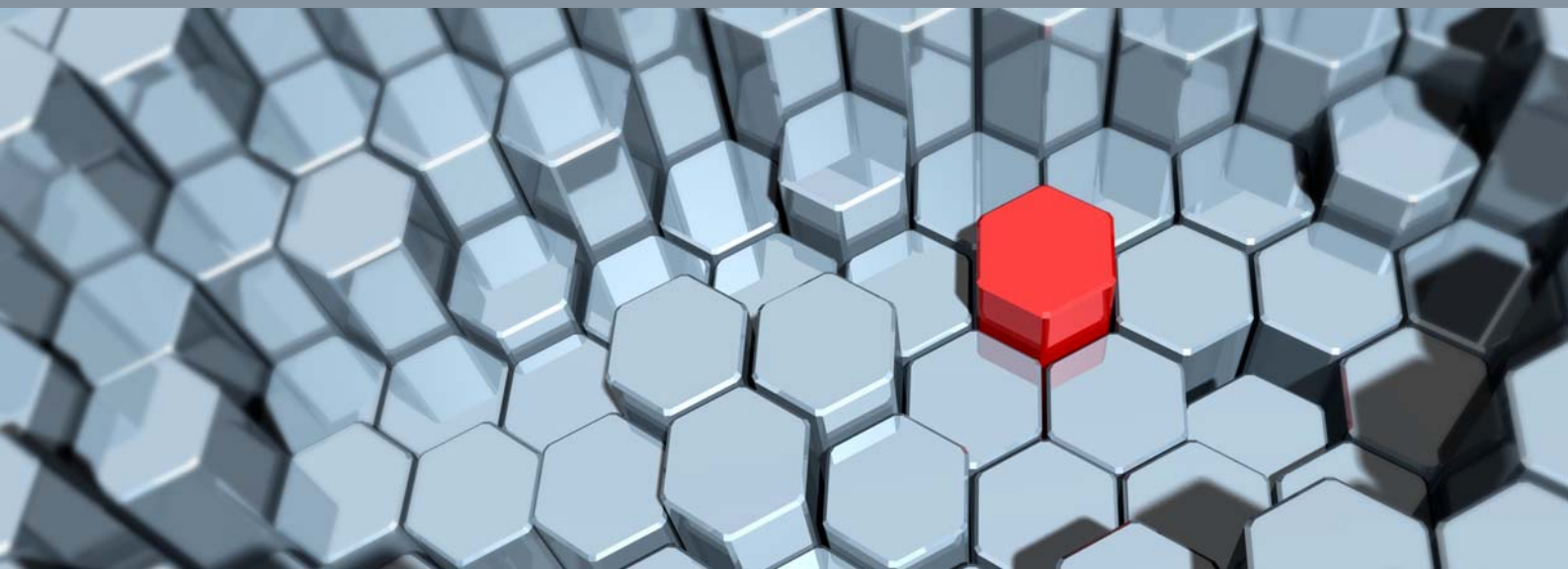


Bestemmingsplan 'Duinoord'

Gemeente Haaren

Ontwerp

NL.IMRO.0788.BP1100HVTDUINOM100-ON01



Bestemmingsplan 'Duinoord'

Gemeente Haaren

Ontwerp

NL.IMRO.0788.BP1100HVTDUINOM100-ON01

Rapportnummer:	211X02798.055372_1_6
Datum:	08 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer John Meurs
Projectteam BRO:	John Stohr, Rieneke van den Hurk, Natasja de Vroom, Marnix van Driel, Rob van Dijk, Thijmen Loggers
Concept:	juni 2009, september 2009, februari 2010
Voorontwerp:	september 2009, februari 2010, mei 2010, augustus 2010, september 2010
Ontwerp:	januari 2011 februari 2011
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, uitbreiding, recreatieoord, Dui- noord, Helvoirt, gemeente Haaren
Bron foto kaft:	Abstract 2
Beknopte inhoud:	-

BRO hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Duinoord in groter verband	6
1.3 Doelstelling	9
1.4 Geldende plan	9
1.5 Inhoud en leeswijzer	9

DEEL A – PLANOPZET

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Gebiedsprofiel	13
2.3 Projectprofiel	14
2.3.1 Huidige situatie	18
2.3.2 Toekomstige situatie	21

3. JURIDISCHE PLANOPZET	35
--------------------------------	-----------

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	41
4.1 Inleiding	41
4.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte	41
People, Planet en Profit	41
4.3 Provinciaal beleid	43
4.3.1 Verordening Ruimte	43
4.3.2 Duurzame projectlocatie recreatie en toerisme	47
4.3.3 Uitwerkingsplan Boxtel-Haaren-Sint-Michielsgestel	48
4.4 Gemeentelijk beleid	49
4.4.1 Nieuw bestemmingsplan "Buitengebied"	49
4.4.2 StructuurvisiePlus (2004)	56
4.4.3 Visie op recreatie en toerisme 'ruim baan voor recreatie en toerisme'	57

5. WAARDENTOETS	61
5.1 Toets op waarden	61
5.1.1 Aardkundige waarden	61
5.1.2 Hydrologische waarden	61
5.1.3 Natuurwaarden	69
5.1.4 Landschappelijke waarden	76
5.1.5 Archeologische waarden	76
5.1.6 Cultuurhistorische waarden	80
 6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	 83
6.1 Milieu en veiligheid	83
6.1.1 Kwaliteit bodem en grondwater	85
6.1.2 Geluid i.v.m. verkeer	88
6.1.3 Geluid i.v.m. de inrichting	88
6.1.4 Geurhinder	88
6.1.5 Verkeer en parkeren	89
6.1.6 Luchtkwaliteit	93
6.1.7 Externe veiligheid	95
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 97
 8. INSPRAAK EN OVERLEG	 99
8.1 Inspraak	99
8.2 Overleg	99

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Advies J.A.M. van Homelen d.d. 31 januari 2008
- Bijlage 2: Ontwerp Duinoord (A3 formaat)
- Bijlage 3: Brief provincie Noord-Brabant d.d. 06 mei 2009
- Bijlage 4: Historisch beleid provincie
- Bijlage 5: Advies adviescommissie Toerisme en Recreatie
- Bijlage 6: Bedrijfsplan Duinoord
- Bijlage 7: Toetsinstrumentarium (HNO)-tool
- Bijlage 8: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 9: Verslag quickscan veldonderzoek Helvoirt
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek d.d. 26-03-2009
- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek deelgebied 2 d.d. 08-07-2009
- Bijlage 12: Archeologisch onderzoek d.d. 18-05-2010
- Bijlage 13: Selectieadvies archeologie Duinoord
- Bijlage 14: Verkennend bodemonderzoek d.d. 27-03-2009
- Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek d.d. 30-07-2009
- Bijlage 16: Verkennend bodemonderzoek d.d. 02-07-2010
- Bijlage 17: Akoestisch onderzoek d.d. 16-02-10
- Bijlage 18: Voorlopige verklaring bank
- Bijlage 19: Eindverslag inspraak d.d. 11-01-2011
- Bijlage 20: Reactie inspectie VROM
- Bijlage 21: Reactie Waterschap De Dommel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Duinoordseweg 8, in het buitengebied van de gemeente Haaren, bij het bebouwingscluster Distelberg exploiteert de familie Meurs een dagrecreatief / horeca bedrijf. Het is de wens van de familie Meurs om het bedrijf uit te breiden tot een "all-weather" dagrecreatief bedrijf. Daarnaast zal een nieuwe burgerwoning als vervanging van een oude woning gebouwd worden. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de regels die op het perceel van toepassing zijn volgens het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".

In het verleden heeft op het perceel een aantal activiteiten plaatsgevonden die niet conform de juridische kaders van het bestemmingsplan zijn en waarover tussen de ondernemer en de gemeente Haaren verschillen van mening zijn ontstaan over de planologisch-juridische juiste verankering.

Om aan alle onduidelijkheden en onenigheden een einde te maken is op 11 december 2007 een convenant gesloten tussen de ondernemer en de gemeente Haaren. Vooraf is door zowel de gemeente Haaren als de familie Meurs afgesproken dat zij zich onvoorwaardelijk zullen conformeren aan de uitkomsten van dit convenant. Op 31 januari 2008 heeft de heer J.A.M. Van Homelen, destijds voorzitter van de Provinciale Planologische Commissie, advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Dit advies is tweeledig. Het eerste deel gaat in op de in het verleden gerealiseerde gebouwen en bouwwerken. Dit advies geeft aan dat er voldoende perspectief is voor een zorgvuldige procedure tot legalisering van de overschrijdingen van het gebouwde binnen het bouwblok. Dit bestemmingsplan draagt daar zorg voor.

Het tweede deel van het advies heeft betrekking op de toekomstige ontwikkeling van Duinoord. Ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Duinoord is in het advies opgenomen dat, op basis van de uitkomsten van een door BRO opgestelde ruimtelijke onderbouwing uit 2005, verder gewerkt kan worden aan de planrealisering mits:

- de economische uitvoerbaarheid grondig wordt onderbouwd;
- ten aanzien van het parkeren concreet inzicht wordt geboden in de – vermoedelijke- behoefte aan ruimte en de concrete invulling daarvan op eigen terrein;
- ten aanzien van een tweede dienstwoning de behoefte daaraan vanuit exploitatieoogpunt wordt onderbouwd;
- een beplantingsplan inzicht biedt in de niet-bebouwde terreininrichting waardoor met name de kwaliteitswinst voor het gebied zichtbaar wordt.

Dit bestemmingsplan biedt ook de planologische en juridische kaders voor de toekomstige ontwikkelingen van Duinoord. De ondernemer en de gemeente wensen het historische dossier af te sluiten. Met deze herziening van het bestemmingsplan voor Duinoord verwachten beide partijen een goede nieuwe basis te leggen voor een verantwoorde en planologisch juridisch correcte en duurzame ontwikkeling van het recreatiebedrijf Duinoord.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied

1.2 Duinoord in groter verband

Sinds jaar en dag vormt Duinoord een belangrijk entreepunt aan de oostelijke uitloper van de Loonse en Drunense Duinen. Het sterke punt van Duinoord is zijn ligging exact op de plek waar de stuifduinen beginnen. Met haar horeca en haar verschillende recreatieve onderdelen biedt Duinoord een structurele meerwaarde voor deze entree van de Loonse – en Drunense duinen:

- de horecafaciliteit biedt voor wandelaars uitstekende mogelijkheden om voorafgaand, of na afloop van een wandeling in de duinen, een consumptie te genieten. De speelmogelijkheden en de midgetgolf spreken mensen aan die een kort bezoek aan de duinen combineren met een meer actieve activiteit op het

gebied van sport en spel, met name ook voor gezinnen met kinderen. Het klimbos (Active Forest) combineert de belevingskwaliteiten van de Loonse en Drunense Duinen met een actieve, sportieve wijze van natuurbeleving;

- de overdekte speelhal zal het vacuüm invullen dat in deze flank van de gemeente en de Loonse en Drunense Duinen momenteel aanwezig is op het gebied van slecht-weer-accommodatie.

Duinoord is en blijft daarbij een dagrecreatieve attractie met een bepaald profiel, nadrukkelijk gericht op gezins- en groepsactiviteiten die voor iedereen bereikbaar en betaalbaar zijn. De bedrijfsformule is gericht op de combinatie van horeca met speel-en-spel. Bij deze gezinsformule horen geen activiteiten die leiden tot veiligheidsrisico's of die door geluid of ruimtelijke impact de speel-en-spel formule die kenmerkend is voor het bedrijf zouden aantasten. Zo kiest de ondernemer er bewust voor geen mechanisch aangedreven speeltoestellen of voertuigen te gebruiken.

Ruimtelijk ontstaat een helder concept:

- gebouwen ten behoeve van speelhal;
- daaromheen een zone voor speel-en-spel in landschappelijk aangeklede "kamers";
- in de bosrand en duinvoet alleen ondergeschikte doeactiviteiten die gerelateerd zijn aan de specifieke bos- en natuurkarakteristiek, zoals een klimbos en een actief natuurbelevingspad voor kinderen.

De ondernemer zoekt samenwerking met andere dagrecreatieve bedrijven en verblijfsrecreatieve accommodaties om samen voor de toerist en recreant interessante arrangementen te kunnen bieden om de attractiviteit van de oostflank van de Loonse en Drunense Duinen voor de toerist en recreant te kunnen vergroten. In samenwerking met de lokale IVN functioneert Duinoord reeds veelvuldig als startpunt voor georganiseerde wandelingen en natuurverkenningen, onder andere ten behoeve van de basisscholen in de gemeente. De ontwikkeling van Duinoord vormt ook een belangrijke katalysator om nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven in de omgeving van Distelberg / Guldenberg tot ontwikkeling te laten komen.

Toerisme en recreatie in het landelijk gebied heeft decennia lang een ondergeschikte rol ingenomen ten opzichte van de twee andere hoofdfuncties van het buitengebied, natuur en landschap enerzijds en land- en tuinbouw anderzijds. In het gebied van de Distelberg zijn in het verleden diverse recreatieve activiteiten ontwikkeld die de afgelopen jaren gesaneerd zijn, zoals een motorcrossbaan en snipperverkaveling van caravans in het bos. Tegelijkertijd is de oorspronkelijke agrarische structuur van Distelberg stukje bij beetje verdrongen door de woonfunctie.



Figuur 1.2: plangebied

Door het langzaam afkalven van de agrarische functie in deze hoek van de gemeente is toerisme en recreatie de enige buitengebiedgerelateerde functie die in dit deel van de gemeente nog toekomstgericht bestaansrecht heeft.

1.3 Doelstelling

Doel van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan is medewerking verlenen aan de ontwikkeling van recreatiebedrijf Duinoord tot een “allweather” dagrecreatief bedrijf met toekomstperspectief zonder onevenredig geweld te doen aan landschapswaarden.

1.4 Geldende plan

Recreatiebedrijf Duinoord is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009. Op 25 januari 2010 is het plan grotendeels in werking getreden. Het gedeelte waarbinnen het plangebied is gelegen, is in werking getreden. Voor de bestemmingsplanregeling ten aanzien van de initiatieflocatie zijn geen zienswijzen ingediend. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ kan derhalve beschouwd worden als de vigerende regeling voor dit perceel.

De onderhavige percelen die behoren tot de initiatieflocatie hebben in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” een horeca bestemming. Het bestemmingsplan laat de realisatie van een deel van de onderdelen van het initiatief niet toe.

1.5 Inhoud en leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding zijn het juridische en bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt een verantwoording van de keuzes en de regeling gegeven. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Deel A geeft de visie op het gebied weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele en juridische vormgeving in woord en beeld beschreven. Anders gezegd, in deel A wordt antwoord gegeven op de vraag ‘wat gaat er gebeuren in het plangebied’ (hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel) en ‘hoe gaat dat gebeuren’ (hoofdstuk 3. Juridische planopzet).

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakt keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de milieu-, water en bodemaspecten en de economische uitvoerbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de omgevingskenmerken van het plangebied. Vervolgens wordt een gedetailleerd projectprofiel gegeven. Hierin wordt zowel een uiteenzetting gegeven van de huidige situatie op het perceel als de gewenste toekomstige ontwikkeling.

2.2 Gebiedsprofiel

Duinoord ligt 500 meter ten westen van het gehucht Distelberg en 800 meter ten zuidwesten van de kern Cromvoirt.

Het plangebied ligt aan de Duinoordseweg en ligt gedeeltelijk in de Loonse en Drunense Duinen. De Loonse en Drunense Duinen bestaan uit lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Dit gebied bestaat uit zand en is erg droog. De duinrand aan de westzijde van de locatie kenmerkt zich door een opvallende morfologie van steile hellingen en veel hoogteverschil. Op deze plek werd in het verleden de verstuing van zanden een halt toegeroepen om de oostelijk gelegen landbouwgronden te beschermen. Het bosgebied van de duinen bestaat uit zomereik, Amerikaanse eik, veel grove den en ondergroei van vogelkers.

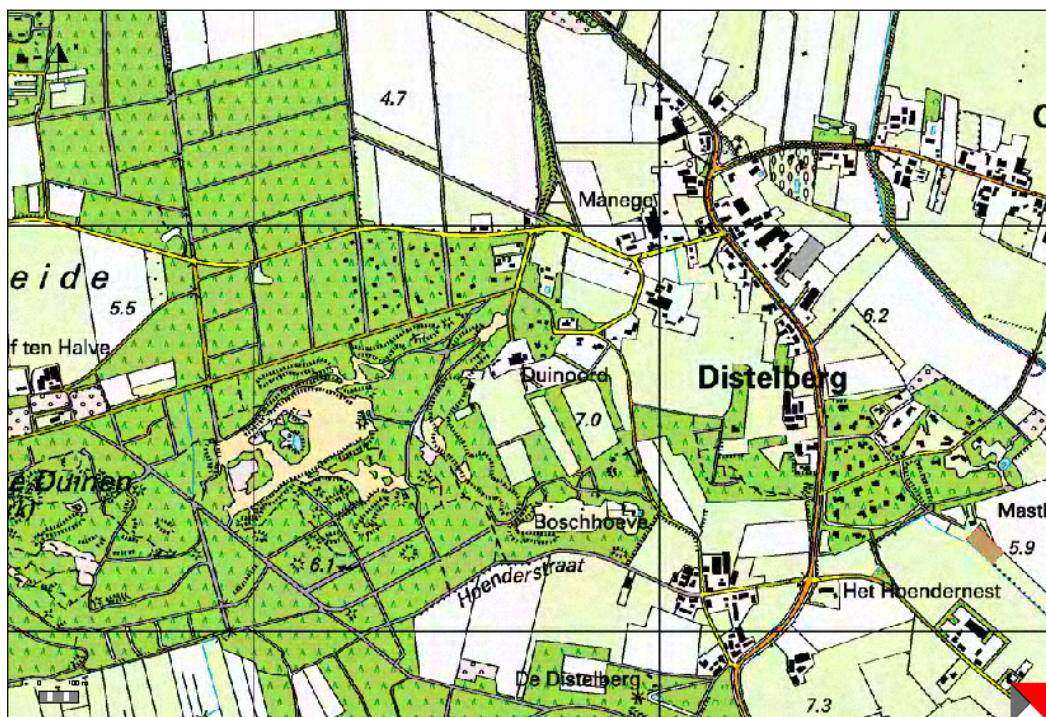
De Loonse en Drunense Duinen is een groot stuifzandgebied. In dit gebied zijn dikke pakketten dekzand afgezet. Deze dekzanden zijn in de loop der tijd begroeid geraakt met bos, maar door houtkap en overbeweiding kon het zand weer gaan stuiven en ontstonden de huidige Loonse en Drunense Duinen. Het stuifzandgebied wordt omringd door uitgestrekte naald- en eikenbossen die aan de zuidkant aansluiten op de Brand, een beekdal met alluviale bossen, moeras en vennen. Enkele kilometers ten zuiden van het gebied liggen - geïsoleerd - de Leemkuilen. Dit gebied bevat vele gegraven plassen, omgeven door moerasbos. Het Natura 2000-gebied is vanuit de Habitatrichtlijn aangewezen voor de volgende habitattypen:

- H2310 Stuifzandheiden met struikheide;
- H2330 Zandverstuivingen;
- H3130 Zwakgebufferde vennen;
- H4010 Vochtige heiden;
- H91E0 Vochtige alluviale bossen en Habitatrichtlijnsoorten;
- H1166 Kamsalamander;
- H1831 Drijvende waterweegbree;
- H9190 Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met zomereiken.

De Loonse en Drunense Duinen kennen een hoge natuurwaarde en worden veel gebruikt voor recreatie.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is ook sprake van (gedund naaldbos) in combinatie met burgerwoningen. In de verdere omgeving van de initiatieflocatie domineren recreatie en landbouw als functies en burgerwoningen in het bosgebied aan de noord- en oostzijde.

De locatie is gelegen op een dekzandrug met een bouwlanddek. Dit komt tot uiting in hoge zwarte enkeerdgronden en duinvaaggronden (uiterste westen) met grondwatertrap VII met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van > -80 cm en een gemiddelde laagste grondwaterstand van > -120 cm ten opzichte van het maaiveld.



Figuur 2.1: topografie omgeving initiatieflocatie

2.3 Projectprofiel

Het plangebied betreft de omgeving van het adres Duinoordseweg 8 in de gemeente Haaren. De percelen staan kadastraal bekend als sectie B onder de nummers 1629, 1630, 2196 en 1451 (gedeeltelijk).



