

projectnaam
**Nota Vooroverleg
Bestemmingsplan
Scheibaan 17**

datum
31 oktober 2023

projectnummer
P02913

BRO
projectleider
JR

projectteam
MvDn

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Scheibaan 17' is overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de verschillende betrokken instanties.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven wat de gevolgen zijn van de vooroverlegreacties voor het bestemmingsplan. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

Vooroverlegreacties en beantwoording

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
1	Provincie Noord-Brabant		
a	<i>Ontwikkelingsrichting</i> De gewenste ontwikkelingsrichting van recreatiebedrijven in Oisterwijk zal óók in de context van de aard van het gebied en omgeving en omgevingswaarden geplaatst moeten worden. De provincie geeft de noodzaak aan dat de gemeente in breder perspectief bekijkt, in welke mate en onder welke voorwaarden aan welke recreatieve bedrijven/voorzieningen ze in dit gebied ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden, gelet op de aard van dit gebied. Tevens dient daarbij inzicht gegeven te worden op welke wijze dit beleid (Beleidsvisie) bijdraagt aan omgevingskwaliteit.	Op 3 november 2022 is de Visie Toerisme & Recreatie 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk. In dit nieuwe recreatiebeleid is een zonering opgenomen om ervoor te zorgen dat de juiste vrijetijdsvoorziening op de juiste plaats aanwezig is en om sturing te geven op ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil nieuwvestiging binnen kwetsbare natuurgebieden voorkomen, daarom zijn de kwetsbare natuurgebieden aangewezen als een zone met een lage dynamiek (zo ook het plangebied). Dit wil zeggen dat nieuwvestiging niet is toegestaan en de focus ligt op bestaande exploitaties. Binnen deze lage dynamiek is onder meer kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven toegestaan, waarbij ontwikkelingsplannen in hoge mate worden beoordeeld op landschappelijke inpassing en het niet verstoren van natuurwaarden. In het geval van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit en natuurwaarden en de ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contouren van het recreatiepark. Er is geen sprake van een afname van NNB (beperkte toename). De uitbreiding van het aantal eenheden is inpasbaar in de omgeving vanuit omliggende natuurwaarden bezien (verstoring, stikstofdepositie, etc.). Per saldo is er sprake van een aanmerkelijke verbetering van de natuurlijke en ecologische kwaliteiten middels diverse maatregelen, zoals onder andere: - Aanleg struweel - Ecologische verbindingszone Dit gaf aanleiding om mee te werken aan het initiatief, ondanks de toename van het aantal eenheden en de ligging nabij kwetsbare natuur. En dit maakt dat ondanks de ligging van de planlocatie binnen een zone van lage dynamiek de ontwikkelplannen positief zijn beoordeeld.	In paragraaf 3.3.2 is het plan is getoetst aan de nieuwe Visie Toerisme & Recreatie van de gemeente Oisterwijk, zoals vastgesteld in november 2022.
b	<i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i>	De provincie en gemeente hebben besproken dat het goed zou zijn om een ecologische verbindingsschakel te realiseren die over het recreatiepark loopt	Het realiseren van een ecologische verbindingszone is opgenomen in het landschappelijk inpassingplan.

