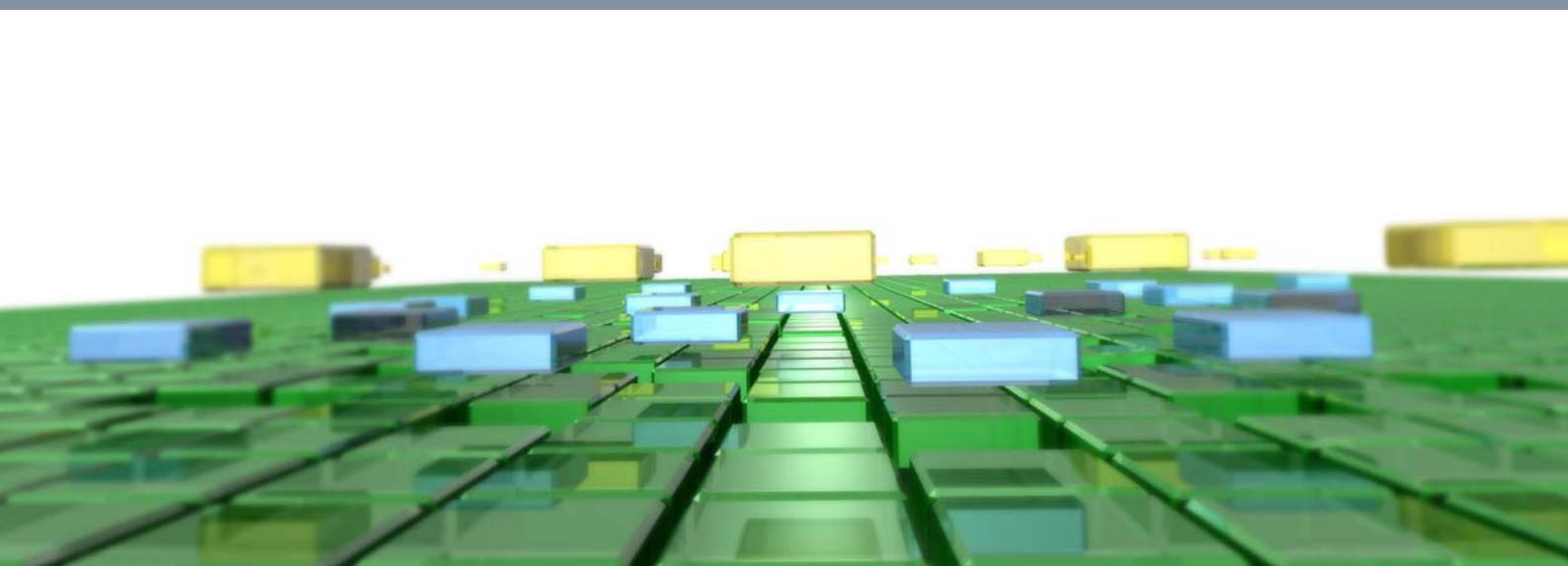


Bestemmingsplan Parc Patersven

Gemeente Zundert

Vastgesteld



Bestemmingsplan Parc Patersven

Gemeente Zundert

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07639.083266_1
Datum:	juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. Scheffer, de heer M. Provoost
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Grietje Pepping, Nico van Hooijdonk
Ontwerp:	november 2014, maart 2015, april 2015
Vaststelling:	19 mei 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	Actualisatie van het bestemmingsplan ten behoeve Parc Patersven te Zundert.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding en doel	3
1.3 Leeswijzer	3
 DEEL A – PLANOPZET	 5
 2. PLANOPZET	 7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Beschrijving huidige situatie	8
2.4 Knelpunt	11
2.5 Beschrijving toekomstige situatie	12
2.6 Geldende bestemmingsplannen	14
2.7 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	16
 3. JURIDISCHE PLANOPZET	 19
3.1 Inleiding	19
3.2 Plansystematiek	19
3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	20
3.3.1 Inleidende regels	20
3.3.2 Bestemmingen	20
3.3.3 Algemene regels	22
3.3.4 Overgangs- en slotregels	23
3.4 Specifieke bestemmingsregels	23
 DEEL B – VERANTWOORDING	 27
 4. BELEIDSKADER	 29
4.1 Rijksbeleid	29
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	36
4.3 Conclusie Rijks- en provinciaal beleid	46

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	49
5.1 Verkeer en parkeren	49
 6. MILIEUASPECTEN	 51
6.1 m.e.r. beoordeling	51
6.2 Luchtkwaliteit	51
6.3 Akoestiek	52
6.4 Geurhinder	53
6.5 Externe veiligheid	54
6.6 Bodem	64
6.7 Bedrijven en milieuzonering	65
6.8 Driftzones boomkwekerij	67
6.9 Conclusie woon- en leefklimaat	67
 7. WAARDEN	 69
7.1 Archeologische waarden	69
7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	70
7.3 Natuur	71
7.4 Waterparagraaf	74
 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 81
 9. OVERLEG EN INSPRAAK	 83
9.1 Inspraak	83
9.2 Overleg	83
9.3 Vaststellingsprocedure	86
 SEPARATE BIJLAGEN TOELICHTING	
Bijlage 1: Brief GS	
Bijlage 2: Brief Ministerie Voortgang huisvesting EU-arbeidsmigranten	
Bijlage 3: Overeenkomst VEP gemeente Zundert	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, ontwerpbeschikking hogere waarde geluidhinder en formulier hogere waarde	
Bijlage 5: QRA externe veiligheid	
Bijlage 6: Advies Brandweer referentie: U14.002337	
Bijlage 7: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Patersven	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Op 20 februari 1997 is het bestemmingsplan “Recreatiecentrum Patersven” vastgesteld. Gemeenten zijn verplicht om elke 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is 15 jaar oud en dient daarom te worden herzien. Sinds 1 juli 2013 is de digitaliseringsplicht van toepassing en dienen alle bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar te zijn. Het bestemmingsplan voorziet voor Parc Patersven op hoofdlijnen in een regeling voor de centrale voorzieningen, de recreatiebestemmingen en voor het mogelijk maken van permanente bewoning voor huishoudens in bestaande recreatiewoningen en overig, tot een maximum van vier personen per woning. De gemeente Zundert heeft BRO gevraagd om het geldende bestemmingsplan te actualiseren en te digitaliseren.

1.2 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de verplichting om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Daarnaast is 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden die gemeenten verplicht volgens landelijke standaarden bestemmingsplannen te digitaliseren (voor 1 juli 2013) zodat ze voor iedereen eenvoudiger raadpleegbaar zijn. Het huidige bestemmingsplan voldoet hieraan niet.

Tegelijkertijd wordt bekeken of vernieuwd beleid invloed heeft op de vigerende regeling. Naast Parc Patersven is er nog een aantal functies, waaronder het toestaan van permanente bewoning, die in dit bestemmingsplan worden meegenomen en aansluiten bij het gemeentelijk beleid.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied: het gebieds- en projectprofiel en een beschrijving van het vigerende bestemmingplan. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het overleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A – PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de vigerende regeling voor Parc Patersven en een aantal burgerwoningen onder de loep genomen. Voor de plangebiedsdelen die buiten Parc Patersven zijn gelegen wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zundert. Voor Parc Patersven wordt bekeken of de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan van 1997 nog voldoen en aangepast kunnen worden conform de nieuwe standaarden. Een aantal zaken wordt aangepast op de huidige situatie. Hierbij gaat het om de verplaatste “milieustraat” en de bestemming voor de centrale voorzieningen.

Tenslotte is besloten om, mede op basis van het burgerinitiatief van de vereniging van eigenaren (VEP), permanente bewoning mogelijk te maken in een groot deel van de bestaande recreatiewoningen. Hiervoor is een aparte regeling in het plan opgenomen.

Dit hoofdstuk bevat onder andere een beschrijving van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied. Ook wordt er ingegaan op het proces dat tot op heden heeft plaatsgevonden omtrent de legalisering van permanente bewoning van Parc Patersven. Het plangebied wordt afgebakend en het plan wordt beschreven. Verder wordt ingegaan op de vigerende bestemmingen van het plangebied.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Wernhout gelegen in de gemeente Zundert. Het plangebied is in het uiterste zuidwesten van de gemeente Zundert tegen de grens van België met Nederland aan gelegen. Het plangebied en omgeving zijn gevormd door welvingen in het zandgebied, enkele beekdalgebieden (Turfvaart en Aa of Weerij) en dekzandgebieden. Het gebied wordt ontwaterd in noordoostelijke richting dat terug is te zien aan de infrastructuur en de plek waar de kernen zijn gerealiseerd. Het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte. In de omgeving is vrij veel boomteelt aanwezig, wat karakteristiek voor de gemeente Zundert is. In de directe omgeving is naast een aantal burgerwoningen, een hotel/partycentrum aanwezig en enkele agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied wordt ontsloten door de Wernhoutseweg en de Kleine Heistraat. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globaal aangegeven plangebied

2.3 Beschrijving huidige situatie

Parc Patersven

Parc Patersven is gerealiseerd conform het destijds opgestelde bestemmingsplan 'Recreatiecentrum Patersven' uit 1997. Met dat bestemmingsplan zou een transformatie van het recreatiepark worden bewerkstelligd. Tot dat moment bestond het park voor het grootste deel uit een recreatiecentrum met voornamelijk stacaravans en toeristische kampeerplaatsen. Met het bestemmingsplan uit 1997 werd het mogelijk om in plaats van

toeristische kampeerplaatsen maximaal 500 chalets, bungalows en stacaravans te realiseren.

Daarnaast werd het mogelijk om de kavels groter/ruimer op te zetten met bijbehorende voorzieningen. De doelstelling van het plan had betrekking op het verbeteren van de kwaliteit (comfort en ruimte) van het recreatiecentrum.

