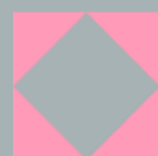
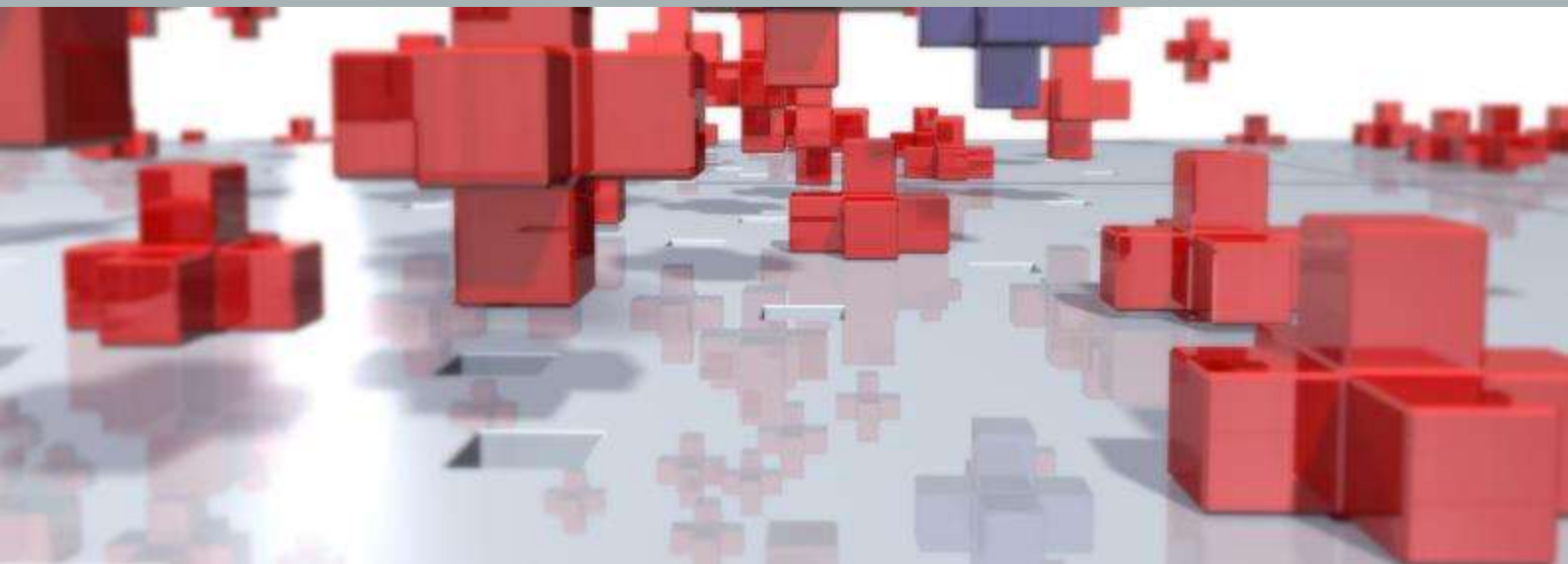


Bestemmingsplan Scheibaan 17

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp



BRO

Bestemmingsplan Scheibaan 17

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp

Rapportnummer:	P02913
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0824.BPScheibaan17-ON01
Datum:	18 december 2023
Opdrachtgever:	JFG Property 3 B.V.
Projectteam BRO:	JRi, MvDo, JvdA
Concept:	24 december 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	18 december 2023
Vaststelling:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de transformatie van het recreatiepark aan de Scheibaan 17 te Oisterwijk

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Landschappelijke inpassing	13
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk	26
3.3.2 Visie Toerisme en Recreatie gemeente Oisterwijk 2022	27
3.3.3 Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk	29
4. OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Verkeer en parkeren	30
4.1.1 Verkeer	30
4.1.2 Parkeren	32
4.1.3 Conclusie	35
4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)	35
4.2.1 Toetsingskader	35
4.2.2 Onderzoek	35
4.2.3 Conclusie	36
4.3 Luchtkwaliteit	36
4.3.1 Toetsingskader	36
4.3.2 Onderzoek	36
4.3.3 Conclusie	37

4.4 Bedrijven en milieuzonering	38
4.4.1 Toetsingskader	38
4.4.2 Onderzoek	38
4.4.3 Conclusie	40
4.5 Geur agrarisch	40
4.6 Kabels en leidingen	41
4.7 Externe veiligheid	41
4.7.1 Toetsingskader	41
4.7.2 Onderzoek	42
4.7.3 Conclusie	45
4.8 Ecologie	45
4.8.1 Toetsingskader	45
4.8.2 Onderzoek Quicksan Flora en Fauna	45
4.8.3 Soort specifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag	50
4.9 Bodem	51
4.9.1 Toetsingskader	51
4.9.2 Onderzoek	52
4.9.3 Conclusie	52
4.10 Water	53
4.10.1 Toetsingskader	53
4.10.2 Onderzoek	54
4.10.3 Conclusie	58
4.11 Archeologie	58
4.11.1 Toetsingskader	58
4.11.2 Onderzoek	58
4.11.3 Conclusie	60
4.12 Cultuurhistorie	60
4.12.1 Toetsingskader	60
4.12.2 Onderzoek	60
4.12.3 Conclusie	61
4.13 Gezondheid	61
4.13.1 Conclusie	63
4.14 M.e.r.-plicht	63
4.14.1 Toetsingskader en onderzoek	63
4.14.2 Conclusie	64
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 65
5.1 Inleiding	65
5.2 Plansystematiek	65
5.3 Bestemmingen	67

6. UITVOERBAARHEID	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Marktbehoefte Health Hub
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Vervolgonderzoek Flora en Fauna
- Bijlage 9: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 11: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 12: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 13: Archeologisch verkennend veldonderzoek
- Bijlage 14: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 15: Gespreksverslag omgevingsdialoog
- Bijlage 16: Effectenanalyse
- Bijlage 17: Nota vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het recreatiepark “De Parel” te Oisterwijk is gelegen aan de Scheibaan 17 in Oisterwijk, nabij Natura2000-gebied Oisterwijkse bossen en vennen en Kampina. Het park beslaat circa 60.000 m². Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bedrijfsmatige verblijfsrecreatie toegestaan, tot een maximum van 54 recreatiewoningen met de daarbij behorende voorzieningen. Verder is ter plaatse horeca tot en met categorie 1c toegestaan. Hieronder valt onder meer een restaurant en een hotel. Het recreatiepark is verouderd en in slechte staat en voldoet niet aan de huidige en toekomstige vereisten die de huidige vrijetijdsmarkt stelt.

De initiatiefnemer van voorliggend plan beoogt om ter plaatse ‘Healthhub Oisterwijk’ te ontwikkelen. Healthhub Oisterwijk biedt recreanten een gezond en actief verblijf in de natuur. Bedrijven hebben de mogelijkheid om meerdaagse trainingsprogramma’s te volgen en te geven. Al het aanbod en de activiteiten hebben een koppeling met gezondheid, vitaliteit en/of sport. De aanwezige horeca vindt hierin aansluiting en de overnachtingsmogelijkheden zorgen voor een optimale natuurbeleving en dragen beide bij aan de vitaliteit van de bezoekers.

In de nieuwe situatie worden binnen de setting van een hoogwaardig, groen en onderscheidend vakantie- en recreatiepark maximaal 50 hotelkamers, 48 duurzame recreatiewoningen en 20 hotel cabins gerealiseerd. Daarnaast zijn er 7 bestaande particuliere recreatiewoningen aanwezig welke gehandhaafd zullen blijven. In totaal zijn er dus 50 hotelkamers en 75 recreatiewoningen voorzien.

Het bestaande hoofdgebouw wordt (gedeeltelijk) gesloopt en getransformeerd. Hierin wordt in de toekomstige situatie ruimte geboden aan:

- ca. 450 m² (restaurant + bar/lounge)
- ca. 125 m² wellness
- ca. 400 m² praktijkruimten, zalen, multifunctionele ruimte
- ca. 225 m² sportruimte
- Overige ruimte, zoals eigen werkruimte, kleedkamers, wc’s etc.

Om het plan mogelijk te maken moet afgeweken worden van het huidige bestemmingsplan. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Scheibaan 17 in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Oisterwijk. Oisterwijk is een dorp ten oosten van Tilburg. Het plangebied is gelegen nabij een natuurgebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie G, perceel 2038 en perceel 2039 en heeft een totale oppervlakte van ca. 60.000 m². Luchtfoto’s met de ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en (indicatieve) begrenzing plangebied (wit omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad Oisterwijk op 25 september 2014, het geldende planologisch juridisch kader. Daarnaast is op 10 maart 2022 het bestemmingsplan 'Herziening verblijfsrecreatieterreinen' vastgesteld. In deze herziening zijn een aantal bepalingen van de regels van het bestemmingsplan aangepast. Deze herziening van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' laat het overgrote gedeelte van de regels van toepassing en brengt wijzigingen in een aantal bepalingen aan.

Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen', met het plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerend bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie'. Daarbij is voor een gedeelte een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn de volgende functieaanduidingen van toepassing: 'bedrijfswoning', 'recreatiewoning', 'specifieke vorm van recreatie-6' en gedeeltelijk 'horeca tot en met horecacategorie 1c' en de maatvoeringen 'maximum aantal recreatiewoningen: 54' en 'maximum bebouwingspercentage terrein 6%'. Buiten het bouwvlak is de functieaanduiding 'groen' opgenomen.

Tevens gelden er verschillende dubbelbestemmingen. Ten behoeve van het in stand houden en beschermen van in de grond verwachte archeologische waarden, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van de geomorfologische kenmerken die de ontstaansgeschiedenis van het landschap herkenbaar maken, geldt de dubbelbestemming

'Waarde – Geomorfologie' . Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van de natte natuurparel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur – Attentiegebied'. Met het bestemmingsplan 'Herziening verblijfsrecreatieterreinen' is daarnaast gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Regionale waterberging' van toepassing verklaard. Figuur 1.3 toont waar de ligging van deze dubbelbestemming in het plangebied.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herziening verblijfsrecreatieterreinen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds (bedrijfsmatige) verblijfsrecreatie mogelijk, tot een maximum van 54 recreatiewoningen, met de daarbij behorende (centrale) voorzieningen. Daarnaast zijn spel-, sport- en speelvoorzieningen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning mogelijk, alsmede lichte horeca en een hotel. Het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak is 6%.

De gewenste transformatie past niet geheel binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Zo worden er bijvoorbeeld meer recreatiewoningen gerealiseerd dan in het vigerende bestemmingsplan toegestaan zijn. Ook zal het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak meer worden dan de 6% die binnen het vigerend bestemmingsplan is toegestaan.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient er derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het huidige vakantiepark bestaat uit een hoofdgebouw van 2.500 m² BVO, 54 door het park verspreide grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning. 47 recreatiewoningen en de bedrijfswoning zijn in eigendom van initiatiefnemer en 7 recreatiewoningen zijn in particulier eigendom. Het hoofdgebouw en de recreatiewoningen in eigendom van initiatiefnemer en de bedrijfswoning worden momenteel bewoond door arbeidsmigranten. Om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor de komende 7 jaar (t/m 2030) te waarborgen is hier middels een afzonderlijke procedure een omgevingsvergunning voor verleend.

Figuur 2.1 toont recreatiewoningen in de huidige situatie. Het park wordt gekenmerkt door een slingerende padenstructuur welke samenkomen in vier ronde pleintjes. Een deel van de woningen is gesitueerd rondom de pleintjes, een ander deel staat langs een van de paden. Van een eenduidige opzet of repeterend ruimtelijk patroon is derhalve geen sprake.

Het park heeft een bosachtige karakter met enkele open plekken. Het bomenbestand bestaat veelal uit naaldbomen die door de relatief open kronen het licht redelijk doorlaten. Struikvormers zijn voornamelijk te vinden aan de randen van het park en verspreid tussen de woningen. De dichtheid aan struikvormers tussen de woningen is echter gering waardoor het park (op ooghoogte) een redelijk open karakter heeft. Rondom enkele recreatiewoningen, waaronder de 7 particuliere woningen, zijn geschoren hagen aangebracht die het zicht op de woningen ontnemen.

Parkeren gebeurt veelal op de centrale parkeervoorziening nabij het hoofdgebouw, in de kleine parkeerkoffers verspreid over het park, en op de eerder genoemde ronde pleintjes. Deze pleintjes zijn omgeven door hoge hagen die het zicht op de geparkeerde auto's goeddeels ontnemen.



Figuur 2.1 Recreatiewoningen in de huidige situatie (bron: BRO)

2.2 Toekomstige situatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het huidige recreatiepark De Parel in Oisterwijk getransformeerd tot 'Healthhub De Parel'. Met het concept 'Healthhub' wil de initiatiefnemer aan recreanten verblijfs- en dagrecreatie aanbieden, waarbij een koppeling wordt gemaakt met natuur, gezondheid, vitaliteit en/of sport. Ook wordt aan bedrijven de mogelijkheid geboden om meerdaagse trainingsprogramma's te volgen en te geven. Healthhub De Parel Oisterwijk maakt hiermee een gezond en actief verblijf in de natuur mogelijk.

Het hoofdgebouw wordt vervangen door een gebouw met meer allure en meer ruimte voor sport, gezondheid en verblijf. Het hoofdgebouw wordt uitgebreid naar in totaal 4.250 m² BVO. Binnen dit 'nieuwe' hoofdgebouw wordt ruimte geboden aan onder meer horeca, zalen voor bijeenkomsten en trainingen, een sport- en fitnessruimte, sauna/wellnessruimten en hotelkamers en hotelappartementen. De meeste huidige recreatiewoningen worden gerenoveerd met duurzame materialen en groene daken. Ook de bestaande bedrijfswoning wordt opgeknapt en in gebruik genomen als recreatiewoning. Binnen het plangebied is één zone opgenomen waar hotel cabins (tiny houses) kunnen worden gerealiseerd. In deze zone zijn in totaal maximaal 20 hotel cabins toegestaan. De zone voor het realiseren van hotel cabins bevindt zich rondom de uitbreiding van het bestaande ven. Binnen deze zone rondom het ven is het niet toegestaan om hotelcabins te stapelen.