Figuur 2.2: initiatieflocatie



Figuur 2.3: initiatieflocatie



Figuur 2.4: huidige situatie

2.3.1 Huidige situatie

Duinoord is een dagrecreatiebedrijf dat van oudsher is gevestigd aan de voet van de stuifduinen in Distelberg, gemeente Haaren. In de loop der jaren heeft Duinoord zich ontwikkeld van een klassieke 'uitspanning' (café met speeltuin) naar een 'party-centrum', gericht op zowel de individuele bezoeker als de groepen. Het momentele aanbod bestaat uit:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Restaurant/Terras;- Midgetgolf;- Familiefietsen;- Skihelling;- Langlaufbaan;- Speeltuin;- Jeu de boules;- Boogschietbanen; | <ul style="list-style-type: none">- Dierenweide;- Paardentredmolen;- Paardenboxen;- Diverse bijgebouwen (waaronder skihut);- GPS-tochten;- GPS Verhuur. |
|---|--|

Tabel 2.1: Aanbod huidige situatie

Alle onderdelen maken daarbij deel uit van één inrichting.

Het plangebied bestaat verder uit een halfverharde parkeerplaats aan de noordzijde, de woning Duinoordseweg 4 en een bedrijfswoning behorende bij recreatiebedrijf Duinoord. Ten zuiden van de bebouwing en recreatieve activiteiten ligt grasland, begraasd door paarden, die grenst aan het zuidelijk gelegen bosgebied/landschap. De afscheiding van de recreatieonderdelen zijn op een aantal plekken gerealiseerd met uitheemse beplanting zoals laurier.

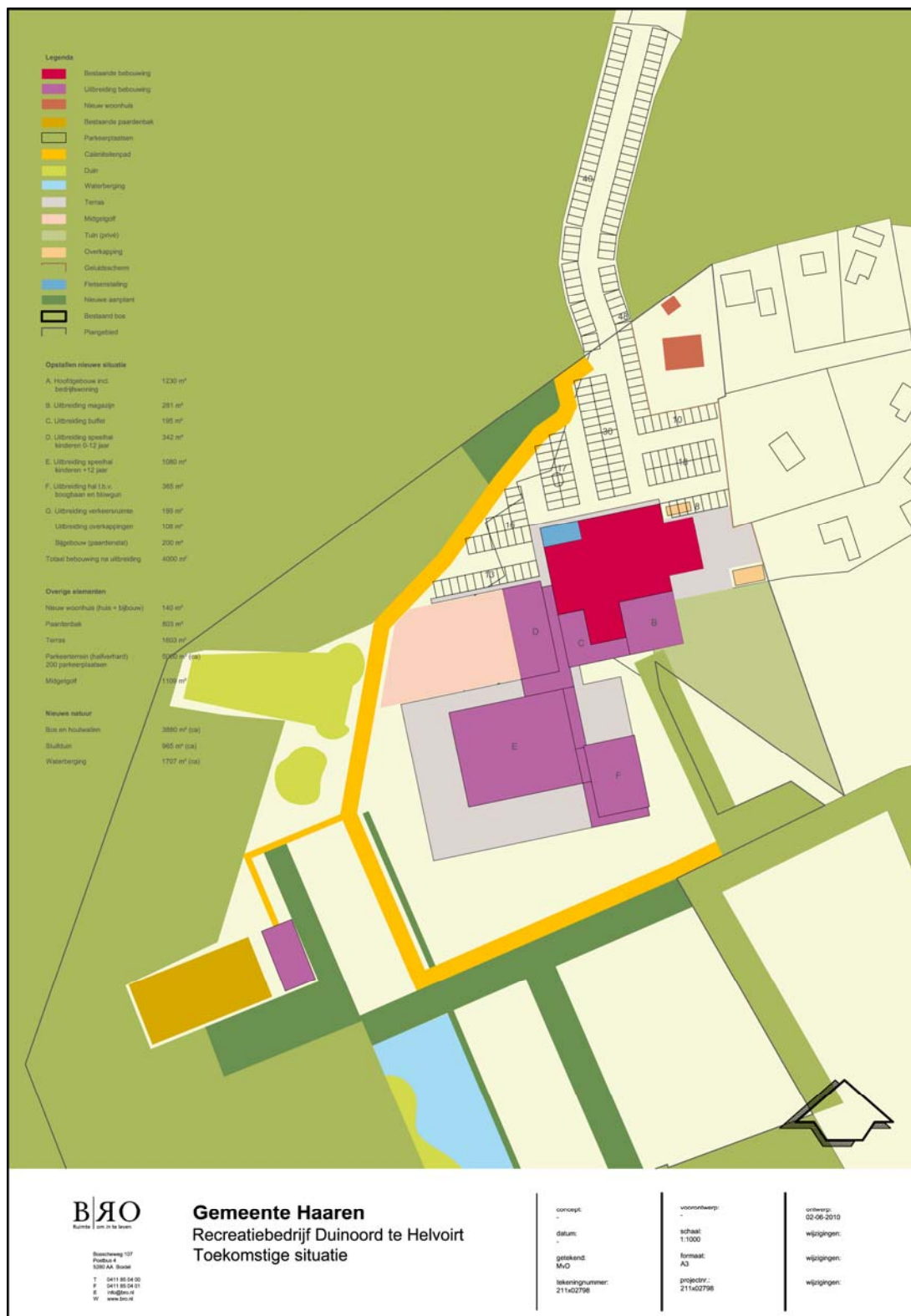
In de loop van de jaren zijn in Duinoord diverse bouwwerken en voorzieningen gerealiseerd. Daarbij zijn de daartoe noodzakelijke procedures niet altijd op de juiste wijze gevolgd of verlopen.

Op de kaart met de huidige situatie wordt onderscheid gemaakt in:

- vergund (exclusief milieuvergunning);
- illegaal gerealiseerd;
- illegaal gerealiseerd, niet aanvaardbaar en geen compensatie;
- vrijwillige sanering, compensatie;
- vrij te maken zone.

De overstap van de in het verleden gegroeide situatie naar een nieuwe duurzame toekomst vraagt om een substantiële investering in bijgebouwen en inrichting van het gebied. Met deze investering willen de huidige eigenaren het bedrijf een stabiele basis bieden voor hun kinderen die momenteel reeds werkzaam zijn in het bedrijf en het bedrijf in de toekomst zullen overnemen.

De uitstraling van de initiatieflocatie is op dit moment niet optimaal. Functies zijn niet ruimtelijk van elkaar gescheiden. Er is geen sprake van een integraal ontwerp, de functies zijn in de loop der tijd ontstaan en geëvolueerd. Vanuit dit oogpunt is het noodzakelijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt verbeterd. Hiervoor is een herstructurering van het gebied noodzakelijk.



Figuur 2.6 Impressie toekomstige situatie (de werkelijke toekomstige situatie op schaal is opgenomen in de bijlage).

2.3.2 Toekomstige situatie

Aanleiding

De familie heeft de ambitie dit bedrijf te ontwikkelen tot een 'all-weather' dagrecreatief bedrijf dat verschillende functies integreert tot een moderne onderneming aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen die in al haar facetten een duurzaam karakter heeft.

Hoofdstructuur

De totale ontwikkeling is gericht op het realiseren van een ruimtelijk helder concept, bestaande uit:

- gebouwen ten behoeve van de speelhal, waarin de horeca en all-weather voorzieningen zijn ondergebracht. De speelhal is in meerdere elementen opgebouwd die ruimtelijk met elkaar zijn verbonden, waarvan een speelhal voor kinderen van +12 jaar, een aparte speelhal voor kinderen van 0-12 jaar en een hal ten behoeve van boogbaanschieten en blowgun;
- daaromheen een zone voor speel-en-spel in landschappelijk aangeklede "kamers";
- in de bosrand en duinvoet alleen ondergeschikte doeactiviteiten die gerelateerd zijn aan de specifieke bos- en natuurkarakteristiek, zoals een klimbos en een actief natuurbelevingspad voor kinderen.

Doordat de toekomst van een recreatiebedrijf een zekere mate van onzekerheid heeft, is het van belang om binnen deze hoofdzonering, het terrein zodanig in te richten dat veranderingen kunnen worden opgevangen en het landschap daaraan geen schade ondervindt. De hoofdstructuur van het terrein wordt daarom gekenmerkt door een raamwerk (casco, raster) met gebruiksruimten. De richting van het raamwerk is noordwest-zuidoost en noordoost-zuidwest. Het raamwerk bestaat uit natuurlijke middelen zoals bos, houtwallen en duinlichamen die het terrein geleden. Naar verwachting komt voldoende grond beschikbaar om deze wallen ook echt als wal vorm te geven. Binnen deze geleding ontstaan ruimtes die kunnen worden ingevuld met variabele functies. Deze ruimtes zijn te typeren als landschappelijke kamers, kenmerkend voor de zandgebieden. Het raamwerk is leidend en duurzaam, de ruimtes zijn in de loop der tijd flexibel in te richten.

De gebruiksruimten of landschappelijke kamers worden op enkele plaatsen weer opgedeeld in kleinere compartimenten. Smalle houtopstanden met kleinschalige duinlichamen verdelen de ruimtes waar nodig in kleinere eenheden.

Elementen op het terrein

Ten behoeve van de ontwikkeling van het recreatieterrein en het 'opruimen' van het gebied worden diverse opstallen en elementen gesloopt. Het betreft hier een woning (Duinoordseweg 4), langlaufbaan, skihelling, paardentredmolen, paarden-

boxen en diverse bijgebouwen waaronder een skihut. Behouden blijft het bestaande hoofdgebouw, boogschietbanen (in nieuwe hal), midgetgolf, dierenweide, paardenbak en een bijgebouw dat in de nieuwe situatie zal gaan dienen als berging, lesruimte voor uitleg, sanitaire voorzieningen en paardenstal.

In de nieuwe situatie zal het recreatieterrein bestaan uit een nieuwe beplantingsstructuur, entree, parkeerterrein, hoofdgebouw en gebouwen ten behoeve van de speelhal bestaande uit speelhal voor kinderen +12 jaar, speelhal voor kinderen van 0-12 jaar, gang/hal, hal ten behoeve van boogbaanschieten en blowgun, gebouw ten behoeve van uitbreiding van het magazijn, gebouw ten behoeve van uitbreiding van buffet, terrassen en speelzone, spel en evenementen, weiden, midgetgolf, dierenweide, Active Forest (klimbos), educatief geluidenbos, paardenbak, een bijgebouw (als berging, lesruimte voor uitleg, sanitaire voorzieningen en paardenstal), bos(compensatie), struinnatuur, stuifduin, nieuwe woning (ter vervanging van Duinoordseweg 4), calamiteitenpad en een propaantank. De duinvoet wordt ruimtelijk en landschappelijk versterkt, door de aanleg van nieuw bos aan de duinvoet en een stuk struinnatuur, dat ook dienst doet als waterberging. De duin van de voormalige skibaan wordt als stuifduin ingericht, waar mogelijk versterkt met bij de realisatie vrijkomend zand. Het recreatief gebruik van de duinvoet blijft beperkt tot een installatie voor een klimbos en een wandelpad gericht op natuureducatie voor kinderen (bv een educatief natuurgeluidenbos, waar kinderen leren luisteren naar de verschillende geluiden die zij in de natuur kunnen aantreffen). Gebruik van mechanische speelobjecten en voertuigen worden in het wet milieubeheerspoor uitgesloten. Deze passen niet bij het bedrijfsconcept van Duinoord.

Beplantingsstructuur

Voor het bepalen van de nieuw toe te voegen beplantingssoorten binnen het plangebied is gebruik gemaakt van de natuurdoeltypenkaart van de provincie Noord-Brabant. Uit de kaart is af te lezen dat het bosgebied ten westen van Duinoord uit een begeleid-natuurlijke eenheid bestaat. Duinoord zelf bestaat uit een bos met verhoogde natuurwaarde. Het bosgebied ten noordwesten van Duinoord bestaat uit een berken-eikenbos.

Het gebied wordt gekenmerkt door bosgebieden (massa's) en houtwallen (lijnelementen). Dit principe wordt in de nieuwe opzet doorgevoerd door met behulp van beplanting vorm te geven aan het raamwerk. Het bestaande bos blijft geheel behouden en dient als overgangsgebied van de duinen naar de weides. Door de structuur van bos, houtwallen en losse bomen (kamerstructuur) wordt voor dassen en struweelvogels een aantrekkelijker biotoop gecreëerd. Om dit te versterken is het speelterrein op grasland gesitueerd in plaats van verharding of zand. Voor de bosgebieden dient primair te worden gedacht aan Grove den, Ruwe berk en Zomereik. Voor de houtwallen worden eiken toegepast (kroon 10 meter breed ingetekend situatieschets toekomstige situatie). In de nattere struinnatuur worden met name de

nattere soorten zoals berk toegepast. De smallere houtwallen dienen met name door een beuken(haag) (2 meter ruimte voor gereserveerd) te worden beplant. Voor de struiklaag kan gedacht worden aan wilde lijsterbes of sporkehout. Voor de kruidlaag kan een bochtige smele toegepast worden. Voor de beplanting aan de Bosrand geldt dat hier gedacht kan worden aan Gaffeltandmos-Jeneverbesstruweel.

Entree

De andere opzet vraagt om een heldere nieuwe entree. De entree wordt gerealiseerd op de overgang van het bestaande gebouw en de nieuw te realiseren gebouwen ten behoeve van de speelhal. Deze tussenruimte vormt een belangrijk logistiek draaipunt in de gehele bedrijfsopzet.

De entree van het terrein blijft vanaf de hoek Giesbergsebaan – Fazantbos. De inrichting van het terrein wordt versterkt door een heldere ordening van het parkeren (in halfverharding, zoals bijvoorbeeld split) en het duidelijk markeren van een calamiteitenpad, dat ook dienst kan doen voor de bevoorrading.

Aan de oostzijde heeft het terrein, via recht van overpad, een nooduitgang naar de weg "Het Hoog". Deze nooduitgang blijft ook in de nieuwe situatie behouden.

Bij de entree wordt een centrum ingericht waar de mogelijkheid bestaat om informatie beschikbaar te stellen (zowel via folders, Internet als persoonlijk advies) en waar bezoekers arrangementen af kunnen sluiten (fietsverhuur, maaltijden en dag-recreatieve activiteiten). Bij de poort zijn reeds door Natuurmonumenten wandelpaaltjes geplaatst, waarmee verschillende wandelroutes gevolgd kunnen worden in een netwerk. Het gehele voorterrein functioneert als recreatieve poort.



Figuur 2.6: wandelpaaltjes

Parkeerterrein

In het noorden van het terrein wordt de huidige parkeervoorziening uitgebreid om de toename van de parkeervraag op te vangen. In totaal zullen er circa 200 parkeerplaatsen worden opgenomen.

In het plan is in verplaatsing van de midgetgolfbaan voorzien. Door deze verplaatsing ontstaat er voldoende ruimte voor parkeren en de laad- en loslogistiek. Zowel het parkeerterrein als de paden zullen worden voorzien van halfverharding.

Planconcept

Het planconcept zal in de nieuwe situatie bestaan uit het bieden van een totaal pakket aan spelen en horeca, binnen één entree. Gasten krijgen voor een vaste prijs toegang tot zowel de recreatieve voorzieningen als een basispakket horeca (alcoholvrij).

Het totaalplan behelst ook de realisatie van indoorspeelvoorzieningen. Daarmee is Duinoord in staat van een meer seizoensgerichte exploitatie over te stappen op een jaarrond exploitatie. Daarmee wordt de economische toekomst van het bedrijf veiliggesteld, ook voor de kinderen van de eigenaar die de zaak op termijn zullen overnemen, terwijl de piekbelasting van het bedrijf op dezelfde orde van grootte blijft als nu.

Al hoewel het bedrijfsconcept uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet op alle onderdelen van betekenis is, wordt het hier wel kort aangegeven, om de ruimtelijke inrichting en verkeer en parkeren goed inzichtelijk te maken.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Afzonderlijke activiteiten	- Midgetgolf - Restaurant - Café / terras	- Café - Restaurant (gedeeltelijk)
Binnen één entree		- Gebouwen ten behoeve van indoor speelhal - Midgetgolf - Active Forest - Restaurant (binnen concept) - Terrassen bij speelhal

Tabel 2.2: bedrijfsconcept Duinoord

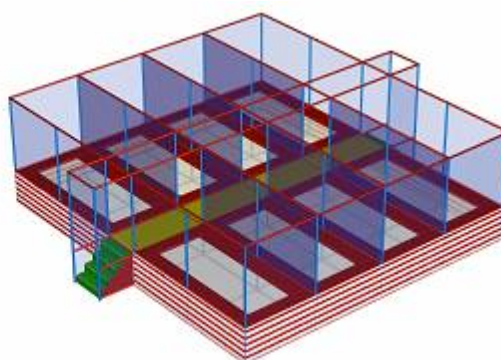
Groot Funhouse



Mini-zone



Trampoline



Klimwand



Halve klimvulkaan



Sky Trail



Opblaasbare klimberg



Obstacle Course	
Rodeo-stier	

Figuur 2.7: speelvoorzieningen speelhal

Hoofdgebouw en gebouwen ten behoeve van speelhal

Het bestaande hoofdgebouw blijft behouden. Om een goede basis te hebben voor een exploitatie die het gehele jaar onafhankelijk is van weeromstandigheden worden gebouwen gerealiseerd ten behoeve van de speelhal bestaande uit een speelhal voor kinderen +12 jaar, een speelhal voor kinderen van 0-12 jaar, en een hal ten behoeve van boogbaanschieten en blowgun. Tevens worden gebouwen gerealiseerd ten behoeve van uitbreiding van het magazijn en uitbreiding van buffet. De verschillende eenheden zijn fraai vormgegeven en ruimtelijk aan elkaar verbonden, waardoor een clustering van gebouwtjes op het terrein met een minder massale uitstraling wordt verkregen. Door de compartimentering is het mogelijk de ontwikkeling van het bedrijf beter te faseren. Rondom de speelhal bevinden zich terrassen en de speelzone.

In de speelhal voor kinderen tot 12 jaar worden kinderspeelactiviteiten geplaatst, bijvoorbeeld trampolines, op kinderen gerichte speelautomaten, een videogame/internet hoek, een rodeo/draaimolen, een legolandhoek (tot 4 jaar), een film/infozaal. In de hal worden ook verblijfsfaciliteiten voor de ouders/begeleiders gerealiseerd, zoals zithoeken/terras (binnen en buiten), een bar en dergelijke waardoor de ouders of begeleiders de mogelijkheid geboden wordt toezicht te houden op hun spelende kinderen.

In de speelhal voor kinderen ouder dan 12 jaar worden kinderspeelactiviteiten in de vorm van een golfbaan, springkussen, trampolines, klimkooi, klimwand, rodeo stier etc. gerealiseerd. In figuur 2.7 worden enkele voorbeelden gegeven van speelvoorzieningen.

De omvang van de hal is gebaseerd op het kunnen aanbieden van voldoende diversiteit in indoor-speeltoestellen om een volledig dagdeel aan spelen en vermaak te kunnen bieden.

In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit geboden in de ligging van het bouwvlak in verband met de uiteindelijke situering van de verschillende gebouwen.

In onderstaande tabel 2.3 wordt een overzicht gegeven van de oppervlakten van de gebouwen in de nieuwe situatie.

Gebouw	Oppervlakten (m ²)
Bestaande hoofdgebouw	1230
Uitbreiding magazijn	281
Uitbreiding buffet	195
Uitbreiding speelhal kinderen 0-12 jaar	342
Uitbreiding speelhal kinderen + 12 jaar	1080
Uitbreiding hal t.b.v. boogbaan en blowgun	365
Uitbreiding verkeersruimten (gang, hal)	199
Uitbreiding overkappingen	108
Bijgebouw (Paardenstal)	200
Totaal te bebouwen oppervlakte aan uitbreidingen	2770
Totale bebouwing na uitbreiding	4000

Tabel 2.3: Oppervlakten bestaande en nieuwe bebouwing

Terras en speelzone

De buitenruimte grenzend aan de gevels van de speelhal voor kinderen ouder dan 12 jaar wordt als terrasvoorziening ingericht. Aansluitend op het terras is een speelzone gelegen waar kinderen vrijuit kunnen spelen onder toezicht van de ouders of begeleiders. Deze speelweide kan flexibel worden ingericht met enkele (kleine) speeltoestellen, maar zal in hoofdzaak open en overzichtelijk blijven.