Parc Patersven heeft een totale oppervlakte van ruim 28 hectare, waarvan circa 5 hectare uit vennen bestaat. In de huidige situatie zijn er 463 kavels ontwikkeld, waardoor er nog ruimte is voor 37 kavels. Op de kavels is het mogelijk om een bungalow, chalet of stacaravan te realiseren met een maximum inhoud van 350 m³.

Naast de kavels ten behoeve van de recreatiewoningen in de vorm van chalets, bungalows of stacaravans is er ruimte voor centrale voorzieningen. De volgende centrale voorzieningen zijn aanwezig op het terrein:

1. bedrijfswoning;
2. restaurant;
3. receptie;
4. zwembad;
5. tennisbanen;
6. parkeerterrein;
7. kiosk/activiteitenruimte (binnen);
8. milieustraat.

Parc Patersven zoals dat in de huidige vorm bestaat is, zoals eerder beschreven, gebouwd op grond van het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum Patersven', vastgesteld d.d. 20 februari 1997. Dit schrijft voor dat *“De op de plankaart als “verblijfsrecreatieve voorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bungalows, chalets en stacaravans, voor niet-permanente bewoning, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal niet meer dan 500 mag bedragen”*.

In de loop van de tijd zijn desondanks de recreatiewoningen in gebruik geraakt ten behoeve van permanente bewoning, zowel voor “gewone” huishoudens, als voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiertegen is handhavend opgetreden, totdat in de loop van 2003 bekend werd dat het ministerie van VROM de beleidsregels over recreatiewoningen wilde gaan aanpassen. Op 2 december 2004 heeft de gemeenteraad van Zundert besloten tot legalisering van de ontstane situatie met betrekking tot permanente bewoning op Parc Patersven. In december 2006 heeft adviesbureau BVR een haalbaarheidsstudie gepresenteerd waaruit blijkt dat de transformatie van recreatiepark tot woonkern tot de mogelijkheden behoort. Op 11 december 2007 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, de Vereniging van Eigenaren Patersven (VEP) en de projectontwikkelaar VolkerWessels. In juni 2008 heeft de raad besloten door te gaan met het transformatieproces. Het resultaat van de intentieovereenkomst diende een plan van aanpak te zijn.

De raad heeft op 17 december 2009 besloten:

- het Plan van Aanpak Herstructurering Parc Patersven (versie 2.0, okt. 2009) vast te stellen;
- in te stemmen met het voortzetten van het transformatieproces t.a.v. het legaliseringstraject;
- in te stemmen met de afronding van de initiatieffase;
- opdracht te geven de definitiefase te starten om te komen tot een uitwerking van het stedenbouwkundig plan van juni 2008 en een samenwerkingsovereenkomst, een en ander binnen de eerder bij besluit van 2-12-2004 gegeven randvoorwaarden en overige geformuleerde beleidsuitgangspunten.

Bij brief van 20 april 2011 heeft VolkerWessels aangegeven zich terug te trekken uit het project, vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, de onzekere bijdrage van de kaveleigenaren aan het project, de slechte samenwerking met het toenmalige VEP-bestuur, dan wel de goede wil maar gebrekkige daadkracht van het zittende VEP-bestuur. Op 15 december 2011 had de raad dan ook besloten om het legalisatietraject te beëindigen.

Omdat het bestemmingsplan op grond van de Wro geactualiseerd moest worden is besloten om een nieuw conserverend bestemmingsplan Parc Patersven voor te bereiden. Het ontwerp daarvan heeft vanaf 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen.

De VEP heeft op 31 januari 2013 een verzoek ingediend om alsnog over te gaan tot legalisering van de permanente bewoning op het park, waarna de VEP op 17 maart 2013 een burgerinitiatief heeft ingediend, waarin de permanente bewoning en de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gelegaliseerd. De commissie Grondgebied heeft het initiatief op 8 april 2013 ontvankelijk verklaard en het college vanaf dat moment aan de slag gegaan met het burgerinitiatief om uiteindelijk te komen tot een gedegen advies aan de gemeenteraad.

Omdat legalisering in strijd is met het provinciale beleid heeft het college op 18 oktober 2013 Provinciale Staten verzocht om aanpassing van de kaart bij de Verordening ruimte. Gedeputeerde Staten heeft per brief van 10 februari 2014 aangegeven een positieve grondhouding aan te nemen en Provinciale Staten voor te stellen om voor Parc Patersven een aanduiding 'integratie stad-land' toe te kennen. Op 9 september 2014 heeft Gedeputeerde Staten een standpunt ingenomen over de inspraak op het ontwerp van de Wijziging Verordening ruimte 2014 kaartaanpassingen 2 en een gewijzigd voorstel gemaakt voor de vaststelling door Provinciale Staten op 31 oktober 2014. De wijzigingen van de Verordening ruimte 2014, bevat kaartaanpassingen naar aanleiding van gemeentelijke verzoeken ingekomen voor 1 januari 2014. Parc Patersven is bij deze kaartaanpassingen opgenomen en aangeduid als "Integratie Stad – Land (zie paragraaf 4.2).

Naast het Park bestaat het plangebied uit een gedeelte van de Wernhoutseweg (inclusief bermen) vanaf de Rijksgrens met België tot aan de kruising met Loosbergstraat/Koepelstraat, een aantal agrarische percelen en een bestaande burgerwoning. De burgerwoning was in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997 (zie figuur 2) reeds bestemd als burgerwoning. De bestemming wonen wordt conform de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied” geregeld.

2.4 Knelpunt

Binnen de gemeente Zundert vormt de boomteelt en gelieerde functies een belangrijke economische motor voor de gemeente Zundert. De sector maakt sinds lange tijd gebruik van arbeidsmigranten. Door afname van de beroepsbevolking c.q. tekort aan arbeidskrachten en het feit dat de sector concurrerend moet kunnen blijven om zodoende de belangrijke economische positie te behouden in de gemeente Zundert is de verwachting dat het aantal arbeidsmigranten in de komende jaren toeneemt. Arbeidsmigranten kunnen het tekort aan arbeidskrachten opvangen en daarnaast een positieve bijdrage leveren aan vitale kernen aangezien door de aanwezigheid van deze groep, voorzieningen in stand kunnen worden gehouden. leegstand wordt op deze manier voorkomen en de leefbaarheid wordt behouden. Dat geldt niet alleen voor de gemeente Zundert, maar voor de hele regio West Brabant.

De huisvesting van groep arbeidsmigranten zorgt aan de andere kant ook voor problemen en uitdagingen. Aan de ene kant is het mogelijk om deze mensen te huisvesten bij bedrijven, maar dan krijgt men veel meer gespreid verkeers- en parkeeroverlast, de zekerheid dat goede huisvesting wordt geboden is lastiger te controleren en komt het niet ten goede aan de kwaliteit van het landelijke gebied (omdat met name de huisvesting dan plaats moet vinden bij agrarische bedrijven). De gemeente Zundert heeft daarom beleid opgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

In het beleid van de gemeente Zundert is aangegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven mogelijk wordt gemaakt via het nieuwe bestemmingsplan. Tevens worden er andere mogelijkheden geboden, zoals sociale huurwoningen, woongebouwen etc. de laatste mogelijkheden worden met name geboden in bestaande kernen. Daarbij is aangegeven dat huisvesting op campings en recreatieterreinen niet is toegestaan, omdat dan sprake is van strijd met het geldend bestemmingsplan. Er is echter een mogelijkheid om dit verder te verkennen in de tweede fase. De gemeente Zundert valt binnen de regio West Brabant. Een regio die door de minister aangewezen om te bekijken hoe omgegaan kan worden met de opgave omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten (zie bijlage 2). Het is dus niet alleen een opgave voor de gemeente Zundert, maar voor de gehele regio. De gemeente Zundert loopt voorop met het onderzoeken en bekijken van mogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten op een goede manier te regelen.

Omdat voor het Parc Patersven in een eerder proces is bekeken of het mogelijk is om permanente bewoning mogelijk is en het feit dat er sprake is van een pilot-project van de VROM-inspectie wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden permanente bewoning mogelijk te maken. Zodoende kan gestuurd worden op overlast, is sprake van een kwalitatief goede huisvesting en kan ingespeeld worden op het tekort aan arbeidskrachten. Met het plan wordt mogelijk gemaakt dat per bungalow of chalet permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, waarbij niet-huishoudens uit maximaal vier personen mogen bestaan.

2.5 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft de situatie nagenoeg gelijk als in de huidige situatie. Het verschil is met name dat permanent wonen alsnog wordt toegestaan op een groot deel van het Parc. De bestemmingswijziging tot de mogelijkheid van permanent wonen is op aanvraag van de VEP in dit bestemmingsplan opgenomen. In totaal bestaat het Parc uit 495 kavels, waarvan 436 kavels bebouwd zijn en in gebruik worden genomen voor permanente bewoning. De 59 overige kavels zijn onbebouwd of blijven in gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie. Met de eigenaren van de kavels waar permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt zijn afspraken gemaakt omtrent noodzakelijke investeringen (vanuit een goede ruimtelijke ordening).

Het is, onder andere vanwege strijdigheid met het woningbouwprogramma, niet mogelijk om voor de overige bebouwde en onbebouwde kavels permanente bewoning mogelijk te maken. Er is dan ook geen mogelijkheid opgenomen om permanente bewoning toe te staan voor deze kavels. Voor deze kavels geldt dat uitsluitend recreatief verblijf mogelijk is.

Op nog niet ontwikkelde kavels en een aantal bebouwde kavels is permanent wonen uitgesloten. Tenslotte mag permanente bewoning ook plaatsvinden in de bedrijfswoning en de buiten het Parc gelegen burgerwoning.

Per woning is het toegestaan dat deze of door een huishouden worden bewoond, of door een niet-huishouden van maximaal vier personen.