De ligging van de huidige padenstructuur blijft nagenoeg behouden. De huidige bestrating met betonklinkers maken echter plaats voor een halfverharding die beter past bij het bosachtige karakter van het park. Om te voorzien in de parkeerbehoefte worden er 200 parkeerplaatsen gerealiseerd. Figuur 2.2 toont de toekomstige situatie waarbij ook de parkeerplaatsen zijn ingetekend.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie (bron: van Es Architecten)

De transformatie zal gefaseerd plaatsvinden. In fase I zal het hoofdgebouw worden getransformeerd tot hotel met diverse voorzieningen en er wordt naar gestreefd om ook een aantal recreatiewoningen te transformeren. In de vervolfasen zullen de overige recreatiewoningen worden getransformeerd en kunnen de hotel cabins worden geplaatst. De figuren 2.3 t/m 2.5 tonen impressies van de toekomstige situatie.



Figuur 2.3 Impressie hoofdgebouw toekomstige situatie (bron: van Es Architecten)

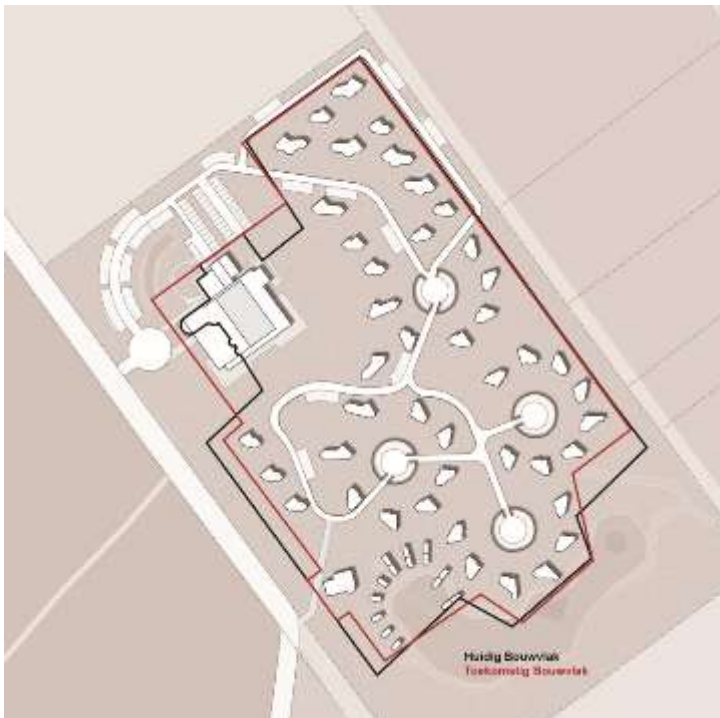


Figuur 2.4 Impressie hotel cabins toekomstige situatie (bron: van Es Architecten)



Figuur 2.5 Impressie recreatiewoningen toekomstige situatie (bron: van Es Architecten)

Het huidige bouwvlak is niet logisch gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwvlak verlegd zodat deze logisch aansluit op de nieuwe voorgestane bebouwing. In figuur 2.5 staat het toekomstige bouwvlak (rode lijn) ingetekend ten opzichte van het huidige bouwvlak (zwarte lijn). De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak is niet groter dan het huidige bouwvlak. Daarnaast sluit het nieuwe bouwvlak beter aan op de herbegrenzing van de NNB (zie figuur 3.2).



Figuur 2.5 Herbegrenzing bouwvlak.
Rode lijn is nieuw bouwvlak en zwarte lijn is voormalig bouwvlak

2.3 Landschappelijke inpassing

Om de realisatie van de Healthhub juridisch en planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Een voorwaarde voor de bestemmingsplanwijziging is dat er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied en de naaste omgeving. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is er derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is opgenomen als bijlage 2. Het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de landschappelijke maatregelen die nodig zijn om het park van Healthhub De Parel in Oisterwijk op passende wijze in het landschap te verankeren. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de voorwaarden die gesteld worden op grond van het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

Landschappelijke maatregelen hebben als doel om Healthhub De Parel op een passende wijze in het landschap te verankeren. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande kwaliteiten van het park en de ruimtelijke karakteristieken van omliggend landschap. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

- 1) Behouden en versterken van de bosrand.
De Healthhub ligt in het bos. Het park wordt omgeven door een robuuste bosstrook waardoor de bebouwing op het terrein niet zichtbaar is gezien vanuit de omgeving. De natuurbeleving staat in de Oisterwijkse bossen immers voorop.



Figuur 2.5 Visualisatie behouden en versterken bosrand

- 2) Behouden en versterken van het boskarakter.
De natuurbeleving is een belangrijk onderdeel van de Healthhub. Het bos vormt derhalve het decor van alle activiteiten op het park. Om dit te bereiken is het van belang om het boskarakter niet alleen aan de randen maar ook binnen het park te versterken.



Figuur 2.6 Visualisatie behouden en versterken boskarakter

3) Benadruk de open en besloten gedeelten.

Voor de oriëntatie en zon- en daglichttoetreding is het van belang om niet alles te verdichten met bosaanplant. Het doel is immers een aangename afwisseling tussen open en besloten.



Figuur 2.7 Visualisatie benadrukken open en besloten gedeelten

De voorgestelde landschappelijke inrichtingsprincipes worden in het landschappelijk inpassingsplan nader toegelicht en zorgen voor meerwaarde voor park én natuur. De kracht van deze maatregelen is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde wordt behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd. Door het toevoegen van diverse inheemse soorten kan ook de biodiversiteit worden vergroot. In de beplantingslijst wordt een voorstel gedaan voor de toe te passen boom-en struweelsoorten.

Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant schrijft in haar omgevingsverordening voor dat plannen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een positieve bijdrage aan ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied moet inzichtelijk maken hoe die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied of de omgeving. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief, waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting aan de randen van het plangebied wordt verstaan, en de zogenaamde aanvullende 'kwaliteitsverbetering'. In de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt deze kwaliteitsverbetering onderverdeeld in 3 categorieën. Voorliggend planvoornemen valt in categorie 3 waarbij er sprake is van een kwaliteitsverbetering als landschappelijke inpassing. Deze is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage.

De opgave voor de kwaliteitsverbetering wordt bepaald op basis van 20% van de waardeverhoging als gevolg van de herbestemming. Deze volgt uit de vergelijking van de huidige en toekomstige bestemmingswaarden van de gronden. Aangezien voor de Healthhub geen bestemming wordt gewijzigd, wordt de toename aan bebouwd gebied in relatie tot het bouwvlak als uitgangspunt genomen voor de berekening.

In het vigerend bestemmingsplan is de totale oppervlak aan gebouwen en overkappingen vastgelegd met een bebouwingspercentage. Het bebouwd gebied mag niet meer bedragen dan 6% van het

bouwvlak. Het bouwvlak zal in de toekomstige situatie van vorm veranderen maar qua oppervlakte gelijk blijven. Door toename aan bebouwing (hotel cabins en deel van het hoofdgebouw) zal het toekomstig bebouwingspercentage 13% bedragen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan (6%) betekent dit een toename van 7%, ofwel 2.439 m². Hiervoor is een kwaliteitsbijdrage benodigd van € 19.512,-. Feitelijk gezien is deze toename veel beperkter, aangezien het bebouwingspercentage van 6% nu ook al wordt overschreden.

De kwaliteitsbijdrage bestaat uit het toe te voegen struweel op het park, zodat het beoogde boskarakter tot uitdrukking komt. Hiervoor wordt het groen in de (herbegrensde) NNB buiten beschouwing gelaten, omdat dit veelal bestaand groen betreft en daarom slechts beperkt aangevuld zal worden. De bijdrage is met behulp van de normen uit Stila 2022 berekend. Hieruit blijkt dat de bijdrage € 37.233,- bedraagt, hetgeen de gevraagde kwaliteitsbijdrage ruimschoots overstijgt.

Realiseren ecologische verbindingszone

De Kampina en de Oisterwijkse Vennen vormen een groot Natura-22000 gebied in de aangrenzende omgeving van het plangebied. Hiertussen bevindt zich een strook aan verblijfsrecreatie die ruimtelijk gezien zorgt voor een barrière, waardoor nauwelijks verbinding is tussen beide gebieden.

Vanuit de provincie is de suggestie gedaan om ergens in het plangebied een ecologische verbindingschakel te realiseren. Daarom wordt aan de zuidzijde de verbinding tussen de Natura2000-gebieden te versterken met een ecologische verbindingszone. Om deze verbinding te versterken kan binnen het NNB het productiebos geleidelijk omgevormd worden naar een dennen-, eiken- en beukenbos. 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.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. ZKA consultants heeft een analyse gedaan naar de behoefte aan de HealthHub. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld, de volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Regionaal is er marktruimte voor nieuwe hotels. Kwaliteit en het aanboren van een nieuwe/eigen markt zijn belangrijk voor nieuw aanbod. InnOmnia voldoet aan deze randvoorwaarde. In de reguliere markt heeft InnOmnia/ de HealthHub al duidelijk een specifieke positie. Naast de meer gemiddelde recreant is het erg aantrekkelijk voor de 'doe toerist' en wordt ingespeeld op trends als stay-en workat-ions. Daar bovenop komen nog de eigen programma's die geboden worden. Dit is extra vraag voor InnOmnia en legt al een bepaalde basis onder de bezetting. Een bezetting van minimaal 60% moet

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

naar verwachting haalbaar zijn op termijn, dit ook gezien de complementariteit tussen deelmarkten en mogelijke herhaalbezoeken. Een schakelbare opzet van de hotelkamers wordt gezien als belangrijke voorwaarde. De kamers worden dan interessanter voor groepen.

Uit de analyse blijkt dat er een regionale behoefte bestaat aan de HealthHub:

- De plannen sluiten aan bij de omgevingsvisie en het toeristisch beleid. Met het concept wordt ingespeeld op diverse actuele trends en ontwikkelingen;
- Het plan voldoet aan de principes voor de ladder voor duurzame verstedelijking voor een zorgvuldig ruimtegebruik, gezien het een herstructurering van een bestaand recreatiepark betreft en er nauwelijks sprake is van nieuw ruimtegebruik.
- De HealthHub biedt de gast een gezond en actief verblijf, welke regionaal onderscheidend en vernieuwend is. Dit voorziet in een kwalitatieve behoefte.
- Gasten, zowel zakelijk als recreatief en vanuit diverse elkaar aanvullende redenen, verblijven bij de HealthHub. Dit vult elkaar in potentie aan in de tijd en draagt daarmee bij aan een goede jaar-rond spreiding. Deze verschillende doelgroepen hebben de interesse voor een actief verblijf in de natuur met veel aandacht voor gezondheid en vitaliteit gemeen.
- Ook in kwantitatieve termen is er behoefte aan de HealthHub. In de regio is er een beperkte markt-ruimte. Het onderscheidend vermogen van logiesconcepten en de kwaliteit zijn belangrijke criteria. De HealthHub voldoet hier aan. Daar bovenop komen de doelgroepen die specifiek kiezen voor InnOmnia en de bestaande (en groeiende) programma's en waarvoor bestaande logiesbedrijven geen optie zijn.

De ladder voor duurzame verstedelijking toetst in hoeverre een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling zorgt voor een leegstand van dien omvang cq. aard is dat dit voor een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Gezien de hotelkamers/-cabins van de HealthHub voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt de ladder positief doorlopen. De HealthHub is een onderscheidende en vernieuwende toevoeging aan het bestaande regionale logiesaanbod dat bovendien invulling geeft aan het streven van kwaliteitsverbetering. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande grenzen van het huidige vakantiepark. De ontwikkeling leidt dus niet tot additionele ruimtelijke aanspraken ten opzichte van het huidige vakantiepark of onttrekking van delen van het buitengebied. Er wordt een zorgvuldige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is in dit geval dan ook geen optie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft voornamelijk een herstructurering van een bestaand recreatiepark. In 2018 is er een landelijk actieplan tegen de verloedering van vakantieparken vastgesteld. Dit actieplan moet ervoor zorgen dat vakantieparken weer worden gebruikt waarvoor deze bedoeld zijn: vakantie vieren.

Het plan voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimtegebruik, gezien het een herstructurering van een bestaand recreatiepark betreft en er dus geen sprake is van nieuw ruimtegebruik. De ontwikkeling heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de 'Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022' vastgesteld en in augustus 2023 is de IOV voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim Omgevingsverordening is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Interim Omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

Doorwerking plangebied

In dit geval is het plangebied gelegen in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Tevens is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen: 'cultuurhistorisch waardevol gebied' 'groenblauwe mantel'; 'attentiezone waterhuishouding'; 'attentiezone stiltegebied' en 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'staderingsgebied'. Onderhavige regels uit deze laatste twee aanduidingen zijn niet van toepassing aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden met betrekking veehouderijen of hokdierhouderijen. Gedeeltelijk is het plangebied gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Interim Omgevingsverordening getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 van hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1.2 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve voor gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan.

Met onderhavig beoogd planvoornemen wordt een bestaand recreatiepark heringericht binnen de bestaande contouren van het park, er wordt geen nieuw gebied aangesneden. Hiermee wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende lagen c.q. waarden in het plangebied. Er wordt onderbouwd hoe er rekening is gehouden met relevante lagen en/of waarden, hoe de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de verschillende lagen en waarom de lagen anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Met onderhavige ontwikkeling wordt er middels een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit bijgedragen aan meerwaardecreatie, in paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan. De voorgestelde landschappelijke ingrepen zorgen voor meerwaarde voor park én natuur. De kracht van de ingrepen dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde wordt behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd. Door het toevoegen van diverse inheemse soorten kan ook de biodiversiteit worden vergroot.

Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied (art 3.71)

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Het artikel 3.71 is van toepassing op de beoogde ontwikkelingen. Het planvoornemen zet ter plaatse de bestaande planologische gebruiksactiviteiten voort en sluit aan op het gemeentelijk beleid waarin wordt gezocht naar mogelijkheden om bedrijven met toeristische kwaliteit en perspectief verder te kunnen laten ontwikkelen. Op 2 november 2022 is de Visie Toerisme & Recreatie gemeente Oisterwijk vastgesteld. In de visie is een ontwikkelingskaart opgenomen. De ontwikkelingskaart geeft in globale zin aan waar de gemeente welk type ruimtelijke ontwikkeling voorstaat. Dit om ervoor te zorgen dat de juiste vrijetijdsvoorziening op de juiste plaats aanwezig is en sturing te geven op ruimtelijke ontwikkelingen. De kaart onderscheidt drie zones: hogere, gemiddelde en lagere dynamiek. De lagere dynamiek beslaat voornamelijk de Oisterwijkse bossen en vennen. De zone met een lagere dynamiek is gekoppeld aan de waardevolle delen van het natuurgebied Oisterwijkse Bossen en Vennen. Het plangebied is op de kaart Recreatie & Toerisme uit de Visie Toerisme en Recreatie aangeduid als 'bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' uit het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen' en 'concentratie toeristische recreatieve voorzieningen'. Het plangebied is gelegen in de zone 'lagere dynamiek' (zie figuur 3.3). Ontwikkelingen hier zijn met name gericht op het verder ontwikkelen van recreatief medegebruik (routes en voorzieningen), kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven. Ontwikkelingsplannen worden in hoge mate beoordeeld op landschappelijke inpassing en het niet verstoren van natuurwaarden.

De gemeente wil nieuwvestiging binnen kwetsbare natuurgebieden voorkomen. Daarom zijn de kwetsbare natuurgebieden aangewezen als een zone met een lage dynamiek, zo ook de planlocatie. 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 dit geval is er sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit en natuurwaarden, vindt de ontwikkeling binnen de huidige contouren van het recreatiepark plaats, is er sprake van een beperkte toename van areaal aan NNB en is verzekerd dat de uitbreiding van het aantal eenheden inpasbaar is in de omgeving vanuit omliggende natuurwaarden bezien (verstoring, stikstofdepositie, etc.). Tevens wordt het aanwezige oppervlaktewater, het bestaande ven, vergroot wat kan dienen voor de berging van hemelwater en het versterken en uitbreiden van ecologische waarden. Het landschappelijk inpassingsplan zorgt voor meerwaarde voor park én natuur. Naast landschappelijk wordt er ook ecologisch een meerwaarde behaald. Dit maakt dat ondanks de ligging van de planlocatie binnen een zone van lage dynamiek de ontwikkelplannen positief zijn beoordeeld.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan hoe de beoogde ontwikkeling effect heeft op relevante (omgevings)aspecten.

Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (art. 3.75)

Lid 1 - In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2 - In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

Er is geen sprake van een watergebonden voorziening. Het recreatiepark wordt bedrijfsmatig beheerd en permanente bewoning is met voorliggend bestemmingsplan uitgesloten.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (art 3.32)

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Bij de beoogde ontwikkeling zijn natuur en gezondheid belangrijke thema's. Er wordt mensen een gezond en actief verblijf aangeboden in de natuur. Er wordt in feitelijke zin natuur toegevoegd welke past binnen de natuurdoeltypen die in de omgeving voorkomen. Het oppervlaktewater, het bestaande ven, wordt vergroot wat kan dienen voor de berging van hemelwater. 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 ont-

staan. 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.

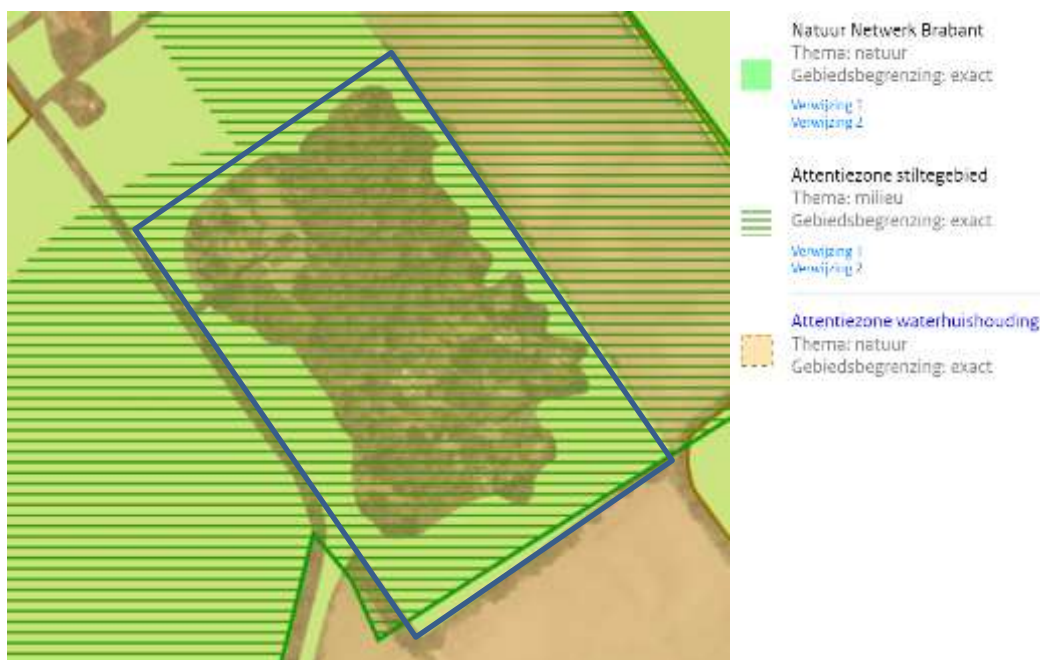
Er wordt voorgesteld om het NNB om te vormen van een productiebos naar een dennen-, eiken- en beukenbos. Door de aanwezige naaldbomen ter plaatse te dunnen, komt er ruimte vrij voor de aanplant van nieuwe soorten. Een dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom. De omvorming van een productiebos naar een dennen-, eiken-, en beukenbos sluit daarnaast aan op de ambitiekaart natuurtypen van de provincie Noord-Brabant

In die zin draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de versterking van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. Ten behoeve van het beschermen en ontwikkelen van de ecologische waarden en kenmerken en de landschappelijke waarden en kenmerken is een landschapsplan opgesteld. Aangezien het plangebied reeds een vakantiepark betreft is het niet de verwachting dat de herontwikkeling van het park zal leiden tot onevenredig negatieve effecten op het watersysteem. De Interim Omgevingsverordening stelt regels voor het bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 wordt het aspect water en hoe wordt omgegaan met de watersystemen nader beschreven, hier worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. Bovendien kent de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Geomorfologie' en 'Waarde - Natuur - Attentiegebied', deze dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd. Hiermee is verzekerd dat de geomorfologische kenmerken die de ontstaansgeschiedenis van het landschap herkenbaar maken worden beschermd én de natte natuurparel wordt beschermd en veiliggesteld.

Attentiezone waterhuishouding (art. 3.26)

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Figuur 3.1 toont dat het plangebied is gelegen binnen de aanduiding attentiezone waterhuishouding. De Interim Omgevingsverordening stelt regels voor het bestemmingsplan. Zoals reeds aangegeven wordt in paragraaf 4.10 het aspect water en hoe wordt omgegaan met de watersystemen nader beschreven, hier worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. Tevens wordt de huidige 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.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart natuur en stiltegebied IOV (bron: ruimtelijkeplannen.nl) plangebied blauw omkaderd

Natuur Netwerk Brabant

Figuur 3.1 toont de ligging van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Een deel van het park is aangewezen als NNB. In het landschapsplan is een voorstel gedaan voor de herbegrenzing van het NNB. De begrenzing van het NNB is momenteel niet logisch en komt niet overeen met de werkelijke situering van het groen op het park. Een voorbeeld hiervan zijn de drie vakantiewoningen die volledig binnen de NNB liggen. Het nieuwe voorgestelde NNB volgt een logische begrenzing, waarbij alleen groen is opgenomen binnen het NNB. De woningen en de paden/parkeerplaatsen vallen derhalve niet langer binnen het NNB. Daarnaast sluit het nieuwe bouwvlak aan op de herbegrenzing van de NNB zodat er geen sprake meer is van overlap. Figuur 3.2 toont het voorstel van de herbegrenzing van het NNB. Voor nadere uitwerking en informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Er gaat per saldo geen oppervlakte van NNB verloren. Alle beoogde ontwikkelingen vinden plaats buiten het NNB. Er is een effectenanalyse uitgevoerd, waarin de mogelijke externe werking van het plan op NNB is onderzocht (zie ook paragraaf 4.8 en bijlage 16).



Figuur 3.2 Huidige begrenzing NNB en huidige bouwvlak met knelpunten NNB (links) en toekomstige begrenzing NNB en toekomstig bouwvlak (rechts).

Het plangebied bevindt zich deels binnen het NNB. Er vindt een herbegrenzing van het NNB plaats waardoor deze beter past bij de feitelijke situatie. Het areaal NNB neemt hierbij niet af. Directe effecten zijn daarmee redelijkerwijs op voorhand uitgesloten. Wel dienen omtrent verstoring 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.
Hierbij wordt opgemerkt dat bij het geluidsonderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de verkeersgeneratie van de wellness, sport en commerciële dienstverlening in het hoofdgebouw voor 100% worden gezien als extra verkeersgeneratie. Er is hierbij dus geen rekening gehouden dat de deze faciliteiten grotendeels worden gebruikt door bezoekers die ook overnachten op het park (hotelkamers, hotelcabins of recreatiewoningen) en dus geen extra verkeersgeneratie genereren. Hiermee is de verkeersgeneratie overschat.
- 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.

Attentiezone Stiltegebied (paragraaf 2.4.2)

Daarnaast is het plangebied gelegen in een 'Attentiezone stiltegebied', zie figuur 3.1. Het stiltegebied zelf (Kampina) ligt ten zuidoosten en oosten van het plangebied. Hier geldt o.a. de zorgplicht: Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een Stiltegebied de na te streven stilte en rust wordt verstoord, is verplicht:

1. dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan;
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om de verstoring te beperken;
3. indien er een verstoring optreedt, deze zoveel mogelijk te beperken en zo spoedig als mogelijk te beëindigen.

Verder dient uit een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur in het stiltegebied dan wel in ieder geval aan de grenswaarde voor milieubelastende activiteiten in de attentiezone. Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting vanwege een locatiegebonden milieubelastende activiteit in de Attentiezone stiltegebied geldt 50 dB(A) LAeq, 24 uur:

- op 1,5 meter hoogte en op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
- op 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 50 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

In de huidige situatie is reeds sprake van een recreatiepark. De activiteiten zijn qua milieucategorie en- belasting in de bestaande planologische en toekomstige situatie min of meer gelijk aan elkaar. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op het uitgevoerde akoestisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat

voldaan kan worden aan de streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur in het stiltegebied dan wel in ieder geval aan de grenswaarde voor milieubelastende activiteiten in de attentiezone.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Oisterwijk de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de nieuwe omgevingsvisie wil de gemeente een beleidskader opstellen, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In de omgevingsvisie staan de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. In de omgevingsvisie is het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in verschillende gebieden, per gebied is aangegeven wat de belangrijkste kaders zijn.

Vrijtijdseconomie (recreatie, toerisme en horeca) is een belangrijke sector in de gemeente Oisterwijk. Met ruim 1.000 directe en indirecte banen is zij verantwoordelijk voor bijna 10% van de werkgelegenheid in de gemeente. Gemeente Oisterwijk wil zich onderscheiden als Parel in 't Groen, met gastvrijheid en innovatie voorop. Dit vertaalt zich door in een focus op kwaliteit boven kwantiteit. De gemeente wil het goede imago van Oisterwijk 'bewaken' en versterken door te werken aan kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat gezocht wordt naar mogelijkheden om bedrijven met toeristische kwaliteit en perspectief verder te kunnen laten ontwikkelen. Hiervoor wordt in de Omgevingsvisie een aantal belangrijke punten benoemd die voor onderhavige ontwikkeling zeer relevant zijn en waar de ontwikkeling goed bij aansluit.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Bossen, Heide en Vennen. Dit is het gebied dat loopt van west naar oost in de gemeente tussen de kernen Oisterwijk en Moergestel. Deels bestaat dit uit de Oisterwijkse Bossen en Vennen, deels uit de Kampina. De Kampina gaat in oostelijke richting verder richting Boxtel. Het gebied wordt door een aantal wegen in noord-zuidrichting doorkruist: De Moergestelseweg, de Gemullehoekenweg/Oirschotsebaan, de Rosepdreef, Scheibaan en de Van Tienhovenlaan (deze is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer). In het gebied ligt ten zuiden van de kern Oisterwijk het bezoekerscentrum van Natuurmonumenten. In het oostelijk deel, rondom de Vennelaan/Scheibaan bevindt zich een concentratie van recreatievoorzieningen.

Natuur en Gezondheid

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente dat de positieve link tussen natuur en (mentale en fysieke) gezondheid wordt steeds vaker aangetoond. In Oisterwijk zijn de perfecte omstandigheden aanwezig om dit aan bezoekers aan te bieden, hier ziet de gemeente kansen voor ondernemers. Onderhavige ontwikkeling sluit hier op aan, het concept is gericht op de thema's natuur en gezondheid en de wisselwerking tussen deze twee thema's. De gasten en bezoekers wordt een gezond en actief verblijf in de natuur geboden.

