

Bestemmingsplan

Vakantiepark Boschvoort, Koeveringsedijk Sint-Oedenrode

Gemeente Sint-Oedenrode



Bestemmingsplan

Vakantiepark Boschvoort, Koeveringsedijk Sint-Oedenrode

Gemeente Sint-Oedenrode

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

29 januari 2015

Datum vaststelling:

29 januari 2015

Opnieuw vastgesteld:

17 december 2015

Projectgegevens:

TOE01-253181-02a

REG01-253181-02a

TEK01-253181-02a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0846.BP2012BUI01BOSCHV-vg02

Inhoud

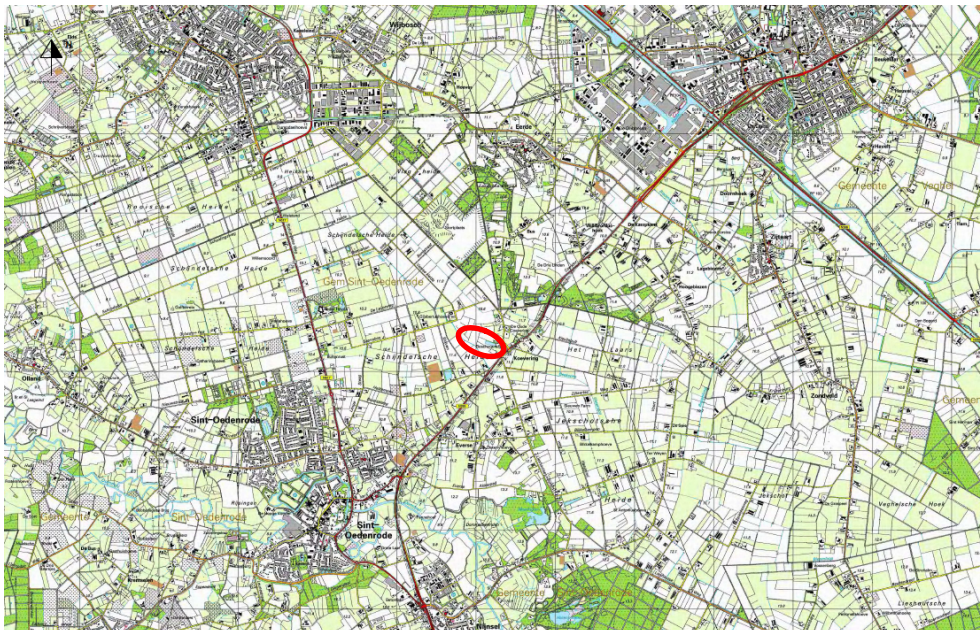
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van het bestemmingsplan	3
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Onderbouwing behoefte	7
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Planologische aspecten	19
4.1	Flora en fauna	19
4.2	Milieu	20
4.3	Water	27
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.5	Infrastructuur	32
4.6	Kwaliteitsverbetering van het landschap	34
4.7	Conclusie	38
5	Financiële haalbaarheid	39
6	Juridische planopzet	41
7	Procedure	43
8	Bronnen	45
8.1	Boeken en rapporten	45
8.2	Websites	46

Bijlage:

Resultaten HNO-tool

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerpvoorstel vakantiepark te Sint-Oedenrode (Spanjers Architect)
- Bijlage 2: Bedrijfsplan Vakantiepark Boschvoort (A.A.M. van der Zanden)
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna Vakantiepark Boschvoort (Croonen Adviseurs)
- Bijlage 4: Rapport akoestisch onderzoek Vakantiepark Boschvoort (Croonen Adviseurs)
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek Koeveringsedijk 5, Sint-Oedenrode (Becker & Van de Graaf)
- Bijlage 6: Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen uitbreiding vakantiepark Koeveringsedijk 5 (Oran-jewoud)
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek (ADC ArcheoProjecten)
- Bijlage 8: Bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek B.V.)
- Bijlage 9: Nota van wijzigingen (gemeente Sint-Oedenrode)
- Bijlage 10: Akoestisch onderzoek sept 2014 (DPA Cauberg-Huygen B.V.)
- Bijlage 11: Oorspronkelijk raadsbesluit en tussenuitspraak ABRvS



Figuur: topografie (omgeving) plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005a).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Spanjers Architect, 2009).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode, in de gelijknamige gemeente. Het is de bedoeling op deze locatie het bestaande vakantiepark 'Boschvoort' uit te breiden.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Sint-Oedenrode, welke positief staat tegenover het initiatief.

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 23 mei 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Vakantiepark Boschvoort. Naar aanleiding van het beroep vernietigt de ABRvS het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode" omdat:

- de mogelijke geluidsoverlast onder andere vanwege stemgeluid in de open lucht en in verband met de aanleg van een zwembad, onvoldoende was onderzocht;
- in de planregels niet veilig is gesteld dat de plas alleen voor extensieve recreatie wordt gebruikt, gebruik als zwemwater zou dus mogelijk zijn;
- de landschappelijke inpassing is alleen privaatrechtelijk vastgelegd maar hiervoor moet ook een bepaling in de planregels worden opgenomen.

In geval van vernietiging van het besluit door de bestuursrechter, staat het het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de voorzitter het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Het nieuwe bestemmingsplan kan dus direct ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

In verband hiermee heeft de gemeente een nota van wijzigingen opgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in dit nieuwe bestemmingsplan. De nota van wijzigingen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

1.2 Ligging plangebied

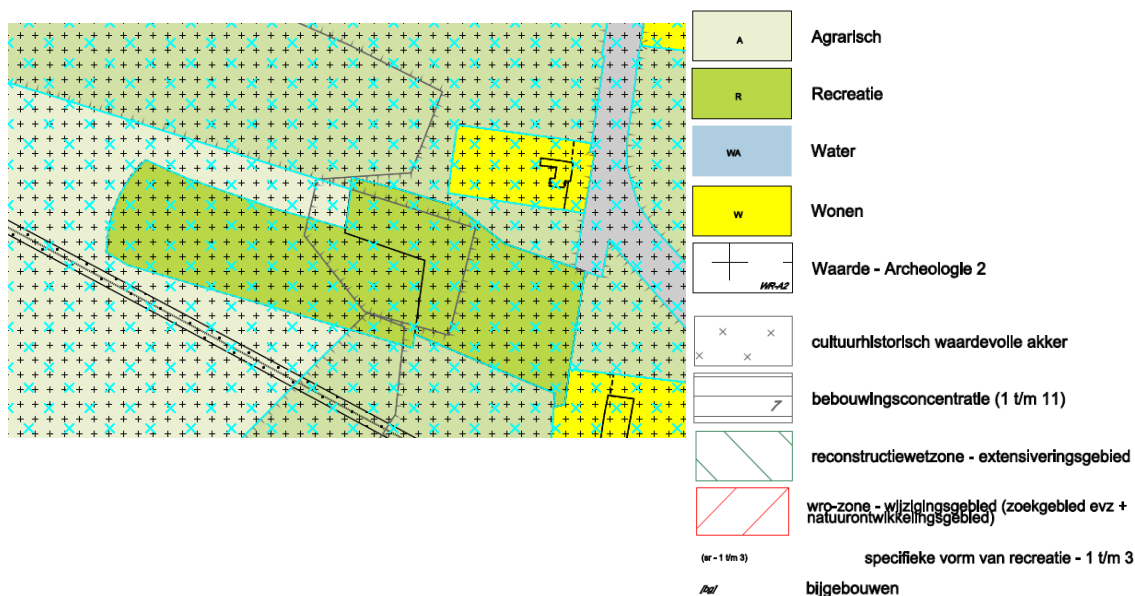
Het plangebied ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, ten noordoosten van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode en ten westen van de rijksweg A50. Het omliggende gebied is te kenmerken als een gevarieerd agrarisch gebied, met verschillende bedrijfstypen in verschillende soorten en maten en burgerwoningen.

Het plangebied bestaat uit het grondgebied van het huidige vakantiepark, met de direct omliggende gronden op locatie Koeveringsdijk 5 te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend als sectie S, nummers 171 en 173. De twee percelen meten samen een oppervlakte van 2,88 ha, waarvan de waterpartij 0,42 ha beslaat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gemeente Sint-Oedenrode heeft op 15-3-2012 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Recreatie' en 'Agrarisch' gekregen. Daarnaast is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' opgenomen. Het oostelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie (nummer 5). Voor het gehele plangebied gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'.

De gronden die bestemd zijn als 'Recreatie' mogen, onder voorwaarden, volledig worden bebouwd ten behoeve van één recreatiebedrijf. De afstand tussen bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 m en de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode en legenda (Croonen Adviseurs, 2012).

Abusievelijk is foutief opgenomen dat maximaal 100 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan, met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Het had om maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing moeten gaan. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan, met een maximale inhoud van 750 m³, een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Bij de bedrijfswoning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, met een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m. Voor de bijgebouwen gelden geen minimale afstanden tot de overige bebouwing en de perceelsgrenzen.

De gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch' zijn in eerste instantie bestemd voor agrarische doeleinden. Extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt dat geen ingrepen in de bodem mogen plaatsvinden voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 200 m², geen grondbewerkingen dieper dan 0,5 m beneden maaiveld en geen ingrepen aan sloten of greppels, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past niet 'binnen' de regels, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Koeveringsedijk 5 beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.



Figuur: foto plangebied zomer 2010 met zicht in oostelijke richting op de achterzijde van de bestaande bebouwing (Van der Zanden, 2010).

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel behorende het recreatiepark aan de Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode en het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming. Het plangebied ligt vlak bij de voormalige vuilstort Vlagheide, welke in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid zal worden ontwikkeld tot recreatie- en natuurgebied. Ten oosten van het gebied loopt de A50, welke een afrit heeft binnen een geringe afstand van het gebied.