Spel en evenementen

Aansluitend op de speelzone wordt in het zuiden van het terrein een landschappelijke kamer ingericht als ruimte voor spel en evenementen. Hierin wordt onder andere ruimte geboden aan sportvelden en (grotere) speeltoestellen. De ruimte wordt in compartimenten opgedeeld door smalle houtopstanden op kleinschalige duinlichamen. In deze "kamers" kunnen speelelementen worden opgericht.

Weiden

Op het terrein wordt plaats geboden aan twee paardenweides en een paardenbak. De weiden grenzen aan de bosrand en worden afgescheiden door houtwallen, als onderdeel van het raamwerk, en smalle houtopstanden. De weiden zijn te typeren als compartimenten binnen de gebruiksruimten (landschappelijke kamers). De paardenbak is een reeds bestaande voorziening.

Midgetgolf

De reeds aanwezige midgetgolfbaan in het noorden van het terrein wordt in verband met de bouw van de gebouwen ten behoeve van de speelhal en de uitbreiding van het parkeerterrein opnieuw aangelegd ten westen van de nieuwe speelhal voor kinderen van 0-12 jaar. In totaal zullen er circa 20 banen worden aangelegd. Het karakter van het midgetgolfterrein is open, afgescheiden door smalle houtopstanden. In verband met de toegankelijkheid van kinderwagens en minder validen blijft de inrichting van de midgetgolfbaan helder en toegankelijk.

Boogschietbanen

De boogschietbanen zullen in de nieuwe situatie worden verplaatst. Voor het boogbaanschieten en de blowgun is een aparte hal ingericht.

Dierenweide

De dierenweide zal in de nieuwe situatie behouden blijven. De dierenweide maakt onderdeel uit van de inrichting. De dierenweide is niet voor bezoekers toegankelijk, slechts is kijken mogelijk in verband met de diergeveiligheid.

Active Forest (klimbos)

In de bestaande boszone in het westelijk gedeelte van het terrein wordt het 'Active Forest' concept gerealiseerd. Hierbij wordt bezoekers de mogelijkheid geboden het bosgebied vanuit het perspectief van boomtoppen te laten ervaren. Een Active Fo-

rest ECO klimpark wordt aangelegd met respect voor de natuur. Er worden voornamelijk natuurlijke producten gebruikt en het park wordt aangelegd zonder beschadiging aan de omgeving en de bomen. Het concept biedt een stimulans om mensen, en met name kinderen weer de natuur in te krijgen. Het concept van klimbos levert de schakel tussen educatie, beleving en beweging.

De route wordt in het bestaande bosgebied gerealiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en touwen. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 10 meter. De loopbruggen worden zodanig aan de bomen bevestigd dat deze hieraan geen schade ondervinden. Voor het klimbos hoeven geen ingrepen in het bos plaats te vinden die verder gaan dan regulier onderhoud (snoeien van enkele takken).

Bij de realisatie van dit concept zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de specifieke natuurwaarden in het gebied. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat voor de activiteit geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig is. De ondernemer is zelf van mening dat hij toch enige compensatie realiseert, het betreft een Natura 2000 gebied. Daartoe zal bij de paardenbak een nieuw bosgebied worden ingericht. Het te legaliseren gebouw aan de voet van de duinen zal worden ingericht als berging, lesruimte voor uitleg, sanitaire voorzieningen en paardenstal.



Figuur 2.8: voorbeeld active forest

Educatief natuurgeluidenbos

De eigenaar hecht grote waarde aan het natuurbesef van de bezoeker. Om de natuurlijke waarden van het gebied te benadrukken wordt in het noordelijke gedeelte van het bos een educatief natuurgeluidenpad aangelegd, vooral gericht op de jonge bezoeker. Kleine luidsprekers, verborgen in onder andere vogelhuisjes, worden door passanten geactiveerd. De geluiden kunnen thematisch worden geprogrammeerd, bijvoorbeeld afgestemd op bepaalde doelgroepen of bepaalde thema's. Bij de af te spelen geluiden valt te denken aan het geluid van vogels.

Paardenbak met bijgebouw

De reeds aanwezige paardenbak blijft in eerste instantie behouden. De stappmolen is reeds verwijderd. De bak is, door het omringende bos en houtopstanden, gelegen in

een landschappelijke kamer. De paardenbak maakt onderdeel uit van de inrichting. De paarden worden niet verhuurd aan bezoekers in verband met de dierveiligheid. Het gebouwtje naast de paardenbak zal worden ingericht als berging, lesruimte voor uitleg, sanitaire voorzieningen en paardenstal.

Boscompensatie

Bij de realisatie van dit concept zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de specifieke natuurwaarden in het gebied. De activiteiten zijn niet vergunningplichtig in het kader van de Natuurbeschermingswet en Natura 2000. Formeel is daarmee compensatie niet noodzakelijk (zie brief provincie Noord-Brabant d.d. 6 mei 2009 in de bijlagen). De ondernemer vindt het echter van belang de boskwaliteiten aan de duinvoet te versterken. Daarom zullen binnen de begrenzing van Natura 2000 circa 850 m² gronden, aansluitend aan de paardenbak, worden ingericht als nieuw bosgebied. Het te legaliseren gebouw aan de voet van de duinen zal worden ingericht als berging, lesruimte voor uitleg, sanitaire voorzieningen en paardenstal. Het duingedeelte dat hersteld zal worden na saneren van de skibaan valt buiten de begrenzing van Natura 2000.

Struinnatuur

Het terrein van Duinoord is gelegen in een infiltratiegebied. Al het regenwater dat op de daken en verhardingen valt zal daarom worden geïnfiltreerd in het gebied. Daarvoor wordt in een landschappelijke kamer aan de zuidzijde een laagte gerealiseerd van voldoende omvang om als bufferberging te kunnen dienen. Deze laagte zal als een 'ruig' gebied worden ingericht dat met paden en knuppelbruggetjes toegankelijk wordt gemaakt. Deze paden en knuppelbruggetjes worden mogelijk gemaakt via een aanlegvergunning. De randen van het gebied zullen juist worden opgehoogd waardoor de gradiëntmilieus ontstaan die karakteristiek zijn voor het gebied.

Stuifduin

De momenteel op de duin gesitueerde skihelling wordt gesaneerd, evenals de aan de voet van het duin gelegen paardenstallen. Dit gehele gebied zal heringericht worden als stuifduinmilieu. Verwacht wordt dat bij de realisatie van de hal ook 'wit' zand gaat vrijkomen. Dit zal worden ingezet om dit duinmilieu een zo groot mogelijke omvang te geven. Voor de beheermaatregelen voor het stuifduinmilieu zal de ondernemer advies vragen aan 'Natuurmonumenten'.

Herplaatste woning Duinoord 4

In het noorden van het terrein, ten oosten van de parkeerplaats, wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit ter vervanging van de te saneren burgerwoning (Duinoordseweg 4). De woonkavel krijgt een omvang van ca 800 m² en zal worden ontsloten via een pad tussen de woningen aan de Duinoordseweg 1 en 10. De omvang van de kavel biedt voldoende ruimte rondom de woning een bosachtige omgeving te realiseren, waardoor een woonklimaat ontstaat dat aansluit bij het aangrenzende bebouwingscluster. De inhoud van de woning is maximaal 600 m³.

Calamiteitenpad

Over het gehele terrein wordt een calamiteitenpad aangelegd waardoor hulpdiensten de gebouwen in geval van nood kunnen bereiken. Om het pad zo landschappelijk mogelijk op te nemen in het terrein wordt het pad voorzien van halfverharding, waarbij wel rekening wordt gehouden met de vereisten van toegankelijkheid voor calamiteitervoertuigen.

Propaantank

De bestaande propaantank zal in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan zal de situering van de tank worden herzien.

In onderstaande tabel 2.4 wordt een overzicht gegeven van de oppervlakten van hierboven genoemde activiteiten en objecten:

Tabel 2.4: oppervlakten activiteiten Duinoord

Activiteiten / objecten	Oppervlakten m ²
Parkeerterrein	5.000
Terrassen	1.603
Paardenbak	803
Midgetgolf	1.109
Boscompensatie	3.880
Struinnatuur (waterberging)	1.707
Stuifduin	965
Nieuwe woning (inclusief bijgebouw)	140
Calamiteitenpad	<i>onderdeel van de totale terreininrichting</i>

3. JURIDISCHE PLANOPZET

In deze versie wordt een korte toelichting gegeven op het bestemmingsplanvoorstel. In het schetsvoorstel van de verbeelding zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten 'Gemengd', 'Natuur', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Achtereenvolgens zullen de keuzes van de bestemmingen, alsmede een grof voorstel voor inhoudelijke inkleding van regels behorende bij deze bestemmingen gegeven worden.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is op maat geschreven voor Duinoord. Er is gekozen voor een bestemming 'Gemengd' omdat naast horeca, recreatie binnen het bestemmingsvlak eveneens een hoofdfunctie heeft. De regels van bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben gezorgd voor een structurele input waarbij het bedrijfsplan van Duinoord inhoudelijk is vertaald in een juridische regeling voor het plangebied.

Gebruik

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie. Daarnaast is ter plaatse van de nadere aanduiding in het bouwvlak horeca tot en met categorie 4 toegestaan. Op het terras en bij de midgetgolf is ter plaatse van de nadere aanduiding horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Buiten de aanduidingen, algemeen in het bestemmingsvlak 'Gemengd' is horeca categorie 1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten' is geen terras toegestaan. Het voor het publiek toegankelijke vloeroppervlak is beperkt in de regels. Tuinen, groen- en parkeervoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nuts- en waterhuishoudkundigevoorzieningen zijn eveneens toegestaan. Daarnaast is wonen in een bedrijfswoning toegestaan tot maximaal 1 bedrijfswoning ter plaatse van de nadere aanduiding.

Bouwen

Bouwen is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen staan gespecificeerd in de planregels. De bedrijfswoning is nader aangeduid met een aanduiding op de verbeelding.

Natuur

De regeling 'Natuur' is grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Enkel voor het realiseren van een speelnatuur (active forest) is afgeweken van dit bestemmingsplan aangezien dit plan hiervoor geen regeling had. Deze regeling is in het onderhavige plan op maat geschreven, zodat aan de aanwezige natuur- en landschapswaarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Gebruik

De gronden 'Natuur' zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van bos, natuur en de bijbehorende groeiplaats, paden en landschappelijke waarden.

In de bestemming 'Natuur' zijn de gronden eveneens bestemd voor dagrecreatieve speelnatuur. In de dagrecreatieve speelnatuur zijn de gronden bestemd voor op en/of aan bomen (doelbewust) geplaatste constructies en/of (speel)toestellen die overwegend bestaan uit enkel natuurlijke materialen (maar wel in een constructie verwerkt zijn) en hierdoor expliciet uitnodigen tot spelen waarbij sprake is van een intensieve natuurbeleving die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang. Daarnaast zijn de gronden bestemd als educatief bos. In het educatief bos worden op een educatieve manier de natuurwaarden van het bos ontdekt.

Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van watervoorzieningen en eenvoudige voorzieningen zoals informatieborden en picknickplekken bedraagt 3 meter. Hierbij geldt als voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige waarden mag plaatsvinden. De bouwwerken ten behoeve van de dagrecreatieve speelnatuur bedragen maximaal 10 meter.

Tuin

Voor de bestemming 'Tuin' is aangesloten bij de regeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uit de bestemming 'Wonen'. In de komplanen dienen bijgebouwen achter het verlengde van de voorgevel opgericht te worden.

Gebruik

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Dit hoofdgebouw betreft de bedrijfswoning aan de noordoost zijde van het plangebied. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' een geluidsschermb toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – carport', is een carport toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Enkel bijgebouwen zijn toegestaan achter het verlengde van de aangeduide gevellijn. Boven het zwembad is ter plaatse van de nadere aanduiding een overkapping toegestaan van maximaal 220 m². Door deze overkapping is de oppervlakte aan bijgebouwen op 50 m² bepaald, in plaats van de toegestane 100 m² uit het bestemmingsplan 'Buitenge-

bied', om zo zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regeling van bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ten behoeve van het zwembad is specifiek bepaald dat het zwembad enkel aangewend mag worden voor hobbymatige doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbreedte' bedraagt de maximale bouwhoogte de op de verbeelding aangeduide hoogte. De maximale hoogte van een carport bedraagt 3 meter. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale toegestane hoogten en oppervlakten zijn in de planregels opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Voor deze bestemming is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling in bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het onderhavige bestemmingsplan is echter de nadruk op het verblijfsgebied gelegd, omdat de gronden naast een ontsluiting in hoofdzaak fungeren als parkeervoorzieningen.

Gebruik

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen en waterpartijen. Tot slot is ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbreedte' een geluidsschermbreedte toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer toegestaan. De maximale hoogte van deze voorzieningen is opgenomen in de planregels. Tot slot bedraagt de maximale hoogte van een geluidsschermbreedte 3 meter.

Wonen

De inhoudelijke regeling van de bestemming 'Wonen' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in vrijstaande woningen. Daarnaast zijn ze bestemd voor tuinen en erven. Tot slot is ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbreedte' een geluidsschermbreedte toegestaan.

Bouwen

Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in de planregels. Achter (aan de oostzijde van het plangebied) de nadere aangeduide gevellijn mogen bijgebouwen (van maximaal 100 m², zoals eveneens bepaald in bestemmingsplan 'Buitengebied') worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen in het gehele bestemmingsvlak worden

opgericht. De maximale hoogte van deze bouwwerken staat gespecificeerd in de planregels. Tot slot bedraagt de maximale hoogte van een geluidsscherp 3 meter.

Waarde – Archeologie

Er is gekozen voor drie dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, te weten: 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Het verschil tussen deze drie bestemmingen is gelegen in het vergunningstelsel. Op basis van het archeologisch onderzoek zijn een drietal verschillende dieptes aangewezen op grond waarvan bescherming nodig is. Deze dieptes zijn vertaald in het aanlegvergunningstelsel van de afzonderlijke bestemmingen.

Gebruik

De als 'Waarde – Archeologie 1, 2, en 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag één of meerdere regels verbinden aan de omgevingsvergunning. Deze regels zijn gespecificeerd in de planregels.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Gebruik

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

Bouwen

Op of in deze bestemming mogen bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Daarnaast is voor bepaalde, in de regels gespecificeerde, werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden vereist.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven van het relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied en de gewenste ontwikkeling. Daarvoor wordt ingegaan op beleidsstukken, die zowel op rijksniveau, provinciaal niveau als gemeentelijk niveau bestaan.

4.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte

People, Planet en Profit

Maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt steeds belangrijker. Het gaat daarbij om de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten voor:

- People: mensen binnen en buiten de onderneming;
- Planet: de gevolgen voor het (leef)milieu en;
- Profit: om de voortbrenging en economische effecten van goederen en diensten.

Het ministerie van LNV stelt dat People, planet, profit geen loze kreet is. Deze drie p's zouden onderdeel moeten uitmaken van de kernactiviteiten van iedere onderneming. Voor maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) in financiële, ecologische en sociale zin zijn geen vaste normen beschikbaar. Het kabinet is van mening dat het initiatief voor maatschappelijk verantwoord ondernemen bij de individuele onderneming ligt en daardoor is algemene regelgeving niet geschikt. Wel gaat het er om dat bedrijven verantwoording af moeten kunnen leggen over de maatschappelijke effecten van hun handelen. Daarbij is het belangrijk dat bedrijven een duurzame relatie opbouwen met verschillende belanghebbenden. Naar verwachting zal maatschappelijk verantwoord ondernemen in toenemende mate bijdragen aan het behoud dan wel het versterken van de concurrentiepositie van een bedrijf. Een bedrijf kan op uiteenlopende manieren invulling geven aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. In tegenstelling tot wat veel mensen denken, kan MVO een hogere rentabiliteit opleveren.

Vanuit de voorgaande visie op ondernemen wordt recreatiebedrijf Duinoord geoperationaliseerd. Dagrecreatieve activiteiten (profit) worden straks jaarrond aangeboden in een aantrekkelijke landschappelijke setting. De benodigde uitbreiding van het bouwvolume wordt zodanig gesitueerd en vormgegeven dat niet alleen een organisch eindbeeld ontstaat maar tevens dat er sprake is van een adequate landschappelijke inbedding. Het bedrijf gaat als recreatieve poort (people) functioneren voor het oostelijke deel van de Loonse en Drunense Duinen.



Figuur 4.1: begrenzing van Natura 2000 en EHS

Voor de realisatie van een goede entree, zal een gedeelte van de midgetgolfbaan moeten worden verplaatst. Dit biedt tevens meer ruimte voor een goede inrichting van parkeervoorzieningen. De indoor dagrecreatie zet in op het aanbieden van een compleet familie entertainment. Jong en oud moeten er (gezamenlijk) kunnen recreëren. Actie staat daarbij centraal. Daartoe worden innovatieve concepten ingezet die passen in het luxere segment. Gedacht moet worden aan zaken als een klimbos (Active Forest) en een educatief-geluidenbos. Het Active Forest concept omvat het met behulp van touwen en hout maken van klimconstructies tussen bomen, waarbij natuurwaarden geheel in tact gelaten kunnen worden. De initiatiefnemers kiezen voor dit luxere segment omdat dit nauwelijks aangeboden wordt in de regio en omdat de activiteiten een aanvulling vormen op de activiteiten die ook al in de openlucht aangeboden worden. Er wordt gericht ingezet op actieve natuurrecreatie.

Om dit te bereiken worden recreatieve functies uit kwetsbare delen van het gebied (Natura 2000-gebied) gesaneerd. Het gaat daarbij onder andere om de bestaande langlaufbaan, skihelling, paardentredmolen, paardenboxen, verouderde bijgebouwen. De kwetsbare duinrand zal hiermee worden gerestaureerd. De paardenbak met bijbehorend gebouw blijft vooralsnog behouden. De mogelijkheden worden onderzocht om de bestaande paardenbak uit het Natura 2000 –gebied uit te plaatsen. Het klimbos (Active Forest) vindt plaats binnen de Natura 2000 grenzen, waarbij sprake is van actieve natuurrecreatie met inachtneming van de beschermde natuurwaarden. In paragraaf 5.1.3 wordt hier nader op ingegaan. Het zuidelijke deel van de gronden worden landschappelijk versterkt (planet). De herbouw van de woning als nieuwe burgerwoning wordt verplaatst naar de noord-oosthoek van het terrein, in aansluiting op de aanwezige bestaande woningen.

4.3 Provinciaal beleid

Gedurende de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Verordening Ruimte in werking getreden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft bovendien rekening gehouden met het voorafgaande beleid van de provincie. Volledigheids halve is het voorafgaande beleid in relatie tot het plangebied opgenomen in bijlage 4.

4.3.1 Verordening Ruimte

In de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Als uitwerking daarvan hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte, fase 1, op 23 april 2010 vastgesteld. Deze verordening geldt vanaf 1 juni 2010. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor een intensieve veehouderij.

De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

De verordening bevat een basisregeling en geeft Gedeputeerde Staten de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel natuurcompensatie (2005) en de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 (2005) zijn voorlopig aangewezen als aanvullende regels. Daarnaast kunnen Gedeputeerde Staten ook ontheffingen verlenen. Op 20 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de kaarten van de landbouwonwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij vastgesteld waar een ontheffing gevraagd kan worden voor een groter bouwblok dan 1,5 hectare (met een maximum van 2,5 hectare).

Met het van kracht worden van de Verordening fase 1 hebben Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening per 1 juni ingetrokken. Hierdoor geldt een complex aan beleidsdocumenten, dat aan de paraplunota was gekoppeld, niet meer als beleidskader. Dit betekent in de praktijk een aanzienlijke 'uitdunning' van relevante beleidsdocumenten.

Gedeputeerde Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en 2), vastgesteld. Daarin is de Verordening ruimte fase 1 integraal opgenomen en zijn nieuwe onderdelen toegevoegd. Deze verordening treedt op 1 maart 2011 in werking.

Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, op hoofdlijnen

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;

- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

De voor dit plan relevante regels uit de Verordening ruimte 2011 zijn:

“Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.”*

Dit bestemmingsplan houdt rekening met deze zorgplicht. De toelichting geeft de verantwoording daarvan.

“Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.”*

Dit bestemmingsplan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de locatie, door het saneren van een aantal ontwikkelingen uit het verleden en door het toevoegen van nieuwe landschapskwaliteiten op de locatie. De toelichting bevat de verantwoording.

Overigens is in de overgangsbepalingen van de verordening (artikel 14.4 punt 2) vermeld dat het bepaalde in artikel 2.2 (voorschriften over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap) niet van toepassing is op een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling, anders dan voor een stedelijke ontwikkeling, dat is vastgesteld vóór 1 juli 2011.

“Artikel 3.1.2. Aanwijzing en begrenzing van gebieden

1. *Als ecologische hoofdstructuur zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd op kaartlaag Ecologische hoofdstructuur.”*



Begrenzing van Natura 2000 en EHS

De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur in de verordening is geprojecteerd op de luchtfoto. In rood de plangrens. In de noordhoek van het terrein wijkt de provinciale aanduiding van de EHS sterk af van de werkelijke situatie. Elders valt de begrenzing binnen de 12,5 meter nauwkeurigheidsgrens. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de feitelijke begrenzingen in het veld.

“Artikel 3.1.3. Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

- a. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:*
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden*

gebieden;

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.*
- b. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid neemt het bestemmingsplan de geldende niet-natuurbestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.*
- c. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinen*

den zijn verzekerd, een bestemmingsplan vast waarbij de geldende niet-natuurbestemming is gewijzigd naar een natuurbestemming met overeenkomstige toepassing van de bepalingen van het eerste lid.”

De in de regels opgenomen specifieke activiteit “Klimbos” is in het kader van de Groene wetten getoetst door het daartoe bevoegde orgaan (Provincie Noord-Brabant) en als niet vergunningplichtig beoordeeld. (zie bijlage 3).

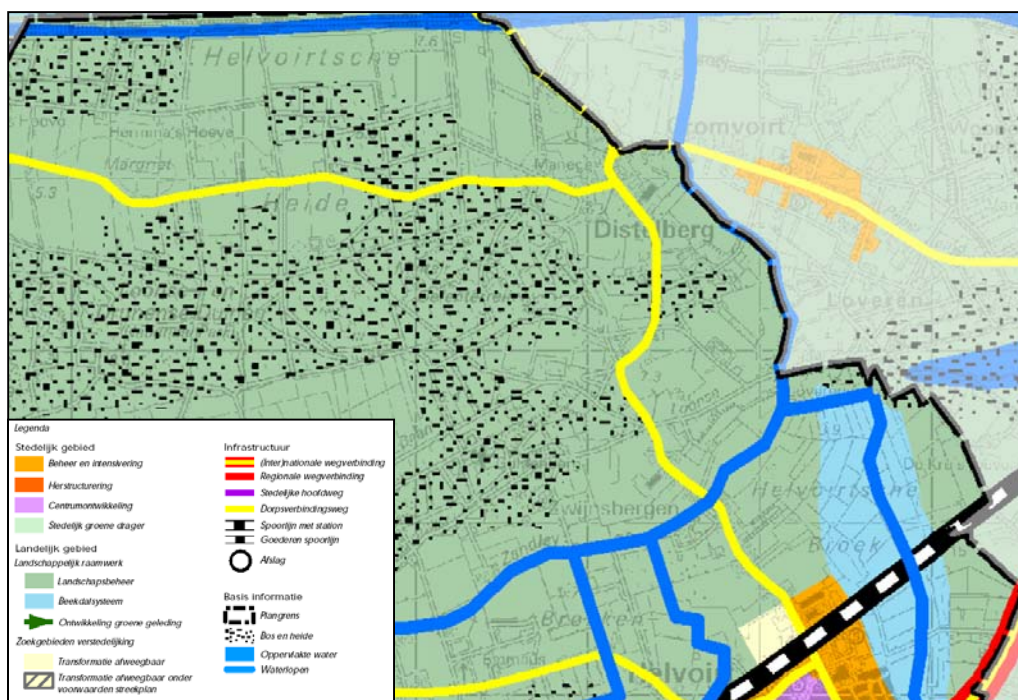
Tevens is de ontwikkeling van Duinoord beoordeeld door de Adviescommissie Toerisme en Recreatie, die ook geen strijdigheden met de natuurdoelstellingen constateren. (zie bijlage 5).

De in dit bestemmingsplan opgestelde regels zijn derhalve niet in strijd met dit artikel.

4.3.2 Duurzame projectlocatie recreatie en toerisme

Het begrip ‘duurzame projectlocatie recreatie en toerisme’ is ontwikkeld in het kader van het project *‘Revitalisering Landelijk Gebied’*. Een duurzame projectlocatie recreatie en toerisme is een locatie waar, al dan niet aansluitend aan bestaande recreatief-toeristische voorzieningen, zowel vanuit milieu-oogpunt (stankoverlast, geluidsoverlast en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap, bereikbaarheid en dergelijke) mogelijkheden zijn voor de vestiging of uitbreiding van verschillende toeristisch-recreatieve bedrijven.

Duinoord is in dit kader een duurzame projectlocatie en de ontwikkeling van Duinoord zal een positief effect hebben op de recreatieve mogelijkheden van De Loonse en Drunense Duinen. Daarvoor dient de inrichting van het perceel echter verbeterd te worden en zal meer recht gedaan moeten worden aan de unieke locatie van Duinoord aan de duinrand. Hier wordt later in deze toelichting aandacht aan besteed.



Figuur 4.8: uitsnede uitwerkingsplan Boxtel-Haaren-St. Michielsgestel

4.3.3 Uitwerkingsplan Boxtel-Haaren-Sint-Michielsgestel

Het plangebied is onderdeel van “Uitwerkingsplan Boxtel-Haaren-Sint-Michielsgestel”. In het uitwerkingsplan is het plangebied aangeduid als onderdeel van het landschappelijk raamwerk met het programma landschapsbeheer (figuur 4.8). Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Ontwikkelingen binnen het landschappelijk raamwerk kunnen aanvaardbaar zijn.

Het landschappelijk raamwerk wordt in deze regio in hoofdlijnen bepaald door de beken en de beekdalen van onder andere de Dommel, de Aa, de Essche Stroom en de Broekley. Daarnaast liggen er een aantal markante open agrarische landschappen en verspreid liggende natuurgebieden, landgoederen en landschappelijke waardevolle oude zandontginningen. De hoge natuur- en landschapswaarden zijn belangrijke identiteitsdragers van deze regio. De regio is onderdeel van het groene hart (‘t Groene Woud) tussen de drie stedelijke regio’s Eindhoven, ‘s-Hertogenbosch en Tilburg. Het streven is gericht op het verbinden van een aantal grote natuurgebieden (zoals de Kampina, Mortelen, Geelders en De Loonse en Drunense Duinen) in het groene hart van Brabant tot één groot afwisselend natuurlandschap.

De gemeente Haaren is een groene gemeente tussen de stedelijke regio 's Waalboss en Tilburg-Breda. De landschaps- en natuurwaarden, maar ook de waarde van het gebied voor de landbouw (boomteelt), bepalen voor een belangrijk deel de ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen binnen de gemeente.

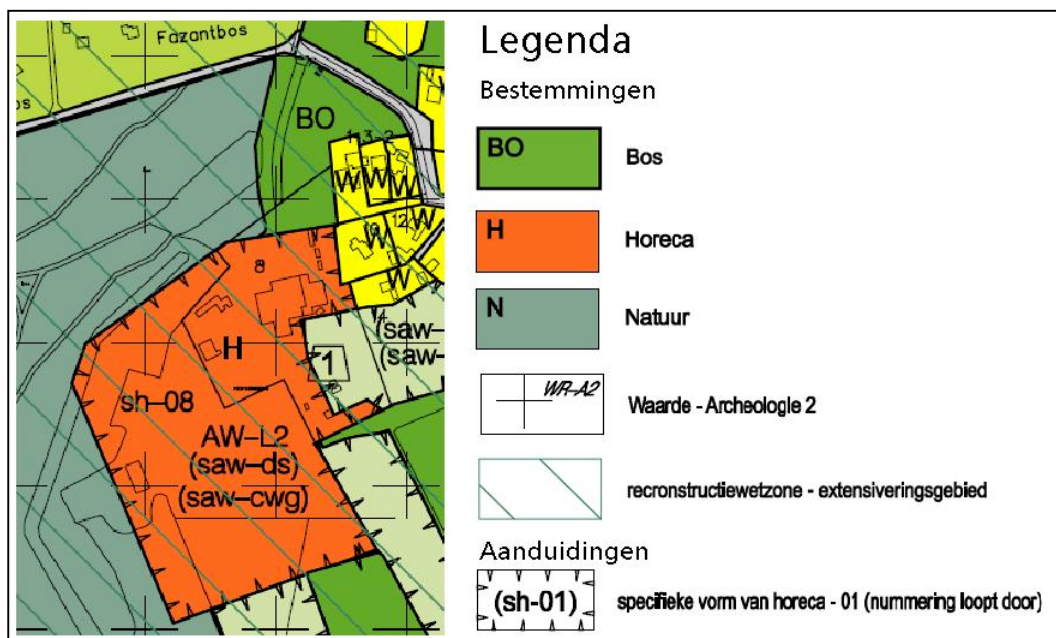
Door de ontwikkeling van Duinoord is het mogelijk een kwaliteitsslag te maken van deze locatie aan de duinrand. De ontwikkeling zal voorzien in de realisatie van een recreatieve poort, waarmee de recreatieve mogelijkheden van De Loonse en Drunense Duinen geoptimaliseerd kunnen doordat de skibaan verdwijnt en plaats maken voor een speelbos waarbij de aanwezige natuurwaarden versterkt worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Op 9 juli 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Op de initiatieflocatie zijn geen zienswijzen binnengekomen, waardoor de planregels op deze locatie als vigerend beschouwd kunnen worden. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied" is hieronder uiteengezet.

4.4.1 Nieuw bestemmingsplan "Buitengebied"

De gronden binnen het plangebied hebben deels de bestemming 'Horeca', (met aanduidingen 'sh-08') 'Natuur', 'Bos', en de dubbelbestemmingen 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied' en 'Waarde-Archeologie 2'.



Figuur 4.9: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bestemming "Bos"

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van bos en bebossing;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. agrarisch medegebruik;
- f. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik.

Bouwregels

Op en in de gronden, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming "Horeca"

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
- b. tuinen, groen- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen.

Bouwregels

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen (inclusief bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan 950 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.

Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

Bijgebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij eenzelfde bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m², de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en technische installaties mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Ontheffing bouwregels

Ontheffing oppervlakte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ontheffing te verlenen van het bepaalde, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 15% meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte, mits een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd en de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet worden aangetast.

Code	Adres	Plaats	Nadere bestemming	Toegestaan oppervlakte bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning)	Toegestane goothoogte bedrijfsgebouwen	Toegestane nokhoogte bedrijfsgebouwen
Sh-08	Duinoordseweg 8	Helvoirt	partycentrum	950 m ²	5,5	8

Tabel 4.1: Vigerende bestemmingsplan

Bestemming "Natuur"

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van bos, natuur en de bijbehorende groeiplaats;
- c. groenvoorzieningen;

- d. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Bouwregels

Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterbeheer en natuurbeheer, waarbij de hoogte niet meer bedragen mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 m²;
- b. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Verder zijn aanlegregels opgenomen.

Bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 2

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. en tevens voor:
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - dassenleefgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied';
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
- e. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- f. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

Bouwregels

Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, niet zijnde rijhallen, gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan; indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatieve voorzieningen.
- b. De hoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.

Bestemming "Waarde - archeologie 2"

Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde-Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.

3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
5. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op ter plaatse van het bouwvlak.

Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Afwijking vigerende bestemmingsplan

De uitbreiding van Recreatiebedrijf Duinoord is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het plan is zowel functioneel als ruimtelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Horecadoeleinden (H2)' is een bouwvlak aangegeven wat maximaal met 950 m² mag worden bebouwd. De nieuwe gebouwen met een oppervlakte van circa 4.000 m² wordt deels buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Verder is binnen de bestemming 'Natuur' een paardenbak gesitueerd, wat niet binnen de bestemming 'Natuur' mogelijk is.

Met het initiatief is tevens herplant en aanplant van bomen en de aanleg van parkeervoorzieningen gemoeid. Deze activiteiten zijn aanlegvergunningplichtig.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gerealiseerd kan worden. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Hierbij dient vermeld te worden dat bij de beoordeling van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan slechts gekeken is naar de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het vigerende bestemmingsplan, waarbij de in het verleden niet vergunde (illegale) onderdelen niet meegenomen zijn.

Conclusies

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn niet alle functionele activiteiten (zoals parkeren) binnen de bestemmingsbegrenzing opgenomen. Anderzijds heeft een deel van het bestaande bos de bestemming 'Horeca'. In dit planvoorstel voor Duinoord is er voor gekozen:

- een bouwvlak op te nemen waarbinnen de bedrijfsbebouwing mogelijk is;
- een gedeelte van het bedrijfsperceel van Duinoord te bestemmen als 'Gemengd';
- het perceel waar de woning Duinoord 4 wordt herbouwd te bestemmen als 'Wonen';

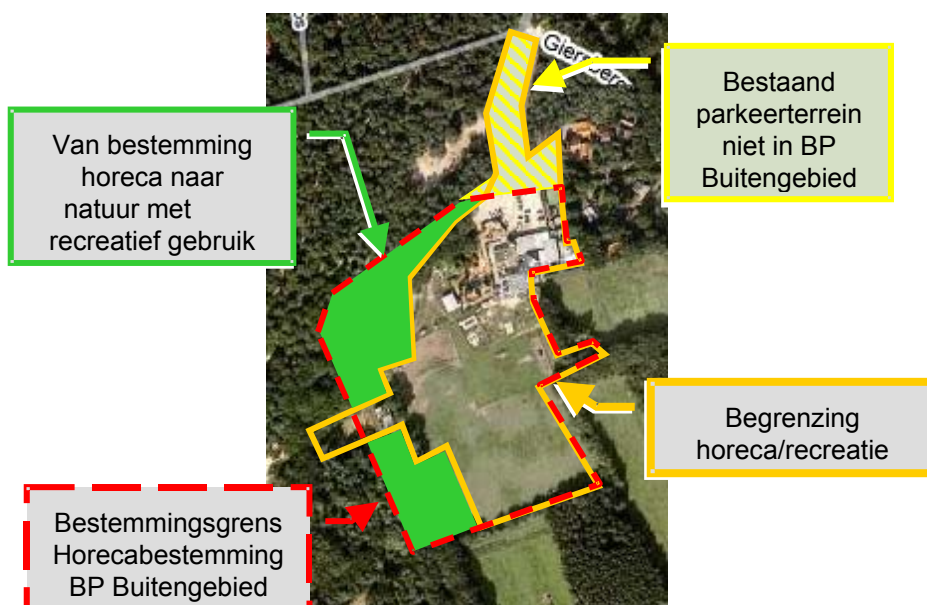
- de ontsluitingsweg met parkeervoorziening te bestemmen als 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- de gronden gelegen bij de bestaande bedrijfswoning (bedrijfswoning is specifiek aangeduid) te bestemmen als 'Tuin';
- het privé-zwembad te voorzien van een specifieke aanduiding;
- waar de bebouwing is gesitueerd de gronden te voorzien van de bestemming Horeca 2 en 4;
- een gebied te voorzien met de bestemming 'Natuur' gericht op het behoud en de uitbreiding van het bos;
- binnen de bestemming Natuur is dagrecreatief gebruik mogelijk waarbij op en/of aan bomen constructies en/of speeltoestellen zijn bevestigd¹, welke expliciet uitnodigen tot spelen, waarbij sprake is van intensieve natuurbeleving;
- een gebied te voorzien met de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd – terras & midgetgolf';
- een gebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergingsgebied';
- ten behoeve van de bestaande woningen buiten het plangebied en de nieuw te realiseren woning een geluidsscherm te plaatsen;
- het bijgebouw bij de paardenbak te voorzien van een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – introductie en opslag' waardoor stalling, opslag, introductieruimte, sanitaire voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Ten opzichte van het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren ontstaat daardoor:

- een scherpere begrenzing voor het gebied waar de hoofdactiviteiten horeca en recreatie zijn toegestaan;
- een helder bouwvlak waarbinnen de bouwactiviteiten ten behoeve van de bedrijfsvoering worden geconcentreerd;
- een eenduidige bestemming voor het gebied waar nu reeds wordt geparkeerd en ook het parkeren in de toekomst wordt gerealiseerd;
- een betere aansluiting bij de feitelijke situatie door het omzetten van een deel van de vigerende bestemming horeca naar bos/ natuur met recreatief gebruik.

¹ overwegend uit natuurlijke materialen, maar wel in constructie verwerkt

In bijgaande figuur 4.10 is deze onderlinge verschuiving van bestemmingen / bestemmingsaanduidingen weergegeven.



Figuur 4.10: verschuiving bestemmingen

4.4.2 StructuurvisiePlus (2004)

Voor de ontwikkeling van het recreatiebedrijf zijn een aantal items uit de StructuurvisiePlus (SV+) relevant.

Het programma van de ontwerp SV+ is beperkt waar het de gewenste recreatieve ontwikkeling betreft. Er wordt aangegeven dat een nadere uitwerking in een locale visie voor de toeristische- en recreatieve sector noodzakelijk is. Wel worden een aantal aandachtspunten en opgaven genoemd. De profilering van de gemeente Haaren als recreatief interessant gebied, als een oase van rust binnen de stedendriehoek Eindhoven, Tilburg, Den Bosch, is er daar één van waarbij voorzieningen voor dagrecreanten belangrijk gevonden worden. Uitbreiding van fiets- en wandelmogelijkheden en de ontwikkeling van recreatieve poorten in het kader van het Reconstructieplan worden als opgaven gezien. Het voorliggende initiatief speelt direct op deze opgaven en aandachtspunten in.

In de ontwerp SV+ is een projectenboek opgenomen. Als project is het herstel c.q. de aanleg van kleinschalige landschapselementen opgenomen. Met name worden hier nieuwe houtwallen en cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen genoemd. Uit de inrichtingsschets blijkt dat met het initiatief houtwallen gerealiseerd worden en dat de waardevolle duinrand gerestaureerd wordt.

Het geheel overziende kan geconcludeerd worden dat het initiatief op onderdelen een bijdrage levert aan realisatie van het beleid van de gemeente zoals dat geformuleerd is in de SV+.

4.4.3 Visie op recreatie en toerisme 'ruim baan voor recreatie en toerisme'

De gemeente Haaren heeft BRO gevraagd een visie en actieplan op te stellen voor het terrein recreatie en toerisme binnen de gemeente Haaren, de zogenaamde visie op recreatie en toerisme 'ruim baan voor recreatie en toerisme'. De visie is op 9 juli 2009 door de raad vastgesteld. In dit rapport wordt stapsgewijs een integrale en samenhangende visie op recreatie en toerisme in de gemeente Haaren gegeven. De visie beschrijft de belangrijkste ontwikkelingskansen voor de sector in de gemeente, in samenhang met andere relevante functies en bestaande gebiedsgerichte planvorming. Het accent is gelegd op de bovenlokale betekenis van recreatie en toerisme, maar evengoed ten dele op lokaal niveau. De visie kan als integraal toetsingskader fungeren voor nieuwe initiatieven en als basis voor nadere beleidsvorming voor relevante functies.

Recreatieoord Duinoord wordt specifiek genoemd in de visie. Duinoord vormt één van de grootste speeltuinen in het buitengebied, gevestigd bij een horecabedrijf. Partycentrum Duinoord biedt naast uitgebreide horeca (individuele bezoekers, groepen, zakelijke bezoekers) ook midgetgolf en allerlei spelvormen en sportieve activiteiten.

Als sterke punten voor toerisme en recreatie worden onder andere genoemd het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en de hoge natuurlijke en landschappelijke waarden in het buitengebied. Als zwak punt wordt onder andere genoemd weinig (kindvriendelijke) dagattracties of horeca in het buitengebied en grote weersafhankelijkheid van het recreatieve product in algemene zin. Als kans wordt onder andere genoemd de nabijheid van natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen, de toenemende recreatiebehoefte (en bestedingen) van inwoners uit de regio, een groeiend aantal initiatieven bij agrarische en andere bedrijven en de aantrekkelijke mogelijkheden voor recreatief fietsen en wandelen. Als bedreiging wordt onder andere genoemd dat door kleinschaligheid en functioneren als nevenactiviteit recreatievoorzieningen nauwelijks middelen hebben voor kwaliteitsverbetering of productvernieuwing, toeristen en recreanten mobieler, zelfstandiger, kritischer en veeleisender worden.