Multifunctionele bedrijven

Daarnaast benoemt de gemeente dat bedrijven in de vrijetijdssector steeds vaker een combinatie van functies aanbieden. Deze multifunctionaliteit is zowel voor bezoekers als voor de ondernemer interessant. De gemeente faciliteert dit door gecombineerde functies toe te staan.

In het geplande concept voor de herontwikkeling van het recreatiepark wordt ingezet op een combinatie aan functies, zo wordt er naast het verduurzamen en uitbreiden van de overnachtingsmogelijkheden en de hierbij behorende recreatie- en horecamogelijkheden ook ingezet op de ontwikkeling van een healthhub. De healthhub omvat een verzameling voorzieningen, welke gericht zijn op de (fysieke en mentale) gezondheid en een koppeling hebben met vitaliteit en/of sport. Deze multifunctionaliteit met overnachtingsmogelijkheden in de natuur creëert een interessant en vernieuwend recreatieconcept.

Overaanbod, het belang van het onderscheidend vermogen

In een overvolle markt zijn alleen onderscheidende, vernieuwde vrijetijdsconcepten succesvol die een duidelijke keuze maken voor een bepaalde doelgroep. Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op een specifieke doelgroep, mensen die geïnteresseerd zijn in natuur en gezondheid. Met het initiatief en de combinatie aan functies wordt een onderscheidend vrijetijdsconcept ontwikkeld.

Veroudering en verloederung van verblijfsrecreatie

Een deel van de voorzieningen in dag- en verblijfsrecreatie is verouderd. Dit zorgt voor een mis-match tussen verwachtingen van bezoekers en daadwerkelijk aanbod. De gemeente wil het goede imago van Oisterwijk 'bewaken' en versterken door te werken aan kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat er wordt gezocht naar mogelijkheden om bedrijven met toeristische kwaliteit en perspectief verder te kunnen laten ontwikkelen. Het voormalig vakantiepark 'De Parel' is toe aan vernieuwing en verdient een upgrade. Met de gewenste ontwikkelingen krijgt het recreatiepark weer toekomstperspectief en draagt het bij aan de groei van het aantal overnachtingen (een ambitie van de gemeente).

Het vakantiepark Health Hub Oisterwijk biedt recreanten een gezond en actief verblijf in de natuur. Bedrijven hebben de mogelijkheid om meerdaagse trainingsprogramma's te volgen en te geven. Al het aanbod en de activiteiten hebben een koppeling met gezondheid, vitaliteit en/of sport. De aanwezige horeca vindt hierin aansluiting en de overnachtingsmogelijkheden zorgen voor een optimale natuurbeleving en dragen beide bij aan de vitaliteit van onze bezoekers. Met de gewenste ontwikkeling wordt er een vernieuwend en onderscheidend vrijetijdsconcept ontwikkeld voor een specifieke doelgroep met affiniteit voor natuur en gezondheid.

3.3.2 Visie Toerisme en Recreatie gemeente Oisterwijk 2022

De Visie Toerisme & Recreatie 2022 is op 3 november 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk. De visie beschrijft de belangrijkste kansen en uitdagingen op het gebied van toerisme en recreatie voor de gemeente Oisterwijk op de middellange termijn (2030) en geeft richting aan de aanpak van de uitdagingen en de rol die de gemeente hierin vervult.

Het toeristisch-recreatief product is een 'samengesteld product'. Er zijn veel factoren die gezamenlijk de aantrekkelijkheid van een bestemming bepalen, zoals landschappelijke kwaliteit, cultuurhistorie, activiteiten, verblijfsmogelijkheden, routestructuren en (openbaar) vervoer. Daarnaast zijn er veel verschillende actoren en organisaties betrokken bij het realiseren van een geslaagde vrijetijdsbeleving.

Dit betekent dat we onze ambities en doelen alleen kunnen bereiken door samen te werken met andere partijen. De gemeente heeft zowel een faciliterende en participerende rol: uitvoering kan zowel samen met andere partijen ter hand worden genomen, maar kan ook bij de markt en / of samenleving liggen.

In de visie is gekozen om geen harde doelstellingen te formuleren gericht op groei en aantallen. Wel is er gekozen voor sturende ambities die oog houden voor duurzaamheid en zorg dragen voor een evenwicht tussen de bovengenoemde dimensies; People (sociaal-maatschappelijke waarde), Planet (leefomgevingswaarde) en Profit (economische waarde). Zo vergroot de gemeente de bijdrage van de sector aan de leefomgeving en -kwaliteit.

In de visie is een ontwikkelingskaart opgenomen. De ontwikkelingskaart geeft in globale zin aan waar de gemeente welk type ruimtelijke ontwikkeling voorstaat. Dit om ervoor te zorgen dat de juiste vrijetijdsvoorziening op de juiste plaats aanwezig is en sturing te geven op ruimtelijke ontwikkelingen. De kaart onderscheidt drie zones: hogere, gemiddelde en lagere dynamiek. De lagere dynamiek beslaat voornamelijk de Oisterwijkse bossen en vennen. De zone met een lagere dynamiek is gekoppeld aan de waardevolle delen van het natuurgebied Oisterwijkse Bossen en Vennen.



Figuur 3.3 Uitsnede Ontwikkelingskaart Visie Recreatie & Toerisme 2022

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de kaart Recreatie & Toerisme uit de Visie Toerisme en Recreatie aangeduid als 'bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' uit het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen' en 'concentratie toeristische recreatieve voorzieningen'. Het plangebied is gelegen in de zone 'lagere dynamiek' (zie figuur 3.3). Deze dynamiek beslaat voornamelijk de Oisterwijkse bossen en vennen:

- Nieuwvestiging in principe niet toegestaan.
- Focus ligt op bestaande exploitaties.

Ontwikkelingen hier zijn met name gericht op het verder ontwikkelen van recreatief medegebruik (routes en voorzieningen), kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven. Ontwikkelingsplannen worden in hoge mate beoordeeld op landschappelijke inpassing en het niet verstoren van natuurwaarden.

De beoogde ontwikkeling betreft een herstructurering van een bestaand recreatiepark, er is dus geen sprake van nieuwvestiging. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt er bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied en de naaste omgeving. Het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de landschappelijke maatregelen die

nodig zijn om het park van Healthhub De Parel in Oisterwijk op passende wijze in het landschap te verankeren. Er is sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit en natuurwaarden.

3.3.3 Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad van Oisterwijk de Visie Buitengebied vastgesteld. De Visie Buitengebied bevat ambities waarmee gestuurd wordt op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Met diverse ambities wordt richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente en wordt gestreefd naar de balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied. Naast ambities per thema zijn ook specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen, die een nieuw toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Waar vroeger de landbouw de belangrijkste economische drager was in het buitengebied, vindt een verschuiving plaats naar een gemengde plattelandseconomie. Agrarische bebouwing komt vrij en er worden nevenactiviteiten ontwikkeld. Belangrijkste uitgangspunt voor verbreding en bedrijvigheid in zijn algemeenheid is dat nieuwe functies geen afbreuk mogen doen aan het karakter van het buitengebied en de balans in het buitengebied niet mogen verstoren.

Recreatie en Toerisme

Oisterwijk staat bekend als recreatiegemeente. De unieke natuurgebieden, het historische centrum en veel dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Op de kaart Recreatie en toerisme zijn de bestemmingen horeca, recreatie, verblijfsrecreatie en dagrecreatie in het buitengebied indicatief aangegeven en is de spreiding zichtbaar. Het grote aanbod zorgt ervoor dat veel bezoekers de weg naar Oisterwijk weten te vinden. De meeste recreatieve voorzieningen zijn geconcentreerd gesitueerd ten zuidoosten van de kern Oisterwijk in de Oisterwijkse bossen en vennen. De vrijetijdseconomie is een belangrijke sector voor de gemeente. De gemeente wil zich onderscheiden als Parel in 't Groen waar gastvrijheid en innovatie voorop staat en waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat.

Om het imago van Oisterwijk te behouden wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaande exploitaties om bedrijven met perspectief verder te laten ontwikkelen. Op de middellange termijn kan sprake zijn van vestiging van bedrijven. Alle verblijfsrecreatieparken binnen het grondgebied Oisterwijk zijn bovendien bezocht in het kader van het project Duurzaam en veilig recreëren. Doel van dit project was onder meer om de kwaliteit en veiligheid van de recreatieparken te verbeteren.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de kaart Recreatie & Toerisme uit de Visie Toerisme en Recreatie aangeduid als 'bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' uit het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen' en 'concentratie toeristische recreatieve voorzieningen' (zie figuur 3.3).

De voorgenomen revitalisering van een bestaand recreatiepark voorziet in het behoud van een gevarieerd toeristisch aanbod binnen het gebied dat is aangeduid als concentratie van toeristische en recreatieve voorzieningen. De herontwikkeling draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het recreatiepark. De voorgenomen opzet van het recreatiepark voorziet in een onderscheidend vrijetijdsconcept gericht op natuur en gezondheid. Het landschappelijk inpassingsplan zorgt voor meerwaarde voor park én natuur. Naast landschappelijk wordt er ook ecologisch een meerwaarde behaald. Tevens wordt het aanwezige oppervlaktewater, het bestaande ven, vergroot wat kan dienen voor de berging van hemelwater en het versterken en uitbreiden van ecologische waarden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie en het gebruik van verschillende recreatieve- en sportvoorzieningen en recreatiewoningen betreft is te verwachten dat dit invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

4.1.1 Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-normen, publicatie 381. De gemiddelde CROW-normen buitengebied, niet stedelijk zijn gehanteerd.

Om te voorkomen dat de verkeersgeneratie wordt overschat is het van belang te vermelden wie de gebruikers zijn van de faciliteiten in het hoofdgebouw, het restaurant, café/bar, de wellness, sport en commerciële dienstverlening. Deze ruimten zullen namelijk grotendeels worden gebruikt door bezoekers die ook overnachten op het park (hotelkamers, hotelcabins of recreatiewoningen) en deels door gasten van buiten het park (50%). Daarom zijn de CROW-normen voor de verkeersgeneratie voor deze functies indien mogelijk gehalveerd. De gemiddelde CROW-normen buitengebied, niet stedelijk zijn gehanteerd en gehalveerd.

Tabel 4.1 toont de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie komt het aantal verkeersbewegingen in totaal op 378 motorvoertuigen per etmaal. De gebruikers / gasten van het restaurant en het café/bar zullen voornamelijk gebruikers / gasten zijn van de andere functies en leiden ook niet tot extra verkeersgeneratie. Bovendien zijn er voor deze functies geen cijfers beschikbaar voor het buitengebied.

Tabel 4.1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Opp / aantal	Verkeersgeneratie	per	verkeersgeneratie
Restaurant	198	Geen gegevens*	-	
Café / bar	220	Geen gegevens**	-	
Wellness	125	5,45	100 m ² bvo	6,8
Sport / fitness	225	23,15	100 m ² bvo	52,1
MFA (commerciële dienstverlening)	400	8,3	100 m ² bvo	33,2
Bungalows	55	2,7	Bungalow	148,5
Hotelkamers***	50	19,5	10 kamers	97,5
Hotel cabins****	20	19,5	10 hotel cabins	39,0
				377,1

* geen extra verkeersgeneratie

** geen extra verkeersgeneratie

*** uitgaande van 3* hotel

**** gebaseerd op verkeersgeneratie 3* hotel

Aangezien er in de huidige situatie ook al sprake is van een recreatiepark en dus verkeersbewegingen is het van belang om ook de huidige verkeersgeneratie te bepalen. In tabel 4.2 is de huidige verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 4.2 Verkeersgeneratie huidige situatie

Functie	Opp / aantal	Verkeersgeneratie	per	verkeersgeneratie
Bungalows	54	2,7	Bungalow	145,8
Hotelkamers*	10	19,5	10 kamers	19,5
Bedrijfswoning**	1	8,2	woning	8,2
				173,5

* uitgaande van 3* hotel

** uitgaande van een vrijstaande woning

Ook hierbij is gebruikt gemaakt van de CROW-normen, publicatie 381. Er is uitgegaan van de gemiddelde cijfers buitengebied, niet stedelijk. Het huidige zwembad, de vergaderzalen/sessieruimte en sauna/sportfaciliteiten, het café en restaurant zijn ondersteunend aan de verblijfsrecreatie en hebben formeel geen eigen verkeersaantrekkende werking. Derhalve zijn deze activiteiten niet meegenomen in de berekening van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. In de huidige situatie is er geen sprake van verkeershinder.

In de huidige situatie komt het aantal verkeersbewegingen op 173,5 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer de toekomstige situatie (378 mvt/etmaal) wordt vergeleken met de huidige situatie komt het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen op 204,5 motorvoertuigen per etmaal.

De omliggende wegen kunnen de extra verkeersgeneratie goed verwerken. Het plangebied wordt ontsloten door de Scheibaan. Vanuit deze weg is er richting het noorden via de Vennelaan en Gemulleshoekeweg, en in de richting van het zuiden via de Rosepdreef aansluiting op de Oirschotsebaan. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voornoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.1.2 Parkeren

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen van de toekomstige functies te bepalen is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de nota Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2016). Het plangebied is volgens de nota gelegen in het gebiedsprofiel 'buitengebied'. Tabel 4.3 toont het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie op basis van de nota Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2016). De bruto parkeerbehoefte komt op 250,3.