De locatie bestaat zoals reeds vermeld uit twee kadastrale percelen, welke gelegen zijn in een landschappelijke omgeving. Op het perceel met kadastrale aanduiding sectie S, nummer 171 staan momenteel een woning, een boerderij, een bakhuis, twee chalets en een schuurtje. In de boerderij en het bakhuis zijn reeds vijf vakantieverblijven ondergebracht. Verder zijn er drie nieuwe vakantieverblijven opgericht op dit perceel. Op het perceel met kadastrale aanduiding sectie S, nummer 173 bevindt zich een langwerpige waterpartij, welke als een belangrijk landschappelijk element wordt beschouwd en als leidraad voor het ontwerp van het vakantiepark gebruikt zal worden. De rest van dit perceel bestaat momenteel uit grasland en maakt geen onderdeel uit van het deel van het plangebied dat bestemd is ten behoeve van recreatie.



Figuur: vogelvlucht bestaande bebouwing uit oostelijke richting rond 1985 (Spanjers Architect, 2009).

2.2 Toekomstige situatie

Ontwerp/bebouwing

Zoals hiervoor vermeld, zijn er reeds tien vakantieverblijven aanwezig. De nieuwe bungalows zullen zoveel mogelijk aan de waterpartij gesitueerd worden. Deze waterpartij, welke een belangrijk landschappelijk element vormt, zal gelden als het centrale element in het ontwerp, waaromheen een deel van de nieuwe bungalows gesitueerd zal worden. Er worden in totaal elf dubbele en vier enkele vakantiebungalows om deze plas gesitueerd, met een minimale tussenafstand van 3,2 m. De maximale hoogte van de bungalows is 5 m. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de definitieve positionering van de bungalows ten opzichte van elkaar geconcretiseerd worden.

Ten zuiden van het water wordt een grasveld ingericht, waarop zeventien toeristische standplaatsen voor tenten, campers of caravans gerealiseerd kunnen worden. Deze plaatsen zullen ieder zo'n 100 m² beslaan en kunnen gebruikt worden voor zowel het plaatsen van een tent als voor het plaatsen van een camper. Hiervoor zullen zeventien zogeheten 'paddenstoelen' geplaatst worden, waar de campinggasten water, elektriciteit en eventueel gas vandaan kunnen halen. Naast dit veld wordt een sanitairgebouw geplaatst, waarin de kampeersers gebruik kunnen maken van toiletten, douches, wastafels en wasmachines.

Het oosten van het plangebied zal worden begrensd door een parkeerterrein dat plaats biedt aan negenenveertig auto's en daarnaast zullen de meeste van de facilitaire gebouwen, zoals de entree, receptie, campingwinkel, kantine en kinderboerderij, (met een totale oppervlakte van ca. 500 m²) rond een entreeplein gesitueerd worden. Tussen deze facilitaire gebouwen en het veld voor tenten, campers en caravans is een recreatieve zone gepland, met een speelveld, een zwembad en een kinderboerderij.

Ten noorden van de waterplas zal een schuur gebouwd worden, met een oppervlakte van 150 m², waarin opslag van materialen en machines ten behoeve van onderhoud plaats kan vinden.

Infrastructuur

Uitgangspunt bij het bepalen van de infrastructuur op het park is het zo goed mogelijk met de auto bereikbaar maken van alle vakantiebungalows. Vanwege de opzet van het park en de ligging van de waterpartij is gekozen voor een hoofdontsluitingsweg van 5 m breed, waarover gemotoriseerd verkeer in twee richtingen plaats kan vinden. Op de meeste plaatsen wordt deze weg begeleid door bomenrijen of door bebouwing. Bij de entree biedt deze weg toegang tot de parkeerplaats of, door middel van een slagboom, tot het vakantiepark.

De wegen zullen worden bestraat met klinkers, opdat ze een nette, doch zachte uitstraling krijgen en er een kwalitatief goede ondergrond is voor gemotoriseerd verkeer. Op deze wegen worden verkeersremmende maatregelen getroffen, in de vorm van bochten en indien nodig door het aanbrengen van verkeersdrempels. Verder zal er nog een verhard pad aangelegd worden van de openbare weg naar de opslagschuur, om deze te bevoorraden, eventueel met een kleine vrachtwagen.

De overige infrastructuur, bestaande uit routes voor wandelaars en incidenteel fietsers, wordt eveneens met klinkers bestraat en zal een dusdanige afmeting krijgen, dat gebruik hiervan door gemotoriseerd verkeer bemoeilijkt en enkel beperkt mogelijk is. Het wandelpad langs de waterpartij krijgt een natuurlijke uitstraling en kan uitgevoerd worden als zandpad of grindpad.

Water en groen

De waterpartij in het midden van het park is een zeer belangrijk landschappelijk element in het plangebied. Deze plas heeft als uitgangspunt gediend voor het positioneren van de bungalows in het park. Water heeft altijd een grote aantrekkingskracht op mensen gehad en de aanwezigheid van water geeft een gevoel van natuur en rust. Hoewel het aantrekkelijk zou lijken, zal de vijver niet worden gebruikt om in te zwemmen. Aan de noordzijde van de vijver zal een vissteiger geplaatst worden, welke langs een voetpad te bereiken is. Vanaf hier kunnen de gasten rustig hun hengel uitwerpen en op die manier genieten van het water en de natuur. De bestaande coniferenhaag zal, aan de zuid- en westzijde van de waterpartij verwijderd worden.

De omgeving bestaat uit een grote vlakte, waar de wind vrij spel heeft en vaak voor een onprettig klimaat kan zorgen. Daarom wordt er rond het gehele terrein een haag voorzien met een gemiddelde breedte van 3 m, bestaande uit hoge en dichte struiken (beuken of elzen). Deze haag geeft intimiteit aan het park, definieert de begrenzingen en houdt bovendien een groot gedeelte van de wind tegen. Daarnaast heeft dit 'groene element' een kwalitatief hoogwaardige uitstraling naar de omgeving van het plangebied.

In de rest van het park zal de ruimte eveneens voornamelijk bepaald worden door groen, in de vorm van bomen en struiken. Deze natuurlijke ruimtelijke elementen worden gebruikt om percelen aan te geven, wegen te begeleiden, privacy te bieden en geven daarnaast een groene, natuurlijke en kleinschalige uitstraling aan het park.



2.3 Onderbouwing behoefte

De huidige recreant stelt steeds meer eisen aan zijn verblijfplaats. Er ontwikkelt zich een vraag naar betere vakantieplaatsen, meer comfort, meer buitenruimte bij het eigen verblijf, goede bereikbaarheid, de nodige faciliteiten en voldoende privacy. Voorbeelden hiervan zijn individueel sanitair, kabel-tv, riolering, elektriciteit, water, telefoonaansluiting en aardgas.

Het beoogde vakantiepark is gebaseerd op bovengenoemde wensen van de recreant. Een kwalitatief hoogwaardig park dat zich op een logische wijze voegt in de bestaande landschappelijke omgeving is het uitgangspunt geweest bij het ontwerp van dit park. Het ontwerp omvat in totaal 36 bungalows, 17 campingplaatsen en de nodige faciliteiten, zoals een entreegebouw, een campingwinkel, een kantinegebouw, een snackbar, een sanitairgebouw, een gebouw t.b.v. afvalinzameling en een opslagschuur.

Op het moment waarop voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt er reeds een 'klein' vakantiepark geëxploiteerd op de beoogde locatie. Momenteel worden reeds tien 'huisjes' met succes verhuurd en de vraag blijft groeien.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de aangewezen locatie, op basis van het door Spanjers Architect opgestelde 'ontwerpvoorstel voor een vakantiepark te Sint-Oedenrode' d.d. 23 juni 2009 (zie bijlage). Hiermee worden expansiemogelijkheden aangeboden, waarmee aan de toenemende vraag voldaan kan worden. In het bedrijfsplan (eveneens als bijlage toegevoegd) is de behoefte nader onderbouwd. Het karakter blijft kleinschalig en groen en past hiermee uitstekend in de omgeving van het plangebied en het beleid dat betreffende overheden hiermee voor ogen hebben.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen het overige gemengde gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.



Legenda

Groenblauwe structuur		
Kerngebied groenblauw		
Groenblauwe mantel		
Waterbergingsgebied		
Landelijk gebied		
Gemengd landelijk gebied		
Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijke structuur		
Stedelijk concentratiegebied		
Hoogstedelijke zone		
Stedelijk knooppunt		
Goederenknooppunt		
Zoekgebied verstedelijking		
Kernen in het landelijk gebied		
Agrofood-cluster West-Brabant		
Logistiek Park Moerdijk		
Regionaal bedrijventerrein		
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)		
Stedelijk gebied		
Bos en heide		
Infrastructuur		
Wegennet		
Hoofdweg		
Onderliggende weg		
Spoornet		
Hogesnelheidslijn		
OV-netwerk Brabantstad		
OV-netwerk HOV regionaal		
Intercitystation		
Station		
Overig spoor		
Goederen spoor		
Vaarwegennet		
Vaarweg		
Knooppunt Eindhoven Airport		
Luchthaven		
Buisleidingennet		
Buisleiding		
Plangrens		
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (binnen en buiten de provincie)		
bestaand	in studie	of te waarden

Bron: Provincie Noord-Brabant. Copyright (c) Achtergrond: Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn.
Tek. nr. 26.037, juli 2010. Opmaak: Bureau ISP, Provincie Noord-Brabant

0 5 10 km

N
schaal 1:360.000

Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Structurenkaart Structuurvisie en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Meierij, op een uitloper van een zogenaamde 'jonge zandontginning'. De Meierij wordt gekenschetst als een 'kleinschalige mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren'. De ambitie voor De Meierij is 'het Groene Hart van Brabant'. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen, die bijdragen aan de biodiversiteit en het groen, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2014 opgesteld. Provinciale Staten van Noord - Brabant hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

De Verordening ruimte 2014 is met betrekking tot de volgende onderdelen van belang voor het plangebied: gemengd landelijk gebied. Alle rechtstreeks werkende regels ten aanzien van intensieve veehouderij en/of mestbewerking zijn wel van toepassing maar niet relevant omdat hier geen sprake van is.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is. Zie nadere uitwerking hiervan. De kwaliteitsverbete-

ring vindt met name ter plaatse van het plangebied plaats, door middel van het aanplanten van opgaande beplanting rondom het vakantiepark en de natuurlijke inrichting van de bestaande vijver. Daarnaast nemen de mogelijkheden voor recreatie in het buitengebied, als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, toe.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is. Het plangebied ligt buiten de Groenblauwe mantel. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn daarnaast geen aanduidingen opgenomen.