Doordat op een groot aantal kavels permanente bewoning wordt toegestaan is een aantal maatregelen noodzakelijk vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap (vanuit de Verordening ruimte 2014);
- Geluidswerende maatregelen ten opzichte van omliggende woningen;
- Verbreding van de Kleine Heistraat;
- Tweerichtingsverkeer toepassen op de Kleine Heistraat;
- Voorzieningen aanbrengen ten aanzien van de brandveiligheid.



Figuur 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997

De kwaliteitsverbetering bestaat uit het aanleggen van natuur op een perceel van 2,5 hectare dat ten noordwesten van Parc Patersven is gelegen en het versterken van de laanstructuur door de aanplant van bomen, van de zogenaamde “Napoleonroute” (Wernhoutseweg).

Om overlast van Parc Patersven ter plaatse van de woningen aan de Bijltestraat (ten zuidoosten van Parc Patersven) te voorkomen is het noodzakelijk om op de grens van Parc Patersven een voorziening te treffen in de vorm van een (geluids)schermb.

Vanwege de bereikbaarheid van Parc Patersven en het voorkomen van verkeersoverlast is besloten om De Kleine Heistraat gedeeltelijk (richting de Loosbergstraat) af te sluiten. Dat betekent dat Parc Patersven alleen bereikbaar is via de Wernhoutseweg. Daardoor

dient de ontsluitingsweg van Parc Patersven (Kleine Heistraat richting Wernhoutseweg) aangepast te worden naar een tweerichtingsverkeersweg en is verbreding noodzakelijk. Vanaf het Parc is het niet meer mogelijk om met de auto naar het noorden te rijden.

Tenslotte dient de veiligheid van de bewoners te worden gegarandeerd. Hiervoor is het noodzakelijk om, naast de goede bereikbaarheid via de Kleine Heistraat, brandveiligheidsvoorzieningen te realiseren. Het betreft hier onder andere het aanleggen van bluswatervoorzieningen (zie bijlage 6).

Om permanente bewoning op Parc Patersven mogelijk te maken zijn bovenstaande maatregelen noodzakelijk en dienen deze ook gerealiseerd te worden. De maatregelen moeten daarom geborgd zijn met het bestemmingsplan.

2.6 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Recreatiecentrum Patersven'

Het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum Patersven' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert op 20 februari 1997. Het gebied heeft de volgende bestemmingen:

- Verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- Groenvoorzieningen met visuele afscherming;
- Water;
- Verkeersdoeleinden.

Naast de bestemmingen zijn er nog twee differentiaties en vijf aanduidingen opgenomen. Deze zijn hieronder weergegeven:

Differentiaties:

- centrale voorzieningen;
- laanbeplanting.

Aanduidingen:

- parkeren voor bezoekers;
- reserveringsgebied parkeren voor bezoekers;
- ontsluitingspunt;
- gebied met wijzigingsbevoegdheid.

Op het park mogen in maximaal 500 verblijfsrecreatieve voorzieningen gerealiseerd worden/aanwezig zijn in de vorm van bungalows, chalets en stacaravans. Daarnaast zijn centrale voorzieningen gedifferentieerd. Hieronder worden de volgende voorzieningen verstaan:

- receptie;
- horeca;

- tennisbaan;
- zwembad;
- speelterrein;
- supermarkt;
- één bedrijfswoning.

Voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden de volgende bouwvoorschriften:

- de oppervlakte mag per bungalow, chalet of stacaravan niet meer bedragen dan 80 m²;
- de goothoogte niet meer dan 3 m;
- de hoogte niet meer dan 6 m;
- de afstand tot de perceelsgrens dient 2,5 m te bedragen;
- de inhoud per bungalow/chalet mag niet meer dan 350 m³ bedragen.

Voor de bedrijfswoning geldt dat de inhoud niet meer dan 500 m³ mag zijn met een goot-hoogte van 3 meter en een hoogte van 7 meter.

Voor de centrale voorzieningen is opgenomen dat de maximale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet meer dan 1.400 m² mag bedragen. De maximale hoogte is 5 meter.

De volgende zaken zijn in strijd met het bestemmingsplan:

1. de verkoop van volumineuze goederen en/of groothandel;
2. permanent bewonen met uitzondering van de bedrijfswoning.

Op 8 februari 1996 is de gemeente een overeenkomst aangegaan met Parc Patersven omtrent de ontwikkeling van Parc Patersven conform het bestemmingsplan. Deze overeenkomst is als bijlage 3 opgenomen in dit plan.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert 1997'

Voor een gedeelte ten zuiden van het recreatiepark is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 juli 1998 door de gemeenteraad van Zundert. Voor dit gedeelte zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- wonen;
- agrarisch gebied.

2.7 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan is een aantal wijzigingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen vanwege gewijzigd beleid of gewijzigde inzichten sinds 1997.

Hierbij gaat het om de milieustraat, die op een andere plek is gerealiseerd.

Burgerwoning buiten het Parc

Met betrekking tot de burgerwoning in het zuiden van het plangebied wordt aangesloten bij het beleid zoals dat opgenomen is in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 4 september 2012) van de gemeente Zundert. Het beleid is hieronder verwoord.

Beroep en bedrijf aan huis

Onder een beroep of bedrijf aan huis wordt het volgende verstaan: een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Er worden 2 categorieën onderscheiden: de vrije beroepen oftewel aan huis gebonden beroepen en beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten.

Voor wat betreft de beleidsregels is aansluiting gezocht bij de regels zoals die gelden binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zundert.

Zowel beroeps- als bedrijfsmatige activiteiten in de woning met de daarbij behorende bijgebouwen zijn mogelijk met een binnenplanse afwijking en met dien verstande dat:

- het ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner van het huis is;
- degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert is tevens gebruiker van de woning. Er mag daarnaast één medebewoner en één persoon van buitenaf worden ingehuurd voor ondersteunende werkzaamheden. In totaal dus maximaal drie personen.
- er mag geen vorm van opslag, horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden vanuit de woning en of het bijgebouw mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden, ook mag geen seksinrichting worden opgericht.
- Agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden geschaad. De beroep- of bedrijfsmatige activiteit mag de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet beïnvloeden en of onevenredige schade toebrengen.
- uitsluitend categorie 1 bedrijven gevestigd mogen worden. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit moet een categorie 1 bedrijf zijn. Een categorie 2 bedrijf is mogelijk mits kan worden aangetoond dat het een activiteit betreft die qua effect op de omgeving daarmee gelijk te stellen is.
- voldoen aan eisen m.b.t. externe veiligheid
- het geen nadelige invloed heeft op het verkeer

- de noodzakelijke aanvullende parkeervoorzieningen voor de activiteit en als gevolg van de activiteit (bezoekers/laden en lossen) dienen op eigen terrein te worden gesitueerd. de activiteit mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed hebben op de verkeerssituatie ter plaatse.
- reclame-uitingen met beperkte omvang zijn toegestaan
- geen publiekgericht karakter en onbelemmerde en onbeperkte toegang van publiek

Met deze beleidsregel worden voldoende mogelijkheden geboden voor activiteiten aan huis die passen in de bedrijfs-/ woonomgeving. Het is niet wenselijk activiteiten zoals detailhandel en publieksgerichte activiteiten, toe te staan die niet passen binnen de uitgangspunten van deze beleidsregel.

Parc Patersven

Met betrekking tot de centrale voorzieningen van het Parc heeft er een wijziging omtrent de bestemming plaatsgevonden. In het bestemmingsplan van 1997 zijn deze voorzieningen gerelateerd aan de recreatiebestemming (differentiatiezone).

In dit bestemmingsplan hebben de centrale voorzieningen een aparte bestemming gekregen. De centrale voorzieningen zijn nog steeds ten behoeve van recreatie, met uitzondering van de horeca en de detailhandel. Deze hebben ook een aparte aanduiding op de verbeelding gekregen. Deze functies betreffen een nevenactiviteit van Parc Patersven. De wijze van bestemmen (via een aanduiding) is op een andere manier gebeurd, maar het gebruik blijft hetzelfde. In dit bestemmingsplan is de gebruiksruimte (de vierkante meters) wel beperkt ten opzichte van het oude plan. Maximaal 200m² mag gebruikt worden ten behoeve van detailhandel, voor horeca geldt dat het maximum aantal vierkante meters is vastgesteld op 370m².

Met de intrede van de Wro (2008) is het verplicht om bestemmingsplannen op te stellen conform svbp2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012). Tevens dient het bestemmingsplan de planregels, gebaseerd op SVBP2012 qua systematiek, nader ingericht volgens gemeentelijke wensen en inhoudelijk gevuld vanuit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wabo/Bor.

De (digitale en analoge) verbeelding, de technische opbouw van de verbeelding is conform de eisen van DURP2012. De visuele verschijningsvorm van de verbeelding wordt bepaald door het IMRO2012.

Permanente bewoning van een groot deel van de bestaande huisjes wordt via een functieaanduiding mogelijk gemaakt. Permanente bewoning betreft zowel bewoning van een huisje door een huishouden als huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een maximum opgenomen van 4 arbeidsmigranten per huisje. Permanente bewoning is niet mogelijk voor de overige bebouwde en de nog te ontwikkelen kavels. Deze kavels mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van verblijfsrecreatie. Permanente bewoning van stacaravans is niet toegestaan.

Agrarische grond

Ten noorden van Parc Patersven (kadastraal bekend als G 1839) wordt een stuk grond dat in de huidige situatie in agrarisch gebruik is, ontwikkeld als natuurgebied. De oppervlakte van dat perceel bedraagt circa 2,5 hectare. De bestemming van het perceel wordt dan ook gewijzigd in de bestemming “Natuur”. De omzetting en realisering van de gronden tot natuur is noodzakelijk vanuit de Verordening ruimte (hoofdstuk 3 van de Verordening) van de provincie Noord-Brabant. Wanneer hier niet aan wordt voldaan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De aanleg van de natuur is met dit bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting) en met de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende vaststellingsovereenkomsten (anterieure overeenkomst) juridisch geborgd.