Om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt overschat en de parkeerclaim ten koste gaat van de landschappelijke en kwaliteiten van het park, is het van belang te vermelden wie de gebruikers zijn van de faciliteiten in het hoofdgebouw, het restaurant, café/bar, de wellness, sport en commerciële dienstverlening. Deze ruimten zullen namelijk grotendeels worden gebruikt door bezoekers die ook overnachten op het park (hotelkamers, hotelcabins of recreatiewoningen) en deels door gasten van buiten het park. Er is bij een dergelijke combinatie van functies/voorzieningen sprake van combinatiebezoeken. De netto parkeerbehoefte houdt rekening met deze factoren in de berekening van de uiteindelijke parkeerbehoefte. In tabel 4.4 is daarom rekening gehouden met dubbelgebruik van functies in het hoofdgebouw. Aangenomen wordt dat 50% van de bezoekers van het restaurant, café/bar, wellness en sport afkomstig zijn van het een accommodatie op het park. Voor de MFA commerciële dienstverlening is gerekend met een realistisch percentage 75% voor de bezetting ervan door mensen van buiten het park. Hiermee komt het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de faciliteiten in het hoofdgebouw op 44 parkeerplaatsen.

Rekening houdende met dubbelgebruik bedraagt, de netto parkeerbehoefte voor de ontwikkeling (accommodaties en faciliteiten hoofdgebouw) op grond van de parkeerbalans 214 (169,5 + 44) parkeerplaatsen.

Tabel 4.3 Parkeerbalans

Functie	Opp / aantal	parkeernorm	per	Benodigd aantal PP
Restaurant	198	13,0	100 bvo	25,7
Café / bar	220	6,0	100 bvo	13,2
Wellness	125	10,3	100 bvo	12,9
Sport / fitness	225	6,5	100 bvo	14,6
MFA (commerciële dienstverlening)	400	3,6	100 bvo	14,4
Totaal parkeerbehoefte faciliteiten hoofdgebouw				80,8
Bungalows	55	2,1	1 bungalow	115,5
Hotelkamers*	50	6,8	10 kamers	34,0
Hotel cabins**	20	1,0	1 hotel cabin	20,0
Totaal parkeerbehoefte recreatieve nachtverblijven				169,5
				250,3

* uitgaande van 3* hotel

** parkeernorm ingeschat op 1 pp per hotel cabins

Tabel 4.4 Parkeerbalans faciliteiten hoofdgebouw

Functie	Parkeerbehoefte	Percentage bezoekers van buiten het park	Benodigd aantal PP
Restaurant	25,7	50%	12,85
Café / bar	13,2	50%	6,6
Wellness	12,9	50%	6,45
Sport / fitness	14,6	50%	7,3
MFA (commerciële dienstverlening)	14,4	75%	10,8
			44

Nieuwe situatie met aanwezigheidspercentages

Naast dubbelgebruik/combinatiebezoek van dezelfde autogebruikers aan verschillende functies, is het belangrijk dat het gebruik van de individuele functies per dagdeel inzichtelijk wordt gemaakt. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages uit de nota Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2016). Slechts voor enkele functies zijn de aanwezigheidspercentages beschikbaar, namelijk voor restaurant, café en sport. Voor sport bedraagt op basis van de nota Parkeernormen het aanwezigheidspercentage 100% voor een werkdagavond en 90% voor een zaterdagavond. Voor het concept HealthHub, waarbij de sport en wellness faciliteiten toch voornamelijk gericht zijn op gasten van het park, is dit niet realistisch, derhalve is uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 75%. Voor wellness is aangesloten bij de aanwezigheidspercentages voor sport. Voor de hotelkamers, hotel cabins en recreatiewoningen is daarom aangesloten bij aanwezigheidspercentages van woningen (aangezien die eveneens een nachtelijke verblijfsfunctie hebben). Voor de MFA (commerciële dienstverlening) is uitgegaan van gebruik op doordeweekse dagen overdag en een beperkt gebruik in de avonden en op zaterdag en zondag. Tabel 4.5 toont de aanwezigheidspercentages.

Tabel 4.5 Aanwezigheidspercentages

Aanwezigheids-percentages	100% totaal	Werkdag			koop-avond	zaterdag		Zondag middag
		overdag	middag	avond		Middag	avond	
Recreatief nachtverblijf		50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Restaurant		30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
Café/Bar		30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Wellness		30%	50%	75%	75%	100%	75%	85%
Sport / fitness		30%	50%	75%	75%	100%	75%	85%
MFA (commerciële dienstverlening)		90%	90%	25%	25%	25%	25%	25%

Tabel 4.6 Toekomstige parkeerbehoefte per functies naar dagdeel

Aanwezigheids-percentages	100% totaal	Werkdag			koop-avond	zaterdag		Zondag middag
		overdag	middag	avond		middag	avond	
Recreatief nachtverblijf	169,5	84,75	101,70	169,50	152,55	101,70	101,70	118,65
Restaurant	12,85	3,86	5,14	11,57	12,21	9,00	12,85	5,14
Café/Bar	6,6	1,98	2,64	5,94	5,61	4,95	6,60	2,97
Wellness	6,45	1,94	3,23	4,84	4,84	6,45	4,84	5,48
Sport / fitness	7,3	2,19	3,65	5,48	5,48	7,30	5,48	6,21
MFA (commerciële dienstverlening)	10,8	9,72	9,72	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
TOTAAL	213,5	104,43	126,08	200,02	183,38	132,10	134,16	141,15

Uit de berekeningen in tabel 4.6 blijkt dat de parkeerdruk het hoogst is op een werkdagavond. De netto parkeerbehoefte bedraagt dan **200 parkeerplaatsen**. Figuur 2.2 toont de toekomstige situatietekening waarbij er wordt voorzien in 200 parkeerplaatsen.

Het voornemen bestaat om in plaats van hotelkamers ook een aantal recreatie-appartementen te voorzien. Hiervoor bedraagt het maximale aantal van 50 voor de hotelkamers en recreatie-appartementen gezamenlijk. Voor recreatie-appartementen zijn in de Nota Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2016) en de CROW geen parkeerkencijfers opgenomen. Er wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per recreatie-appartement, wat in overeenstemming is met de gehanteerde parkeernorm voor de hotelcabins. De te hanteren parkeernorm voor recreatie-appartementen en hotelcabins alsook de parkeernormen voor de functies rekening houdend met dubbelgebruik zijn vastgelegd in de planregels. In artikel 12.1 van de planregels behorende bij dit bestemmingsplan, zijn regels opgenomen ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen met dien verstande dat:

1. de parkeernormen voor de functies restaurant, café/bar, wellness en sport/fitness voor 50% geldt, in verband met dubbelgebruik;
2. De parkeernormen voor de MFA (commerciële dienstverlening) voor 75% geldt, in verband met dubbelgebruik;
3. voor hotelcabins en recreatie-appartementen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per hotelcabin/recreatie-appartement.

In het definitieve planontwerp dient er te worden voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen conform artikel 12.1 van de planregels. Een deel van de parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de ingang van het park voor het hoofdgebouw. Daarnaast worden er verspreid over het park parkeerplaatsen bij de bungalows en hotel cabins voorzien, zodat de gasten de auto bij de accommodatie kunnen parkeren. Een meer concrete invulling hiervan is weergegeven in figuur 2.2.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Onderzoek

Met dit initiatief wordt de herontwikkeling van een bestaand recreatiepark mogelijk gemaakt. Een recreatiepark kan niet gezien worden als een geluidsgevoelige functie op basis van de Wet geluidhinder. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiepark is er toch een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

In het onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op het plangebied aan de Scheibaan 17 in Oisterwijk berekend.

Hogere waarden

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die in het kader van de wet geluidhinder als geluidsgevoelig worden aangemerkt. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaai)

Gebaseerd op de conceptindeling zullen in de praktijk geen nieuwe verblijfsruimtes worden gerealiseerd die een hogere geluidsbelasting ervaren dan 55 dB. Om een binnenklimaat van 33 dB te realiseren zou voor de nieuwe huisjes een gevelwering van maximaal $55 - 33 = 22$ dB benodigd zijn. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw in vrijwel alle gevallen behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als acceptabel aangemerkt. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering. Het geluid naar de omgeving dat wordt gevormd door de gewenste ontwikkeling is behandeld in paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. De toename aan extra voertuigen is berekend in paragraaf 4.1 en komt op 204,5 motorvoertuigen per etmaal. In de NIBM-tool 2022 is een worst-case aantal extra voertuigbewegingen van 300

ingevuld, voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van 5%. Voor jaar van planrealisatie is 2030 ingevuld omdat het hoofdgebouw, de recreatiewoningen en de beheerderswoning voor de komende jaren nog worden bewoond door arbeidsmigranten. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de hoeveelheid NO₂ in de toekomstige situatie 0,26 µg/m³ zal zijn en het aandeel aan PM₁₀ zal 0,06 µg/m³ zijn. Hierdoor is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'. In tabel 4.7 is dit weergegeven.

Tabel 4.7: NIBM-tool (2022)

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	205
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,24
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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	

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Daarnaast moet aangetoond worden dat sprake is van een goed werk- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiepark. Om deze reden zijn de dichtstbijzijnde achtergrondwaarden (m.b.t. de luchtkwaliteit) ter plaatse van het plangebied onderzocht middels de NSL-monitoringstool. In tabel 4.8 staan de achtergrondwaarden weergegeven van de meest nabijgelegen meetpunten, op circa 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden hier ruim onder de norm liggen. Hierdoor kan worden gezegd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed werk- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
20963	16.3	18.5	6.5	11.5	2020
20964	16.2	18.5	6.5	11.5	2020
20965	16.3	18.6	6.6	11.6	2020
20966	16.4	18.6	6.6	11.6	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.8 Achtergrondwaarden NSL-monitoringstool

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is 'niet in betekenende mate', waardoor geen nader onderzoek t.b.v. de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Ook de normen voor de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Omgeving naar recreatiepark

Een recreatiepark betreft geen gevoelige functie. De omgeving wordt gekenmerkt door natuur en recreatieterreinen. In de omgeving van het recreatiepark is geen (zware) bedrijvigheid aanwezig en zijn geen inrichtingen gelegen die een nadelig effect kunnen hebben op het recreatiepark. Weliswaar ligt er ten noordwesten een recreatiepark welke dezelfde bestemming en functie heeft, maar deze heeft een richtafstand van 50 meter waar aan wordt voldaan.

Recreatiepark naar omgeving

Een recreatiepark wordt in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering gezien als milieucategorie 3.1. De minimaal aan te houden afstand is 50 meter ten opzichte van een geluidsgevoelige bestemming in een rustig buitengebied. Binnen een straal van 50 meter rondom het recreatiepark zijn geen woningen of andere geluidsgevoelige functies aanwezig.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Bij een recreatiepark moet ook rekening gehouden worden met de verkeersaantrekkende werking. Met de gewenste ontwikkelingen neemt het programma qua aantallen bezoekers toe. In paragraaf 4.1 verkeer en parkeren is de geschatte huidige en de geschatte toekomstige verkeersgeneratie verrekend. De verkeersaantrekkende werking zal tijdens het piekseizoen naar verwachting in totaliteit met circa 295,5 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Dit zorgt niet voor dusdanig meer hinder voor omliggende functies. Bovendien zijn er in de omgeving voornamelijk veel recreatieve functies, zoals vakantieparken, hotels en horeca gevestigd.

Attentiezone stiltegebied

Het plangebied is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen in een 'Attentiezone stiltegebied'. Het stiltegebied zelf (Kampina) ligt ten zuidoosten en oosten van het plangebied. Met een akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur in het stiltegebied dan wel in ieder geval aan de grenswaarde voor milieubelastende activiteiten in de attentiezone. Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting vanwege een locatiegebonden milieubelastende activiteit in de Attentiezone stiltegebied geldt 50 dB(A) LAeq, 24 uur:

- op 1,5 meter hoogte en op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
- op 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 50 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

Om inzicht te geven in de geluiduitstraling vanwege de gewenste inrichting naar de omgeving is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

In het onderzoek zijn de geluidniveaus van het gewenste recreatiepark aan de Scheibaan 17 te Oisterwijk berekend. Getoetst is of ter plaatse van de richtafstand voldaan kan worden aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Daarnaast is getoetst of ter plaatse van de grens van het stiltegebied voldaan kan worden aan de streefwaarde.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximaal geluidniveau en indirecte hinder

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarde(n) uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Geconcludeerd kan worden dat in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stiltegebied

Binnen een Stiltegebied geldt een streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur. Ter plaatse van alle beoordelingspunten op de grens van het stiltegebied wordt aan deze richtwaarde voldaan. Geconcludeerd kan worden dat het geluid vanwege de gewenste inrichting van dermate aard is dat verstoring binnen het stiltegebied niet aan de orde is.

Maatregelen (BBT)

In het algemeen geldt dat voor een inrichting ten minste de voor die inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken (BBT) moeten worden toegepast. Voor geluid geldt dat aan BBT wordt voldaan als voldaan wordt aan de te stellen geluidgrenswaarden. Aan het aspect BBT wordt in voldoende mate invulling gegeven. Voor de gewenste inrichting geldt verder onder meer:

- voor de personenwagens zijn geen geluidreducerende maatregelen mogelijk, aangezien het materieel van derden betreft waarover het bedrijf geen zeggenschap heeft;

- voor het stemgeluid zijn geen geluidreducerende maatregelen mogelijk;
- conform het bezoekers reglement zijn lawaai makende activiteiten in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00) niet toegestaan.

4.4.3 Conclusie

Het recreatiepark is een inrichting behorende tot milieucategorie 3.1. In de omgeving zijn geen woningen aanwezig. Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor belemmeringen.