Het plangebied ligt in een groter gebied dat is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nastreeft. Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen.

In artikel 7 zijn regels opgenomen voor uitbreiding van recreatie(woningen). De volgende voorwaarden zijn van belang:

- er is verzekerd dat het beoogde complex van recreatiewoningen bedrijfsmatig en complexmatig geëxploiteerd wordt;
- de vestiging of de uitbreiding leidt niet tot de ontwikkeling van een bovenregionale voorziening (hieronder wordt begrepen: een voorziening waar het te verwachten aantal overnachtingen tenminste 300.000 per jaar is).
- de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voldoet aan alle voornoemde voorwaarden, zoals onder meer in het bedrijfsplan is opgenomen. De bouwhoogte van alle gebouwen bedraagt maximaal 5 m en sluit daarmee aan op de bouwhoogte in de omgeving van het plangebied. Ook wordt invulling gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zie hierna).

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn in de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid. Het initiatief past binnen de gedachte van de groenblauwe structuur en mantel en geeft daar op een lager schaalniveau verder vorm aan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o.

Het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. is in juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraden van Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Dit plan is een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel. Aanleiding vormt de (voormalige) functie van het gebied Vlagheid en omgeving als vuilstort, de aanwezigheid van MOB-complexen, de doorsnijding door de A50, terugloop van de (intensieve) landbouw en de cultuurhistorie die in het gebied onder druk staat.

Het Masterplan dient voor de lange termijn richting te geven aan de ontwikkeling van het landschap en daarnaast dient het als onderbouwing van subsidieaanvragen op het gebied van natuurontwikkeling en recreatie. Voortbouwen op bestaande kwaliteiten vormt een belangrijk uitgangspunt van het Masterplan. Het plan omvat een analyse van het gebied, een visie die men vervolgens vertaalt naar de uitvoering. Binnen het masterplan zijn diverse projecten in stedelijk en buitengebied genoemd die de gemeenten heeft geformuleerd.

Conform de visie valt het plangebied binnen deelgebied vier 'Groen werklandschap: De Schijndelse Heide. Over dit deelgebied is in de visie opgenomen dat de bewoners de drijvende kracht zijn achter de ontwikkeling ervan. Door nieuwe functies aan het gebied toe te voegen, binnen de bestaande structuur, kan het landschap een kwaliteitssprong maken. De na te streven ambiance is een combinatie van landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur, wonen en recreatie in een groen en kleinschalig werklandschap. De bewoners krijgen een grote mate van vrijheid bij het ontwikkelen van de nieuwe functies, waarvoor deels nieuwe beleidsruimte moet worden gecreëerd. Uiteraard zit er ook een bovengrens aan de te accepteren nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe functie moet een meerwaarde opleveren voor het gebied. Dit kan zijn op economisch gebied, op het gebied van natuur of cultuurhistorie, maar ook op het gebied van recreatie. Nieuwe functies mogen de oude niet hinderen. De bestaande landbouw krijgt prioriteit en nieuwe functies moeten passen in het groene karakter van het landschap.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de visie, zoals deze voor de Schijndelse Heide geformuleerd is. Het gaat voornamelijk om uitbreiding en professionalisering van een bestaande functie, welke rekening houdt met overige, omliggende functies en belangen en op een goede manier landschappelijk ingepast wordt.

Specifiek ten aanzien van recreatie en toerisme is in het Masterplan opgemerkt dat ontwikkelingen op dit gebied belangrijk zijn, omdat ze een nieuwe economische drager voor het gebied (kunnen) zijn. De, in de visie voorgestane, ontwikkelingen kunnen echter niet plaatsvinden zonder een intensivering in de recreatieve en toeristische infrastructuur. Verbindingen met de omringende gebieden zijn van groot belang, want recreanten en toeristen moeten op velerlei manier het gebied kunnen doorkruisen. Hiermee wordt nogmaals het belang van recreatieve ontwikkelingen voor het gebied en derhalve ook voor het plangebied onderstreept.

Kort samengevat vormt de voorgestane ontwikkeling van het plangebied een uitstekende invulling van het (inter)gemeentelijke beleid, zoals dat in het Masterplan Vlagheide e.o. geformuleerd is.

3.2.2 Strategische Planologische Keuzes

De notitie 'Strategische Planologische Keuzes', uit juni 2007, is een resultante van het Masterplan Vlagheide e.o., gesprekken met medewerkers van de betrokken gemeenten, de reactie van de provinciale planologische commissie op het Masterplan en een workshop met verschillende medewerkers van de gemeenten. De notitie is een aanzet tot een planologisch kader en dient als basis voor de toetsing van initiatieven. In het project 'Strategische Planologische keuzes' is aangegeven dat via een aantal stappen een planologisch kader en een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. Doelstelling is om binnen het plangebied Vlagheide e.o. tot een verantwoorde invulling te komen van functies binnen dit gebied. Deze notitie is een aanzet daartoe.

Het plangebied Vlagheide e.o. is verdeeld in een aantal deelgebieden. In deelgebied 4 (zie hiervoor) wordt een combinatie van landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur, wonen en recreatie in een groen en kleinschalig werklandschap nagestreefd. Bewoners krijgen meer vrijheid bij de ontwikkeling van functies, bestaande landbouw krijgt hier echter prioriteit. Door aanpassingen van bestaande infrastructuur kunnen de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot.

Zoals hiervoor, onder paragraaf 3.2.2, al geconcludeerd, past de voorgestane ontwikkeling uitstekend binnen het gemeentelijk beleid. Dit geldt ook voor de notitie Strategische Planologische Keuzes.

3.2.3 Strategische Visie 2005-2020 'De Rooi(s)e Draad'

Op 27 oktober 2005 is de Strategische Visie 2005-2020, genaamd 'De Rooi(se) Draad' vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. De Rooi(s)e Draad vormt een document dat men kan gebruiken als toetsingskader bij strategische beslissingen op het gebied van onder meer wonen, werken, toerisme en verkeer. De visie is uitgewerkt in een aantal thematische programma's voor de middellange termijn (15-20 jaar). Concreet projecten geven invulling aan de visie.

De kern van De Rooi(s)e Draad is samengevat in de Kwaliteitskaart. Deze geeft in steekwoorden aan wat het kader is van de toekomstige ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Nieuwe ontwikkelingen in de landbouwsector en nieuwe maatschappelijke wensen maken het volgens De Rooi(s)e Draad noodzakelijk dat de betekenis van de verbrede landbouw toeneemt. Het gaat hierbij om landbouw met daarnaast inkomsten uit zorg, natuur- en landschapsbeheer, recreatie en streekproducten. Naast de verbrede landbouw moeten nieuwe economische dragers de veranderingen in de landbouw accommoderen. Deze dragers zijn onder andere handel, recreatie, horeca en dienstverlening. Ook komt er ruimte voor innovatieve bedrijvigheid en wonen en zorg in het buitengebied.

Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) bieden mogelijkheden voor startende ondernemers. Recreatief medegebruik in de vorm van routes en netwerkstructuren dient het platteland beter bereikbaar te maken. Op basis van de huidige situatie en de belangrijkste ontwikkelingen onderscheidt De Rooi(s)e Draad verschillende opgaven. De volgende punten gelden als belangrijkste strategische opgaven voor het buitengebied:

- behouden van de vitaliteit in het buitengebied;
- benutten van de potenties van de recreatiesector;
- reconstructie landelijk gebied;
- behouden groene karakter;
- behouden/versterken aandacht cultuurhistorie in aanpalende beleidsvelden.

Behoud van de karakteristieke omgeving door (gerichte en passende) ontwikkeling staat in De Rooi(s)e Draad centraal. De bijzondere groene en cultuurhistorische kwaliteiten dienen als inspiratiebron voor de realisering van bijzondere woonvormen (landgoederen en slotjes). De kwaliteit is bepalend voor de groei.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied versterkt de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente Sint-Oedenrode. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het behouden van de vitaliteit van het buitengebied en worden de potenties van de recreatiesector benut. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied uitstekend aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Strategische Visie 2005-2020 'De Rooi(s)e Draad' geformuleerd is.

3.2.4 Structuurschets 1996-2015

De Structuurschets 1996-2015 (vastgesteld in 1996) geeft de ontwikkeling van de gemeente Sint-Oedenrode voor het begin van de 21^e eeuw aan. Ruimtelijke kwaliteit en strategische ontwikkeling vormen kernbegrippen in deze structuurschets voor de gemeente Sint-Oedenrode. Aanleiding voor het opstellen van deze structuurschets vormen onder andere de aanleg van de A50 en enkele randwegen, de aanleg van een bedrijventerrein ten noorden van Eerschot en het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied.

De structuurschets pleit voor behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke structuur van de hoofdkern, met de Dommel als belangrijkste drager. Nieuwe ruimte voor woningbouw en een bedrijventerrein worden in de structuurvisie zodanig gekozen dat de bovengenoemde functie van de Dommel behouden blijft.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied behoudt en versterkt de bestaande ruimtelijke structuur van het landelijk gebied van Sint-Oedenrode. Derhalve sluit deze ontwikkeling aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurschets 1996-2015 geformuleerd is.

3.2.5 Landschapsonwikkelingsplan Sint-Oedenrode

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) Sint-Oedenrode is in het voorjaar van 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. De aanleiding voor het LOP Sint-Oedenrode was de wens van de gemeente Sint-Oedenrode om verschillende stedelijke en landelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en om een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschap binnen de gemeente Sint-Oedenrode.

Het doel van het LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op uitvoering. Op basis van de indeling van het landschap in de gemeente Sint-Oedenrode ligt het plangebied binnen (open) jonge zandontginningen.

Een (analyse)punt van belang is de slechte inpassing van (agrarische) bebouwing, welke negatief wordt gewaardeerd.