Groen

Parc Patersven wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing wordt juridisch geborgd door de bestemming “Groen” op te nemen op de verbeelding en in de regels. Ten behoeve van de ruimtelijke afscherming van Parc Patersven ten opzichte van de burgerwoning gelegen aan de Wernhoutseweg 182 in de gemeente Zundert wordt over een lengte van 180 meter een schutting geplaatst van 2 meter hoog. Deze bestaat uit betonnen palen met houten schotten. Hiervoor is een aanduiding opgenomen binnen de bestemming “Groen”.

De brandveiligheidsvoorzieningen, aanleg van natuur, de ruimtelijke afscherming en de verbreding van de weg zijn in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wanneer hier niet aan wordt voldaan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan het gebruik (permanente bewoning) niet worden toegestaan. Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen en een vaststellingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) aan te gaan met de eigenaren is de aanleg en instandhouding juridisch geborgd en kan handhavend worden opgetreden wanneer niet wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de regeling voor onderhavig plan is voor wat betreft het Parc Patersven zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende juridisch-planologische regime, het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum Patersven' uit 1997. De naamgeving en opbouw van de bestemmingen, differentiaties en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

De centrale voorzieningen van het Parc zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd', nu de functies die hierbinnen voorkomen zeer divers zijn (onder meer een receptie en een zwembad). Nu het restaurant van het Parc overeenkomstig het feitelijk gebruik ook bezoekers ontvangt, die geen relatie hebben met het Parc, is binnen de bestemming 'Gemengd' tevens opgenomen dat horeca is tot en met categorie 2 (betreft een zelfstandige, niet van het recreatiecentrum afhankelijk horecabedrijf). Hierdoor is er geen sprake van horeca uitsluitend ten behoeve van het Parc en is het mogelijk dat bezoekers die geen relatie hebben met het Parc van het restaurant gebruik kunnen maken.

Verder is permanente bewoning van bungalows en chalets binnen het Parc mogelijk gemaakt ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bewoning'.

Voor het overige zijn binnen de voor het Parc van belang zijnde bestemmingen geen ruimtelijke en functionele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor de overige bestemmingen – onder meer 'Wonen' en 'Agrarisch' – is aangesloten wat betreft systematiek en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Binnen deze bestemmingen zijn wel ruimtelijke en functionele ontwikkelingen mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikkelingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling, zoals een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, is toegepast.

3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

3.3.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn. Zo is onder meer een begripsbepaling opgenomen voor het begrip 'horecabedrijf' en daarbij behorende indeling in categorieën. In voorliggend bestemmingsplan is uitsluitend horeca 1 (winkelgebonden daghoreca, welke wat openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen zoals een lunchroom) en horeca 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers) toegestaan. Horeca 3 en hoger is niet toegestaan, zoals bijvoorbeeld een cafetaria.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.3.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Hieronder volgt per toegepaste enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen.

3.3.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ongeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is een algemene regeling ter bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van onder andere kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Daarnaast is op de verbeelding een 'wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Daaraan zijn regels gekoppeld die het mogelijk maken om de aanduiding 'ontsluiting' op te nemen ter plaatse van de aanduiding.

Algemene procedureregels

In deze regel is de 'nadere eisen procedure' beschreven.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

3.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Agrarisch

Gebruik

Binnen deze bestemming is het onder meer mogelijk om de gronden te gebruiken voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter zijn wel toegestaan.

Gemengd

Gebruik

De centrale voorzieningen gelegen binnen Parc Patersven zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. Daarnaast is binnen deze bestemming horeca toegestaan tot met categorie 2 als nevenactiviteit en is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woning toegestaan. Tevens is een afvalverzamel punt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – afvalverzamel punt' en is detailhandel in de vorm van een supermarkt toegestaan tot maximaal 200 m². Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen op of in deze gronden toegestaan, onder meer groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn gebouwen in de vorm van bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan. Daarvoor geldt dat de gezamenlijke maximale oppervlakte binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan 1.400 m². Daarnaast is een woning

toegestaan. Tevens zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Groen

Gebruik

'De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming "Groen" gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals speelvoorzieningen, bermen en paden.

Bouwen/Aanleggen

Binnen de bestemming "Groen" mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van een omheining van het Parc van maximaal 2 meter. Daarnaast is ter bescherming van het binnen de bestemming voorkomende houtgewas een vergunningstelsel opgenomen; zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het niet mogelijk om houtgewas te rooien dan wel te vellen. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - erfafscheiding' een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter toegestaan. Dit is opgenomen ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting, inhoudende dat er een erfafscheiding gebouwd en in stand gehouden moet worden als afscheiding tussen het Parc en de woning aan Wernhoutseweg 182.

Natuur

Gebruik

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/ of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden, het behoud, het herstel en/ of de ontwikkeling van de ecologische waarde, ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone, extensief recreatief medegebruik, extensief agrarisch gebruik, zoals beweiding, ten dienste van natuurbeheer. Daarnaast zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen een en ander met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer, niet zijnde lichtmasten, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 10 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickvoorzieningen, banken en afvalbakken geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - erfafscheiding' een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter toegestaan. Dit is opgenomen ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting, inhoudende dat er een erfafscheiding gebouwd en in stand gehouden moet worden als afscheiding tussen het Parc en de woning aan Wernhoutseweg 182.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Gebruik

De als "Recreatie – Verblijfsrecreatie" bestemde gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bungalows, chalets en stacaravans. Alle bouwpercelen zijn aangeduid op de verbeelding. Daarnaast zijn de percelen waar verblijfsrecreatie ontwikkeld mag worden, aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – te ontwikkelen verblijfsrecreatie'.

Permanente bewoning is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning' uitsluitend in bungalows en chalets. Er zijn vier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de permanente bewoning. 1) ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de bluswatervoorzieningen conform het brandweeraadvies, 2) ten behoeve van de verbreding van de Kleine Heistraat, 3) ten behoeve van de erfafscheiding tussen het recreatiepark en de woning aan de Wernhoutseweg 182, 4) ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gronden voor permanente bewoning mogen gebruikt worden indien aan deze voorwaardelijke verplichtingen voldaan wordt.

Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwperceel', met uitzondering van de percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – te ontwikkelen verblijfsrecreatie', zijn uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – te ontwikkelen verblijfsrecreatie' zijn nieuwe gebouwen toegestaan. In de bouwregels zijn hiervoor bepalingen opgenomen. Zo is voor chalets, bungalows en stacaravans onder meer geregeld dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 80 m² en de inhoud niet meer dan 350 m³.

Verkeer

Gebruik

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder (spoor)wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud en/of versterking van landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Bouwen

Er mogen binnen de bestemming 'Verkeer' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals een kiosk, abri, telefooncel of nutsgebouw.

Water

Gebruik

De voor 'Water' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en watersportdoeleinden.

Bouwen

Er mogen binnen de bestemming 'Water' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bruggen, dammen en steigers.

Wonen

Gebruik

De gronden die zijn bestemd als "Wonen" zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen ook binnen deze bestemming toegestaan. Ook is het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om de woning te gebruiken ten behoeve van een bed and breakfast, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg.

Bouwen

In de bouwregels zijn verschillende bepalingen opgenomen voor woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Paardenbakken zijn binnen de bestemming uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaben in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart in figuur 3 is te zien dat het plangebied gedeeltelijk in de herijkte Ecologische hoofdstructuur is gelegen. Voor het plangebied is daarom een belang van toepassing.

1. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuocondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Ook de drinkwaterbedrijven en de landbouw hebben een rol bij het natuurbeheer

In dit geval is er geen sprake van een aantasting van de Nationale hoofdstructuur. De ruimtelijke situatie blijft gelijk. Ook het gebruik (recreatie danwel permanent wonen) blijft gelijk. Men kan dan ook spreken van een nul-situatie.

In oktober 2003 heeft de minister van VROM met een beleidsbrief de mogelijkheden voor het legaliseren van permanente bewoning (eenmalig) verruimd. Deze maatregel had tot doel de historisch gegroeide permanente bewoning van recreatieparken te stoppen en weer met een schone lei invulling te geven aan beleid voor recreatiewoningen. De beleidsbrief geeft gemeenten en provincies de mogelijkheid te kiezen tussen handhaving van de recreatiefunctie en, onder voorwaarden, het legaliseren van permanente bewoning.

In het geval van Parc Patersven heeft de gemeenteraad van Zundert eind 2004 gekozen voor legalisatie. In samenwerking met de gemeente, de mensen op het terrein, de provincie en de VROM-Inspectie zou worden bezien of permanent wonen op dat park op een nette manier mogelijk was.



Figuur 3: Uitsnede Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking

Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de wettelijke verplichting tot het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder duurzame verstedelijking, welke ook is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte omvat de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toepassing van de ladder bij de onderbouwing van het bestemmingsplan is verplicht bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van de Ladder is dat het moet gaan om ruimtelijke effecten. Dit is recent nog eens onderstreept door de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 9 januari 2014. Daarin wordt aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, of doelen van economische planning.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In art. 1.1.1 Bro is de definiëring van de gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van stedelijke ontwikkeling is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woninglocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In dit geval betreft de ruimtelijke ontwikkeling een gebruikswijziging voor meer dan 14 woningen van verblijfsrecreatie naar wonen. Daardoor is conform jurisprudentie (zie ABRvS 18 december 2013, [ECLI:RVS:2013:2471](#), resp. ABRvS 9 april 2014, [ECLI:RVS:2014:1252](#)) sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woningen worden in de toekomstige situatie permanent bewoond door hetzelfde huishouden, waardoor sprake is van bewoning jaarrond.

Omdat sprake is van een bijzondere bestaande situatie wordt hieronder transparant inzicht gegeven in de afwegingen waarbij rekening wordt gehouden met de tredes van de ladder duurzame verstedelijking.