Voor recreatie in buitengebieden genereren de genoemde trends de volgende productkansen en randvoorwaarden:

- blijvende behoefte bestaat aan vermaak, cultuur en sport in de woonomgeving;
- onderscheidend vermogen tussen voorzieningen, bewuste doelgroepenkeuze;
- bijzondere kansen voor thematisering, 'niche'-markten, arrangementen;
- aantrekkelijke, gebruiksvriendelijke routenetwerken.

Voor de visie op recreatie en toerisme in de gemeente Haaren zijn de volgende algemene uitgangspunten c.q. doelen leidend:

- ontwikkelingsruimte bieden voor nieuwe dag- en verblijfsrecreatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- stimuleren van ondernemerschap in recreatie en toerisme;
- meerwaarde voor lokale economie en maatschappij;
- seizoensverbreding;
- inspelen op actuele vraagtrends en dynamiek in de markt;
- sterke, samenhangende routestructuren.

De gemeente Haaren wil toerisme en recreatie een forse impuls geven. De gemeente kiest voor een groter ruimtebeslag en uitstraling en meer inzet en betrokkenheid van toeristisch bedrijfsleven, landbouw en horeca. Toerisme zal zich, als één van de weinige economische sectoren in landelijke gemeenten met duidelijke groeipotenties, moeten ontwikkelen tot belangrijke economische motor en maatschappelijke functie in de gemeente. Bij nieuwe initiatieven moet lokaal steeds worden gezocht naar gebiedsgerichte oplossingen met wederzijdse meerwaarde.

In de visie worden de volgende kenmerken van het toekomstbeeld en perspectieven genoemd:

- meer ruimte voor vernieuwing en ondernemerschap in recreatie en toerisme;
- interactie recreatie met vele functies en sectoren: natuur, landbouw, cultuurhistorie, retail, horeca, cultuur, zorg etc.;
- ontwikkelingsruimte voor nieuwe dag- en verblijfsrecreatie rond recreatieve Poorten, met een sterke relatie met de nabijgelegen kernen;
- een grotere recreatieve aantrekkingskracht van de dorpskernen;
- versterking routestructuren wandelen en fietsen, arrangementen.

Voor Helvoirt dient onder andere de aandacht uit te gaan naar:

- een betere facilitering en inrichting als uitgangspunt en 'aanlegplaats' voor wandelaars en fietsers (informatie, horeca, parkeergelegenheid);
- meer profijt van toeristisch-recreatieve activiteiten in de Loonse en Drunense Duinen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het buitengebied zijn onder andere:

- ontwikkeling van recreatieve Poorten met vestigingsmogelijkheden voor nieuwe recreatiebedrijven;
- prioriteit voor creatieve, vernieuwende ontwikkelingen passend binnen de visie;
- aantrekkelijke, comfortabele en veilige wandel- en fietsroutes;
- aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen met de dorpen, omliggende steden en natuur- en recreatiegebieden.

Recreatieve poorten zijn wervende, goed gefaciliteerde entrees, die de recreatieve druk op de natuur sterk kunnen verminderen. De recreatieve poorten bieden de ruimste vestigingspotenties voor recreatiebedrijven en horeca in de gemeente Haaren. Een Poort moet tenminste bestaan uit:

- ligging als toegang tot een bos- of natuurgebied;
- bijdragen aan de ontlasting van de recreatieve druk op de meer kwetsbare delen van het (aangrenzende) bos- of natuurgebied (zoneringsprincipe), goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden, startpunt van diverse routestructuren, aanbieding van informatie over het gebied en de routes. Daarnaast zijn er optimale vestigingsmogelijkheden voor een speeltuin of midgetgolf en andere recreatieve voorzieningen (golfbaan, manege, speel/klauterbos, fietsverhuur etc.). Een wat grotere, beeldbepalende dagattractie nabij een recreatieve Poort kan zorgen voor extra attractiviteit en bekendheid van de gemeente.

Er zijn kansen voor een beeldbepalende groene attractie van bovenregionale betekenis, aansluitend op het beoogde toeristisch-recreatieve karakter van Haaren. Mogelijke kenmerken en elementen van zo'n attractie zijn onder andere horeca, speeltuin met agrarisch thema of klimbos of andere kleinschalige 'groene', agrarisch getinte of 'bomenrijke' attracties.

In de visie worden onder meer als belangrijkste actiepunten gezien:

- ontwikkeling recreatieve Poorten;
- stimuleren ontwikkeling dag- en verblijfsrecreatie in buitengebied binnen visie;
- onderzoek haalbaarheid 'groene' dagattractie (speeltuin met agrarisch thema of klimbos);
- versterken routestructuren wandelen, fietsen en paardrijden.

Conclusie

Door onderhavige ontwikkeling is het mogelijk om vanuit actief ondernemerschap aan de bovengenoemde aandachtspunten en ambities invulling te geven. Het plangebied grenst aan de Loonse en Drunense Duinen, welke een grote recreatieve trekker is van bovenlokaal (regionaal) belang. Door de uitbreiding van (kindvriendelijke) 'all-weather' activiteiten, zoals Active Forest inclusief horecafunctie en de kwaliteits-slag en vernieuwing die met het plan kan worden gemaakt, kan Duinoord een betekenisvolle rol gaan vervullen in de regio. Ook op lokaal niveau is er een blijvende behoefte aan vermaak en sport in de woonomgeving. Het plan draagt positief bij aan extra attractiviteit en bekendheid van de gemeente Haaren en de toenemende recreatiebehoefte op regionaal niveau. Duinoord vormt hiermee een meerwaarde voor de lokale en regionale economie. Dit wordt versterkt doordat Duinoord een recreatieve poort voor het gebied de Loonse en Drunense Duinen gaat vormen en onderdeel uitmaakt van een routenetwerk voor wandelaars en fietsers.

Hiermee wordt tevens aangesloten op het advies van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie, waarin gesteld wordt dat door de realisering van de plannen, zoals de

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, het creëren van voldoende parkeergelegenheid, de inrichting van een informatiepunt en de realisatie van een 'elkweeraccommodatie' een verbetering van het huidige toeristische product ontstaat en wordt bijgedragen aan de verrijking ervan in de regio. Voor het totale advies van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie wordt verwezen naar de bijlagen.

5. WAARDENTOETS

5.1 Toets op waarden

5.1.1 Aardkundige waarden

De initiatieflocatie ligt op de westelijke uitloper van het akkercomplex dat behoort tot de bebouwingsconcentratie van de Distelberg. Het akkercomplex heeft inmiddels een half gesloten structuur. Naast akkers en weilandjes gaat het om bosjes en houtsingels.

5.1.2 Hydrologische waarden

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van de provincie Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel

voor de periode 2010-2015. In het plan worden de volgende thema's behandeld:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

1. Het voorkómen van wateroverlast;
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De inspanningen zijn gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geven we voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Dit waterbeheerplan beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

- De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Door waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Voor alle kleine tot middelgrote plannen is één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

De gemeente Haaren heeft geen stedelijk waterplan.

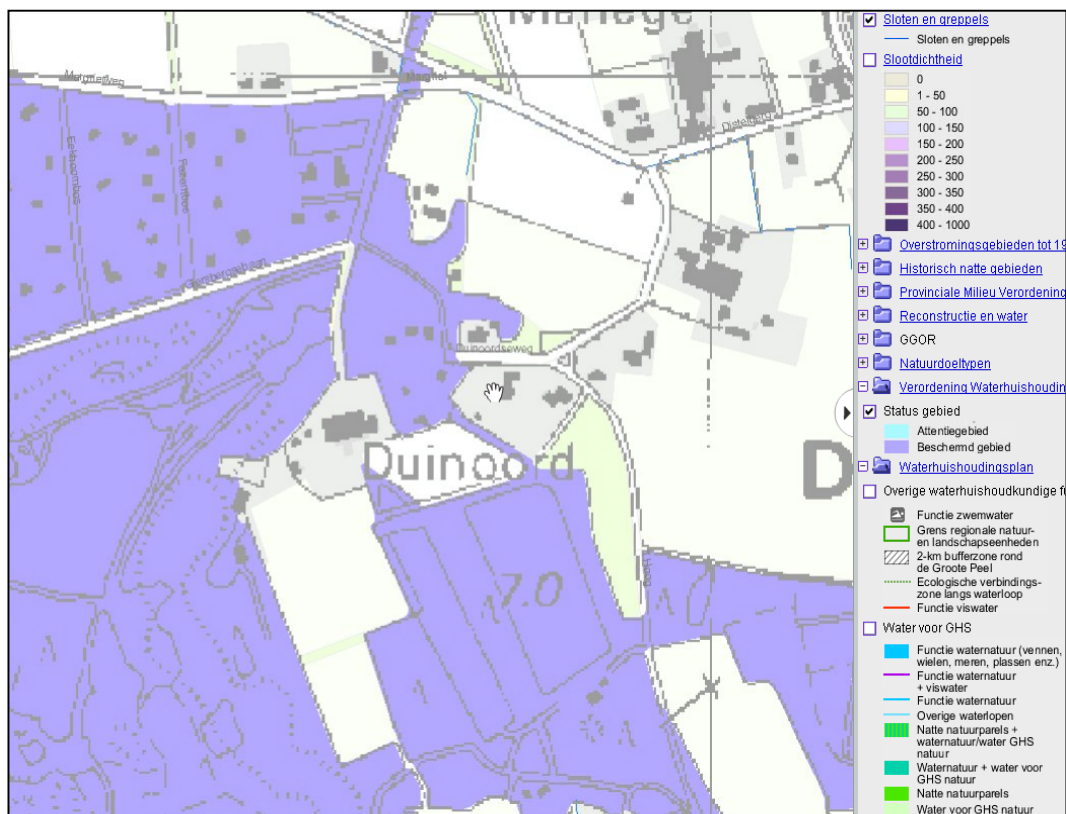
Kenmerken van het watersysteem

Haaren ligt op een dekzandrug. De Zandleij mondt noordelijk van Cromvoirt uit in het Drongels kanaal. Door dit kanaal wordt ook overtollig Dommelwater afgeleid naar de Maas.

In het verkennend bodemonderzoek is geconstateerd dat de bodem in Helvoirt en omgeving op een diepte van 0-2,0 m beneden maaiveld bestaat uit kleigronden. Dieper dan 2 m beneden maaiveld komen zandgronden voor.

In het plangebied komt grotendeels grondwatertrap VII voor. Grondwaterstand VII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 80 cm en 140 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm beneden maaiveld. In het plangebied komt tevens bij de duinrand grondwatertrap VIII voor. Grondwaterstand VIII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van meer dan 140 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm beneden maaiveld. Het plangebied is

gelegen in een infiltratiegebied en is daarmee uitermate geschikt voor infiltratie van hemelwater. Ook op basis van de RLG atlas 2a van de provincie Noord Brabant kan geconcludeerd worden dat de initiatieflocatie als droog aangemerkt wordt zonder wateroverlast in het voorjaar.



Figuur 5.1: uitsnede wateratlas provincie Noord-Brabant

Het plangebied is deels gelegen in een beschermd gebied (duinrand). Dit betekent dat ontheffing van het keur van het waterschap aangevraagd dient te worden.

In de keur zijn de volgende verboden opgenomen:

Het is verboden:

- 1 a. een oppervlaktewater aan te leggen, te verleggen, geheel of gedeeltelijk te dempen of in afmetingen of constructie daarvan veranderingen aan te brengen;
- b. in een oppervlaktewater de waterstand te brengen of te handhaven op een peil dat afwijkt van het door het bestuur voor dat water gehanteerde streefpeil;
- c. de doorstroming van het water op enigerlei wijze te belemmeren of te stremmen;

- d. onder, in, op of over een oppervlaktewater kunstwerken aan te leggen, te hebben, te wijzigen of op te ruimen;
- e. veranderingen aan te brengen in de toestand van bij het waterschap in beheer zijnde peilregulerende kunstwerken en kunstwerken die dienen tot aanvoer of afvoer van water dan wel deze te bedienen of hun regulerende werking te belemmeren of te veranderen;
- f. oevers en taluds te beschadigen of te vernielen;
- g. in of nabij oppervlaktewateren:
 - 1^e: te ploegen, te spitten, te graven of daarin of daarop enige handeling te verrichten als daardoor het onderhoud wordt belemmerd;
 - 2^e: bouwwerken en werken te maken, te herstellen, te vernieuwen, te wijzigen of op te ruimen;
 - 3^e: opgaande beplanting en boomgroepen aan te brengen, te kappen en/of te rooien;
 - 4^e: in een oppervlaktewater aanwezige vegetatie te verwijderen;
 - 5^e: anti-worteldoek te hebben of aan te brengen;
 - 6^e: voorwerpen of stoffen te deponeren of op te slaan;
- h. in en nabij oppervlaktewateren buizen, kabels of leidingen te leggen, te hebben, te wijzigen of op te ruimen;
- i. in en nabij oppervlaktewateren buizen en slangen van weidepompjes of beregeninstallaties te hebben, tenzij deze ingegraven en duidelijk gemarkeerd zijn;
- j. binnen 3.5 meter boven de hoogst gelegen oever takken of obstakels, van welke aard dan ook te doen groeien, aan te brengen of te hebben.

In de duinrand is in de huidige situatie onder meer de paardenbak gelegen, die in de nabije toekomst uit de duinrand verplaatst zal worden. Op deze locatie binnen het plangebied wordt verder geen nieuwe bebouwing voorgesteld, maar vinden slechts activiteiten plaats, zoals Active Forest, boscompensatie, educatief bos, struin-duin en de duinvoet. Deze activiteiten zullen geen negatieve effecten hebben op het beschermd gebied.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied zijn geen watergangen gelegen.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Aan de Duinoordseweg 8, in het buitengebied ten westen van de kern Cromvoirt in de gemeente Haaren, is een dagrecreatief bedrijf gelegen. De initiatiefnemer wil het

horecabedrijf uitbreiden tot een “all-weather” dagrecreatief bedrijf en wil een bestaande te saneren burgerwoning op een andere locatie oprichten.

In onderstaande tabel 5.1 wordt een berekening gegeven van het verhard oppervlak zowel in de bestaande situatie als nieuwe situatie zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. De oppervlakten zijn indicatief. In deze berekening zijn de paden niet meegenomen.

Tabel 5.1: oppervlakten verharding bestaande en nieuwe situatie² stedenbouwkundig ontwerp

Verhard oppervlak	m ² (circa)
Bestaande situatie	
Dakoppervlak	
Hoofdgebouw	1.230
Woning Duinoordseweg 4	56
Fietsenverhuur	11
Bijgebouw 1	74
Bijgebouw 2	88
Paardenboxen	96
Hondenhok	43
Bijgebouw 3	200
Stapmolen	200
Bijgebouw 4	25
Voederhok	8
Privé-berging	9
Privé-zwembad	58
Bijgebouw 5 (overkap/gebouw)	250
Totaal dakoppervlak	2.348
Verhardingen	
Terras	640
Parkeerterrein is halfverhard	4.460 is niet meegenomen in de berekening in tabel van verhard oppervlak
Totaal verhardingen	640
Totaal verhard oppervlak (circa)	2.988
Nieuwe situatie (globale inschatting)	
Dakoppervlak	
Hoofdgebouw (inclusief bedrijfswoning)	1.230
Uitbreiding magazijn	281
Uitbreiding buffet	195
Uitbreiding speelhal kinderen 0-12 jaar	342
Uitbreiding speelhal kinderen +12 jaar	1.080
Uitbreiding hal ten behoeve van boogban en blowgun	365
Bijgebouw (paardenstal)	200

² Hierbij is uitgegaan van de oppervlaktematen uit de stedenbouwkundige schets van de nieuwe bebouwing.

Uitbreiding overkappingen	108
Overkapping privé-zwembad	214
Uitbreiding verkeersruimte (gang, hal)	199
Nieuw woonhuis (inclusief bijgebouw)	140
Totaal dakoppervlak	4.354
Verhardingen	
Terras	1.603
Parkeerterrein is halfverhard	5.000 is niet meegenomen in de berekening in tabel van verhard oppervlak
Midgetgolf	1.109
Totaal verhardingen	2.712
Totaal verhard oppervlak (circa)	7.066
Verschil / toename verhard oppervlak	4.078

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat het verhard oppervlak door het initiatief toeneemt.

Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater worden gescheiden ingezameld. Het vuilwater zal, zoals in de huidige situatie, op het gemeentelijke rioleringsstelsel aangesloten worden.

Waterschap De Dommel heeft met de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt ($T=10 + 10\%$) 207 m^3 regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden. Voor een bui die gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt ($T=100 + 10\%$) geldt dat 282 m^3 regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden. Voor de berekening van de (HNO)-tool wordt verwezen naar de biilaag.

Het terrein van Duinoord is gelegen in een infiltratiegebied. Het hemelwater dat op de daken en verhardingen valt zal worden geïnfiltreerd in het gebied. Binnen een infiltratiegebied kan prima hydrologisch neutraal gebouwd worden. Bij de toevoeging van de bebouwing wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwtechnieken en -materialen. Voor de afvoer van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen in de nieuwe situatie kan gedacht worden aan het gebruik van een vegetatiedak op de gebouwen ten behoeve van de nieuwe speelhal, wat voor een natuurlijk karakter en waterberging zorgt.

[illegible]

Figuur 5.2: locatie waterberging

Uitgaande van een bergingscapaciteit van 0,3 m zal de landschappelijke kamer een oppervlakte nodig hebben van circa 690 m² (207 m³ / 0,3 m = 690 m²) op zomerpeil-niveau. De landschappelijke kamer zal een oppervlakte krijgen van 1.707 m². Dit betekent dat de landschappelijke kamer ruim voldoende van omvang is om als bufferberging te kunnen dienen.

Bij de inrichting van het nieuwe parkeerterrein kan gedacht worden aan het gebruik van grasbetontegels, wat als onverhard terrein gezien kan worden. In de huidige situatie is overigens tevens sprake van een halfverhard parkeerterrein, waardoor de oppervlakten verhard oppervlak ten behoeve van parkeervoorzieningen zowel in de huidige situatie als nieuwe situatie niet zijn meegenomen.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan dan ook geen wateroverlast zal veroorzaken binnen het plangebied.

Om vervuiling te voorkomen dient het gebruik van uitlogende materialen voorkomen te worden.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is door de gemeente Haaren aan waterschap de Dommel voorgedragen. Op 16 juni 2009 heeft het waterschap een eerste reactie gegeven op het plan. De opmerkingen van het waterschap zijn in het plan verwerkt. Op 16 april 2010 heeft het waterschap een tweede reactie gegeven. Het waterschap stemt met het plan in, indien het op deze wijze de procedure ingaat. Volledigheidshalve merkt het waterschap op dat als er wordt gekozen voor vegetatiedaken, de benodigde waterberging in de landschappelijke kamer kleiner gedimensioneerd mag worden. Voor realisatie van het plan dient een watervergunning op grond van de Keur van waterschap de Dommel aangevraagd te worden.

De in de vooroverlegreactie is aangegeven de begripsomschrijving van “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” aan te passen. Dit begrip is aangepast conform de ingediende vooroverleg reactie (zie bijlage 21). Naast de aanpassing van dit begrip is in de bestemming ‘Gemengd’ onder de bestemmingsomschrijving ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ als rechtstreeks toegestane functie met bijbehorende activiteiten opgenomen.

5.1.3 Natuurwaarden

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AMvB in een wijziging van het ‘Besluit beschermde dier- en plantsoorten’. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Om de natuurwaarden in beeld te krijgen, heeft een verkennend flora en fauna onderzoek³ (quick-scan en voortoets) plaatsgevonden. Op basis hiervan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar relevante soortgroepen door Bureau Faunaconsult⁴. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

³ BRO, 26 september 2008. Quickscan Flora en fauna, Voortoets natuurbeschermingswet.

⁴ Hoppers, E., Sniijders, R. en Hovens, H. Verslag veldonderzoek Duinoord te Helvoirt. Faunaconsult, Belfeld.