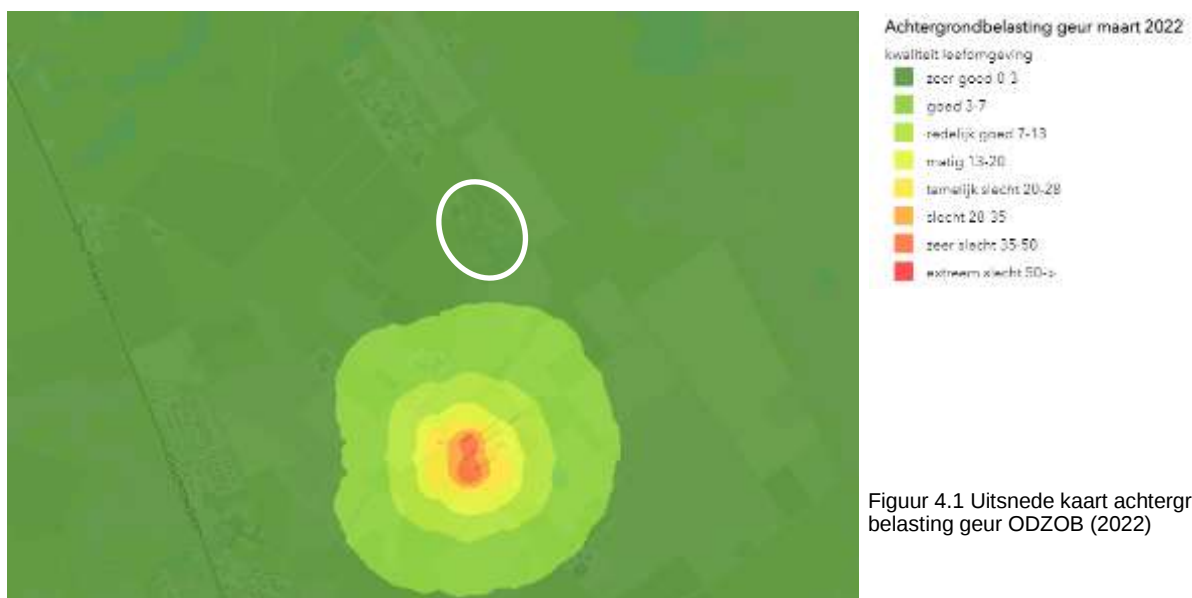
4.5 Geur agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Het recreatiepark is een geurgevoelig object. Onderhavig plan voorziet derhalve in de realisatie van geurgevoelige objecten in het buitengebied van Oisterwijk.

Figuur 4.1 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3).



Figuur 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2022)

Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (maart 2022). Het plangebied is wit omcirkeld. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting 0-3 OUE/m³. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat.

Voor het adres Rosepdreef 9 is een projectafwijkingsbesluit gepubliceerd op 10 februari 2022. Deze veehouderij ligt op ca. 320 meter afstand van de planlocatie. Met het besluit wordt het voor de bestaande veehouderij mogelijk om in de bestaande stallen zowel kalkoenen als vleeskuikens te houden middels een of/of-vergunning. Eén van de huidige bedrijfsgebouwen zal in de toekomst leeg komen te staan. In de beoogde situatie worden er óf 17.345 vleeskalkoenen óf 85.000 vleeskuikens gehouden in 3 bestaande stallen. In de bij het projectafwijkingsbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat ook na de beoogde ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling van het recreatiepark zal niet leiden tot belemmeringen voor het veehouderijbedrijf, er zijn immers andere geurgevoelige objecten gelegen tussen de veehouderij en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van bijvoorbeeld straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen, beschermingszones en dergelijke kunnen belemmerd zijn voor het planvoornemen. Binnen de grenzen van het plangebied lopen geen kabels en/of leidingen die relevant zijn voor de ontwikkelingen van het plangebied. Een inventarisatie op basis van de Risicokaart van Nederland (zie paragraaf 4.7) geeft aan dat er in de buurt van het plangebied geen gasleidingen gelegen zijn. In de omgeving van het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de

maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

4.7.2 Onderzoek

De risicobronnen in (de omgeving) van het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de Risicokaart, figuur 4.2 toont een uitsnede van de risicokaart met het plangebied blauw omcirkeld. Een recreatiepark betreft een beperkt kwetsbaar object.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 4.2 Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Inrichtingen

Op een afstand van 330 meter en 410 meter zijn risicobronnen gelegen. De risicocontouren reiken niet tot aan het plangebied. Deze risicobronnen vormen dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op minstens 2,2 kilometer afstand van het plangebied en vormt gezien deze afstand geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Transport

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Eindhoven. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Schei-baan te verwachten zijn. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies. De Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 en het Standaardadvies 2020 zijn opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Onderstaand wordt nader ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Toxisch scenario

Dit scenario is van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen een giftig (toxisch) invloedsgebied: Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk).

- het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichtten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Zelfredzaamheid

Afsluitbare mechanische ventilatie bij toxisch scenario

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

Risicocommunicatie

De Veiligheidsregio adviseert om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risico-communicatie. Op het gebied van risicobeheersing stelt de Veiligheidsregio in haar beleidsplan zich ten doel extra inspanningen te verrichten op het gebied van risicocommunicatie. Samen met de andere Brabantse Veiligheidsregio's wordt hiervoor een plan ontwikkeld, waarbij gemeenten nadrukkelijk worden betrokken. De gemeente Oisterwijk heeft in het verleden een plan van aanpak Risicocommunicatie met een uitvoeringsplan vastgesteld. Daarnaast is een risicowijzer opgesteld en verspreid onder de werknemers en bewoners. De gemeente Oisterwijk communiceert via de website en incidenteel via twitter aan alle burgers, in algemene zin, over hoe te handelen bij calamiteiten.

Ontruimingsplan

Het stimuleren van inrichtingshouders om aandacht te besteden aan hun ontruimingsplannen bij externe incidenten draagt bij aan een verhoging van de veiligheid. Instellingen en bedrijven zijn op grond van de Arbo-wet verplicht een risico-inventarisatie uit te voeren. Uit deze inventarisatie volgt of een BHV-organisatie ingesteld moet worden. Door de handhavers wordt hieraan structureel aandacht aan gegeven bij het uitvoeren van hun toezichtstaken. De Veiligheidsregio heeft in samenwerking met de gemeente Moerdijk een alerteringssysteem voor calamiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven ontwikkeld. De Veiligheidsregio wil dit systeem (CBIS) gaan toepassen voor de gehele Veiligheidsregio. Toepassing van dit systeem zal bewustzijn van gevaren en communicatie bevorderen. Alle bedrijven binnen de gemeente kunnen zich inmiddels aanmelden voor dit systeem via de website ww.cbisbrabant.nl. De gemeente ondersteunt dit initiatief.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig. Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek Quickscan Flora en Fauna

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming (incl. stikstof)

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, ligt in de zuidoosthoek van het perceel bijna aangrenzend aan het plangebied en in het noordwesten op circa 100 meter van de kadastrale grens van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Gezien de voorgenomen ontwikkeling kan een significante toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige notitie Stikstof inclusief de door AERIUS gegene-

reerde rapportages zijn opgenomen als bijlage 7 bij deze plantoelichting. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar bij alle jaren (na interne saldering). Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Een deel van het park is aangewezen als NNB. In het landschapsplan is een voorstel gedaan voor de herbegrenzing van het NNB (zie figuur 3.2). De begrenzing van het NNB is momenteel niet logisch en komt niet overeen met de werkelijke situering van het groen op het park. Een voorbeeld hiervan zijn de drie vakantiewoningen die volledig binnen de NNB liggen. Het nieuwe voorgestelde NNB volgt een logische begrenzing, waarbij alleen groen is opgenomen binnen het NNB. De woningen en de paden/parkeerplaatsen vallen derhalve niet langer binnen het NNB. Daarnaast is sluit het nieuwe bouwvlak aan op de herbegrenzing van de NNB zodat er geen sprake meer is van overlap.

Omdat de beoogde ontwikkeling deels binnen en deels in de invloedssfeer van het NNB is gelegen is een beoordeling gemaakt of de ontwikkeling afbreuk doet aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. De effectenanalyse NNB brengt in beeld of, en zo ja welke negatieve effecten de nieuwe ontwikkeling heeft op het aangrenzend NNB. De effectenanalyse NNB is opgenomen als bijlage 16 bij de plantoelichting.

Het plangebied bevindt zich deels binnen het NNB. Er vindt een herbegrenzing van het NNB plaats waardoor deze beter past bij de feitelijke situatie. Het areaal NNB neemt hierbij niet af. Directe effecten zijn daarmee redelijkerwijs op voorhand uitgesloten. Wel dienen omtrent verstoring 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.

Hierbij wordt opgemerkt dat bij het geluidsonderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario

waarbij de verkeersgeneratie van de wellness, sport en commerciële dienstverlening in het hoofdgebouw voor 100% worden gezien als extra verkeersgeneratie. Er is hierbij dus geen rekening gehouden dat de deze faciliteiten grotendeels worden gebruikt door bezoekers die ook overnachten op het park (hotelkamers, hotelcabins of recreatiewoningen) en dus geen extra verkeersgeneratie genereren. Hiermee is de verkeersgeneratie overschat.

- 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.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Er zijn binnen het plangebied (onderdelen van) houtopstanden aanwezig. Indien een of meerdere bomen welke onderdeel zijn van een houtopstand geveld worden, dient een melding gedaan te worden, en dienen de bomen binnen 3 jaar herplant te worden op dezelfde grond. Voor herplanting op andere grond dient een ontheffing te worden aangevraagd. De herplant dient op een bosbouwkundig verantwoorde manier te geschieden. Voor het kappen van houtopstanden die niet onder de Wet natuurbescherming vallen geldt de plaatselijke bomenverordening (APV 2021).

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets

verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In tabel 4.9 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Indien de huisjes en/of het hoofdgebouw gesloopt of verbouwd (isolering of andere werkzaamheden aan de muren of het dak) zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Indien er werkzaamheden in de rondom gelegen bosschage worden uitgevoerd is vervolgonderzoek naar verblijfplaatsen van marterachtigen, en leefgebied van levendbarende hagedis en hazelworm noodzakelijk. Ook dient in dit geval de vijver te worden onderzocht op aanwezigheid van beschermde amfibieën;
- Bij het vergraven van de vijver dient deze te worden onderzocht op aanwezigheid van beschermde amfibieën en libellen;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen en het oppervlaktewater te worden vermeden, bij de kap van grote hoeveelheden opgaand groen dient onderzoek naar foerageergebied te worden uitgevoerd;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

Tabel 4.9 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Afhankelijk werkzaamheden, vervolgonderzoek naar gebruik van gebouwen door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop/verbouwing een ont-heffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Mogelijk	Bij verwijderen van grote hoeveelheden opgaand groen onderzoek naar gebruik door vleermuizen als foerageergebied; Licht gericht en uitschijnend op open water en opgaand groen vermijden	Licht kan een verstorend effect hebben op foerageeren vliegroudefuncties
	Vliegroutes	Ja	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Controle verblijfplaatsen van marterachtigen in bos, bij aanwezigheid vervolgonderzoek uitvoeren	Enkel noodzakelijk bij werkzaamheden aan bos
Reptielen		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar levendbarende hagedis en hazelworm	Enkel noodzakelijk bij werkzaamheden aan bos
Amfibieën		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar poelkikker, heikikker, Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en kamsalamander; Zorgplicht	Enkel noodzakelijk bij werkzaamheden in bos en aan vijver; Zorgplicht heeft ook betrekking op een algemene soort als gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	Vervolgonderzoek naar gevlekte, sierlijke en oostelijke witsnuitlibel en speerwaterjuffer	Enkel noodzakelijk bij werkzaamheden aan vijver
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Er gaat per saldo geen oppervlakte aan NNB verloren. Aangezien het plangebied reeds een vakantiepark betreft, is het niet de verwachting dat de herontwikkeling van het park (buiten NNB) zal leiden tot verminderde kenmerken en waarden van de NNB ter plaatse.

Afhankelijk van of er (onderdelen van) houtopstanden geveld gaan worden is toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) eveneens aan de orde.

4.8.3 Soort specifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag

Uit het verkennend flora- en faunaonderzoek (opgenomen als bijlage 6) is gebleken dat bij de werkzaamheden verschillende beschermde soort(groep)en aanwezig kunnen zijn. Naar aanleiding hiervan is soort-specifiek onderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021, om de aan- of afwezigheid van deze soorten en verblijfplaatsen hiervan vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan, in deze toelichting worden de belangrijkste resultaten besproken.

Vleermuizen

In het te slopen hoofdgebouw is een kraamkolonie van gewone dwergvleermuis aangetroffen, ook bevindt zich hier een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis. Bij de werkzaamheden wordt dit gebouw gesloopt, waarbij de verblijfplaatsen verloren gaan. Dit betreft een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 Wnb inzake het vernielen van verblijfplaatsen en het verstoren van de gewone dwergvleermuis.

Marterachtigen

Middels het onderzoek is de aanwezigheid van wezel en steenmarter aangetoond. Hierdoor moet er van worden uitgegaan dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van deze soorten, en dat alle geschikte verblijfplaatsen voor deze soorten binnen het plangebied gebruikt (kunnen) worden. De steenmarter en wezel zijn beschermd onder artikel 3.10 Wnb. Mogelijk worden bij de werkzaamheden de voortplantingsplaats en rustplaats van deze soorten beschadigd of vernield. Dit betreft een overtreding van artikel 3.10 lid 1 onderdeel b. Afhankelijk van de werkzaamheden, dient een ontheffing te worden verkregen.

Amfibieën

In de grote vijver is de beschermde vinpootsalamander aanwezig. Ook is in het naastgelegen kleine vijvertje met zeil ten zuidoosten hiervan heikikker aangetroffen. Heikikker is beschermd onder artikel 3.5 Wnb, en vinpootsalamander onder artikel 3.10 Wnb. De werkzaamheden bij de grote vijver beperken zich tot het uitbreiden van de vijver in het noordoosten. Hier is een glooiende oever aanwezig waardoor veel mogelijkheid is tot ei-afzet. De dieren overwinteren als volwassenen, vinpootsalamanca's doen dit deels in het water. Heikikkers en de rest van de vinpootsalamanca's trekken na de voortplantingsperiode naar het omliggende habitat.