Afwegingen trede 1

Typering van het gebied Parc Patersven: een reeds bestaande stedelijke situatie waarin bij een vigerende bestemming de bebouwing (grotendeels) is gerealiseerd en het gebruik plaatsvindt. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van jaarronde bewoning (door wisselende personen) van de vakantiewoningen en diverse centrale voorzieningen. De maximale omvang van de woningen is begrensd op 80 m².

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot toevoeging van nieuwe rode functies, anders dan de functies die al vergund zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. De vakantiewoningen kunnen binnen de vigerende bestemmingsregeling het hele jaar door bezet worden. De ruimtelijke effecten binnen het Parc Patersven en de ruimtelijke effecten naar de omgeving zijn bepaald en vergund met die bestemmingsregeling. Daarbij geldt dat de ruimtelijke effecten bij gebruik van de woningen als vakantiewoning niet zullen afwijken van de effecten bij (deels) permanente bewoning.

Omdat, ondanks het voorgaande, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling komt de vraag aan bod of sprake is van een actuele regionale behoefte. Deze actuele regionale behoefte is aangetoond omdat sprake is van een vrijwel volledige bezetting van de woningen en voorzieningen. Het betreft recreatief gebruik en permanente bewoning.

De permanente bewoning neemt verschillende vormen aan: reguliere bewoning, huisvesting van EU-arbeidsmigranten en tussenvormen tussen 'short stay en long stay'. Op Parc Patersven heeft de huisvesting van EU-arbeidsmigranten een substantieel aandeel.

Op 1 oktober 2013 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst (drs. S.A. Blok) per brief (Kenmerk: 2013-0000543863) de tweede kamer geïnformeerd omtrent de voortgang van de huisvesting van EU-arbeidsmigranten. Deze brief gaat met name in op de voortgang tot de problematiek omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten in negen regio's die

daar een groot belang bij hebben of daarmee geconfronteerd worden. West Brabant is één van die negen regio's. In de brief is met betrekking tot de regio West Brabant het volgende opgenomen: 'de regio West-Brabant heeft op 18 juni 2013. vastgesteld dat er 4.750 extra plaatsen nodig zijn (kwantitatieve opgave) en dat er gewerkt moet worden aan de legalisering van 4.750 bestaande plaatsen (kwalitatieve opgave)'. De afspraken voorzien in een verdere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave en planning met een locale opgave in aantallen, locaties, differentiatie en afstemming regelgeving, te beginnen met de jaarschijf 2013 en verder tot en met 2019.

De regio West-Brabant heeft het onderzoek Quick Scan Arbeidsmigranten in maart 2014 afgerond. Er is sprake van circa 23.000 woonachtige en 19.000 economisch gebonden arbeidsmigranten. De portefeuillehouders van de 19 samenwerkende gemeenten, waaronder de gemeente Zundert, zien deze regionale opgave als basis voor verdere verdeling en invulling door en in de betrokken gemeenten. Van het aantal van 19.000 economisch gebonden en is de helft redelijk tot goed gehuisvest. De andere helft is voor 50% (nog) niet legaal en voor 50% (zeer) slecht gehuisvest. De regio is in gesprek met alle in de regio werkzame marktpartijen zoals corporaties, particuliere huisvesters en uitzendorganisaties om met hen afspraken te maken hoe zij de opgave kunnen helpen in te vullen. Daarbij zijn zij nadrukkelijk uitgenodigd om met concrete huisvestingsplannen te komen.

Op 28 juni 2013 is tijdens een druk bezocht regionaal symposium zowel de hierboven genoemde rapportage als ook de vastgestelde besluitvorming aan het ministerie aangeboden. Bij de EU arbeidsmigranten is sprake van stedenproblematiek en van plattelandsproblematiek. Ook vindt er illegale huisvesting plaats op recreatieparken. Bij besluitvormers is soms sprake van 'Nimeg-gedrag' ('niet in mijn eigen gemeente'). Daarom zijn in juni 2013 twee (sub)regionale raadsledenbijeenkomsten gehouden waar de raadsleden van de 19 samenwerkende gemeenten geïnformeerd zijn over de regionale opgave en de noodzaak maar zeker ook economische en sociale kansen die arbeidsmigranten in de anticipeerregio (in het kader van Krimp) West-Brabant kunnen bieden. Parc Patersven voorziet in woningen om deze groep te kunnen huisvesten.

Afwegingen trede 2

Bij deze trede moet bekeken worden of er binnen het bestaand stedelijke gebied in de behoefte kan worden voorzien door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen. Het gaat hierbij om de beschikbare ruimte maar ook om de financiële haalbaarheid.

De definitie (artikel 1.1.1. Bro) van bestaand stedelijk gebied is: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Omdat Parc Patersven kan worden aangemerkt als een bestaand stedelijk gebied en omdat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om het gebied aan te wijzen als "inte-

gratie stad-land” (zie paragraaf 4.2) kan voor de locatiekeuze van de aanduiding ‘permanente bewoning’ daarbij worden aangesloten. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan daarbij de basisbestemming “recreatie’ ongewijzigd blijft, is er feitelijk ook geen vrije keuze voor afweging van alternatieve locaties.

Afwegingen trede 3

Indien wel sprake zou zijn van mogelijke alternatieve locaties dient de ontsluiting voor meerdere vervoersmiddelen te worden betrokken bij de afweging. Uitgangspunt daarbij is dat de ontsluiting een zodanige kwaliteit heeft dat deze efficiënt en effectief is zowel vanuit het oogpunt van het vervoer als vanuit het oogpunt van het gebruik van de locatie. Omdat wordt aangesloten bij een bestaand stedelijke gebied zijn de kenmerken van het gebied een vast gegeven. In dat verband moet worden opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan voor Parc Patersven voorziet in extra maatregelen voor de ontsluiting waarmee een goede autobereikbaarheid is gewaarborgd. De ontsluiting zal met het plan aangepast worden. De Kleine Heistraat wordt deels afgesloten (vanaf het Parc richting het noorden). De Kleine Heistraat, vanaf het Parc richting de N263 (Wernhoutseweg) wordt getransformeerd naar tweerichtingsverkeer. Hierdoor wordt het Parc beter ontsloten en wordt de verkeersdruk van de Kleine Heistraat (vanaf het Parc richting het noorden) verminderd.

De provincie Noord-Brabant is concessieverlener voor het openbaar vervoer en bepaald ook het beleid voor het openbaar vervoer. Met de nieuwe concessie die in december 2014 is ingegaan heeft ook de vervoerder een zwaardere stem gekregen in de routes van buslijnen en locaties die worden aangedaan. De gemeente kan wensen aandragen, maar het is afhankelijk van de vervoerder of die wensen worden ingewilligd of niet. In de huidige route van buslijn 115 vanuit Breda zit op dit moment geen mogelijkheid die te verlengen tot aan Parc Patersven. De vraag is ook of het Parc voldoende reizigerspotentie oplevert omdat veel bewoners van oudsher eigen vervoer hebben. Bovendien kunnen bewoners van het Parc parkeren op het Oranjeplein in Zundert en verder reizen met het openbaar vervoer.

Doorwerking Rijksbeleid

Delen die nu aangewezen zijn als Ecologische hoofdstructuur worden als zodanig bestemd. Het Bestemmingsplan sluit wat dat betreft aan bij het Rijksbeleid.

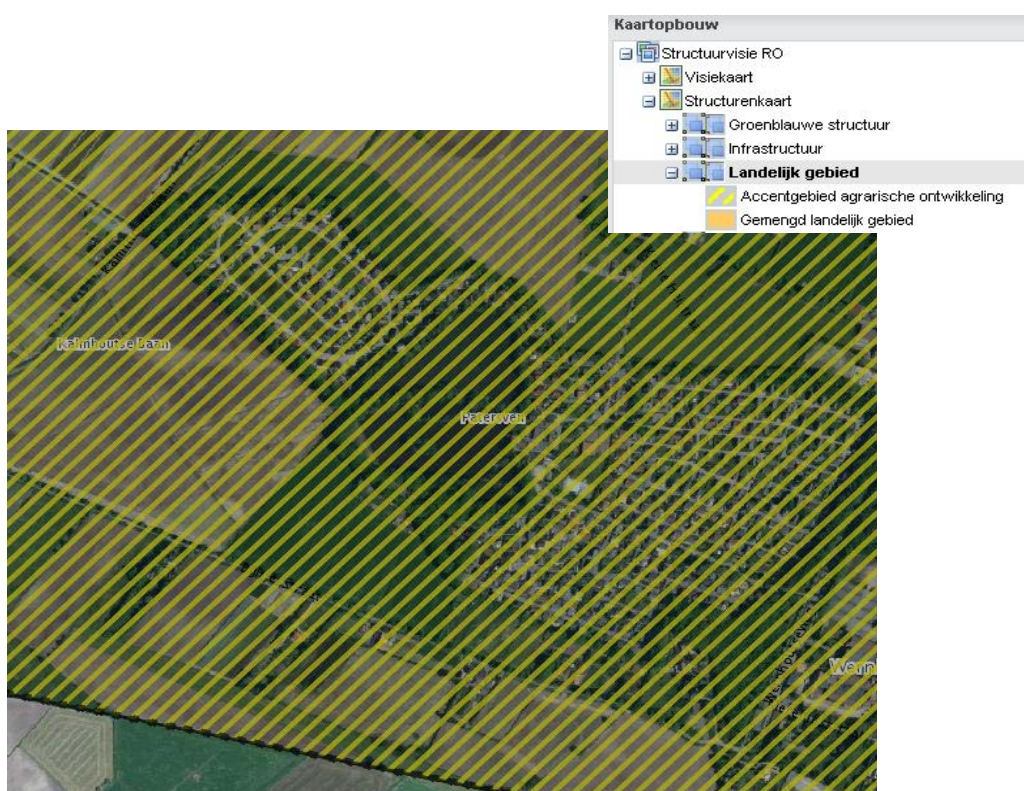
Wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten, geeft de gemeente reeds inhoud aan de problematiek in West Brabant. Gesteld kan worden dat de problematiek niet per gemeente, maar per regio aandacht verdiend. Vooruitlopend op het beiden van een oplossing tot dit probleem, is de gemeente Zundert voornemens om via dit bestemmingsplan permanente bewoning mogelijk te maken op Parc Patersven. Dit vanwege het feit dat dit proces al lange tijd gaande is en het Parc reeds eerder is aangewezen als pilot-project.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het gebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 4. Op 7 februari 2014 heeft de provincie de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening, landelijk gebied

deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Echter ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de landelijke structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt in de landelijke structuur met het accentgebied agrarische ontwikkeling. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken, de accentgebieden agrarische ontwikkeling.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden. Binnen de verschillende deelgebieden wordt clustering en samenwerkingscollectieven van gelijkgeaarde bedrijven, aansluitend op de bestaande, sterk vertegenwoordigde sector in het gebied, nagestreefd.