De totale ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Sint-Oedenrode is verwoord en verbeeld in een integrale landschapsvisie. Deze visie bestaat uit een combinatie van casco ontwikkeling en robuuste ontwikkeling. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt hierbij ook gestimuleerd. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. Door een algehele versterking van de groene elementen in bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, gecombineerd met meer recreatieve mogelijkheden, wordt de beleving van het landschap in de gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd.

Voor het plangebied of de directe omgeving van het plangebied zijn geen concrete projecten opgenomen in het LOP, maar de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, in combinatie met de goede landschappelijke inpassing, past uitstekend binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat in het Landschapsonwikkelingsplan Sint-Oedenrode is geformuleerd.

3.2.6 Kampeer- en accommodatiebeleid Sint-Oedenrode

Het kampeer- en accommodatiebeleid van de gemeente Sint-Oedenrode borduurt voort op 'De Rooi(s)e Draad', waarin recreatie en toerisme één van de pijlers is. Naar aanleiding hiervan is, eind 2007, de 'Visie Recreatie en Toerisme' vastgesteld. De gemeente wil zich inzetten om te komen tot een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Hierbij dient een goede balans te worden gecreëerd tussen toeristisch-recreatieve groei en stimulering van particulier initiatief enerzijds en het bewaken van de kwaliteit, kwantiteit en de kernkwaliteiten van Sint-Oedenrode anderzijds.

Gezien de ambities en de schaalgrootte van Sint-Oedenrode is ervoor gekozen om niet voor alle vormen van verblijfsaccommodatie beleid te schrijven. Met het oog op een gevarieerd aanbod kan in enkele gevallen gekozen worden voor maatwerk, waarbij voorwaarden worden gesteld aan onder andere de landschappelijke inpassing, investering in de omgeving, natuur en landschap en aansluiting bij de bouwstijl van reeds aanwezige gebouwen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied valt buiten de (standaard)categorieën, waarvoor beleid geschreven is, maar wordt wel als voorbeeld, onder de noemer 'bungalowpark' kort beschreven. De belangrijkste voorwaarde, conform provinciaal beleid, is dat er sprake dient te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie.

Mede gezien de (toekomstige) ontwikkelingen binnen Vlagheide, staat de gemeente vanuit toeristisch-recreatief oogpunt positief ten opzichte van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het is vanuit zowel economisch als toeristisch-recreatief oogpunt wenselijk medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief, onder de voorwaarden dat permanente bewoning verboden is (conform de beleidsnota Permanente Bewoning van Recreatiebedrijven van november 2004) en dat het initiatief voldoet aan een bepaald basisniveau, ten behoeve waarvan een bedrijfsplan ontwikkeld moet worden, waarin verschillende (relevante) zaken opgenomen dienen te zijn.

In voorliggend geval is het geenszins de bedoeling permanente bewoning mogelijk te maken. Hierop zal streng worden toegezien. Een bedrijfsplan, dat voldoet aan de eisen die de gemeente Sint-Oedenrode hieraan stelt, is opgesteld. Derhalve voldoet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het gemeentelijk kampeer- en accommodatiebeleid.

3.2.7 Nota Toerisme en Recreatie

De Nota Toerisme en Recreatie is, in 2007, opgesteld om te komen tot een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Als missie geldt: Sint-Oedenrode wil haar toeristisch-recreatieve positie versterken door het inzetten van haar kernkwaliteiten. Instrumenten zullen zowel sturend als faciliterend worden ingezet ten behoeve van een voorzieningenniveau dat wordt gekenmerkt door duurzaamheid, extensiviteit, variatie en kwaliteit. Gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod van onder andere verblijfsaccommodaties.

In de Nota Toerisme en Recreatie staat onder andere vermeld dat recreatie en toerisme in het buitengebied in opkomst zijn. Het gaat dan vooral om (mini)campings en overige verblijfsaccommodatie. Realisatie hiervan dient zoveel mogelijk plaats te vinden in bestaande bebouwing. Uitbreiding van het kampeersegment is wenselijk. Uitgangspunten voor kamperen zijn vastgelegd in het kampeer- en accommodatiebeleid. Voor zover mogelijk worden bestaande instrumenten gebruikt voor regulering, zoals het bestemmingsplan Buitengebied en de APV.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing. Vanaf de openbare weg zal er ruimtelijk gezien niet of nauwelijks iets veranderen ter plaatse van het plangebied. Daarnaast biedt de landschappelijke inpassing voldoende

afscherming ten opzichte van omliggende bebouwing en/of passanten. Derhalve voldoet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Nota Toerisme en Recreatie geformuleerd is.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Door Croonen Adviseurs is in januari 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, die op basis van dit onderzoek is opgesteld, is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Op ongeveer 2 km ten zuiden van de planlocatie ligt het Beschermde Natuurmonument Dommelbeemden. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Beschermde Natuurmonument, zal er van enige negatieve externe werking op dit gebied geen sprake zijn.

Andere beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (zijnde Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands) zijn niet aanwezig binnen een straal van 3 km om het onderzoeksgebied.

Op ongeveer 50 m ten zuiden van het onderzoeksgebied bevindt zich een waterloop dat aangewezen is als 'Zoekgebied voor ecologische verbinding' (EVZ) en daarmee behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De werkzaamheden vinden binnen de perceelsgrenzen plaats en zullen geen negatieve effecten hebben op de EVZ.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het onderzoeksgebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de bungalows en de kap van een deel van de coniferenhaag zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft voor deze soorten wel gelden wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het onderzoeksgebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Mogelijk	Nee	N.v.t.	Rekening houden met broedseizoen bij kap.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Nee	Nee	N.v.t.	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	
Reptielen	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

Samenvattende conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels wanneer de coniferen haag gekapt wordt.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

4.2 Milieu

Bodem

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is, door Verhoeven Milieutechniek B.V., in juni 2011 een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De rapportage die op basis van deze onderzoeken is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725, NEN 5740 en NTA 5755.

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond en grondwa-

ter licht verhoogde gehalten voor enkele parameters zijn aangetoond. Voor PAK zijn licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond aangetoond.

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is de grondverontreiniging met PAK horizontaal en verticaal in beeld gebracht. Het betreft een bovengrondverontreiniging met PAK, welke nog in licht mate aanwezig is in de ondergrond. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verontreiniging verticaal (0,5 – 1,0 m – mv) niet is afgeperkt ter plaatse van de sterkst aangetroffen verontreiniging met PAK in de bovengrond. Aangezien het naar verwachting één verontreiniging betreft en de sterke verontreinigingen in directe omgeving van elkaar liggen, wordt verwacht dat de verontreiniging in voldoende mate is afgeperkt. De verontreiniging is grotendeels horizontaal afgeperkt tot onder 'Waarde Wonen'. Een uitzondering hierop vormt de aangetroffen matige verontreiniging met PAK ter plaatse van één boring (B110). Vermoedelijk is hier sprake van een afzonderlijke verontreiniging, welke geen verband heeft met de overige verontreinigingen met PAK, maar te relateren is aan het grindpad. Aangezien in een mengmonster van de bovengrond van het zuidelijk gelegen weiland geen verhoogd gehalte voor PAK is aangetoond en ten oosten maximaal een lichte verontreiniging, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De omvang van de sterke grondverontreiniging met PAK wordt, bij een oppervlakte van 125 m² en een laagdikte van 0,5 m, geschat op ca. 65 m³. De verontreiniging is niet duidelijk te relateren aan bijmengingen van puin. De lichte tot matige verontreiniging in het kader van deze verontreiniging wordt ingeschat op ca. 1.500 m³.

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken, moet voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van voornoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aangezien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, is een spoedeisendheid bepaling uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde spoedeisendheid bepaling blijkt dat geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn en hoeft de locatie niet met spoed te worden gesaneerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat er van is uitgegaan dat de verontreinigingen voor 1987 zijn ontstaan.

Indien in de toekomst civieltechnische werkzaamheden en/of nieuwbouw plaatsvindt, moet de grondverontreiniging met PAK te worden gesaneerd. De saneringswerkzaamheden moeten plaatsvinden conform de BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Voorafgaand aan de bodemsanering moet een BUS-melding worden verricht.

Op 8 augustus 2011 zijn voornoemde conclusies met betrekking tot de verontreiniging bevestigd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, in haar besluit dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging in grond, zoals bedoeld in artikel 29 van de Wet

bodembescherming; verder dat de sanering van de verontreiniging niet spoedeisend is, zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming en dat voor de locatie gebruiksbeperkingen van toepassing zijn.

Geluid (wegverkeer)

De nieuw te realiseren bebouwing is deels geluidgevoelig (voor wat betreft de vakantiebungalows) en ligt in de onderzoekszone van de Rijksweg A50 en Koeveringsedijk/Veghelsedijk, waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. In januari 2011 is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage, die op basis van dit onderzoek is opgesteld, is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn het doel en de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren, geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder of hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Rijksweg A50, de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van alle (twaalf) waarneempunten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB ter plaatse van een drietal waarneempunten.

Vanwege de Koeveringsedijk/Veghelsedijk voldoet de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van alle waarneempunten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 32 dB ter plaatse van een drietal (andere) waarneempunten.

De te projecteren vakantiebungalows (geluidgevoelige bebouwing) voldoen vanwege de Rijksweg A50 en de Koeveringsedijk/Veghelsedijk daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de elf dubbele en vier enkele vakantiebungalows op het bestaande vakantiepark 'Boschvoort' te Sint-Oedenrode.

Vanwege de Rijksweg A50 en de Koeveringsedijk/Veghelsedijk zal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege de acceptabele akoestische situatie, sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De te projecteren vakantiebungalows hebben alle een geluidluwe zijde en/of buitenruimte, de geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde, de geluidbelasting op de gevel komt niet boven in de Wet geluidhinder gestelde waarden en er wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Geluid (inrichting)

DPA Cauberg-Huygen B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het vakantiepark Boschvoort aan de Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode. De rapportage, die op basis van dit onderzoek is opgesteld, is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn het doel en de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Met de door de opdrachtgever aangereikte bedrijfssituatie en tekeningen is een akoestisch rekenmodel opgesteld. Met dit rekenmodel is de geluidbijdrage van de inrichting op de gevels van de nabij gelegen woningen berekend. Voor de bronvermogens van de geluidbronnen is gebruik gemaakt van bureauervaringscijfers op basis van geluidmetingen bij vergelijkbare inrichtingen en van literatuurgegevens.