Conclusies

Flora- en faunawet

De aanvullende veldinventarisatie heeft uitgewezen dat er in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig zijn. In enkele bomen in het plangebied zijn weliswaar spechtengaten aanwezig, maar bij inspectie bleken deze in gebruik door kleine zangvogels. Overeenkomstig het 'goedkeuringsbesluit gedragscode voor Bouwend Nederland' zijn nesten van dergelijke soorten uitsluitend gedurende de broedperiode beschermd, mits uit deskundigenoordeel blijkt dat in de omgeving voldoende broedgelegenheid overblijft. Dit laatste is het geval. Het klimbos zal daarom buiten de broedperiode aangelegd moeten worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Overige vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde (ontheftingsplichtige) planten- of diersoorten zijn in het plangebied afwezig. De bosranden in het plangebied vormen weliswaar een foerageergebied voor vleermuizen, maar deze voorgenomen maatregelen zullen hierop geen significant effect hebben. Het plangebied is door Provincie Noord-Brabant aangewezen als dassenleefgebied, maar het plangebied zal gezien de afwezigheid van sporen slechts incidenteel gebruikt worden. Voor deze soorten zijn redelijkerwijs geen overtredingen van de Flora- en faunawet te verwachten.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Natuurbeschermingswet

De uitbreiding van Duinoord heeft geen negatief effect op de aangewezen habitat-typen en habitatrictlijnsoorten van het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen. Vervolgtoets of vergunningaanvraag van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk. Dit is door de provincie Noord-Brabant van 6 mei 2009 schriftelijk bevestigd (zie bijlagen).

Per brief van 20 januari 2010 heeft de Vergunningverlener Groene Wetten van de provincie Noord-Brabant laten weten dat zij een herbeoordeling wilden maken, omdat gebleken is dat een deel van het klimbos zal worden gerealiseerd in het habitattype "oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met zomereiken". Ten behoeve van deze herbeoordeling heeft de provincie op 5 februari 2010 een aanvullend veldbezoek uitgevoerd op het terrein. Daarbij waren ook de RO adviseur van de ondernemer aanwezig, een bioloog van de adviseur en de directeur van Active Forest Concepts, het bedrijf dat de installatie van het klimbos verzorgt.

Tijdens het veldbezoek is gebleken dat:

- Het klimbos slechts ten dele gebruik maakt van de boomsoort Inlandse Eik. Er worden geen bomen en dus ook geen inlandse eiken gerooid. Alle gebruikte bomen zijn op sterkte onderzocht, waardoor mechanische schade kan worden uitgesloten. Alle attributen worden met klemtechnieken bevestigd. Er worden geen gaten geboord. De situering van de attributen zal regelmatig worden verplaatst, om schade door groeibeperking te voorkomen;
- Doordat het start- en eindpunt van het klimbos is gelegen in het bosgedeelte dat geen deel uit maakt van het natuurdoeltype "oude eikenbossen" en de parkeerstraten vervolgens op enkele meters boven het maaiveld lopen vindt nergens betreding van de kwetsbare bosbodem plaats als gevolg van het gebruik van het klimbos;
- Bij de aanleg wordt geen gebruik gemaakt van mechanische hulpmiddelen om mogelijke schade aan de bosbodem te voorkomen.

Daardoor zijn de effecten van het klimbos op de doelstellingen voor het natuurdoeltype "oude eikenbossen" en de doelstellingen "instandhouding van de inlandse eik" en "instandhouding van de kwetsbare oude bosbodem (hellingen)" niet significant.

De vergunningverlener heeft aanvullende informatie gekregen over de wijze waarop het klimbos zal worden gerealiseerd en via de publiekrechtelijke weg (onderhouds bestemmingsplan) ongewenste neveneffecten (zoals verlichting) wordt voorkomen. De vergunningverlener heeft, op basis van het veldbezoek en de aanvullend verkregen informatie, geconcludeerd dat de aanleg van het klimbos op de wijze waarop dat zal worden uitgevoerd geen significante effecten heeft op de natuurdoeltypen en dat een vergunning vanuit de Groene Wetten derhalve niet noodzakelijk is. Dit is door de provincie Noord-Brabant schriftelijk bevestigd (zie bijlagen).

GHS-natuur en AHS-landschap

Het plangebied is opgenomen in de AHS-landschap, dassenleefgebied en de duinrand in de GHS-natuur. Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de GHS en in de AHS-landschap maakt de provincie in de Interim-structuurvisie onderscheid tussen 1.) ontwikkelingen die niet in het buitengebied thuishoren en 2.) ontwikkelingen die in het buitengebied thuis kunnen horen. Dagrecreatieve ontwikkeling, zoals de gewenste ontwikkeling op de locatie Duinoord, is te beschouwen als een ontwikkeling die in het buitengebied kan thuishoren.

GHS-natuur: Klimbos

Duinoord wenst in de GHS-natuur subzone natuurparel een klimbos te ontwikkelen. In deze zone zijn slechts zeer beperkte recreatieve ontwikkelingen toegestaan, omdat deze aangewezen zijn voor kwetsbare natuurwaarden, die gevoelig zijn voor verstoring. Bij uitbreiding van bestaande dagrecreatieve activiteiten is in eerste instantie van belang dat het bedrijf ter plekke behoudenswaardig is (dat wil zeggen

dat het niet op een te gevoelige locatie ligt dat verplaatsing wenselijk is). Aan uitbreiding van het bedrijf worden in dat geval door de provincie de volgende voorwaarden gesteld:

- a) de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- b) de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – d.w.z. door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput;
- c) de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden;
- d) de uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristische product in de streek;
- e) alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken;
- f) aantasting van natuur- en landschapswaarden moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Als er toch aantasting plaatsvindt, moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt de provinciale beleidsregel natuurcompensatie gehanteerd.

De punten a, b, d en e hebben met name betrekking op de bedrijfsvoering.

In de AHS-landschap wordt voor onderhavig geval de uitbreiding van dagrecreatiepunten op dezelfde manier benaderd als de uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven. Dat betekent dat in de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen, uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven is toegestaan onder de hierboven genoemde voorwaarden a), b), d) en e). Daarnaast moet de rust bij de dassenburchten worden veiliggesteld en moet de uitbreiding verenigbaar zijn met de ontwikkeling van de landbouw. De toetsing aan de voorwaarden a), b), d) en e) in de AHS-landschap, en aan het criterium dat de rust bij de dassenburchten moet worden veiliggesteld in de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen wordt opgedragen aan de hiervoor genoemde onafhankelijke adviescommissie van deskundigen op het terrein van toerisme en recreatie en natuur en landschap.

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie heeft positief geadviseerd over het ingediende plan van Duinoord met betrekking tot het realiseren van een elkweeracommodatie en enkele andere voorzieningen aan de Duinoordseweg 8 te Helvoirt. De commissie sluit zich aan bij het advies zoals dat door de heer J.A.M. van Homelen is uitgebracht op 31 januari 2008. Ten aanzien van het klimbos sluit de commissie zich aan bij het standpunt van de provincie in het kader van de Natuurbeschermingswet. De plannen liggen binnen de aanduiding AHS-landschap, Leefgebied dassen en voor een deel binnen de aanduiding Natuurparel. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden, mits de skihelling heringericht wordt voor de natuur, het terrein binnen het dassenleefgebied heringericht wordt door middel van groene kamers, de verlichting van het gebied tot een minimum wordt beperkt en de ondergrond van de natuurparel ongeschonden blijft. In het bestemmingsplan zijn de genoemde punten in de regeling beschermd.

De punten c en f hebben betrekking op de ecologie.

- *M.b.t. punt b*: Het klimbos kan als kwaliteitsverbeterende maatregel voor de recreatie uitsluitend in bestaand bos worden aangelegd. Voor ontwikkelingen in de AHS-landschap zijn de mogelijkheden al benut.

- *M.b.t. punt c* (de draagkracht): De inschatting is dat een klimbos een beperkte uitstralingscirkel heeft. Om dit te waarborgen worden door Recreatiebedrijf Duinoord maatregelen getroffen, zoals geen verlichting in het bos, geen toegang na zonsondergang, etc.

- *M.b.t. punt d*: Het klimbos is uniek in de regio en heeft in potentie een belangrijke natuureducatieve waarde.

- *M.b.t. punt e*: Voor alternatieven ontbreken grondposities. Voor ontwikkelingen in de AHS-landschap zijn de mogelijkheden al benut.

- *M.b.t. punt f* (compensatie): Uit de veldverkenning van de Vergunningverlener Groene Wetten van de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het klimbos gerealiseerd kan worden zonder de bestaande natuurwaarden aan te tasten. De Vergunningverlener heeft aangegeven dat geen vergunningplicht geldt in het kader van de Natuurbeschermingswet. Voor de argumentatie daarvan verwijzen we hier naar het gestelde onder het kopje Natuurbeschermingswet.

AHS-landschap

De niet beboste delen van Duinoord vallen binnen de AHS-landschap subzone das-senleefgebied. In deze zone is uitbreiding van dagrecreatie toegestaan onder de voorwaarden a), b) en c). Daarnaast gelden de voorwaarden:

g) de rust bij de dassenburchten moet worden veiliggesteld; en

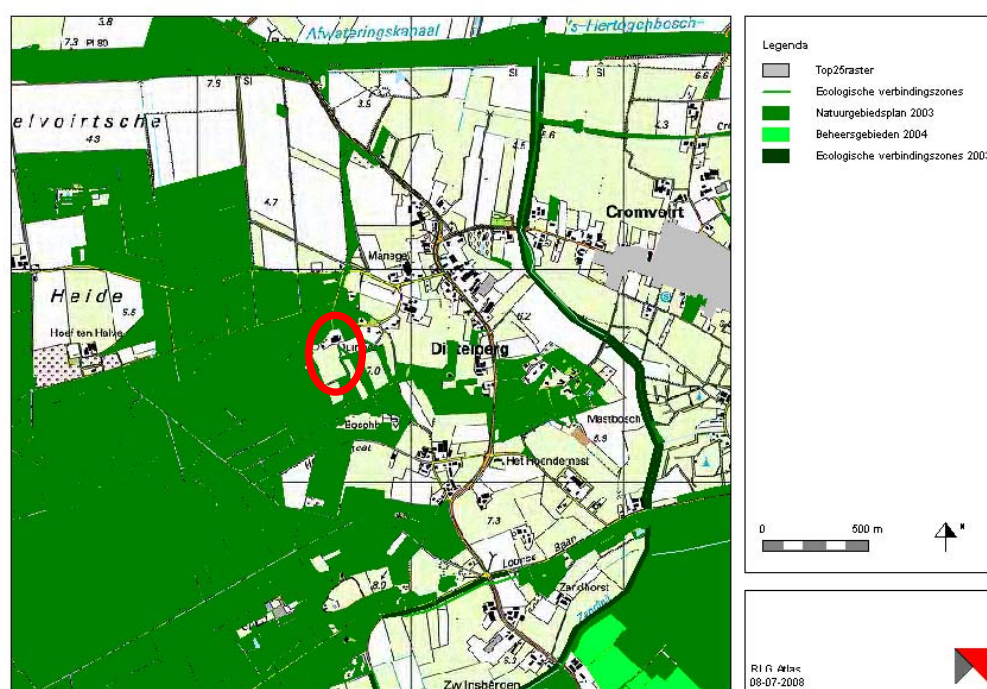
h) de uitbreiding moet verenigbaar zijn met de ontwikkeling van de landbouw.

M.b.t. punt b: het is belangrijk om aan te tonen of de herstructurering van het terrein gepaard gaat met een netto toename of afname van bebouwing, van verharding en van (bestemde) natuur. Uit de inrichtingsschets is op te maken dat binnen het plangebied in totaal circa 6.552 m² nieuwe natuur, in de vorm van bos en houtwallen, stuifduin en waterberging, wordt aangelegd.

Daarnaast is het belangrijk om aan te geven hoe in het inrichtingsplan maatregelen genomen worden voor dassen. Recreatiebedrijf Duinoord neemt hiervoor maatregelen, zoals de aanleg van houtwallen en het speelterrein te situeren op grasland in plaats van op verharding of zand. Verder zullen in de nieuwe situatie minder hekwerken op het terrein aanwezig zijn.

M.b.t. punt c: de uitbreiding leidt tot een intensivering van de recreatie ter plaatse. In de inrichtingsschets van Duinoord is sprake van concentratie en zonering van de recreatie en worden de verkeers- en parkeerstromen bij de entree van het terrein opgevangen, om ervoor te zorgen dat de draagkracht niet overschreden wordt. In het bestemmingsplan zullen bepalingen worden opgenomen om uitstralingseffecten van bijvoorbeeld licht en geluid zoveel mogelijk tot een minimum te beperken.

M.b.t. punt g: Duinoord valt binnen het als "Dassenleefgebied" aangeduid gebied, behorende bij de Loonse en Drunense Duinen. Op Duinoord zelf is geen Dassenburcht en zijn tot op heden ook geen dassen gesignaleerd. De huidige terreininrichting is voor dassen weinig aantrekkelijk door de aanwezigheid van veel hekwerken. In de toekomst zullen de fourageermogelijkheden voor dassen toenemen, omdat veel hekwerken vervangen zullen worden door meer natuurlijke afscheidingen. Het gehele terrein is uit oogpunt van veiligheid en beheer door een hekwerk omgeven. Activiteiten op het terrein van Duinoord zullen altijd binnen deze hekken blijven en daarom geen verstoring van eventuele dassenburchten buiten het terrein tot gevolg hebben. Daarnaast zullen op het speelterrein en in de boszone alleen activiteiten plaatsvinden tijdens daglicht en dus buiten de verstoringgevoelige tijden.

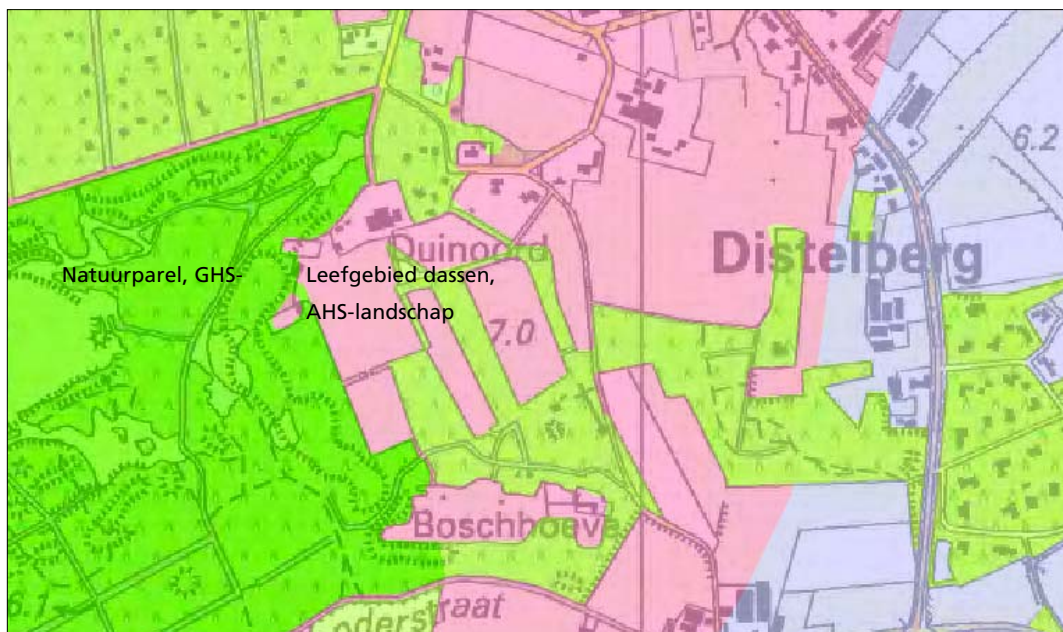


Figuur 5.3: de Ecologische Hoofdstructuur

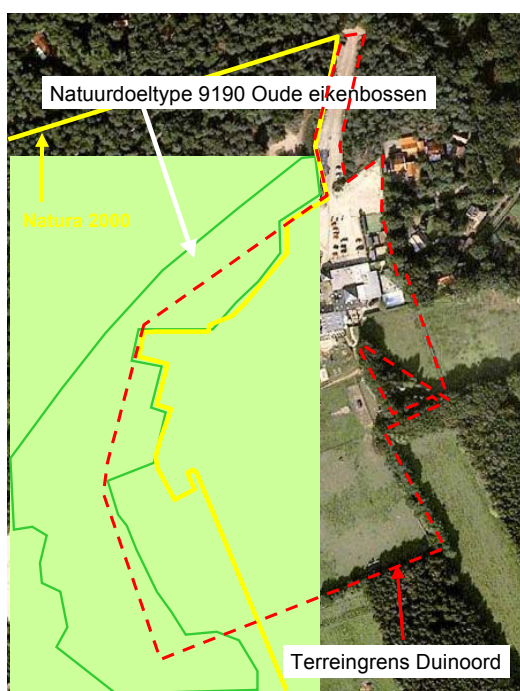
Door een aantal opstallen en de skibaan in de nabije toekomst te verwijderen uit de duinrand, het duinmilieu daar te herstellen en percelen met grove den, berk en eik in te planten en nieuwe natuur (in de vorm van bos en houtwallen, stuifduin en waterberging) te realiseren, wordt de natuurwaarde hier versterkt. In de duinrand

vinden slechts natuurgerichte recreatieve activiteiten plaats, zoals een klimbos en educatief geluidenbos. Zo ontstaat tevens een robuuste grens tussen de initiatieflocatie enerzijds en het duingebied ten westen hiervan. Tegelijkertijd blijft een groot deel van de extensief gebruikte weidegronden op de locatie gehandhaafd. In zijn totaliteit resulteert dit in een optimaal foerageergebied voor dassen.

M.b.t. punt h: dit is niet aan de orde.



Figuur 5.4: het plangebied ligt voor het grootste deel in AHS-landschap, leefgebied dassen, de duinrand waar het klimbos in wordt gerealiseerd ligt in de GHS-natuur, natuurparel (bron RLG atlas provincie Brabant)



Figuur 5.5: ligging plangebied (rood) nabij Natura-2000 gebied (Bron LNV)

5.1.4 Landschappelijke waarden

De gebieden die liggen in de flanken van het natuurgebied Loonse en Drunense Duinen hebben een landschappelijke waarde vanwege het onbebouwde karakter en de dominerende bosranden. Het gebied Distelberg wordt gekenmerkt door sterke “kamervorming” door zowel de grotere en kleinere bospercelen als door sterke boomsingels en bosstroken. Het landschap bestaat daardoor uit een aaneenschakeling van zeer sterk begrensde enclaves die daardoor elk een nagenoeg autonome ruimtelijke identiteit hebben. Recreatiebedrijf Duinoord ligt in een dergelijke enclave die door bos en singels omgeven wordt. Overigens betreft het hier een enclave die al sinds lange tijd bebouwd en functioneel in gebruik is. Op de historische atlas van 1838-1857 staat al bebouwing geprojecteerd op de plek waar nu de burgerwoning staat.

5.1.5 Archeologische waarden

Inleiding

Het Rijksinstituut voor oudheidkundig bodemonderzoek (ROB) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Het ROB dient te worden ingelicht indien de initiatieflocatie zich bevindt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de initiatieflocatie ligt in een gebied met een hoge indicatieve archeologische waarde. Als gevolg daarvan is een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het initiatief.

In verband met tussentijdse wijzigingen in het ontwerp heeft drie keer een archeologisch onderzoek^{5 6 7} plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van het laatste onderzoek (mei 2010) weergegeven aangezien de eerdere twee onderzoeken in dit onderzoek geïntegreerd zijn (Het veldwerk is uitgevoerd op 3 maart 2009 (deelgebied 3) en op 19 juni 2009 (deelgebied 1 en 2)). De volledige rapportages van alle drie de archeologische onderzoeken zijn als separaten bijlagen bij dit bestemmingsplan bijgevoegd, waarin kaartmateriaal is opgenomen van de drie verschillende deelgebieden.