Dit betekent dat:

- aansluitend bij de karakteristiek van de aanwezige bedrijven (sector) is er ruimte, maar niet elk bedrijf kan zich op elke plek ontwikkelen;
- er ruimte is voor aan de sector gelieerde en/of ondersteunende activiteiten zoals voor verwerking, opslag, logistiek en duurzame energieopwekking op de locatie;
- de infrastructuur past bij grootschalige landbouw;
- duurzaamheid door samenwerking en uitbouw van kringlopen wordt ruimtelijk ondersteund.

Bij het uitwerken van de ruimere ontwikkelingsmogelijkheden worden de aanbevelingen voor verduurzaming van de agrofood sector en de bevindingen van de agrofoodtafels betrokken.

De provincie heeft het aspect leefbaarheid niet tot haar doel verklaard. Wel is de leefbaarheid van het platteland en de kleine kernen erg belangrijk voor de provincie, daarbij hoort het behoud / instandhouding van het voorzieningenniveau en de mogelijkheid om flexibel om te kunnen gaan met nieuwe functies en perspectieven.

Groei

Groei vinden we de komende jaren nog met name in stedelijke concentraties, terwijl gemeenten “aan de randen” van de provincie te maken krijgen met (een beperkte mate van) krimp. Gelet op de afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs krimp, is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Regionale afstemming om de woningbouwbehoefte af te stemmen op de vraag is daarom belangrijk. In de gebieden waar krimp op gaat treden, is de zorg voor de leefbaarheid van belang. Met de demografische veranderingen verschuift het accent steeds meer van kwantiteit naar kwaliteit. Een kwalitatieve benadering van de stedelijke ontwikkelingen, biedt kansen voor een verbetering van de leefbaarheid en het behoud van voorzieningen.

Bovenstaand betekent ook het bieden van een kwalitatieve hoogwaardig huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor wordt verrommeling voorkomen en houdt men grip op deze opgave. Tevens draagt men bij aan de leefbaarheid van West Brabant en kan op die manier het voorzieningenniveau instant worden gehouden.

Permanente bewoning past in principe niet binnen het accentgebied agrarisch ontwikkeling. Aan de andere kant is er reeds sprake van een bestaand Parc waarop gerecreëerd wordt / werd. Niet alleen wordt met dit plan permanente bewoning door huishoudens op bestaande bebouwde kavels toegestaan, maar ook ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Deze arbeidsmigranten zijn van “oudsher¹” aanwezig binnen de gemeente Zundert wat met name te maken heeft met de agrarische activiteiten binnen de gemeente (boomteelt). De lokale economie (met name boomteelt) en leefbaarheid heeft een groot belang bij een kwalitatieve goede huisvesting van arbeidsmigranten. Het provinciale beleid kan daar niet altijd direct op inspelen, zeker niet in een structuurvisie. Dat heeft te maken met het feit dat het een doorlopend proces is en bekeken en onderzocht moet worden hoe de opgave ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt vormgegeven. In dit geval is de gemeente Zundert ook in de regio West Brabant gelegen, een regio die door de minister is aangewezen om met deze opgave om te gaan en tot oplossingen te komen. Ondanks dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet direct in de structuurvisie staat benoemd, met uitzondering van stedelijke ontwikkelingen die binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. In dit geval is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat hier sprake is van wonen, buiten stedelijk gebied. Door de status van pilot-project kan in eerste instantie hier bekeken worden hoe omgegaan kan worden met de huisvesting van arbeidsmigranten op bestaande recreatieterreinen. Tenslotte is er reeds sprake van een bestaand ruimtebeslag.

¹ Sinds de openstelling van de Europese grenzen.

Verordening Ruimte (geconsolideerde versie)

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is, zoals te zien is in de figuren 5 t/m 8, in de volgende zones gelegen:

- Ecologische hoofdstructuur (deels);
- Gemengd Landelijk gebied;
- Beperking veehouderij;
- Cultuurhistorisch vlak (deels);

Met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het doel om deze te behouden, te herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Bestaande functies worden gerespecteerd, maar nieuwe functies zijn in principe niet mogelijk.

Voor het agrarische gebied waarin het plangebied is gelegen is in principe de hoofdzaak een gebied waarde agrarische ontwikkeling wordt nagestreefd. Zoals in de structuurvisie al is aangegeven dient hiervoor wel ruimte en draagkracht te bestaan.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden

In dit geval gaat het om Weimersche heide, onderdeel van de vroegere Ostaaijaanse Heide en de Wernhoutse Heide, bestaat uit strookvormige percelen grasland, bouwland en boomkwekerijen. Het gebied is een tussen 1915-1945 ontstane heideontginning op reeds eerder ontveende gronden. De Turfvaart (1665), die centraal door het terrein is gegraven, bereikt hier het meest zuidelijke punt. Een aantal als relict nog bestaande vertakkingen, leiden tot ontwaterde en thans verdwenen vennen zoals het Groot Smeven, of het Schrobbersven, maar ook naar enkele nog herkenbare heidevennen zoals het Pattersven.

De sinds 1940 weinig veranderde strook- en in mindere mate blokvormige percelering is loodrecht georiënteerd op de Turfvaart. De agrarische bebouwing en een aantal kleine bosjes met naald- en loofhout bevinden zich uitsluitend aan noordelijke en oostelijke rand van het gebied, waardoor het een zeer open karakter heeft.

De belangrijkste waarden zijn:

- De relatie tussen de Turfvaart en de percelering;
- De openheid;
- De strookvormige percelering;
- De turfvaart en zijtakken;

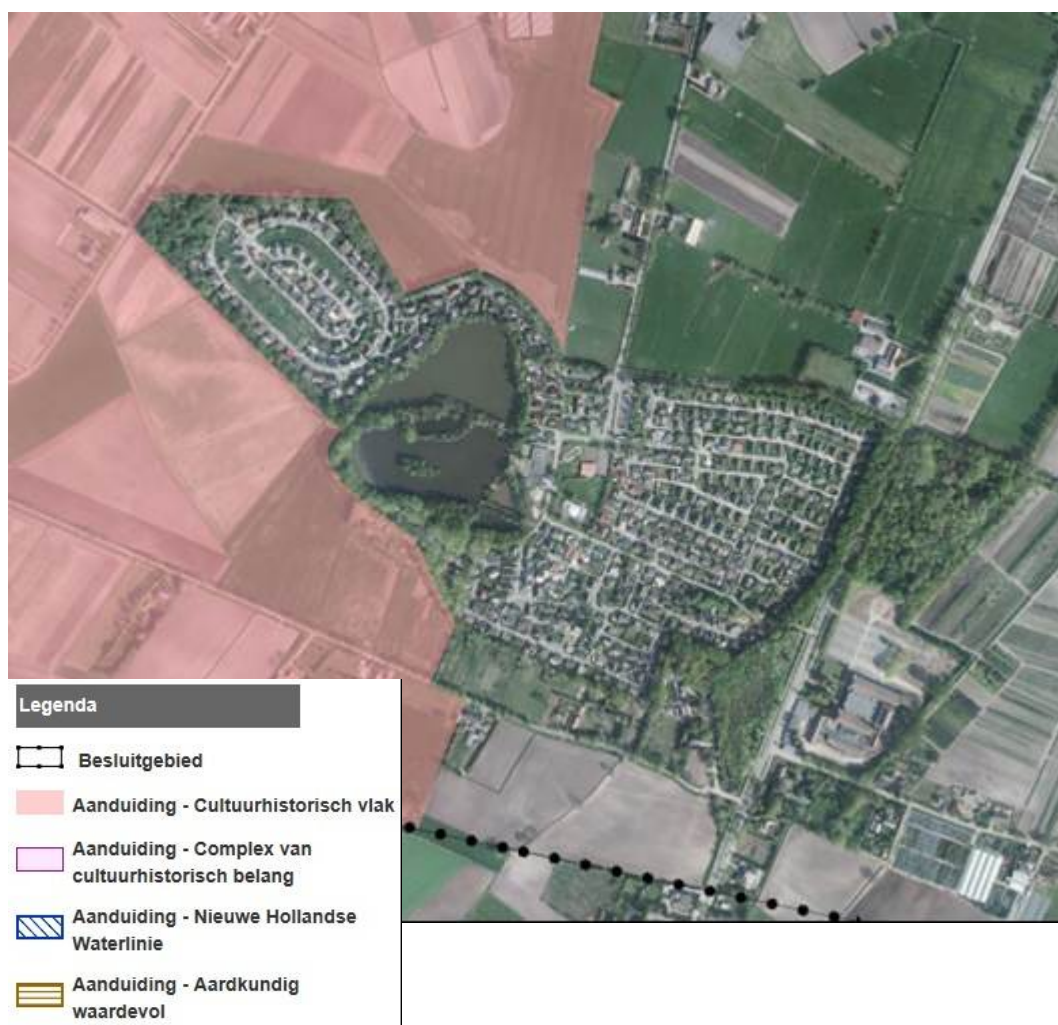
- Het Patersven.