De berekende geluidbijdrage is getoetst aan richt- en grenswaarden voor een 'rustig buitengebied' uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook heeft een toetsing aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit plaats gevonden.

Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

- De berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) voldoen tijdens de dag en avondperiode aan de VNG-richtwaarden voor een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied';
- Met uitzondering van twee woningen voldoen de berekende maximale geluidniveaus (LMax) tijdens de dag- en avondperiode aan de VNG-richtwaarde. Ter plaatse van de woningen aan de Koeveringsedijk 11 en de Veghelseweg 51 is tijdens de dagperiode de berekende geluidbijdrage maximaal 4 dB(A) hoger dan de richtwaarde;
- De berekende geluidbijdrage op de gevels van de onderzochte woningen voldoet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelings- en het maximale geluidniveau;
- Bij de onderzochte woningen voldoet de geluidbijdrage aan de voorkeursgrenswaarde en bij deze woningen is volgens de systematiek van de Circulaire geen sprake van indirecte hinder.

De overschrijding van de VNG-richtwaarde voor het maximaal geluidniveau kan ontstaan door de activiteiten en vrachtauto ten behoeve van het legen van de afvalcontainers. Dit betekent dat de mogelijke overlast van korte duur zal zijn.

Ondanks de overschrijdingen van de VNG-richtwaarde zal de beoogde ontwikkeling bij de bestaande woningen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie

mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op een milieu-belastende functie. Wel is het vakantiepark aan te merken als een milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere (voormalige) agrarische bedrijven, waaronder ook enkele intensieve veehouderijbedrijven. Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf bevindt zich op ca. 350 m ten oosten van het plangebied. Vanwege de grote tussenliggende afstand zijn vanwege dit bedrijf – en derhalve ook vanwege de andere agrarische bedrijven – geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland van het RIVM ligt de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied tussen 25 en 30 µg/m³. De concentratie fijn stof (PM₁₀) ligt tussen 26 en 28 µg/m³. Deze concentraties zijn ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³. In de komende jaren zullen de concentraties verder dalen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat voor het plangebied verzekerd.

Voor geen van de (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied vormt het vakantiepark het dichtst bijgelegen gevoelig object. Het vakantiepark belemmert derhalve geen (agrarische) bedrijven in hun mogelijke ontwikkelingen. Samengevat zijn er vanuit het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' wor-

den aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, in de vorm van een vakantiepark, valt niet onder een van de categorieën die als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt.

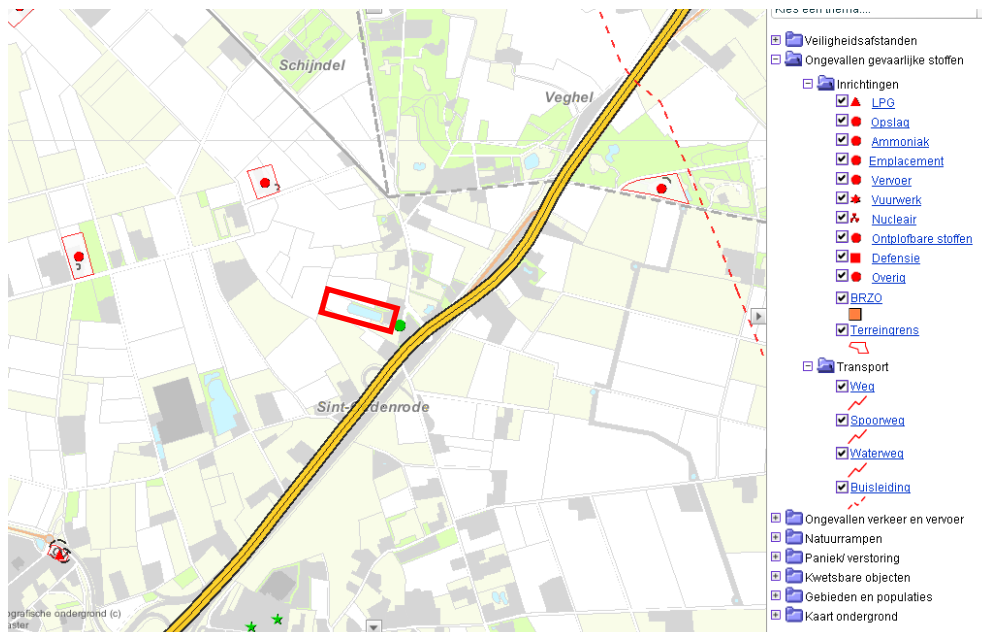
Met behulp van NIBM-tool (versie mei 2010) van het ministerie van VROM is op een eenvoudige en snelle manier bepaald of het plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Als input hiervoor is het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal op een gemiddelde weekdag, zoals op basis van kengetallen van het CROW bepaald (zie ook paragraaf 4.5), van 123 genomen. Het aandeel vrachtverkeer is op een (zeer onwaarschijnlijke) 10% gesteld. Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. De maximale bijdrage van het extra verkeer bedraagt voor NO₂ 0,3 µg/m³ en voor PM₁₀ 0,05 µg/m³. De grens voor projecten vanaf welke ze 'in betekenende mate zijn' ligt voor beide op 1,2 µg/m³. Deze waarde wordt bij lange na niet gehaald. Dit zou (voor NO₂) pas het geval zijn bij een aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal van ca. 500 (uitgaande van 10% vrachtverkeer).

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor (de omgeving van) de onderzoekslocatie geen belemmeringen gelden wat betreft risicovolle inrichtingen, spoorwegen of leidingen.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Riscokaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied toe. Deze toename moet verantwoord en beoordeeld worden. Hiertoe is, door Oranjewoud, in oktober 2010 een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Het doel van deze analyse is het inzichtelijk maken van een eventuele toename van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de geprojecteerde ontwikkelingen. Daartoe is zowel huidige als de toekomstige situatie doorberekend. De rapportage die op basis van deze analyse en berekeningen is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Voor de A50 geldt dat, in de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 22 december 2009, is vastgesteld dat de A50 ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone heeft. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen vanuit het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico van de A50 ligt ruim onder de oriëntatiewaarde, maar neemt door de geprojecteerde ontwikkeling toe. Deze toename is echter niet zodanig dat deze een belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

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

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

In het gemeentelijk Waterplan en Rioleringsplan (2006) zijn, ten aanzien van de locatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen specifieke, aanvullende voorwaarden of uitgangspunten opgenomen.

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van circa 28.800 m² en bevindt zich op een maaiveldniveau tussen 10 en 11 m boven NAP. Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, is de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het grootste deel van het plangebied gelegen tussen 40 en 100 cm beneden maaiveld. Het toepassen van een oppervlakkige bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. Het bodemtype ter plaatse van het plangebied bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand en wordt geclassificeerd als hoge zwarte enkeerdgrond. Dergelijke bodems zijn geschikt voor infiltratie. Dit kan ook tot de mogelijkheden behoren.

In navolgende tabel is voor het plangebied weergegeven hoe de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie is.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	660*	2.500*
Terreinverharding	340*	3.500*
Onverhard terrein/vijver	27.800	22.800
Totaal	28.800	28.800

* Het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie is ingeschat op basis van veldbezoek, luchtfoto en ontwerp.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 5.000 m² tot gevolg hebben.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voor komt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken.

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 240 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Deze voorziening zal gerealiseerd worden in de vorm van de, reeds aanwezige visvijver. De beschikbare ruimte in de vijver is ruim voldoende, aangezien de vijver ca. 4.200 m² groot is en de ruimte tussen de randen van de vijver en het waterniveau tussen 40 en 100 cm bedraagt (de vijver wordt in de huidige situatie alleen door grondwater gevoed). Deze ruimte is derhalve ook ruim voldoende voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen (317 m³). In de huidige situatie is geen noodoverloop aanwezig. In de toekomstige situatie zal een noodoverloop gerealiseerd worden, die, bij een peil dat 10 cm onder de rand van de vijver staat, overloopt op de noordelijk gelegen greppel, vanwaar het water verder afgevoerd wordt. De aanwezige visvijver wordt bestemd tot "Water" met de aanduiding "waterbergingsvoorziening". Het gebruik van de vijver als waterbergingsvoorziening is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het hemelwater afkomstig van daken en terreinverharding komt hier min of meer automatisch terecht, doordat de vijver op de laagste punt van het terrein gesitueerd zal worden. Wanneer hier, tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, problemen mee ontstaan, zullen drainerende voorzieningen worden aangelegd.

Het afvalwater van de woning(en), overige bebouwing en de sanitaire voorzieningen van de verblijfseenheden wordt afgevoerd op de drukriolering van de gemeente. De gemeente Veghel en de eigenaar van het recreatiepark Boschvoort hebben overeenstemming bereikt over de afvoer van het afvalwater van het recreatiepark aan de Koeveringsedijk 5 te Sint Oedenrode via de drukriolering van de gemeente Veghel in de

Molenweg door middel van een in eigen beheer aangelegde en te beheren en onderhouden pompput met persleiding.