Bij de werkzaamheden wordt in ieder geval de voortplantingsplaats en rustplaats van vinpootsalamander beschadigd of vernield. Dit betreft een overtreding van artikel 3.10 lid 1 onderdeel b. Bij werkzaamheden aan het kleine zeilvijvertje vindt ook overtreding plaats van artikel 3.5 lid 2 en 4. Om werkzaamheden aan deze betreffende vijvers uit te mogen voeren dient een ontheffing te worden verkregen.

Geadviseerd wordt om allereerst een alternatievenafweging uit te voeren, om het vergraven van de vijver te voorkomen, en in plaats daarvan een nieuwe losse vijver te graven.

Reptielen

Er zijn geen waarnemingen gedaan van reptielen binnen het plangebied. De aanwezigheid is daarmee redelijkerwijs uitgesloten. Met betrekking tot deze soorten zijn geen overtredingen te verwachten.

Libellen

Binnen het plangebied zijn geen beschermde libellen waargenomen. Een overtreding met betrekking tot deze soortgroep is daarmee redelijkerwijs uitgesloten.

Overige soorten

Andere diersoorten als vogels, zoogdieren en amfibieën kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men zorg moet dragen voor aanwezige individuen, ook algemene soorten. Men moet deze dieren de tijd geven om het plangebied te verlaten. Weinig mobiele soorten als egel of pad kunnen met beleid naar buiten het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast zijn broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt gemiddeld van half maart tot half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval.

4.8.4 Conclusie

De werkzaamheden omtrent de sloop van het hoofdgebouw zijn ontheffingsplichtig met betrekking tot vleermuizen. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN). Naar alle waarschijnlijkheid wordt deze ontheffing verleend, dit staat de haalbaarheid van het plan niet in de weg. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming (voor het aantreffen van vleermuizen, steenmarter, wezel, vinpootsalamander en heikikker) wordt momenteel een activiteitenplan opgesteld. binnen het plangebied.

Daarnaast dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen reptielen en libellen waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot reptielen en libellen is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en

moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is vooronderzoek bodem uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie Instituut

4.9.2 Onderzoek

Er is in eerste instantie een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld uit het bodemonderzoek, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie grotendeels als “onverdacht” te beschouwen op het voorkomen van bodemverontreiniging. Uitzondering vormt de opslagplaats van de chemicaliën aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw. De bodem ter plaatse/nabij is verdacht op het voorkomen van verhoogde gehalten van de opgeslagen stoffen. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Naar aanleiding van de resultaten uit het vooronderzoek bodem is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de chemicaliënopslag (t.b.v. zwembad) aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 10, in deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. De gemeten concentraties in de grond- en grondwatermonsters zijn niet eenduidig te relateren aan de opgeslagen chemicaliën. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is gelet op de gemeten concentraties niet noodzakelijk.

Aanvullend wordt geadviseerd om na sloop van de bebouwing een bodemonderzoek conform de strategie VED-HE-NL van de NEN 5740 uit te voeren ter plaatse van de slooplocatie. De kans is aanwezig dat door sloopwerkzaamheden een nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, of dat na sloop sloopafval achterblijft in de bovengrond.

4.9.3 Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie grotendeels als “onverdacht” beschouwd met een verdachte deellocatie, namelijk ter plaatse van de opslagplaats van chemicaliën aan de noordoostzijde van het hoofdgebouw. Verkennend bodemonderzoek heeft aangetoond dat de gemeten concentraties in de grond- en grondwatermonsters niet eenduidig zijn te relateren aan de opgeslagen chemicaliën. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Na de sloop van de huidige bebouwing wordt in het kader van de verdere plan- en vergunningprocedure tevens een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de slooplocatie.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps-, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Provinciaal is het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening, zijn een aantal urgente onderwerpen alvast verwerkt in de Interim omgevingsverordening (IOV). De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving. In verschil met eerdere plannen ligt de focus nu ruimer, namelijk een gebiedsgerichte en integrale aanpak met meer water vasthouden, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor kleine planontwikkelingen (<500 m² buiten hydrologische gevoelig gebied) is voornamelijk de gemeente Oisterwijk bevoegd/toetsend gezag.

De gemeente Oisterwijk heeft een verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2015-2019, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond en hemelwater is vastgelegd. Daarnaast heeft de gemeente in 2022 een verordening afvoer hemelwater en grondwater vastgesteld. Bij nieuw- en verbouwprojecten dient klimaatbestendig gebouwd te worden, waarbij het hemelwater op een duurzame wijze verwerkt wordt. Afhankelijk van de totale verharding dient eventueel gecompenseerd te worden voor de versnelde afstroom van het hemelwater.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van deze rapportage is een beschrijving geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling op het perceel voor de waterhuishouding. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze plantoelichting.

Door middel van de waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

Voor de nieuwbouw van vakantiewoningen is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt in een bosrijk gebied, waardoor het niet mogelijk is om een duidelijk beeld te krijgen van hoogteverschillen binnen het plangebied. Algemeen is het maaiveld aflopend in zuidoostelijke richting. Gemiddeld ligt het plangebied noordwestelijk op circa 9,8 m +NAP met de bungalows op ca. 9 m +NAP. Het zuidoostelijk terreindeel (westelijk en nabij het ven) ligt lager op ca. 8,4 m +NAP. Zuid(oost)elijk van het ven is het maaiveld ca. 7,9 m +NAP. De akkerlanden die zuid- en oostelijk liggen, hebben een hoogteligging tussen de 7,9 en 8,2 m N+NAP.

Grondwater

Naar verwachting komt de gemiddelde grondwaterstand voor op circa 7,4 m +NAP en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 7,7 m +NAP. Zover bekend is er binnen het plangebied geen grondwateroverlast aanwezig. Om grondwateroverlast te vermijden wordt geadviseerd om minimaal 0,7 meter drooglegging te hebben tussen de vloerpeil en de GHG. De huidige bungalows voldoen reeds aan deze norm. Voor het nieuwe hoofdgebouw wordt geadviseerd om hetzelfde bouwpeil aan te houden als het huidige pand. Hierdoor zal er door het planvoornemen geen verhoogd risico op grondwateroverlast optreden binnen het plangebied.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover bekend, geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Door het

planvoornemen is gezien het bestaand gebruik geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is een ven aanwezig. Dit ven is in eigen beheer en grondwater gevoed en speelt geen (belangrijke) functie in het waterbeheer van het stroomgebied. Het oostelijke puntje van het plangebied grenst aan een B-watergang die functioneert als afwateringsgang van de aangrenzende akkervelden. Het lager gelegen akkerland oostelijk betreft een gebied waarin water op natuurlijke wijze uit het oppervlaktewater tot overstroming leidt. Zover bekend is er in de zuidoosthoek een bovengrondse noodoverloop van het ven naar het oppervlaktewater aanwezig.

Op circa 150 meter ten zuidoosten ligt de Rosep. De beek heeft een A-water status van het waterschap, met bijbehorende beschermingszone voor buitengewoon onderhoud van 5 meter en profiel van vrije ruimte van 25 meter ten behoeve van de meandering.

Het plangebied ligt verder geheel binnen een Keur beschermd gebied door het zuidoostelijk aanwezige beekdal en de aanwezige natuur (Natte Natuurparel De Kampina en Natura2000-gebied). Het bos rondom het perceel is aangewezen als NNB-gebied. Tevens ligt het gebied in de attentiezone waterhuishouding van de interim omgevingsverordening. 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 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 dient rekening gehouden te worden bij de voorgenomen herinrichting.

Bij het voorgenomen plan zijn geen directe gevolgen op het bestaande oppervlaktewaterstelsel van het waterschap gepland. Het ven binnen het plangebied wordt mogelijk vergroot. Door te bouwen met niet-uitloogbare en duurzame bouwmaterialen kan de waterkwaliteit van het oppervlaktewater gewaarborgd blijven. Bij werkzaamheden en/of wijzigingen in het oppervlaktewaterstelsel dient het waterschap betrokken te worden bij het watertoetsproces.

De uitbreiding van bestaande poelen/vennen is niet zonder meer toegestaan door de ligging in een beschermd gebied waterhuishouding. 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 daarom de volgende voorwaarden vanuit de Algemene regels:

- 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 ven wordt vergroot met ca. 735 m². De maximale oppervlakte van het ven blijft onder de 5.000 m².

Afvalwater

Binnen het plangebied is momenteel een rioolstelsel aanwezig. De bungalows lozen alleen het vuilwater op dit rioolstelsel. Het hemelwater is niet aangekoppeld en stroomt over het maaiveld af binnen eigen perceel. Bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw en de hotel cabins zal ook alleen het vuilwater worden aangekoppeld en het hemelwater zal net als bestaand op een duurzame wijze verwerkt te worden op eigen terrein. Naar verwachting zal er gezien de bestaande toestand geen grote wijziging plaatsvinden aan de totale vuilwaterhoeveelheid welke dus verwerkt zal worden middels de bestaande aansluiting.

Hemelwater

Het hemelwater binnen het plangebied dat op het reeds verhard oppervlak valt wordt reeds lokaal op het perceel verwerkt. Er vindt geen afvoer naar een gemeentelijke voorziening plaats. Over het algemeen wordt geadviseerd om nieuw gesloten oppervlak binnen nieuw- en herbouwprojecten te beperken en waar mogelijk gebruik te maken van een half-verharding.

Het niet-aankoppelen en lokaal infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden. Ter plaatse is geen infiltratieonderzoek uitgevoerd, maar op basis van de verwachte bodemsamenstelling en huidige verwerking op eigen terrein is er een redelijke infiltratiesnelheid aanwezig. De bestaande verharding is niet aangesloten op een gemeentelijk stelsel en hemelwater wordt reeds op eigen terrein verwerkt.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]	Lozingswijze
Daken traditioneel, circa	990 2620	1527 (hoofdgebouw) 217 (cabins)	Bodem met overloop naar wadi nabij het ven
Daken groen, circa	0	2620 (bungalows)	Substraatlaag en nabijgelegen bodem
Gesloten terreinverharding, circa	8530 + 720 asfaltverharding	780 bij hoofdgebouw	Bodem met overloop naar wadi nabij het ven
Open terreinverharding, circa	0	8530	Bodem
Onverhard, circa	44357	53958	
Water / Ven	3245	3980	
Totaal, circa	60462	60462	
Totaal verhard, circa	12860	13674 waarvan 11150 m ² als onverhard te beschouwen is	

Tabel 4.10 Huidig en toekomstig verhard oppervlakke

In tabel 4.10 is een overzicht opgenomen van de bestaande en toekomstige verharding. Zonder rekening te houden met de aanvullende maatregelen neemt de verharding door de ontwikkeling licht toe met ca. 814 m². Het hoofdgebouw wordt namelijk vernieuwd en iets groter. Door de ontwikkeling wordt het plangebied wel groener en duurzamer ingericht.

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 verwach-

ting 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 waardoor er sprake is van een forse afname in de hemelwaterafvoerpiek.

Daarnaast is het voornemen om hotel cabins te bouwen. Hiervoor wordt een bestaande infiltratiesloot deels gedempt. Het hemelwater stroomt over maaiveld naar het nabijgelegen ven dat vergroot wordt in noordwestelijke richting met ca. 735 m².

Vanuit het waterschap is er rekening houdend met het groendak en de halfverharding geen verplichting tot waterberging aanwezig (afname aan verhard oppervlak). Wel wordt geadviseerd om de halfverhardingen bol of op één oor aan te leggen, zodat het regenwater kan afstromen naar het omliggende groen zodat plasvorming wordt voorkomen.

Het gemeentelijk beleid stelt dat voor de hemelwatercompensatie niet alleen gekeken wordt naar de toename in verharding, maar naar het totaal toekomstig verhard oppervlak binnen de locatie. Inclusief de genomen maatregelen bedraagt het toekomstig verhard oppervlak ca. 2.524 m² (traditioneel dak en omliggende verharding). Gerekend met een bui van 60 mm dient hiervoor op eigen terrein in totaal circa 152 m³ hemelwater verwerkt te worden.

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 verwachte beperkte infiltratiemogelijkheden nabij de toekomstige cabins rondom het ven met een gedeeltelijke demping van de bestaande infiltratiesloot (ca. 125 m²) wordt gecompenseerd door de uitbreiding van het ven. Bij een bui van 60 mm bedraagt de verwachte peilstijging 3,6 cm in het toekomstige ven. Door deze voorzieningen wordt er ruimschoots voldaan aan de vereiste hemelwatercompensatie.

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 uitbreiding van het ven heeft de ontwikkeling een positief effect op het bestaande watersysteem. De toekomstige cabins worden hoger dan het ven aangelegd zodat geen grondwateroverlast optreedt.

Door middel van de bijkomende bomen op het perceel en rondom het ven is de verwachte invloed door verdamping beperkt. Tevens is de uitbreiding gepland ter plaatse van de bestaande verlaging in het maaiveld. Geadviseerd wordt om de nadere planuitwerking en detaillering van het toekomstig ven in samenspraak met het waterschap op te maken. Gezien de ligging en afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving is mogelijk een watervergunning benodigd. Dit zal indien nodig te zijner tijd aangevraagd worden.