Figuur 5 Uitsnede Verordening ruimte 2014, thema: agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 6 Uitsnede Verordening ruimte 2014, thema: natuur en landschap



Figuur 7 Uitsnede Verordening ruimte 2014, thema: cultuurhistorie

Op 10 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant op verzoek van de gemeente Zundert, per brief (zie bijlage 5) laten weten dat zij voornemens zijn om de zone “Integratie Stad-Land” op te nemen voor Parc Patersven. Op 9 september 2014 heeft Gedeputeerde Staten een standpunt ingenomen over de inspraak op het ontwerp van de Wijziging Verordening ruimte 2014 kaartaanpassingen 2. Op 31 oktober 2014 heeft de Provinciale Staten deze kaartaanpassing vastgesteld. De wijzigingen van de Verordening ruimte 2014, bevat kaartaanpassingen naar aanleiding van gemeentelijke verzoeken ingekomen voor 1 januari 2014. Parc Patersven is bij deze kaartaanpassingen opgenomen en aangeduid als “Integratie Stad – Land (zie figuur 7.1).



Figuur 7.1 Uitsnede Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 2

Doordat sprake is van bijzondere omstandigheden heeft de provincie besloten om positief te staan ten opzichte van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling; het omzetten van recreatiewoningen naar permanent wonen. Daarvoor dient een aantal aspecten op een goede manier te worden afgewogen. De provincie onderschrijft dat de omzetting van de recreatiewoningen in permanente woningen geen gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwprogramma heeft. Een uitzondering hierop zijn de recreatiewoningen die in de huidige situatie niet permanent bewoond zijn. Hierover dienen goede afspraken te worden gemaakt en dient monitoring plaats te vinden. Ten slotte geeft de provincie aan dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van verhuisbewegingen wordt jaarlijks het woningbouwprogramma gemonitord.

In het bestemmingsplan dienen een aantal zaken uitgewerkt te worden:

1. de voorwaarden vanuit de zone "Integratie Stad-Land" vanuit de Verordening ruimte 2014;
2. een uitwerking van de zogenaamde kwaliteitsverbetering zoals gesteld in artikel 3 van de Verordening ruimte 2014.

Integratie Stad-Land

In de Verordening ruimte 2014 zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van de zone "Integratie Stad-Land". Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook

mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het sluitstuk van het bundelingsbeleid wordt gevormd door de rood-met-groen-koppeling.

De regels omtrent stedelijke ontwikkeling in de zone "Integratie Stad-Land" zijn hieronder weergegeven. Aan de mogelijkheden die geboden worden in deze zone zijn voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden zijn ook direct getoetst.

9.1 Gebieden integratie stad - land

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Integratie stad-land, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

- a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied integratie stad-land zelf of de naaste omgeving;

In dit geval is sprake van een bestaande ruimtelijke situatie. Er vindt geen fysieke ingreep plaats. De groene en blauwe landschapsontwikkeling zal dan ook direct of aansluitend aan het terrein plaats moeten vinden. Normaal gesproken vindt er een fysieke ingreep plaats die een effect heeft op blauwe of groene kwaliteiten en/of structuren. De provincie stelt dan, dat dit effect opgeheven dient te worden en tegelijkertijd veranderd in een positieve ontwikkeling voor groene en blauwe kwaliteiten en structuren. Er zou dan sprake zijn van een balans tussen rode en groene kwaliteiten en functies. In dit geval is dat reeds het geval.

- b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein;

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

De ontwikkeling sluit niet aan bij bestaand stedelijk gebied. Het betreft in dit geval een bestaand stedelijk cluster.

- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

In dit geval is reeds sprake van bestaande bebouwing. Naast recreatief verblijf wordt hier ook permanent in verbleven. Er is geen sprake van een ingreep binnen bestaande ruimtelijke kwaliteiten of structuren. Het Parc is groen ingepast en ingericht. De inrichting en inpassing blijven gehandhaafd. Ruimtelijk gezien vindt er dan ook geen verandering plaats. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

De beoogde stedelijke ontwikkeling, is een bestaande functie. Zoals hiervoor is vermeld wordt er geen ruimtelijke ingreep gedaan en blijft de groene inpassing en inrichting van het Parc gehandhaafd.

- d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt)² niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Het plangebied ligt in gemengd landelijk gebied, er vindt geen stedelijke of ruimtelijke ingrepen plaats. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- 3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Deze voorwaarde heeft betrekking op de afspraak die de provincie in haar brief kenbaar heeft gemaakt met betrekking tot de woningbouwvoorraad en de andere afspraken die in de Regionaal Ruimtelijke Overleggen worden gemaakt. De gemeente zal hierover afspraken maken met de provincie.

Kwaliteitsverbetering

Tenslotte is artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, behalve als in de regels is vermeld dat deze niet van toepassing is. In artikel 3 wordt ingegaan op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit kan grijpbaar en bespreekbaar worden gemaakt door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde.

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen.

² In geval meerdere bepalingen van deze verordening gelijktijdig van toepassing zijn, geldt de meest beperkende bepaling tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).

Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.

Naast de bescherming van bestaande kwaliteiten wenst de provincie ook ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

Soms is het onvermijdelijk dat uitbreiding van stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied. In dat geval stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

Deze voorwaarde is de 'rood-met-groen-koppeling'. Bij elk plan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied moet een gemeente aangeven hoe de 'rood-met-groen-koppeling' inhoud krijgt en hoe dit zeker wordt gesteld. In artikel 3.2 van de Verordening is dit verder uitgewerkt.

De regels vragen aan gemeenten om bij ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door in het eerste lid een zorgplicht op te nemen. De provincie heeft er voor gekozen om niet dwingend en gedetailleerd aan gemeenten voor te schrijven hoe ze moeten handelen. Er zijn dan ook verschillende manieren waarop het doel van de zorgplicht kan worden bereikt.

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het kader van een geldend bestemmingsplan (inclusief de uitwerkingsmogelijkheden van dit plan). Uitgangspunt daarbij is dat de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het geldende bestemmingsplan al gewaarborgd is. Dit ligt anders bij geldende ontwikkelingsrechten die worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan, bijvoorbeeld in het kader van een wettelijk verplichte actualisering, of bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. In die gevallen is het wel nodig dat recente inzichten over ruimtelijke kwaliteit worden meegewogen.

Het eerste aspect is dat buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan is verzekerd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebruik maken van een locatie waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling. In veel gevallen zal op dergelijke locaties al bebouwing staan. In de verordening wordt hiervoor de term vestiging gebruikt; uit de definitie volgt dat het dan altijd gaat om een bestaand bouwperceel gebaseerd op artikel 2, derde lid.

Omdat in de praktijk is gebleken dat het verbod op nieuwvestiging soms problemen oproept, is in artikel 3.3 een mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging. Hieraan zijn stringente voorwaarden verbonden; het is niet de bedoeling dat er een ruime inbreuk gemaakt wordt op de uitgangspunten zoals die in de Structuurvisie RO zijn neergelegd.

De noodzakelijke kwaliteitsverbetering die met dit plan wordt beoogt bestaat uit de volgende punten:

- 2,5 hectare agrarische grond wordt ontwikkeld, bestemd en beheerd als natuurgebied;
- De laanbeplanting van de Napoleonroute (Wernhoutseweg) wordt hersteld en aangeplant;
- De VEP zal de komende 10 jaar € 50.000,- investeren in de kwaliteit van het Parc.

In bijlage 7 van dit bestemmingsplan is het ontwerp van het natuurgebied weergegeven. Tevens is een kaart opgenomen waarop is aangegeven op welke plekken de laanbeplanting van de Wernhoutseweg wordt versterkt. Zowel het ontwerp van het natuurgebied als de versterking van de laanbeplanting zijn ook als bijlage opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Doormiddel van een voorwaardelijke verplichting is de realisatie en het beheer en onderhoud zeker gesteld.

De investeringsbijdrage die de VEP voor de komende jaren heeft gereserveerd ten aanzien van kwaliteitsverbetering in het Parc (€ 50.000,-) zijn opgenomen in een overeenkomst. De gelden worden gebruikt om de kwaliteit van de vennen op het Parc te vergroten en het beheer en onderhoud daarvan te garanderen.

4.3 Conclusie Rijks- en provinciaal beleid

Het plangebied is in een aantal zones gelegen met een daarbij behorend beleid. Een klein gedeelte is in de EHS gelegen. Een gedeelte van de EHS is echter niet juist begrensd (zie figuur 9). De EHS is over een aantal recreatiewoningen en een stuk van Parc Patersven gelegen dat in gebruik is als tuin bij de recreatiewoningen. Reeds in het bestemmingsplan 1978 zijn de gronden bestemd met een recreatieve bestemming. Er is geen sprake van natuurontwikkeling geweest in de tussenliggende jaren, hooguit is het Parc landschappelijk versterkt door de aanplant van groen.

De provincie geeft in de Verordening aan dat de EHS met een nauwkeurigheid van 12,5 meter is begrensd. In dit geval wordt de EHS dan ook niet als natuur opgenomen, maar

exacter begrensd. In het najaar van 2014 is het Parc aangeduid als “integratie stad – land” en is deze kaartwijziging op 31 oktober door Provinciale Staten vastgesteld. Het deel van de EHS dat samenvalt met de groene buitenrand is als natuur bestemd.



Figuur 8: EHS verder ingezoomd

Vanuit de Structuurvisie R.O. en de Verordening ruimte is het gebied aangewezen als agrarisch gebied. In het plangebied zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen. De bestaande en vigerende functies betreffen wonen en verblijfsrecreatie, er is dan ook geen draagkracht en ruimte voor agrarische ontwikkelingen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarmee de bestaande functies worden geregeld met de toevoeging dat permanente bewoning wordt toegestaan. Dat houdt in dat er geen gevoelige functies ten aanzien van de agrarische sector worden gerealiseerd, deze zijn immers al aanwezig. Daarmee vormt dit plan geen belemmering voor deze sector.