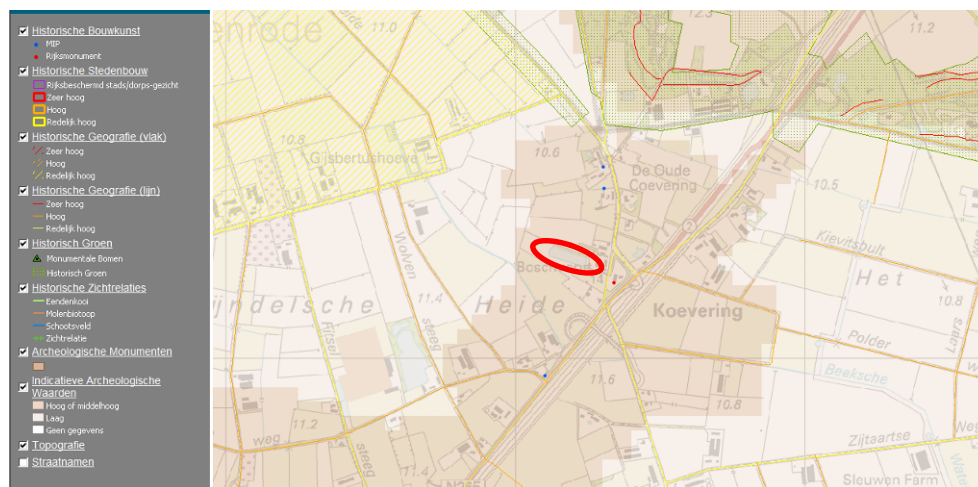
Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

Voorliggende waterparagraaf is, in het kader van het wettelijke vooroverleg, door de gemeente voorgelegd aan het waterschap. Per brief heeft waterschap De Dommel op 16 februari 2011 haar reactie gegeven. In de reactie was een viertal punten geformuleerd waarop het waterschap graag een nadere toelichting in het plan verwerkt wilde zien. Aan dit verzoek is in voorliggend plan invulling gegeven.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

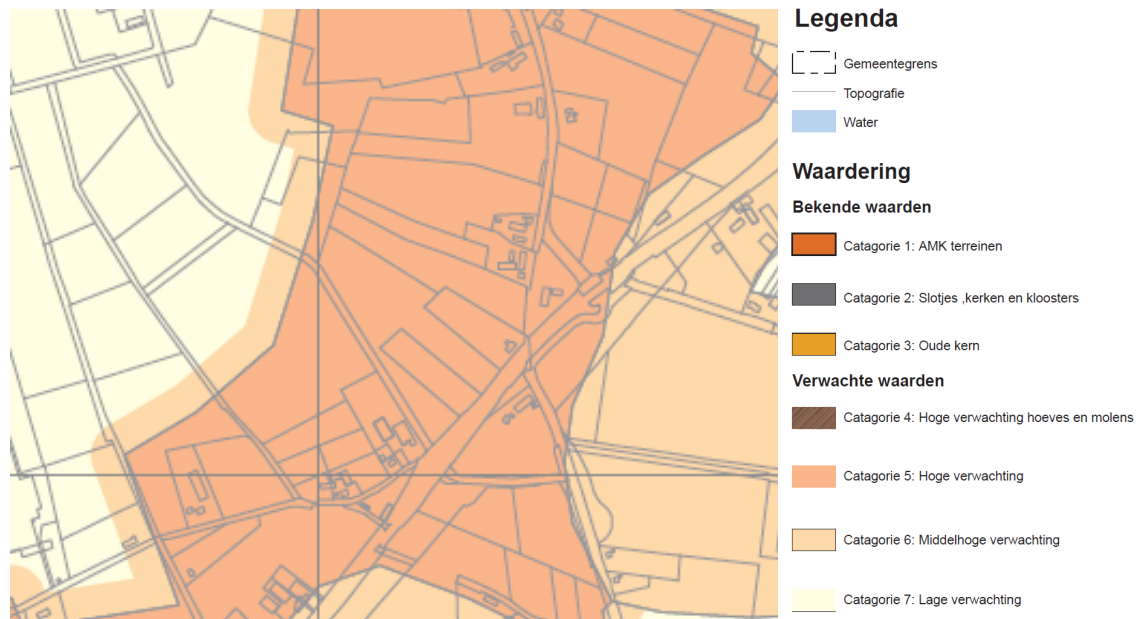
Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Sint-Oedenrode (zie ook de figuren hierna) heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de archeologische verwachtingskaart behorend bij het Erfgoedplan van Sint-Oedenrode geldt voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met deze waarde geldt dat bij ingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld en groter dan 100 m² in ieder geval een bureauonderzoek noodzakelijk is.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Om deze reden is in september 2010 door Becker & Van de Graaf een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.



Figuur: uitsnede Archeologische verwachtingskaart Sint-Oedenrode en legenda (BAAC, 2007).

Het plangebied ligt op een terrein waar mogelijk resten zijn aan te treffen vanaf het Laat-Paleolithicum, nadat het dekzandlandschap was gevormd. Eventueel aanwezige resten zullen echter voornamelijk dateren vanaf het Neolithicum, omdat resten vanaf die periode zijn aangetroffen in de omgeving van het plangebied. Onderzoek in de omgeving heeft uitgewezen dat er bewoning en landbouw was op het dekzand tot en met de Middeleeuwen. Resten uit deze perioden kunnen worden verwacht in de top van het dekzand.

Op het dekzand is een humeus dek aangebracht. Het gaat hierbij mogelijk om een plaggendek: het ophogen van het land door middel van (plaggen)bemesting. Hierdoor blijven eventuele resten uit de prehistorie beter geconserveerd. Op en in het plaggendek mogen resten worden verwacht vanaf de (Late) Middeleeuwen. Deze resten hebben waarschijnlijk ook betrekking op landbouw en bewoning. In het plangebied hebben recente verstoringen plaatsgevonden. Zo is er een vijver aangelegd voor recreatie. Hier zijn de archeologische waarden naar verwachting ter plekke volledig verdwenen. Eventueel andere verstoringen hebben waarschijnlijk voornamelijk in het oosten van het plangebied plaatsgevonden, aangezien daar al in het verleden bebouwing heeft bestaan. De overige delen van het plangebied werden sinds de ontginning gebruikt voor landbouw. Hier zullen minder resten vanaf de Late Middeleeuwen aan te treffen zijn, maar door het ontstane plaggendek mogelijke resten uit de prehistorie zijn geconserveerd. Deze resten zullen betrekking hebben op landbouw en bewoning.

De verstoringen ten gevolge van de geplande aanleg van enkele vakantiehuisjes in het plangebied gaan tot een vooralsnog onbekende diepte. Het is echter zeer waarschijnlijk dat de aanleg de archeologisch waardevolle lagen zal verstoren.

Archeologische resten zijn met name in de bovenste meter onder het maaiveld te verwachten, op de top van het dekzand en op de humeuze ophogingslaag. Om deze reden wordt er een vervolgonderzoek geadviseerd. Volgens Becker & Van de Graaf is een karakterend booronderzoek de beste methode om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de eventuele aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Hierbij kan het gehele terrein worden onderzocht en locaties worden geselecteerd voor een eventueel vervolgonderzoek of voor het afschrijven vanwege aanwezige verstoringen.

In april 2011 is, door ADC ArcheoProjecten, een Inventariserend Veldonderzoek, in de vorm van een verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven. In haar selectiebesluit in het kader van de archeologische monumentenzorg van 19 juli 2011 geeft de gemeente Sint-Oedenrode aan dat zij in kan stemmen met deze conclusies.

In negen boringen (genummerd 4, 7, 8, 10, 12 t/m 16) is een intact plaggendek aangetroffen. Ter plaatse van deze boringen is sprake van een intact potentieel sporenniveau. In vier boringen (genummerd 7, 10, 13 en 14) is een E-horizont en/of B-horizont aangetroffen, hier is de oorspronkelijke bodem nog deels intact. Mogelijk is hier ook sprake van een intact potentieel vondstniveau.

In het oosten van het plangebied en ten noorden van de vijver is de bodem omgewerkt tot in de C-horizont, hier worden geen archeologische resten meer verwacht.

Er zijn geen directe aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied, maar hier is een verkennend booronderzoek ook niet voor geschikt. Aangezien in een aantal boringen een intact plaggendek is aangetroffen, zullen hier eventueel aanwezige grondsporen goed zijn geconserveerd. Op basis van de NAP- hoogtes van de top van het dekzand is gebleken dat het plangebied zich op (de flanken van) een dekzandrug bevindt, waardoor het gebied aantrekkelijk moet zijn geweest voor bewoning in het verleden.

Boring 1 is gestuit op een diepte van 80 cm -mv, mogelijk betreft dit de fundering van de bebouwing die op de kadastrale minuut uit de periode 1811-1832 is aangegeven ter plaatse van deze boring. Hier zullen echter volgens de huidige plannen geen bodemingrepen plaatsvinden.

Volgens het huidige bouwplan zullen de vakantiebungalows worden gefundeerd op beton waarbij de maximale verstoringdiepte 80 -100 cm zal bedragen. Aangezien het sporenniveau (direct onder het plaggendek) is aangetroffen op een diepte die varieert van 50 tot 100 cm -mv zal dit niveau door de funderingswerkzaamheden worden vergaven en eventueel aanwezige archeologische waarden zullen worden verstoord.

Er zou voor kunnen worden gekozen de bebouwing te beperken tot de delen van het plangebied waar een verstoorde bodemopbouw is aangetroffen.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de geplande bebouwing een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd ter plaatse van de meest oostelijke toekomstige bebouwing.

Voorname conclusies zijn, door middel van een specifieke (dubbel)bestemming, met bijbehorend adequaat beschermingsregime, doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Koeveringsdijk aangeduid als lijn met een redelijke hoge waarde als historisch geografische lijn. Voor de A50 geldt, ter plaatse van het plangebied, een hoge waardering.

De (voormalige) boerderij aan de Veghelseweg 51, ten zuidoosten van het plangebied, is aangeduid als Rijksmonument. De (voormalige) boerderijen aan de Koeveringsdijk 7 en 21, ten noorden van het plangebied, zijn aangeduid als waardevolle panden (op basis van het Monumenten inventarisatieproject (MIP)).

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden weergegeven.