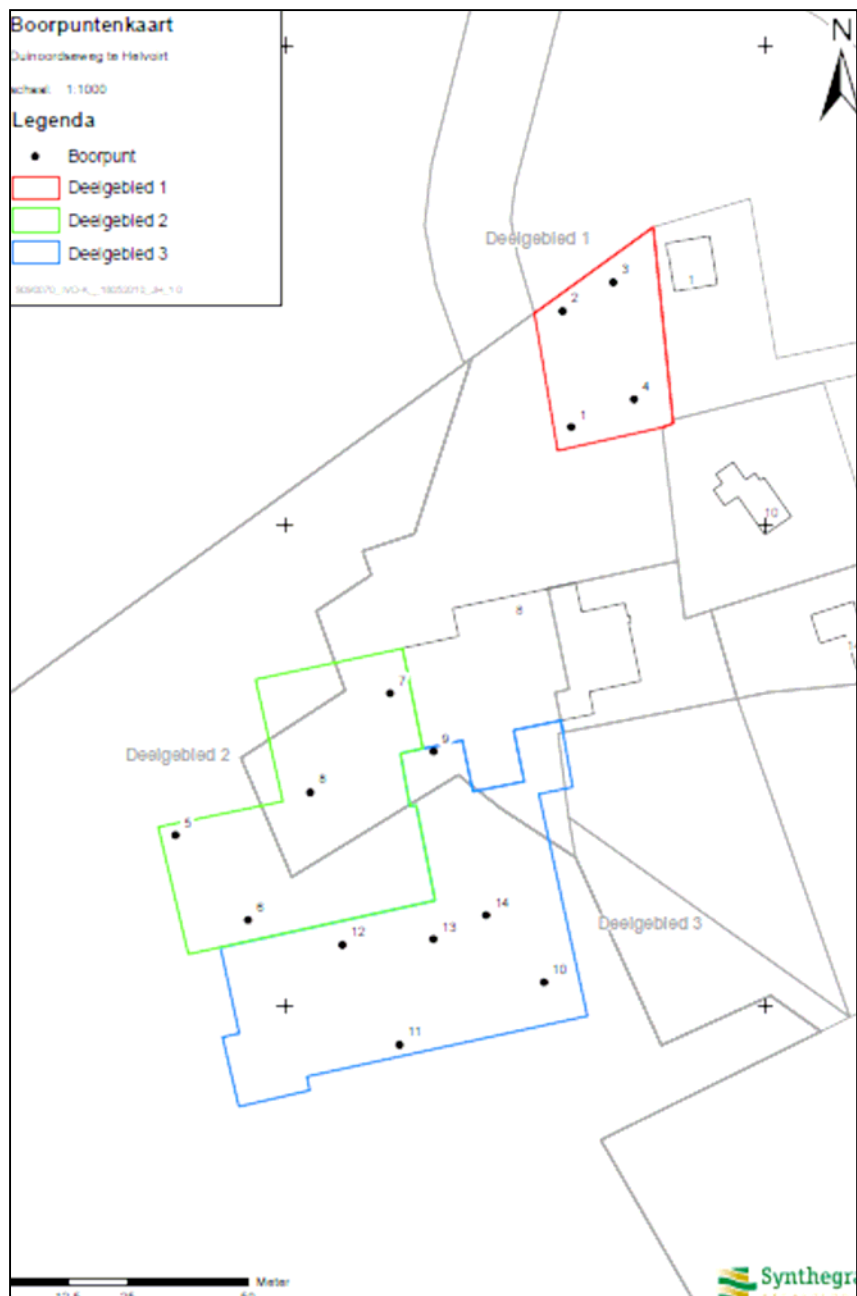
Conclusies en aanbevelingen archeologisch onderzoek mei 2010

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het plangebied is ingedeeld in deelgebieden waarbinnen de boorpunten zijn ingedeeld (zie figuur 5.6).

⁵ Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Duinoordseweg te Helvoirt gemeente Haaren, Synthegra BV, Doetinchem, 26 maart 2009.

⁶ Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Duinoordseweg te Helvoirt gemeente Haaren, Synthegra BV, Doetinchem, 8 juli 2009.

⁷ Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Duinoordseweg te Helvoirt gemeente Haaren, Synthegra BV, Doetinchem, 18 mei 2010



Figuur 5.6: deelgebieden en boorpunten archeologisch onderzoek

Voor alle deelgebieden geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd is een lage verwachting opgesteld. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De ondergrond bestaat in alle deelgebieden uit goed gesorteerd, zwak siltig, matig fijn dekzand dat behoort tot het laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel.

Deelgebied 1

In boringen 2, 3 en 4 is de bodem verstoord tot in de C-horizont. De C-horizont is in deze boringen aangetroffen op een diepte tussen 55 en 110 cm beneden maaiveld.

In boring 1 is onder een 90 cm dikke geroerde laag een begraven Bh-horizont aangetroffen. Hieronder bevindt zich een Bs-horizont die geleidelijk aan via een BC-horizont in de C-horizont overgaat. De C-horizont is ter plaatse van boring 1 aangetroffen op een diepte van 130 cm beneden maaiveld.

Deelgebied 2

In boring 5 is onder een 140 cm dik geroerd pakket een Bs-horizont aangetroffen deze gaat via de BC-horizont over in de C-horizont. In boring 6 is onder een 80 cm dikke Aap-horizont meteen de C-horizont aangetroffen. De bodemopbouw ter plaatse van deze boring komt volledig overeen met het onderzoek uitgevoerd in maart. Boring 7 wordt gekenmerkt door een opeenvolging van geroerde lagen. Op een diepte van 180 cm beneden maaiveld is een restant van een BC-horizont aangetroffen die op 190 cm beneden maaiveld overgaat in de C-horizont. In boring 8 zijn onder een 90 cm dikke Aap-horizont twee geroerde lagen aangetroffen. Deze gaan op een diepte van 150 cm beneden maaiveld over in de C-horizont.

Deelgebied 3

In de dalvormige laagte is, onder de enkeerdgrond en een verstoorde laag bestaande uit insluitsels van een Aa- en een Apb-horizont, een podzolgrond aangetroffen die intact is vanaf de B- (boringen 10 en 14) of de BC-horizont (boring 11). In boringen 12 en 13 is onder de enkeerdgrond meteen de C-horizont, dan wel eerst nog een mogelijke verploegde laag aangetroffen. Boring 9 vertoont verstoring tot 230 cm beneden maaiveld.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

In deelgebied 1 is de bodemopbouw grotendeels verstoord, zodat aan dit gebied een lage archeologische waarde wordt toegekend. Hier worden dan ook geen archeologische resten meer bedreigd.

Deelgebied 2 heeft een hoge archeologische waarde. Met name ter plaatse van boring 6 worden nog sporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen verwacht. Deze bevinden zich op een diepte van 80 cm beneden maaiveld. De toekomstige verstoringsdiepte is niet bekend, maar kan deze diepte overschrijden. Ook

in de boringen 5, 7 en 8 kunnen onder het plaggendek of de verstoring (boring 7) nog sporen uit het neolithicum-vroege middeleeuwen op een diepte van 140 à 180 cm beneden maaiveld aanwezig zijn. De bodemverstoring is mogelijk het resultaat van bebouwing uit de 19e eeuw. Deze worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied, indien de verstoringsdiepte groter is.

In deelgebied 3 komen de archeologisch relevante lagen voor vanaf een diepte van 60 cm beneden maaiveld, onder het plaggendek. De toekomstige verstoringsdiepte is niet bekend, maar bij het uithalen van een bouwput wordt deze diepte geëvenaard of wordt er dieper ontgraven. Dit kan een destructieve invloed hebben op het eventueel aanwezige archeologisch erfgoed.

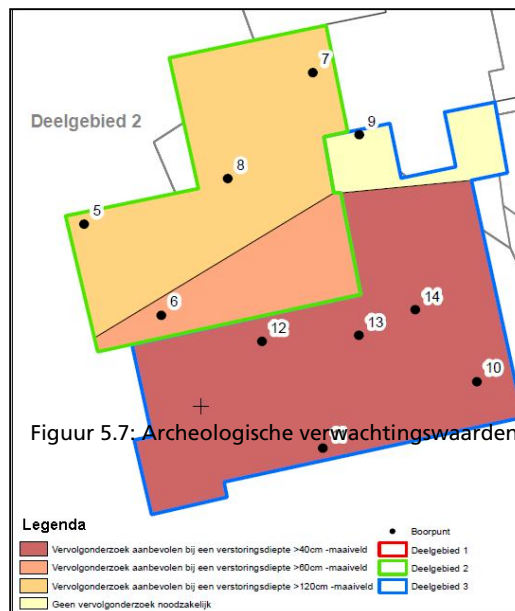
De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum wordt op basis van de onderzoeksresultaten voor alle deelgebieden teruggebracht naar laag. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen wordt voor deelgebied 1 naar laag teruggebracht. Voor deelgebied 2 blijft de hoge archeologische verwachting behouden. Voor deelgebied 3 blijft de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de lage verwachting vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Nederzettingssporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden niet verwacht, de verwachting blijft laag.

Eindconclusie archeologie

Er is op enkele plekken kans op archeologische resten in de bodem. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen zijn er een drietal dubbelbestemmingen opgenomen. De ligging van deze bestemmingen komt overeen met de verwachtingswaarde van onderstaande figuur.

Beoordeling rapportage door de gemeente Haaren

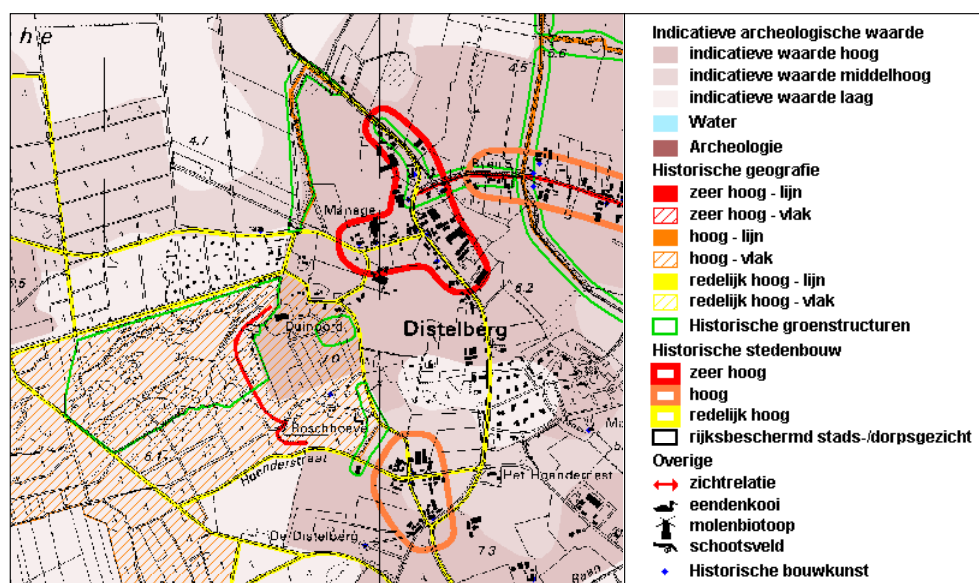
Ter hoogte van boring 7 kunnen resten van bebouwing uit 19^e eeuw aanwezig zijn. De verwachtingswaarde voor de Nieuwe tijd mag voor deze zone dus eigenlijk naar hoog.



De gemeente Haaren kan instemmen met het advies⁸ (zie bijlagen) om voor die zones die in aanmerking komen voor vervolgonderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan de verschillende niveaus op bijlage 5 een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren. Indien de geplande werkzaamheden niet dieper gaan dan de aangegeven dieptes op bijlage 5 (of kleiner zijn dan 100 m²) is geen onderzoek noodzakelijk. Wel dienen de zones op de bestemmingsplankaart van de gemeente Haaren een dubbelbestemming Archeologie Waarde 2 te krijgen. Om de aanwezige resten in de ondergrond te beschermen zal een omgevingsvergunning benodigd zijn bij alle ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan de aangegeven dieptes op bijlage 5.

5.1.6 Cultuurhistorische waarden

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de initiatieflocatie behoort tot een historisch-geografisch vlak met een hoge waarde. Dit vlak omvat de gehele Loonse en Drunense Duinen met haar uitlopers. De duinrand wordt als een waardevolle historische groenstructuur alsmede als een historisch geografische lijn met een zeer hoge waarde aangeduid. Dit ondanks de huidige situatie waarbij een aantal elementen deze lijn doorbreken. Er zijn geen hoge, middelhoge of relatief hoge stedenbouwkundige waarden in het geding.



Figuur 5.8: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

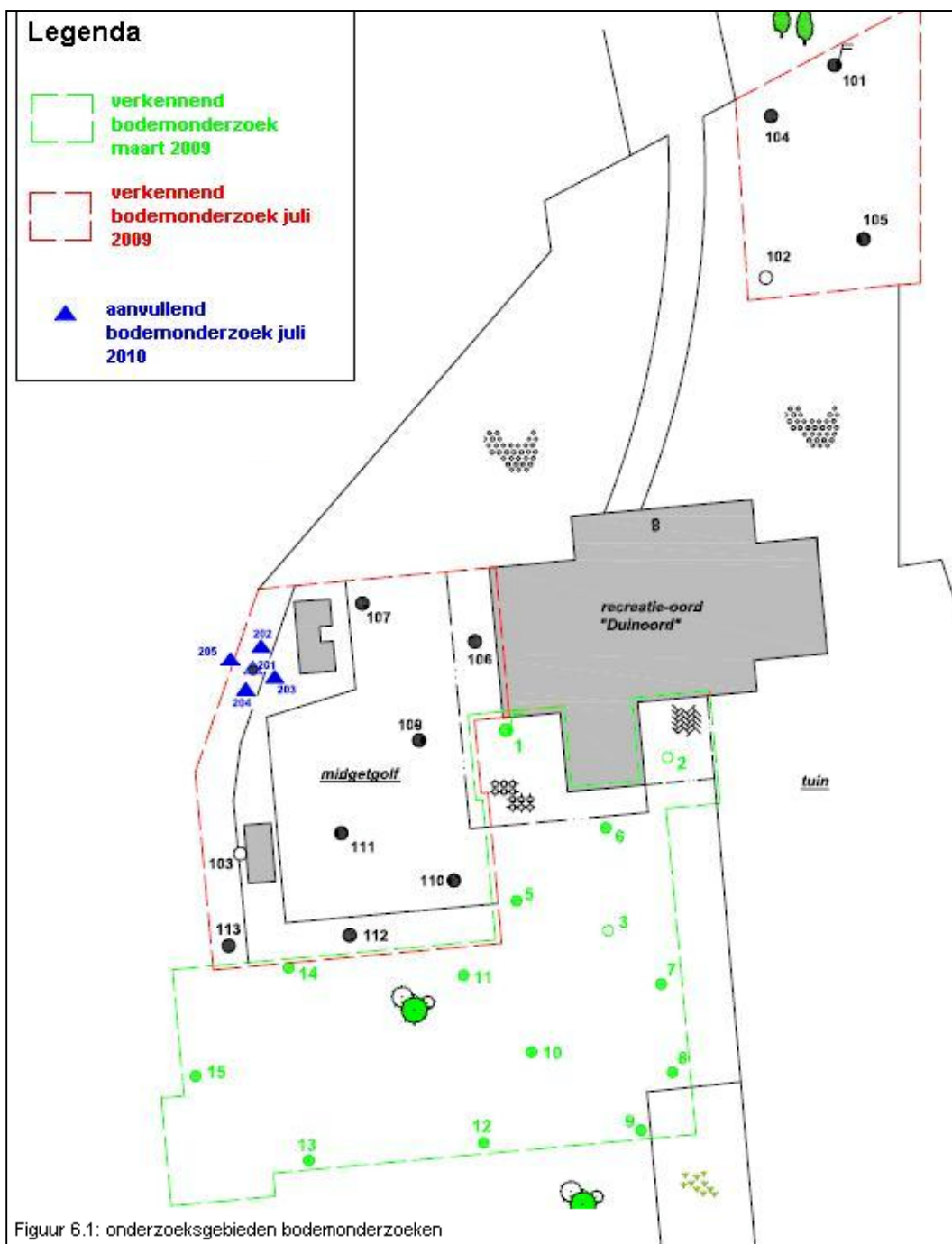
⁸ Selectieadvies archeologische monumentenzorg, bureau en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen. Duinoordseweg te Helvoirt, gemeente Haaren (herziene versie), .d.d. 12 oktober 2010.

Op de grote historische atlas 1838-1857 staat al bebouwing ingetekend op de initiatieflocatie. Deze bebouwing vormde de westelijke uitloper van de bebouwingsconcentratie "Distelberg".

6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

6.1 Milieu en veiligheid

In dit hoofdstuk komen onderzoeken en analyses aan de orde die hebben geleid tot de in hoofdstuk 2 gemaakte keuze ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel aan de Duinoordseweg 8.



6.1.1 Kwaliteit bodem en grondwater

Omdat er bebouwing gerealiseerd gaat worden binnen en buiten het bestaande bouwvlak is een bodemonderzoek noodzakelijk. In verband met tussentijdse wijzigingen in het ontwerp heeft drie keer een verkennend bodemonderzoek^{9 10 11} plaatsgevonden.

De eerste twee onderzoeken bestrijken elk een specifiek gedeelte van het plangebied (zie figuur 6.1). Het derde onderzoek is een aanvullend onderzoek waarin de mate van verontreiniging is vastgesteld.

Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn separaten bijlagen bij dit bestemmingsplan, waarin kaartmateriaal is opgenomen van de twee verschillende deelgebieden.

Conclusies verkennend bodemonderzoek maart 2009

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De matige verontreiniging met zink in het grondwater wordt beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het recreatieoord.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

⁹ Verkennend bodemonderzoek Duinoordseweg 8 te Helvoirt, Aeres Milieu BV, Roermond, 27 maart 2009.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Duinoordseweg 8 te Helvoirt, Aeres Milieu BV, Roermond, 30 juli 2009.

¹¹ Aanvullend bodemonderzoek Duinoordseweg 8 te Helvoirt, Aeres Milieu BV, Roermond, 02 juli 2010.

Conclusies verkennend bodemonderzoek juli 2009

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de nieuw te bouwen woning (mengmonster MM1) licht verontreinigd is met PAK en PCB. De bovengrond ter plaatse van de toekomstige hal (mengmonster MM2) is licht verontreinigd met PCB.

In de ondergrond mengmonster (MM3), samengesteld uit ondergrondmonsters van beide deelgebieden, zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde.

De bovengrond ter plaatse van boorpunt 108 is sterk verontreinigd met koper en zink en licht verontreinigd met PAK en PCB.

In het grondwater, afkomstig uit peilbuis 101, zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding voor het uitvoeren van verder onderzoek. De licht verhoogde gehalten aan PCB zijn op basis van de resultaten uit het vooronderzoek en de zintuiglijke waarnemingen niet te verklaren.

De aangetoonde sterke verontreinigingen met koper en zink ter plaatse van boorpunt 108 geven wel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Boorpunt 108 is echter in het nieuwe ontwerp buiten het bouwvlak gelegen, waardoor op deze locatie geen bebouwing gesitueerd zal worden. Hiermee zijn er geen belemmeringen in het kader van de bodemkwaliteit en is nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusies aanvullend bodemonderzoek juli 2010

Op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek d.d. juli 2009 is onderhavige aanvullend bodemonderzoek benodigd. Ter plaatse van het pad op het westelijk deel van de onderzoekslocatie zijn in de bovengrond (bodemtraject van 0-0,3 m-mv) van boorpunt 108 sterke verontreinigingen met koper en zink gemeten. De sterke verontreinigingen met koper en zink zijn mogelijk te relateren aan de aanwezige puinverhardingslaag. Doel van het aanvullend bodemonderzoek om de horizontale en verticale omvang van de verontreiniging vast te stellen. Het aanvullend onderzoek bestaat uit het uitvoeren van enkele aanvullende boringen en analyses.

Op basis van de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek kan gesteld worden dat sterke verontreinigingen met koper en zink zich beperken tot de verhardingslaag van het pad (figuur 6.2).



Figuur 6.2 Onderzoeklocatie aanvullend onderzoek; verontreinigde verharding

De onderliggende bodemlagen en de boven- en ondergrond direct naast het pad zijn niet verontreinigd. De resultaten van dit aanvullend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging met koper en zink.