	De kwaliteitsverbetering zal gericht moeten zijn op de waarden welke samenhangen met de groenblauwe mantel en de omringende natuur. Dat een ven wordt uitgebreid en dat er sprake is van een landschapsplan vindt de provincie onvoldoende. Hierbij is de samenhang met de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en de na te streven versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden van betekenis. De provincie ziet graag dat een zone als verbindingsschakel voor dieren tussen de Kampina en Oisterwijkse vennen. Daarbij zou de gemeente op beide locaties faunavoorzieningen aan kunnen leggen ter ontsnippering van de Scheibaan. In dit verband kunnen deze maatregelen van betekenis zijn voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9 IOV). Hierover treedt de provincie graag met de gemeente in overleg.	en waarmee de Kampina en de Oisterwijkse Vennen hier meer met elkaar worden verbonden. Op het park is daar in de zuidoostelijke zijde het meeste ruimte voor. Hier wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Om de verbinding tussen de natuurgebieden te versterken wordt voorgesteld om het productiebos om te vormen naar een dennen-, eiken- en beukenbos (dit sluit aan op de ambitiekaart natuurtypen van de provincie). Het omvormen naar een dennen-eiken en beukenbos kan door de aanwezige naaldbomen ter plaatse te dunnen, waardoor er ruimte vrij komt voor de aanplant van nieuwe soorten. Naast het omvormen van het bos wordt er met het vergroten het ven een kwaliteitsverbetering behaald. Doordat er momenteel weinig tot geen onderhoud plaatsvindt aan het ven zijn de natuurwaarden van het ven beperkt. Tegen de zuidwestkant wordt kleinschalige uitgraving toegevoegd, waar ter plaatse een plas-dras situatie zal ontstaan. Een dergelijke situatie sluit aan bij het beheertype 'N06.05 Zwakgebufferd ven' en een beekdalbodem. Door het ven op sommige plaatsen te verondiepen wordt de vispopulatie ingeperkt en hebben waterplanten meer kans zichzelf te ontwikkelen.	
c	<i>Natuur Netwerk Brabant (NNB)</i> De provincie ziet kansen om de begrenzing van het NNB ambtshalve aan te passen (art. 5.3 lid 2 IOV). De begrenzing van het NNB kan aangepast worden als dit leidt tot verbetering van de ecologische samenhang en behoud of versterking van de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het NNB.	Het NNB wordt herbegrensd. De begrenzing van het NNB is momenteel niet logisch en komt niet overeen met de werkelijke situering van het groen op het park. Het nieuwe voorgestelde NNB volgt een logische begrenzing, waarbij alleen groen is opgenomen binnen het NNB. Er gaat geen oppervlakte van NNB verloren. Alle beoogde ontwikkelingen vinden plaats buiten het NNB. Er is een effectenanalyse NNB opgesteld, hierin is de mogelijke externe werking van het plan op NNB onderzocht. Omtrent compensatie / verstoring dienen de volgende stappen te worden genomen: - Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat 4.492 m² van het NNB boven de drempelwaarde terecht zal komen. Dit betreft Droog bos met productie. Verstoring van dit habitatype moet met een factor 1/6 worden gecompenseerd, namelijk 749 m². Compensatie kan financieel of fysiek worden uitgevoerd. Financieel compenseren kost circa € 10,- per m², dit wordt door de provincie gebruikt voor aankoop en inrichting van NNB. Fysieke compensatie kan niet overal. Dit kan enkel door gronden welke in het natuurbeheerplan zijn aangegeven als "N00.01 Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)" in te richten.	Het NNB wordt herbegrensd. De effectenanalyse NNB is opgesteld en werkt in de plantoelichting.

		Met betrekking tot verlichting dient het verlichtingsplan in overleg met en ter goedkeuring door een ter zaken kundige ecooloog te worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat verlichting gericht en uitschijnend op NNB niet toeneemt. Dit is haalbaar gezien de huidige (verouderde) aanwezige verlichting. Er wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd wat leidt tot verbetering van de ecologische samenhang van het NNB en Natura-2000. Met het omvormen van een productiebos naar een dennen-, eiken- en beukenbos wordt er aangesloten op de ambitiekaart natuurtypen van de provincie (N16.03 Droog bos met productie), hiermee wordt er dus bijgedragen aan de versterking van de ambities van het NNB. Naast het omvormen van het bos wordt er met het vergroten het ven een kwaliteitsverbetering behaald.	
d	<i>Externe werking op het NNB</i> Het plan leidt tot toename van bebouwing en recreatiewoningen. Het vakantiepark is gelegen in de groenblauwe mantel, maar vrijwel geheel omsloten door NNB. Niet is gebleken dat de mogelijke externe werking van het plan op het NNB is onderzocht. Dit is een vereiste (art. 3.16 IOV), en acht de provincie gezien de ligging in relatie met de boogde ontwikkeling als een belangrijk onderdeel van de afweging.	Er is een effectenanalyse NNB opgesteld, hierin wordt de mogelijke externe werking van het plan op NNB onderzocht. Omtrent compensatie / verstoring dienen de volgende stappen te worden genomen: - Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat 4.492 m² van het NNB boven de drempelwaarde terecht zal komen. Dit betreft Droog bos met productie. Verstoring van dit habitatype moet met een factor 1/6 worden gecompenseerd, namelijk 749 m². Compensatie kan financieel of fysiek worden uitgevoerd. Financieel compenseren kost circa € 10,- per m², dit wordt door de provincie gebruikt voor aankoop en inrichting van NNB. Fysieke compensatie kan niet overal. Dit kan enkel door gronden welke in het natuurbeheerplan zijn aangegeven als “N00.01 Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)” in te richten. - Met betrekking tot verlichting dient het verlichtingsplan in overleg met en ter goedkeuring door een ter zaken kundige ecooloog te worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat verlichting gericht en uitschijnend op NNB niet toeneemt. Dit is haalbaar gezien de huidige (verouderde) aanwezige verlichting.	De effectenanalyse NNB is opgesteld en verwerkt in de plantoelichting.
e	<i>Attentiezone waterhuishouding</i> Bij de attentiezone waterhuishouding gaat het om het voorkomen van negatieve invloed op de Natte Natuurparel. Als het regenwater van het verhard op-	Het gebied ligt in de attentiezone waterhuishouding. In de Natte Natuurparel werkt waterschap De Dommel samen met Natuurmonumenten aan herstel van de waterhuishouding door het creëren van hogere grondwaterstanden en herstel van kwelstromen. De attentiezone waterhuishouding sluit functies en	De geactualiseerde waterparagraaf is verwerkt in de plantoelichting paragraaf 4.10 en opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