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals voor de (dubbel)bestemde gronden met archeologische waarden gelden.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

In het plangebied is een watertransportleiding aanwezig. Voor deze leiding geldt een bestemmingsbreedte respectievelijk toetsings-/veiligheidszone van 3 respectievelijk 15 meter. In en/of op deze gronden mag pas gebouwd worden anders dan voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse transportleidingen als schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder. Conform het ontwerp voor de toekomstige situatie wordt in deze zone geen bebouwing gerealiseerd.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn verder geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

In paragraaf 2.2 is de toekomstige infrastructuur op het vakantiepark al uitgebreid beschreven. Met betrekking tot verkeersinfrastructuur is het met name van belang dat er voldoende opstel- en parkeerruimte op het terrein is, zodat er geen 'terugslagereffect' op

het omliggende wegennet te verwachten is. Hiervan zal geen sprake zijn, omdat de parkeerplaatsen rechtstreeks te bereiken zijn vanaf de openbare weg.

De verdere verkeersinfrastructuur bestaat een hoofdontsluitingsweg van 5 m breed, waarover gemotoriseerd in twee richtingen plaats kan vinden. Op deze weg worden verkeersremmende maatregelen getroffen, in de vorm van bochten en indien nodig door het aanbrengen van verkeersdrempels. Verder zal er nog een verhard pad aangelegd worden van de openbare weg naar de opslagschuur, om deze te bevoorraden, eventueel met een kleine vrachtwagen. De overige infrastructuur, bestaande uit routes voor wandelaars en incidenteel fietsers, wordt eveneens met klinkers bestraat en zal een dusdanige afmeting krijgen, dat gebruik hiervan door gemotoriseerd verkeer bemoeilijkt en enkel beperkt mogelijk is.

Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor het vakantiepark in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Zowel de kampeerplaatsen als de huisjes zijn aangemerkt als 'bungalow'.
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'buitengebied';
- Het autogebruik van klanten/bezoekers is 100%
- De autobezetting van klanten/bezoekers is 2,95 personen/auto.
- Het autogebruik van werknemers is 80%.
- De autobezetting van werknemers is 1,1 personen/auto.

Op basis van deze uitgangspunten is het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag bepaald op 123. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 134. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand. In de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat 10% van de motorvoertuigen (6 motorvoertuigen) uit/in noordelijke richting via de Koeveringsedijk van en naar het plangebied beweegt en 45 % (28 motorvoertuigen) via de Veghelseweg uit/in noordelijke richting en 45% (28 motorvoertuigen) via de Veghelseweg uit/in zuidelijke richting.

De berekende toename van het verkeer, zoals hierboven bepaald voor een gemiddelde weekdag, verdeeld over het omliggende wegennet, in relatie tot de huidige verkeersintensiteiten is in de tabel hierna opgenomen.

Weg	Huidige intensiteit*	Extra mvt/etmaal	% Extra/huidig
Koeveringsedijk	1.052	6	0,6
Veghelseweg - noord	526	28	5,3
Veghelseweg - zuid	526	28	5,3

* Op basis van (gemeentelijke) (tel)gegevens uit 2009, gecorrigeerd met een groeipercentage van 2%/jaar.

De toename van de verkeersintensiteiten is voor het omliggende wegennet relatief gering (dan wel absoluut, dan wel procentueel). Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

Mede door de vraag naar luxe en goede bereikbaarheid, is ervoor gekozen om zoveel mogelijk van de vakantiebungalows een eigen parkeerplaats voor de deur te geven. Voor zesentwintig bungalows is deze plaats gevonden. Dit zorgt ervoor dat de gasten niet ver met hun koffers door het park hoeven te lopen en belangrijker nog; er kan worden volstaan met een veel kleiner parkeerterrein aan het begin van het park.

Dit terrein biedt nog plaats aan vierenvijftig parkeerplaatsen. Het is voornamelijk bedoeld voor mensen die geen parkeerplaats bij de bungalow hebben of die met meer dan een auto komen. In totaal resulteert dit in een parkeernorm van 1,5 auto's per vakantiehuisje/standplaats. Deze norm wordt door de gemeente als minimale norm in voorliggende situatie gehanteerd.

4.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de provinciale Verordening ruimte is, ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap, bepaald dat, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel, zoals in dit geval de uitbreiding van onderhavig verblijfsrecreatief bedrijf.

Het is van belang dat de maatregelen ter verbetering van het landschap in evenredigheid staan met de ruimtelijke ontwikkelingen die worden voorzien. In onderhavige situatie bestaat de kwaliteitsverbetering met name uit een drietal aspecten: de aanleg ca. 0,2 ha afschermdende beplanting; de gedeeltelijke omvorming van een bestaande vijver tot een natuurlijke vijver en de algehele kwalitatieve opwaardering van de bebouwing en het erf van het bedrijf.

Hierna wordt op de verschillende aspecten stuk voor stuk ingegaan, waarbij, waar mogelijk en relevant, de koppeling met (de conceptversie van) de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt gelegd.

Haag (0,2 ha)

Rond het gehele terrein wordt een, gemiddeld ca. 3 m brede, haag van hoge en dichte struiken aangelegd. Naast een functie als landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing (die vanaf de openbare weg nauwelijks te zien zal zijn), vervult deze haag een belangrijke functie in het versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving van het plangebied. De soortkeuze zal voornamelijk bestaan uit beuken en/of elzen en wordt gerealiseerd in een lineair plantverband met een dichtheid van minimaal 3 stuks per strekkende meter. De haag voldoet aan de algemene eisen die gesteld worden ten aanzien van de inrichting en het beheer van een elzen-

singel in de bijlagen bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, waarnaar in voornoemde handreiking van de provincie verwezen wordt.

Deze eisen hebben onder meer betrekking op de minimale lengte en minimale en maximale breedte van de singel, de diameter van de stammen, het snoeien, be- en verwerken van snoeiafval en eventuele grondbewerking en beweiding van omliggende gronden.



Natuurlijke vijver

De vijver wordt niet gebruikt om in te zwemmen. Aan de noordzijde van de vijver zal een vissteiger geplaatst worden, welke langs een voetpad te bereiken is. Vanaf hier kunnen de gasten rustig hun hengel uitwerpen en op die manier genieten van het water en de natuur. De bestaande coniferenhaag zal, aan de zuid- en westzijde van de waterpartij verwijderd worden en vervangen worden door een meer natuurlijke inrichting van de vijver. Onderdeel van deze natuurlijke inrichting maak onder meer een natuuroever met riet (ca. 1.000 m²) uit. Deze oever voldoet aan de algemene eisen die gesteld worden ten aanzien van de inrichting en het beheer van een natuuroever riet in de bijlagen bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. Deze eisen hebben onder meer betrekking op de minimale lengte en breedte, het minimale en maximale onderhoud en de periode waarin eventuele maaierwerkzaamheden uitgevoerd worden.



Investing natuurlijke elementen

De kosten voor aanleg, tienjarig beheer en onderhoud van de gronden die worden ingericht ten behoeve van de haag en de natuurlijke vijver bedragen, ca. twaalfduizend euro en worden hierna gespecificeerd.

Op basis van standaardkostprijzen voor natuur- en landschapsbeheer voor 2011, die door de gezamenlijke terreinbeheerders (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Unie van Bosgroepen, De Landschappen, Federatie Particulier Grondbezit) berekend zijn, gelden de volgende kosten voor het beheer en onderhoud van de elementen die onderdeel uitmaken van het nieuwe bos- en natuurgebied. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de Alterranormen 2007 voor bos, natuur en landschap (geïndexeerd naar 2009) en van ervaringscijfers van de terreinbeheerders. De standaardkostprijzen zijn landelijke gemiddelde normkosten voor het beheer. De terreinbeheerders, de provincies en het Ministerie van EL&I zijn het erover eens dat de standaardkostprijzen een reële weergave van de beheerkosten zijn.

Indexcode land- schapselement	Landschapselement	Eenheid	Jaarvergoeding 2011	Totaal (voor tien jaar)
L2	Elzensingel (1.968 stuks)	Aanplantkosten per stuk	€ 1,58	€ 3.109,44
L2	Elzensingel (656 m)	Onderhoudskosten per meter per jaar	€ 0,56	€ 3.671,73
L13	Natuuroever riet (1.000 m ²)*	Aanlegkosten per m ²	€ 5,00	€ 5.000,00
L13	Natuuroever riet (1.000 m ²)	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 8,45	€845,00
Totaal				€12.626,17

* Deze bedragen zijn gebaseerd op normkosten (IBN/DLO, IMAG en SBB) en op ervaringscijfers. De genoemde bedragen zijn richtbedragen exclusief btw. Werkelijke kosten kunnen, mede afhankelijk van lokale omstandigheden, in de praktijk hoger of lager uitvallen.

Kwalitatieve opwaardering plangebied

Een laatste onderdeel van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is de kwalitatieve opwaardering van (de bebouwing, beplanting en (de inrichting van) het erf) binnen het plangebied, onder meer door het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout en riet, met een donkere, natuurlijke uitstraling, die aansluit op de architectuur en uitstraling die van oudsher kenmerkend is voor Brabantse hoeven. In de provinciale handreiking is specifiek voor de kwaliteit en vormgeving van bebouwing aangegeven dat deze, gezien vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling, bijdraagt aan de landschapskwaliteit. Hierbij is ook opgemerkt dat deze aspecten moeilijker te duiden zijn dan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe beplanting, maar dat juist de bijzondere architectonische vormgeving van bebouwing - passend in de omgeving - een verbetering van de omgevingskwaliteit met zich meebrengt. De extra kosten die de opwaardering van het plangebied met zich mee hebben gebracht bedragen enkele tienduizenden euro's.



Naast voornoemde verbeteringen, die grotendeels al uitgevoerd zijn, zal de ruimte binnen het plangebied voornamelijk bepaald worden door groen, in de vorm van bomen en struiken. Deze natuurlijke ruimtelijke elementen worden gebruikt om percelen aan te geven, wegen te begeleiden, privacy te bieden en geven daarnaast een groene, natuurlijke en kleinschalige uitstraling aan het park. Deze elementen maken weliswaar onderdeel uit van het recreatiepark, maar zijn geen absoluut noodzakelijke onderdelen van dit park.