Indien bij het bouwrijp maken van het terrein de sterk verontreinigde verhardingslaag vrijkomt dan dient deze separaat ontgraven en afgevoerd te worden. Bij het hergebruik van grond- en bouwstoffen is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Met inachtneming van dit besluit zijn er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Eindconclusie bodem

De bodemgesteldheid vormt, mits bij het bouwrijp maken van het terrein de verontreinigde verharding separaat wordt ontgraven en afgevoerd, geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

6.1.2 Geluid i.v.m. verkeer

De toegangsweg Fazantbos (vanaf de gebiedsontsluiting Distelberg) wordt enkel gebruikt ten behoeve van bestemmingsverkeer. Verder zijn er geen doorgaande wegen in de buurt van de initiatieflocatie met een grote verkeersbelasting. Het geluidsniveau op de initiatieflocatie ligt beneden de 48 dB(A). Voor het initiatief betekent dit dat er geen belemmeringen met betrekking tot geluid zijn.

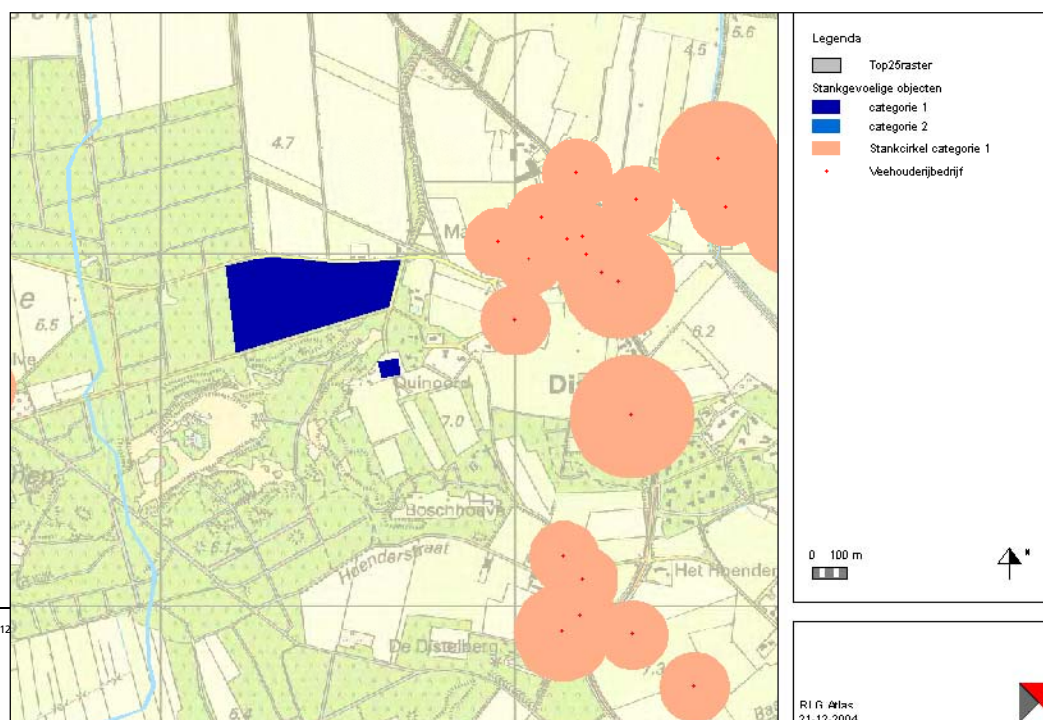
6.1.3 Geluid i.v.m. de inrichting

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsproductie van Duinoord op de omliggende woningen en de nieuw te bouwen woning in beeld te brengen¹². Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit dit onderzoek volgt dat zonder afschermende maatregelen niet voldaan wordt aan de geluidsnormen op de gevels van de woningen. Door een geluidsscherm te realiseren op de inrichtingsgrens van 3 en 2,5 meter worden de grenswaarden niet meer overschreden. Daarmee is in het kader van industrielawaai (muzieklawaai, parkeervoorzieningen etc.) geen belemmering met betrekking tot geluid voor deze nieuwe woning en de bestaande woningen in de omgeving.

6.1.4 Geurhinder

Op figuur 6.3 staan de stankcirkels van de relevante intensieve veehouderijen weergegeven.



Figuur 6.3: stankcirkels

Als gevolg van de ligging in een extensiveringsgebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het merendeel van de bedrijven minimaal, waardoor een grotere stankbelasting in de toekomst niet op zal treden. Vanuit het oogpunt van stank is er geen sprake van een belemmering voor het initiatief.

6.1.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Algemeen

Met de realisatie van het bouwplan verandert het bezoekersprofiel van Duinoord. In de huidige situatie is sprake van een seizoensopening (pasen – september). Gedurende een beperkt aantal dagen per week (weekend, feestdagen, vrijdagmiddag en woensdagmiddag), is Duinoord in het seizoen geopend. In de nieuwe situatie zal Duinoord in beginsel gedurende het gehele jaar open zijn. Tevens wordt het aantal openingsdagen per week verruimd. In de toekomst zal Duinoord in principe alleen buiten de vakantieperiodes op maandag en dinsdag gesloten zijn.

Openingstijden

Duinoord is voornemens onderstaande openingstijden te hanteren¹³:

- Maandag en dinsdag: gesloten, alleen in de vakanties geopend
- Woensdag: 14.00-19.00 uur, scholenochtend op afspraak
- Donderdag: 14.00-19.00 uur, peuterochtend op afspraak
- Vrijdag: 14.00-21.00 uur, (18.00-21.00 dansen voor 8-12 jaar)
- Zaterdag: 10.00-21.00 uur
- Zondag: 10.00-20.00 uur

Piekmoment

Voor de berekening is uitgegaan dat de zaterdag en/of zondag in de zomerperiode de maatgevende periode is vanwege de recreatieve functie en dus de piek in bezoekersaantallen. Echter door het overdekte karakter van het recreatieoord in de toekomst, wordt recreatie het gehele jaar mogelijk. Dit betekent dat het totale bezoekersaantal op jaarbasis stijgt, maar de hoogte van de piekmomenten op één dag gelijk blijft.

Bedrijfsformule

Zoals eerder beschreven krijgt Duinoord "één-entreeconcept". Dit betekent dat met één entreekaartje alle faciliteiten te gebruiken zijn, inclusief horeca (zie tabel 6.1).

¹³ Bedrijfsplan Duinoord, mei 2009

Bestaande situatie	Toekomstige situatie (één entree)
Midgetgolf	Café
Restaurant	Restaurant
Café / terras	Indoorspeelhal
Buitenactiviteiten	Midgetgolf
	Active Forest

Tabel 6.1: huidige en toekomstige situatie bedrijfsformule

Bouwprogramma

De nieuwe ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de gebouwde voorziening en een verandering in de buitenvoorzieningen. Hieronder staat het bouwprogramma weergegeven.

Gebouwde voorzieningen

De totale oppervlakte van de gebouwde voorzieningen bedraagt 3.650m² bvo.

Deze zijn onder te verdelen in:

- Horeca ruimte: 1.550 m²
- Speelhallen: 2.100 m²

Buitenvoorzieningen

De totale oppervlakte van de buitenvoorzieningen bedraagt 24.900 m².

Deze zijn onder te verdelen in:

- Active forest: 16.500 m²
- Speelweide: 7.400 m²
- Midgetgolf: 1.000 m²

Parkeerkencijfers versus praktijksituaties

Parkeerkencijfers zijn niet ontwikkeld als norm, maar zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor de ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. De orde van grootte blijkt uit het feit dat de meeste kencijfers een bandbreedte hebben. Het kencijfer voor indoorspeelhallen (overdekte speeltuin/hal) heeft een grote bandbreedte van tussen de 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De berekening van de parkeerbehoefte aan de hand van de CROW-kencijfers laat daarom een zeer grote spreiding zien in aantallen en daarmee in rekenresultaten. In dit onderzoek wordt de parkeervraag berekend aan de hand van vergelijkbare indoorspeelhallen (praktijksituaties) in Nederland. Door de parkeercapaciteit van vergelijkbare indoorspeelhallen te inventariseren, wordt een realistisch parkeerkencijfer voor Duinoord verkregen.

Parkeerbehoefte op basis van vergelijkbare indoorspeelhallen

Ten behoeve van het bepalen van een kencijfer voor de speelhal Duinoord is de parkeercapaciteit bij een aantal indoorspeelhallen in Nederland geïnventariseerd. Middels een telefonische navraag zijn de parkeercapaciteit en de oppervlakte van de speelhal verkregen. In onderstaand tabel staan de verschillende indoorspeelhallen:

Indoor speeltuin/hal	m2 BVO	Parkeerplaatsen	Parkeerpl. /100 m2 BVO
Avonturenland (Den Bosch)	2000 m ²	50/60 pp	3 pp / 100 m ²
Speelpark Sanjesfertier (Westereen)	2000 m ²	50/60 pp	3 pp / 100 m ²
Rodeo Speelparadijs (Mill)	1100 m ²	30/35 pp	3 pp / 100 m ²
Hullie Speelboerderij (Uden)	2200 m ²	115 pp	5 pp / 100 m ²
Monkey Town (Leeuwarden)	1800 m ²	125 pp	7 pp / 100 m ²
Kids Castle (Hedel)	900 m ²	65 pp	7 pp / 100 m ²
PeeWee Indoor speeltuin (Posterholt)	2000 m ²	170 pp	8 pp / 100 m ²
Het Ganzenest (Kaatsheuvel)	1000 m ²	100 pp	10 pp/100 m ²

De resultaten uit bovenstaande tabel laten een ruime spreiding zien. Het rekenkundig gemiddelde over de bovenstaande indoorspeelhallen bedraagt 5,75 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij het toepassen van dit kencijfer voor de gebouwde parkeervoorzieningen en een norm van 8 parkeerplaats per hectare¹⁴ voor de buitenvoorzieningen ontstaat de onderstaande parkeerbehoefte:

Parkeerbehoefte Duinoord

Parkeerbehoefte gebouwde voorzieningen: $5,75 * 36,5 = 210$ parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte buiten voorzieningen: $2,5 * 8 = 20$ parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 230 parkeerplaatsen.

Bij een norm van 90% voor alle onderscheidende functies in verband met mogelijk dubbelgebruik wordt de netto parkeerbehoefte 207 parkeerplaatsen.

Ruimtebeslag

Het plan voorziet in ongeveer 5.000 m² parkeeroppervlakte (inclusief ontsluiting van wegen). De toekomstige parkeervraag op de piekmomenten ligt rond de 207 parkeerplaatsen. Per parkeerplaats kan in deze situatie gerekend worden met 22,5 m². Uitgaande van 207 parkeerplaatsen komt de totale gevraagde parkeeroppervlakte op ongeveer 4.600 m². De paden/wegen zijn daarbij in het ontwerp ruim vormgegeven. Dit komt overeen met de geplande parkeeroppervlakte aangezien de benodigde oppervlakte kleiner is dan de geboden oppervlakte.

¹⁴ CROW, parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, september 2008

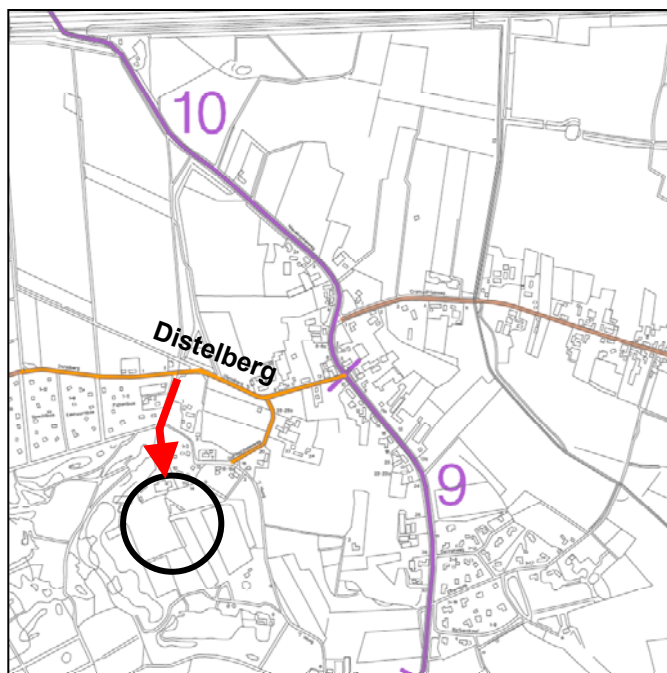
Verkeersgeneratie

Gezien de ligging van Duinoord en de hoofdwegenstructuur, zal het merendeel van de bezoekers via de Distelberg en vervolgens via de Nieuwkuijkseweg Duinoord bereiken. De verkeersgeneratie van Duinoord zal met name in de weekenddagen pieken, omdat dan de meeste bezoekers Duinoord bezoeken. Daarnaast zijn de woensdagmiddagen en vakantiedagen ook piekmomenten, zij het minder dan de zaterdag of zondag. De grootste uitbreiding van Duinoord betreft de bouw van een nieuwe indoorspeelhal. De overige functies worden verplaatst, verdwijnen of worden uitgebreid.

De verkeersgeneratie is berekend voor de nieuwe situatie waarbij alles gerealiseerd is. Het piekmoment op de maatgevende dag geeft de maximale verkeersdruk weer op het omliggend wegennet. Dit piekmoment zal op een beperkt aantal dagen per jaar plaatsvinden. Gezien de functie en ligging van Duinoord zijn kencijfers niet voorhanden. Op basis van de verwachte turnover (het aantal keren dat een parkeerplaats bezet is) is de verkeersgeneratie bepaald. Uitgangspunt hierbij is dat op het piekmoment 40% van het totaal aantal bezoekers (207 auto's) gelijktijdig aanwezig is. Gezien de spreiding in bezoekers over de dag zal een parkeerplaats 2,5 keer bezet zijn ($2,5 * 40\% = 100\%$). Dit resulteert in ongeveer 518 auto's totaal dat Duinoord op een piekdag bezoekt.

De 518 auto's die Duinoord bezoeken genereren ongeveer 1.035 motorvoertuigbewegingen op een piekdag. De verkeersgeneratie op een normale gebruikersdag zal daarom aanzienlijk lager liggen.

Toedeling op wegennet



Figuur 6.4: erftoegangsweg Duinoord

In het rapport akoestisch onderzoek, zijn de Duinoordseweg en Distelberg gecategoriseerd als Erftoegangsweg (zie figuur 6.4 voor ligging). De Nieuwkuijkseweg is gecategoriseerd tot erftoegangsweg type A met een wenselijke maximale verkeersintensiteit van 25.000 motorvoertuigen per etmaal. De weg Fazantbos, waarlangs Duinoord wordt bereikt, is niet gecategoriseerd, maar blijft de huidige intensiteit zeker onder de 1.000 motorvoertuigen per etmaal gezien het gebruik en ligging. De toekomstige verkeersgeneratie van Duinoord op een piekmoment is met 1.035 motorvoertuigbewegingen per etmaal dermate laag, dat dit geen problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet. Op een normale gebruikersdag zal de verkeersgeneratie aanzienlijk lager liggen.

6.1.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor het voorgenomen gebruik van de gronden (recreatie ten behoeve van Duin Noord) is de verkeersgeneratie bepaald. Uit bovenstaande paragraaf blijkt dat de verkeersgeneratie op de piekmomenten maximaal 530 motorvoertuigen is. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		530
	Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,56
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;			
geen nader onderzoek nodig			

Tabel 6.2: NIBM-rekentool

6.1.7 Externe veiligheid

In de directe omgeving van de initiatieflocatie zijn geen gebouwde objecten aanwezig die een veiligheidsrisico inhouden voor het initiatief. Ook is er geen infrastructuur in de nabijheid (vliegvelden, spoorwegen, snelwegen, leidingstraten) gelegen, die een veiligheidsrisico inhouden voor het initiatief.

Op het perceel is in de huidige situatie een propaantank gelegen. In de nieuwe situatie zal de situering van de propaantank worden herzien. De propaantank is van een dermate kleine omvang dat deze geen plaatsgebonden risicocontour heeft en geen risico's vormt voor de nabijgelegen woningen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één partij. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de wettelijke plicht er voor te zorgen dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dat kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Is voor vaststelling van het bestemmingsplan geen anterieure overeenkomst gesloten dan zal de gemeente de kosten verhalen via een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In dit geval is gekozen voor een anterieure overeenkomst. Naast de anterieure overeenkomst wordt tevens een realiseringsovereenkomst gesloten. In de realiseringsovereenkomst worden de niet publiekrechtelijk afdwingbare zaken geregeld, zoals de sloop van oude opstallen, de aanleg en instandhouding van het stuifzandgebied, de aanleg en instandhouding van het groen en de waterberging en het achterwege blijven van verlichting binnen de bestemming 'Natuur'.

Het voorgenomen initiatief wordt gefinancierd door de ondernemer. In de bijlagen is een voorlopige verklaring van de bank opgenomen waaruit blijkt dat er voldoende garantie is dat het initiatief ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. De definitieve verklaring van de bank dient nog afgegeven te worden, gebaseerd op de getaxeerde omvang van de planschaderisico's zoals opgenomen in de planschadeanalyse. Ten tijde van de ontwerpfase van het onderhavige bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de definitieve bankverklaring wordt afgegeven. Daarmee is de financiële haalbaarheid op dit vlak geborgd.

In eerdere convenanten en het advies van 31 januari 2008 van dhr. J.A.M. Van Homelen wordt uitgegaan van de realisatie van een tweede bedrijfswoning, mits de behoefte daaraan vanuit exploitatieoogpunt wordt onderbouwd. Recreatiebedrijf 'Duinoord' maakt geen gebruik van deze mogelijkheid. Zij beperkt zich tot het herbouwen van de bestaande in slechte staat verkerende woning Duinoord 4 op een andere locatie.

Voor onderhavige ontwikkeling is een bedrijfsplan opgesteld, waarin de financiële uitvoerbaarheid wordt aangetoond. Het bedrijfsplan is als separate bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure.

Het eindeverslag van deze inspraak (zie bijlagen) is op 11 januari 2011 door het college van B&W vastgesteld. De inspraak heeft niet geleid tot wijziging van het plan. Het eindverslag van de inspraak is als separate bijlage bij onderhoudig bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op 13 september 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan beschikbaar gesteld aan waterschap De Dommel, VROM Inspectie Zuid, het ministerie van LNV en de provincie Noord-Brabant.

Binnen de gevraagde reactietermijn van 6 weken zijn reacties binnengekomen van het waterschap en de rijksdiensten (zie bijlagen). Met de provincie is overleg gevoerd over het bekorten van de door hen gehanteerde reactietermijn van 12 weken, gelet op het eerder gevoerde overleg over dit plan en de positieve resultaten daar-

van. Na het verstrijken van meer dan 17 weken is het besluit genomen om de procedure te vervolgen. Van de provincie was toen nog geen enkele reactie vernomen.

De inhoud van de reacties van de overlegpartners was als volgt.

Waterschap De Dommel verzocht om het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen en aan artikel 3 (Gemengd) de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen. Aan dit verzoek is voldaan. Overigens attendeerde het waterschap er op dat voor de plannen een watervergunning moet worden aangevraagd. Dat zal gebeuren.

De VROM Inspectie regio Zuid heeft als coördinerende rijksdienst gemeld dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realiseringsparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Advies J.A.M. van Homelen d.d. 31 januari 2008**
- Bijlage 2: Ontwerp Duinoord (A3 formaat)**
- Bijlage 3: Brief provincie Noord-Brabant d.d. 06 mei 2009**
- Bijlage 4: Historisch beleid provincie**
- Bijlage 5: Advies adviescommissie Toerisme en Recreatie**
- Bijlage 6: Bedrijfsplan Duinoord**
- Bijlage 7: Toetsinstrumentarium (HNO)-tool**
- Bijlage 8: Flora en fauna onderzoek**
- Bijlage 9: Verslag quickscan veldonderzoek Helvoirt**
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek d.d. 26-03-2009**
- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek deelgebied 2 d.d. 08-07-2009**
- Bijlage 12: Archeologisch onderzoek d.d. 18-05-2010**
- Bijlage 13: Selectieadvies archeologie Duinoord**
- Bijlage 14: Verkennend bodemonderzoek d.d. 27-03-2009**
- Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek d.d. 30-07-2009**
- Bijlage 16: Verkennend bodemonderzoek d.d. 02-07-2010**
- Bijlage 17: Akoestisch onderzoek d.d. 16-02-10**
- Bijlage 18: Voorlopige verklaring bank**
- Bijlage 19: Eindverslag inspraak d.d. 11-01-2011**
- Bijlage 20: Reactie inspectie VROM**
- Bijlage 21: Reactie Waterschap De Dommel**