	pervlakte wordt geïnfiltreerd, en als voor de nieuwe bebouwing het grondwaterpeil niet verlaagd wordt, dan is er geen negatieve invloed te verwachten. Provincie kan deze conclusie niet trekken, omdat dit niet onderbouwd is. Bovendien ontbreekt de bijlage met de waterparagraaf.	activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur – Attentiegebied' overgenomen, deze gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel. Gezien het hydrologisch gevoelig gebied waarbinnen het park ligt, is het belangrijk om zoveel mogelijk water vast te houden en te infiltreren in de bodem. Hiermee is rekening gehouden bij de voorgenomen planontwikkeling. Door meer lokaal te infiltreren (vasthouden water), de afname aan gesloten verharding en de uitbreiding van het ven heeft de ontwikkeling een positief effect op het bestaande watersysteem. Er is een waterparagraaf opgesteld en deze is verwerkt in de plantoelichting en opgenomen als bijlage.	
f	<i>Uitbreiding ven</i> De onderbouwing van de noodzaak voor het vergroten van het ven ontbreekt, evenals het inzicht in de hydrologische effecten daarvan. Het vergroten van het ven heeft potentieel wel (negatieve) invloed, en moet dus beter onderzocht worden. Bovendien is dit noodzakelijk, vanwege de aanwezige (aan het water geboden) beschermde amfibieën. Duidelijk moet zijn of het bijdraagt aan de infiltratie of dat het juist een drainerende werking heeft.	Gezien het hydrologisch gevoelig gebied waarbinnen het park ligt, is het belangrijk om zoveel mogelijk water vast te houden en te infiltreren in de bodem. De uitbreiding van het ven is benodigd voor de waterberging vanuit de gemeente, de hogere grondwaterstand en de demping van een kleine sloot voor de nieuwe hotelcabins. Het hemelwater zal net zoals in de huidige situatie waar mogelijk lokaal in de bodem infiltreren met een oppervlakkige overloop over maaiveld naar het lager gelegen ven. Door de hogere grondwaterstand zal deze verspreiding in de bodem ook deels in het ven terecht komen (lokale infiltratie). Door de uitbreiding van het ven ontstaat er een grotere lokale bergingscapaciteit waardoor minder overloop in de zuidoosthoek naar het omliggend oppervlaktewater te verwachten is.	De geactualiseerde waterparagraaf is verwerkt in de plantoelichting paragraaf 4.10 en opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.
g	Verzocht wordt in de planregels en op de Verbeelding vast te leggen wat specifiek aan bebouwing en in welke omvang wordt toegestaan. Tevens wordt verzocht voor die delen van het plangebied die behoren tot het NNB, om de bestemming 'natuur' op te nemen en niet 'Waarde-Natuur-Attentiegebied'.	De toegestane bebouwing en welke omvang is aangepast en aangescherpt in de planregels en verbeelding. Het NNB binnen het plangebied is bestemd als Natuur.	Aanpassingen planregels en verbeelding.