Waarestijging gronden

Ten aanzien van de eventuele waarestijging van de binnen het plangebied gelegen gronden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is in voornoemde handreiking opgenomen dat, uit de door gemeenten overlegde gegevens, blijkt dat er in beginsel geen verschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen (onder meer) agrarisch onbebouwd en kleinschalige recreatieve bedrijven, zonder noemenswaardige bebouwingsmogelijkheden. Dat betekent derhalve dat, zodra agrarische cultuurgrond wordt gewijzigd in grond met bebouwingsmogelijkheid, een zelfde forfaitair bedrag gehanteerd kan worden als in het in de handreiking opgenomen rekenvoorbeeld is gehanteerd.

De bouw mogelijkheden nemen in onderhavige situatie met maximaal 3.350 m² toe. Hiervan komt 650 m² voor rekening van algemene voorzieningen en de overige 2.600 m² voor rekening van de 36 nieuwe recreatieverblijven, die ieder een maximale oppervlakte van 75 m² hebben. Deze toename vertegenwoordigt een indicatieve waardetoe name van € 20/m² en een totale waardetoe name van € 67.000,- voor de totale bouw mogelijkheden.

Hierbij komt dat, conform de Waterwet, de waarde van natuurgrond ca. 20% van agrarische cultuurgrond (en dus ook niet te bebouwen recreatieterreinen) (waarde € 5/m²) is. Derhalve heeft de minimaal 3.000 m² nieuwe natuur, die in de huidige situatie als agrarische cultuurgrond functioneert, een waardedaling van €12.000,- tot gevolg heeft. De totale waarestijging als gevolg van onderhavig initiatief is daarmee maximaal € 55.000,-. Van deze waarestijging moet, conform de provinciale handreiking, minimaal 20% (in onderhavige situatie € 11.000,-) geïnvesteerd worden in maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Op basis van de hiervoor beschreven kwaliteitsverbeterende maatregelen en de financiële waardering van deze maatregelen, afgezet tegen de waardevermindering van de gronden binnen het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de, in het kader van de ontwikkeling, te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de benodigde 20% investering van de waardevermindering in ruime mate over treffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in onderhavige situatie op een goede wijze ingestoken is. Via de wijze van bestemmen en ook een (uitvoerings)overeenkomst met de gemeente worden deze maatregelen ook duurzaam en feitelijk verzekerd.

4.7 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Koeveringsedijk 5 blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Sint-Oedenrode geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve hiervan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Sint-Oedenrode en de initiatiefnemer met betrekking tot de plankosten, planschade, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en waterberging.

6 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden 2012. Daarnaast is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Voor het plangebied zijn vier bestemmingen opgenomen: 'Recreatie', 'Groen', 'Water' en 'Waarde – Archeologie 2'. De aanwezige visvijver is bestemd tot "Water" met de aanduiding "waterbergingsvoorziening". Het gebruik van de vijver als waterbergingsvoorziening is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor deze locatie is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 23 mei 2014. De ABRvS heeft bepaald dat een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Als gevolg van de uitspraak is in dit nieuwe bestemmingsplan het volgende aanvullend geregeld:

- In de regels van de bestemming 'Water' is opgenomen dat de waterplas alleen voor extensieve recreatie mag worden gebruikt, niet zijnde zwemwater. Viswater is wel toegestaan.
- De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke bepaling geborgd.

7 Procedure

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Vakantiepark Boschvoort' is in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat en waterschap De Dommel. De VROM-Inspectie en Rijkswaterstaat hebben gereageerd geen belangen te hebben met betrekking tot voorliggend plan. De opmerkingen van het waterschap zijn in voorliggend plan verwerkt. De provincie Noord-Brabant heeft niet gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Informatiebijeenkomst

Op 28 maart 2012 zijn de buurtbewoners uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst met betrekking tot de realisering van het vakantiepark Boschvoort aan de Koeveringsedijk 5. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door 10 omwonenden.

Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode' met bijbehorende stukken heeft vanaf vrijdag 29 juni 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

In verband met de vakantieperiode is de mogelijkheid geboden om binnen 2 weken na afloop van de terinzagetermijn de ingediende zienswijze nader aan te vullen. Voorwaarden hierbij waren:

- de zienswijze in verband met het ontwerpbestemmingsplan is tijdig (binnen de termijn van terinzagelegging) aangeboden bij de gemeenteraad;
- in de zienswijze zijn de hoofdpunten van het standpunt opgenomen.

De nota zienswijzen is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Vakantiepark Boschvoort' is op 26 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode.

Beroep

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 23 mei 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Vakantiepark Boschvoort. Naar aanleiding van het beroep vernietigt de ABRvS het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode" omdat:

- de mogelijke geluidsoverlast onder andere vanwege stemgeluid in de open lucht en in verband met de aanleg van een zwembad, onvoldoende was onderzocht;

- in de planregels niet veilig is gesteld dat de plas alleen voor extensieve recreatie wordt gebruikt, gebruik als zwemwater zou dus mogelijk zijn;
- de landschappelijke inpassing is alleen privaatrechtelijk vastgelegd maar hiervoor moet ook een bepaling in de planregels worden opgenomen.

In geval van vernietiging van het besluit door de bestuursrechter, staat het het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de voorzitter het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Het nieuwe bestemmingsplan kan dus direct ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

In verband hiermee heeft de gemeente een nota van wijzigingen opgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. De nota van wijzigingen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van deze nota is het bestemmingsplan aangepast en opnieuw vastgesteld door de raad op 29-1-2015.

Bestuurlijke lus

Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 9 september 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State uitspraak gedaan en de gemeente opgedragen binnen 18 weken een nieuw besluit te nemen en de planregeling te herstellen.

Op basis van de uitspraak is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- aangegeven waar het zwembad, de horeca, de receptie, de camping-winkel en het parkeerterrein mogen worden gesitueerd door middel van een aanduiding op de verbeelding en regeling in de regels dat deze voorzieningen uitsluitend hier mogen worden gesitueerd.
- de maximale oppervlakte van het zwembad vastleggen op 100 m²: dit is geregeld in de regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Op basis hiervan is het bestemmingsplan aangepast en opnieuw vastgesteld door de raad op 17-12-2015.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- ADC ArcheoProjecten (2011). *Koeveringsdijk 5 te Sint-Oedenrode. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek*. Amersfoort: ADC ArcheoProjecten.
- BAAC (2007). *Erfgoedplan Sint-Oedenrode*. 's-Hertogenbosch: BAAC.
- Becker & Van de Graaf bv (2010). *Archeologisch bureauonderzoek Koeveringsdijk 5, Sint-Oedenrode. Gemeente Sint-Oedenrode*. Noordwijk: Becker & Van de Graaf.
- BRO (1997). *Bestemmingsplan buitengebied 1997*. Boxtel: BRO.
- Croonen Adviseurs (2011a). *Ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Gemeente Sint-Oedenrode*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2011b). *Quickscan flora en fauna Vakantiepark Boschvoort*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2011c). *Rapport akoestisch onderzoek Vakantiepark Boschvoort*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. Gemeente Sint-Oedenrode*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2009). *Landschapsonwikkelingsplan Sint-Oedenrode. Gemeente Sint-Oedenrode*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- DPA Cauberg-Huygen B.V. (2014). *Akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Boschvoort aan de Koeveringsdijk 5 te Sint-Oedenrode*. Son: DPA Cauberg-Huygen.
- Gemeente Sint-Oedenrode (2007a). *Nota Toerisme en Recreatie*. Sint-Oedenrode: Gemeente Sint-Oedenrode.
- Gemeente Sint-Oedenrode (2007b). *Visie Recreatie en toerisme*. Sint-Oedenrode: Gemeente Sint-Oedenrode.
- Gemeente Sint-Oedenrode (2005). *Strategische visie 2005-2020. De Rooi(s) Draad*. Sint-Oedenrode: Gemeente Sint-Oedenrode.
- Gemeente Sint-Oedenrode (1996). *Structuurschets 1996-2015*. Sint-Oedenrode: Gemeente Sint-Oedenrode.
- Oranjewoud (2010). *Risicobeschuwing vervoer gevaarlijke stoffen uitbreiding vakantiepark Koeveringsdijk 5. Transport over de A50*. Oosterhout: Oranjewoud.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- RMB (2007). *Strategische Planologische Keuzes. Toetsingskader voor Projectvoorstellen Vlagheide e.o.* Cuijk: RMB.
- Spanjers Architect (2009). *Ontwerpvoorstel voor een vakantiepark te Sint-Oedenrode*. Oirschot: Spanjers Architect.

- Taken Landschapsplanning bv (2006). *Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. Het landschap als schaakspel*. Arnhem: Taken Landschapsplanning bv.
- Verhoeven Milieutechniek B.V. (2011). *Verkennd, aanvullend en nader bodemonderzoek Koeveringsedijk 5 te Sint-Oedenrode*. Zaltbommel: Verhoeven Milieutechniek B.V.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.
- Zanden, A.A.M. van der (2010). *Bedrijfsplan voor vakantiepark Boschvoort te Sint-Oedenrode*.

8.2 Websites

- CROW (2011). *CROW – Online kennis en tools*. Geraadpleegd op 14 januari 2011. www.crow.nl.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 8 december 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 14 januari 2011, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 8 december 2010, <http://brabant.esrinl.com>.
- Streekorganisatie Het Groene Woud (2010). *Het Groene Woud*. Geraadpleegd op 12 december 2010, www.hetgroenewoud.com.

Bijlage

Resultaten HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Koeveringsdijk 5 Sint-Oedenrode
 Contactpersoon initiatiefnemer: Ellen Boonman
 Datum: 18-01-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	28800	m²
Bestaand verhard oppervlak	1000	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	6000	m²
Netto te compenseren oppervlak	5000	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	5000	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	10.5	m + NAP
GHG	9.8	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.4	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.6	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.87	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	18	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	240	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	317	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	88	m³
Maximale berging in normaal nat jaar	18	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	5	uren
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	35	m³
T=100 jaar	53	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	500	m³
Berging bij T=10 jaar	240	m³
Berging bij T=100 jaar	317	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	1.2	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

N.N.
 Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Bodel
 Bosscheweg 56
 5283 WB Bodel