Door te bouwen met niet-uitlogbare en duurzame bouwmaterialen kan de waterkwaliteit van het

oppervlaktewater gewaarborgd blijven. Bij werkzaamheden en/of wijzigingen in het oppervlaktewaterstelsel dient het waterschap betrokken te worden en dient afhankelijk van de werkzaamheden een melding of vergunning aangevraagd te worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' zal niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan, mits rekening gehouden wordt met de aandachtspunten die hierboven beschreven zijn.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

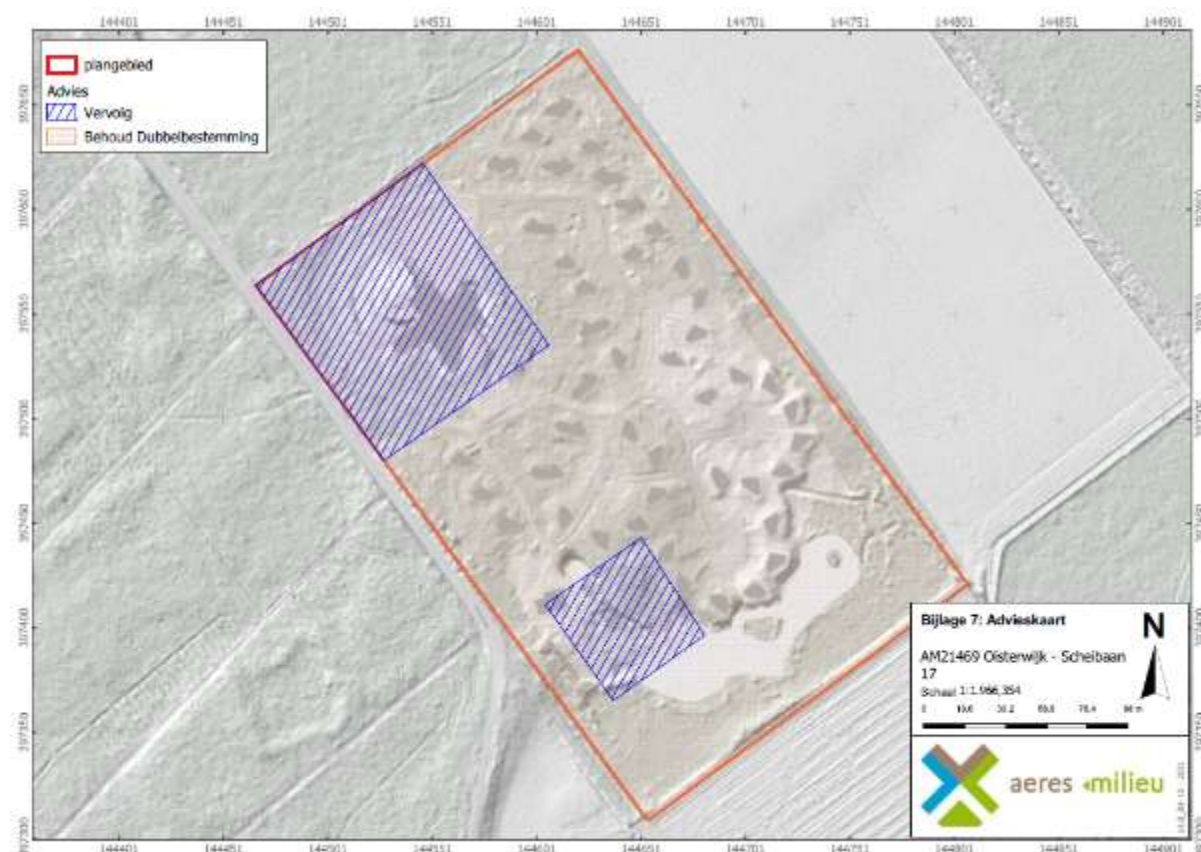
De gemeente Oisterwijk heeft op gemeentelijk niveau een archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Oisterwijk in de zones 'Waarde – archeologie 5'. Voor de verwachtingszone 'Waarde – archeologie 5' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Het zuidoosten van het plangebied ligt binnen een zone met een lage verwachting. Hiervoor gelden geen voorschriften. In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Ook op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Het is nog niet duidelijk of de voorgenomen bodemverstoringen de gestelde onderzoeksgrens zullen overschrijden.

Er is derhalve is eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

4.11.2 Onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek geldt er voor het gehele plangebied een hoge verwachting op vindplaatsen uit het laatpaleolithicum tot mesolithicum en een hoge verwachting op vindplaatsen uit het neolithicum tot de vroege middeleeuwen in het noordelijk en centrale deel. De exacte toekomstige bodemverstoring is nog niet vastgesteld, maar zal op basis van de aangeleverde gegevens plaatsvin-

den in twee zones: rond het huidige hotelgebouw (uitbreiding bestaande bebouwing) en ten noordwesten van het bestaande ven (uitbreiding van dit ven). Geadviseerd is om op deze twee locaties (zie figuur 4.3) een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen uit te voeren. Op basis van het vervolgonderzoek kan worden vastgesteld in welke mate de toekomstige bodemverstoren het potentieel archeologisch niveau zullen aantasten.



Figuur 4.3 Advieskaart t.b.v. vervolgonderzoek archeologie (bron: Archeologisch bureauonderzoek)

Derhalve is er een verkennend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 13, in deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat er binnen het plangebied nog intacte podzolbodems aanwezig zijn. In de top van de C-horizont wordt een potentieel archeologisch niveau verwacht. Er geldt binnen het plangebied een hoge archeologische verwachting op vindplaatsen uit de periode van het laat-paleolithicum tot de vroege middeleeuwen. archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld worden aangetroffen. De diepteligging van de bodemverstoren is ten tijde van onderhavig onderzoek onbekend maar zal naar verwachting tot ten minste 80 – 100 centimeter beneden maaiveld reiken.

Binnen beide deelgebieden wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter toetsing te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk). Voor de overige delen van het plangebied staan vooralsnog geen werkzaamheden gepland en zijn om deze reden niet in het onderzoek opgenomen. Binnen deze delen blijft de bestaande archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

4.11.3 Conclusie

Binnen de deelgebieden zoals aangeduid op figuur 4.3 wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter toetsing te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk in deze). Buiten deze gebieden vormt het aspect archeologie verder niet voor belemmeringen en blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

In figuur 4.4 is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven, het plangebied is blauw omkaderd. In de omgeving van het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Zo zijn er lijnen van redelijk hoge waarde (gele lijnen). Overige cultuurhistorische waarden liggen niet binnen het plangebied maar op redelijke afstand van het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op monumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Tevens zijn in het plangebied geen monumentale bomen, waardevolle bouwkunsten, historisch groen of historische lijnen met een hoge waarde gelegen. De ontwikkelingen van het plangebied zullen ook geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving.



Figuur 4.4 Uitsnede CHW-kaart Noord Brabant (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart CHW 2010, herziening 2016)

4.12.3 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect 'cultuurhistorie' zal geen invloed hebben op de in het plangebied beoogde ontwikkelingen.

4.13 Gezondheid

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden wanneer er sprake is van een (beperkt) gevoelige functie. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Het recreatief gebruik leidt tot het toevoegen van een beperkt gevoelige functie. Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Rosepdreef 9 (stap 5b) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt: *Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot*

het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitehouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.5 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:3524, d.d. 20 december 2017) blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtswaardemaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Er moet per geval worden beoordeeld of daadwerkelijk afgeweken kan worden van de vuistregel.

Met voorliggend plan worden de huidige recreatiewoningen gerenoveerd en wordt het planologisch mogelijk gemaakt om hotel cabins (tiny houses) te realiseren. Omdat er momenteel al recreatiewoningen in het plangebied aanwezig zijn is er al sprake van een gevoelige bestemming. Aan de noordoost

en zuidoostzijde van het plangebied liggen momenteel agrarische velden waar gewassen op worden geteeld. Volgend uit de voorschriften van het bestemmingsplan op deze percelen is het planologisch toegestaan de gronden te gebruiken voor fruitteelt (bomen). Echter moest er vanuit planologisch oogpunt al rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing aan de randen van deze percelen. Bij het telen van bomen is sprake van een verticale spuittechniek waardoor de drift verder wordt verspreid in de omgeving. Dit is de meest ongunstige spuittechniek als het gaat over driftverspreiding naar de omgeving. Echter, wordt de nabij gelegen grond momenteel gebruikt voor akkerbouw waarbij mais wordt geteeld. Bij het telen van mais is er enkel sprake van onkruidbestrijding welke direct op de bodem plaats vindt. Op snijmais wordt in de maand mei gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Er kan tot in november worden gespoten. Gewasbeschermingsmiddelen worden uitsluitend toegepast doormiddel van een neerwaartse bespuiting op basis van lage druk. Dit is ook een verplichting vanuit de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Gewassen worden enkel bespoten bij lage windsnelheden. Bij spuitzonering gaat het voornamelijk om verwaaiing van bestrijdingsmiddelen. Gezien de onkruidbestrijding direct op de bodem en het enkel spuiten bij lage windsnelheden maakt dat de verwaaiing naar percelen van derden derhalve verwaarloosbaar is. Daarnaast zijn de stoffen vanuit de onkruidbestrijding veel minder belastend dan de stoffen welke worden ingezet bij de inzet bij boomteelt. De naastgelegen percelen hebben dan ook geen effecten voor wat betreft spuitzones. Wanneer in de toekomst deze percelen voor een ander doel gebruikt worden, zoals fruitteelt, dient rekening gehouden te worden met de gevoelige functies in het plangebied, net zoals dit in de huidige situatie ook al het geval is. Andere agrarische percelen, waar eventuele gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, liggen op meer dan 50 meter afstand van het plangebied. Spuitzones vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ruim 4 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 60 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.13.1 Conclusie

Conform bovenstaande genoemde onderdelen vormt het aspect gezondheid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.14 M.e.r.-plicht

4.14.1 Toetsingskader en onderzoek

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinere projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.14.2 Conclusie

De *herontwikkeling* van het recreatiepark is opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft *de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken.*

In dit geval is er sprake van een wijziging van een recreatiepark buiten stedelijke zones. In het geval van voornoemde activiteiten is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De beoogde ontwikkeling zal niet het aantal bezoekers van 250.000 per jaar halen of overtreffen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6 hectare in gevoelig gebied. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

In bijlage 14 bij deze toelichting is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hierin wordt aanbevelen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming ten behoeve het bestemmingsplan Scheibaan 17 geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en de herziening van het betreffende plan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen gemeente Oisterwijk nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan de volgende elementen bevatten (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt met een bouwvlak en aanduidingen op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van de overschrijding van bouwgrenzen en het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn de regels m.b.t. de wijzigingen in de zone Interim Omgevingsverordening aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: in deze regels is opgenomen dat het bevoegd gezag de bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen.
- overige regels: in dit artikel is de waarborging van voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheid geregeld.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het plangebied is, met uitzondering van de randen, bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, voorzieningen gericht op outdoor sport, natuurbeleving en overige vrijetijdsbesteding (niet zijnde gemotoriseerde sporten) alsmede spel-, sport- en speelvoorzieningen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn de gronden bestemd voor recreatiewoningen. Ter plaatse van de aanduiding 'hotelcabins' zijn de gronden bestemd voor hotelcabins.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen', tevens voor: horeca, een health hub en overige centrale voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen en groen en water en tot slot kampeermiddelen voor de tijdelijke huisvesting van op het bedrijf werkzaam zijnde recreatiepersoneel.

Als health hub met voorzieningen is het volgende toegestaan:

- wellness tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
- sportvoorzieningen en fitness tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 300 m²;
- faciliteiten voor educatie, vergaderingen, trainingen, workshops en coaching, alsmede medische dienstverlening, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 900 m²;
- aanvullende voorzieningen, faciliteiten zoals eigen werkruimte, kleedkamers, wc's, etc.;

Aan de ingebruikname en het gebruik houden van de gronden en/of bebouwing voor hotelcabins en/of een health hub, is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld tot het realiseren en in stand houden van een landschappelijk inpassingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de realisatie van voldoende waterberging opgenomen.

Ten aanzien van het bouwen gelden verschillende regels voor:

- Recreatiewoningen;
- Hotelcabins;
- Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de centrale voorzieningen en dagrecreatie;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het aantal recreatiewoningen is middel een aanduiding op de verbeelding gemaximaliseerd tot 55. Het aantal hotelcabins is in de planregels gemaximeerd en gesteld op 20.

Natuur

De randen van het plangebied, uitgezonderd de toegangsweg tot het park, zijn bestemd als 'Natuur'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor bos en natuur, heidevelden en vennen, behoud, herstel en ontwikkeling van waarden, extensieve dagrecreatie en bestaande wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn uitsluitend primaire natuurfuncties toegestaan (bos en natuur, heidevelden, vennen, water en behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden). Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, toegestaan. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waarde – Archeologie

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd. Er geldt een onderzoeksverplichting in geval van (bouw)werkzaamheden met een diepte van minimaal 0,50 meter onder peil en een oppervlakte van 2.500 m² en groter.

Waarde – Geomorfologie

De voor 'Waarde - Geomorfologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de geomorfologische kenmerken die de ontstaansgeschiedenis van het landschap herkenbaar maken. Er mag uitsluitend worden gebouwd, indien de betrokken geomorfologische waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de aardkundige waarden, tenzij het een bouwplan betreft wat betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m².

Waarde – Natuur – Attentiegebied

De voor 'Waarde – Natuur - Attentiegebied' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van regionale waterbergingsgebieden.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

Tussen ontwikkelaar en gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Omgevingsdialoog

Omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Op 12 juli 2022 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig, de gemeente Oisterwijk, Natuurmonumenten, omwonenden en belanghebbenden. Tijdens de omgevingsdialoog zijn de toekomstplannen van het park toegelicht. Van deze omgevingsdialoog is een gespreksverslag opgesteld, deze is opgenomen als bijlage 15 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Vooroverleg

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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het plan is aangeboden bij de desbetreffende wettelijke vooroverleginstanties, de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Zowel de provincie als het waterschap heeft hierop gereageerd. Voor de volledige vooroverlegnota wordt verwezen naar de bijlage.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen.

Beroep bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen het bestemmingsplan.