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
2	Waterschap De Dommel		
a	De herontwikkeling van het recreatiepark De Parel leidt tot een toename van verhard oppervlak (754 m²). Gezien het hydrologisch gevoelig gebied waarbinnen het park ligt, is het belangrijk om zoveel mogelijk water vast te houden en te infiltreren in de bodem. Of en hoe dit gebeurt, blijkt nu niet uit de waterparagraaf bij het bestemmingsplan.	De waterparagraaf is aangevuld met informatie over het vasthouden en infiltreren van water binnen het plangebied.	Aanpassingen waterparagraaf.
b	Zorg voor een overzicht van de verandering in verhard oppervlak. Hoe het verhard oppervlak precies wijzigt, is nu niet duidelijk.	Er is een tabel met toename verhard oppervlak opgenomen in de waterparagraaf en plantoelichting.	Aanpassingen waterparagraaf en plantoelichting paragraaf 4.10
c	Bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² geldt vanuit de Keur een bergingsopgave voor het afstromend regenwater. Deze opgave staat genoemd in de waterparagraaf (45,2 m³), maar invulling van de bergingsopgave ontbreekt. Toename van verharding zal naar verwachting vooral plaatsvinden bij het hoofdgebouw (groter gebouw en meer parkeerplaatsen). Ook de tiny houses zorgen voor toename van verhard oppervlak. Zorg op deze plekken voor berging van regenwater en zoveel mogelijk voor infiltratie van het opgevangen water in de bodem.	Vanuit het waterschap/ de Keur is er rekening houdend met het groendak en de halfverharding geen verplichting tot waterberging aanwezig. Er is namelijk geen sprake van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² maar zelfs van een afname aan verhard oppervlak. De waterparagraaf en plantoelichting zijn geactualiseerd.	Aanpassingen waterparagraaf en plantoelichting paragraaf 4.10
d	Er is beschreven dat een deel van het bestaande dakoppervlak wordt vervangen door groene daken. De paden worden (deels) vervangen door halfverharding. De bergingscapaciteit, dan wel doorlatendheid hiervan wordt niet verder beschreven. Gevraagd wordt om dit meer in detail uit te werken. Geadviseerd wordt om halfverhardingen bol of op één oor aan te leggen, zodat het regenwater kan afstromen naar het omliggende groen. Dat voorkomt plasvorming op de paden. Vooral in het (zuid)oostelijke deel van het plangebied kan de grondwaterstand in de winter tot vlak onder maaiveld stijgen, zodat regenwater moeilijker zal wegzakken.	Bij de ontwikkeling blijft de ligging van de huidige padenstructuur nagenoeg behouden maar deze wordt wel heraangelegd met halfverharding. De huidige bestrating met betonklinkers wordt gemoderniseerd met een halfverharding die beter past bij het bosachtige karakter van het park. Naar verwachting wordt hiervoor Nobre Câl toegepast waardoor water lokaal in de bodem kan infiltreren. De bestaande recreatiewoningen worden voorzien van een groendak. Met een voldoende dikke substraatlaag is dit dakoppervlak dan als onverhard te beschouwen.	Aanpassingen waterparagraaf en plantoelichting paragraaf 4.10
e	Het ven lijkt via c-watergangen in verbinding te staan met de B-watergang ten noordoosten van het plangebied. Regenwater vanaf de nieuwe verhardingen direct aansluiten op het ven zal dan leiden tot versnelde afvoer. Dit is niet toegestaan.	Het hemelwater zal net zoals in de huidige situatie waar mogelijk lokaal in de bodem infiltreren met een oppervlakkige overloop over maaiveld naar het lager gelegen ven. Door de hogere grondwaterstand zal deze verspreiding in de bodem ook deels in het ven terecht komen (lokale infiltratie). Door de uit-	

		breiding van het ven ontstaat er een grotere lokale bergingscapaciteit waardoor minder overloop in de zuidoosthoek naar het omliggend oppervlaktewater (watergangen) te verwachten is (meer lokaal vasthouden).	
f	Opmerkingen op de planregels: - Het begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” ontbreekt in de lijst met begrippen in artikel 1. - De planregels bevatten geen voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Gezien de ligging in hydrologisch gevoelig gebied, wordt gevraagd voor dit plan een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging op te nemen.	Het begrip water en waterhuishoudkundige voorzieningen is opgenomen. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 12.2.	Opnemen begrip water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorwaardelijke verplichting artikel 12.2.
g	De plantoelichting beschrijft dat het bestaande ven uitgebreid wordt met ca. 690 m². Het plangebied is op de kaart Beschermd gebieden Keur aangewezen als Beschermd gebied waterhuishouding. De aanleg van nieuwe poelen/vennen of uitbreiding van bestaande poelen/vennen is dan niet zonder meer toegestaan. Grote en/of diepe poelen of vennen kunnen namelijk zorgen voor extra verdamping van grondwater en zo leiden tot verdroging. Voor poelen/vennen in hydrologisch gevoelig gebied gelden de volgende voorwaarden: - De maximale oppervlakte van de poel/ven is 5.000 m², en; - De poel/ven is niet dieper dan de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en maximaal 1,20 meter diep, en; - De (nieuwe) taludhelling aan de noordzijde is minimaal 1:5; de overige (nieuwe) taludhellingen zijn minimaal 1:3.	Het bestaande ven wordt uitgebreid met ca. 735 m². De maximale oppervlakte van het ven is 3.980 m². Hiermee blijft het ven onder de 5.000 m², vanuit de algemene regels van het waterschap is er geen nadere onderbouwing noodzakelijk.	Aanpassingen waterparagraaf en plantoelichting paragraaf 4.10