In de Verordening ruimte worden kansen geboden voor detailhandel en horeca als nieuwe zelfstandige functies. Voor detailhandel geldt een maximum oppervlakte van 200m² en voor horeca een oppervlakte van 1,5 hectare.

Deze functies betreffen echter geen nieuwe, maar bestaande functies. De functies blijven immers hetzelfde en er vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats. De functies worden nu op de verbeelding begrensd en in de regels, waardoor de functies inpandig wel flexibel kunnen zijn, maar ruimtelijk zijn begrensd.

Het landschap in het westen van het plangebied is onderdeel van een cultuurhistorisch vlak. Het landschap blijft behouden zoals deze nu is. Voor werken en werkzaamheden die een effect kunnen hebben op de cultuurhistorische waarden van het gebied is een verbod opgenomen. Wanneer aangetoond is dat deze cultuurhistorische waarden niet worden aangetast kan een omgevingsvergunning worden verleend. Deze regeling is opgenomen in artikel 13.1 van de regels.

De receptie, kantoor en horecafunctie op Parc Patersven zijn niet meer als ondergeschikte functie, maar als nevenactiviteit bestemd. Hiervoor is artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Binnen dit artikel wordt ruimte geboden voor dergelijke functies. In dit geval betreft het een nevenactiviteit waarmee de functie passend is binnen de Verordening ruimte.

Met betrekking tot permanent wonen heeft de provincie aangegeven dat zij positief staan ten opzichte van deze ontwikkeling. Hiervoor wil de provincie de zone "Integratie Stad-Land" opnemen. Wanneer wordt voldaan aan de regels omtrent stedelijke uitbreiding binnen deze zone, kunnen zij instemmen met de functiewijziging naar permanent wonen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het gebied. Door de versterking van de laanbeplanting van de Wernhoutseweg en de aanleg van natuur wordt deze kwaliteitsverbetering bereikt. Het plan voldoet daarmee aan het provinciale beleid. Daarnaast zal de VEP de komende 10 jaar € 50.000,- investeren om de kwaliteit van het Parc te verhogen.

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeer en parkeren

Het plan betreft een conserverend plan, er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden met betrekking tot het aantal verblijfs- (wonen) of verblijfsrecreatieve voorzieningen. In dit hoofdstuk wordt bekeken en berekend of het aantal parkeerplaatsen voldoende is ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting wordt aangepast. Dat houdt in dat de gemeente Zundert in de toekomst de Kleine Heistraat ter hoogte van het Parc richting de Loosbergsestraat wil afsluiten voor het verkeer dat gegenereerd wordt door het Parc. .

Ontsluiting

De ontsluiting vindt in de huidige situatie plaats via de zijweg Wernhoutseweg, de Kleine Heistraat en de Loosbergstraat. De Wernhoutseweg en de Loosbergstraat sluiten aan op de provinciale weg Wernhoutseweg (N263). Op de zijweg Wernhoutseweg geldt eenrichtingsverkeer in de richting van het park (van oost naar west). Het recreatiepark verlaten kan via de Kleine Heistraat en de Loosbergstraat. Op die manier wordt aankomend verkeer gescheiden van vertrekkend verkeer. Zoals in de inleiding is vermeld is de gemeente Zundert voornemens om de Kleine Heistraat af te sluiten voor het verkeer dat gegenereerd wordt door het Parc. Het is voor autoverkeer, afkomstig van het Parc, dan ook niet meer mogelijk om richting het noorden te gaan. De ontsluiting van het Parc via de Kleine Heistraat richting Wernhoutseweg wordt tweerichtingsverkeer.

Verkeersgeneratie

Op 15 januari 2014 heeft Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van industrielawaai en weg- en verkeerslawaai ter plaatse van het Parc. Het rapport³ is als bijlage (bijlage 4) toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 van dat rapport zijn de uitgangspunten van het onderzoek naar weg- en verkeerslawaai opgenomen, waaronder de verkeersprognoses van het jaar 2024. De verkeersgeneratie van het Parc (permanent wonen) is bij deze prognose inbegrepen.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling doen zich in de huidige situatie geen problemen voor. Bij realisatie van de reeds toegestane extra 37 bungalows (verblijfsrecreatie) neemt de verkeersgeneratie toe met ongeveer 94 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag en 258 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde vrijdag (wisseldag gasten) in het hoogseizoen. De toename verkeer is beperkt, problemen bij de verkeersafwikkeling zijn niet te verwachten.

³ Akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Parc Patersven te Zundert, projectnummer 2013042.G1, Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing, Roosendaal 15 januari 2014.

Door het opnemen van een maximale bezetting van vier personen per recreatiewoning is de verkeersgeneratie te vergelijken met de berekening van het huidige recreatiepark.

Parkeren

Het recreatiepark (met voorzieningen) zorgt voor een vraag naar parkeerplaatsen. De berekening van de parkeerbehoefte is normaal gesproken gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW⁴. Het CROW geeft geen kencijfers voor deze functies. Daarom wordt voor het recreatiepark aan de hand van het kengetal verkeersgeneratie berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het kengetal voor de verkeersgeneratie van bungalowparken is gebaseerd op diverse onderzoeken en uitgangspunten. Uit onderzoek is gebleken dat *“een gemiddelde bungalow 5,5 bedden heeft en de groepsgrootte circa 3,7 personen is. Mede gezien deze groepsgrootte is het aannemelijk dat er in veel gevallen slechts een auto per bezette bungalow aanwezig zal zijn. Aangenomen wordt dat dit in 75% van de gevallen zo is. In de overige gevallen is uitgegaan van twee auto's, waarmee het aantal auto's per bezette bungalow op 1,25 komt”* (bron: CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen). Aangenomen wordt dat in het hoogseizoen een park nagenoeg volgeboekt is, dat wil zeggen 85% van de bungalows is bezet. De parkeerbehoefte in het hoogseizoen van een bungalowpark, inclusief voorzieningen (detailhandel en horeca) is $500 \times 0,85 \times 1,25 = 532$ parkeerplaatsen. Dit aantal blijft gelijk wanneer permanent wonen is toegestaan.

Op het recreatiepark zijn 575 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte van het park op te vangen.

⁴ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

6. MILIEUASPECTEN

6.1 m.e.r. beoordeling

Conform het Besluit milieueffectrapportage dient een MER-beoordeling te worden uitgevoerd voor activiteiten die onder bijlage D van dit besluit worden genoemd. Bij deze activiteiten kan namelijk sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag dient dit te beoordelen. Conform de Wet milieubeheer dient het bedrijf deze vraag om beoordeling schriftelijk te melden aan het bevoegd gezag.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een MER-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een MER-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze activiteiten zijn verwerkt in onderdeel C van het Besluit MER. Voor deze activiteiten geldt een MER-plicht. Een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld.

Een MER-beoordeling dient te worden uitgevoerd voor activiteiten die procedure onder bijlage D van het Besluit MER worden genoemd én indien de drempelwaarde wordt overschreden. Aan de hand van de MERbeoordeling wordt bepaald of bij de betreffende activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de bijlage, nehoude bij het besluit m.e.r. is onder d (D 11.2) aangegeven dat een planMER (of milieueffectrapportage) noodzakelijk is, wanneer een plan in de ontwikkeling van 2.000 of meer woningen voorziet. In dit geval is daar geen sprake van en is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Daarnaast is tevens geen sprake van een cumulatie van factoren waardoor alsnog sprake zou kunnen zijn van enige plicht op dit vlak, zoals is gebleken uit de diverse uitspraken van de Afdeling, zoals 21 september 2011 in zaak nr. 201004411/1/M2.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Het plan betreft een conserverend plan, er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden met betrekking tot het aantal verblijfs- (wonen) of verblijfsrecreatieve voorzienin-

gen. Met dit plan worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan heeft dan ook geen effect op de luchtkwaliteit.

6.3 Akoestiek

Door het mogelijk maken van permanent wonen kan gesteld worden dat er sprake is van geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Een akoestisch onderzoek dient aan te tonen of wordt voldaan aan de geluidsnormen. Op 15 januari 2014 heeft Vliex akoestiek en lawaai beheersing een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van industrielawaai en weg- en verkeerslawaaï ter plaatse van het Parc. Het rapport⁵ is als bijlage (bijlage 4) toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In de toelichting van dit bestemmingsplan is enkel de conclusie van het onderzoek opgenomen.

Conclusie

- Uit onderzoek is gebleken, dat vanwege het verkeer op de Wernhoutseweg in het toetsingsjaar 2024 ter plaatse van meerdere woningen een geluidbelasting geprognoseerd wordt van meer dan 53 dB. Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie kan geen hogere waarde dan 53 dB verleend worden. Bij meerdere woningen treedt een geluidbelasting vanwege de Wernhoutseweg op., die groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daar de voorkeursgrenswaarde en zelfs de maximaal te verlenen hogere waarde ter plaatse van diverse woningen worden overschreden, dient onderzocht te worden of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren. Deze maatregelen kunnen zijn: maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron

Het beperken van de verkeersintensiteit dan wel het wijzigen van de verkeersstructuur bieden, gezien de functie van de Wernhoutseweg geen mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren.

Voor de toegangsweg zijn, vanwege de toekomstige maximaal toelaatbare rijsnelheid van 30 km/h, feitelijk geen geschikte wegdektypen om de geluidbelasting te reduceren.

Maatregelen in de overdrachtsweg

Door middel van het oprichten van een geluidscherm tussen het plangebied en de Wernhoutseweg kan de geluidbelasting gereduceerd worden. Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen, dient een scherm met een hoogte van 4,5 m en een lengte van 285 m. De kosten van een dergelijk scherm worden ingeschat op minimaal € 500.000,-. Het betreffende scherm zal de bosschage, die onderdeel uitmaakt van de Eco-

⁵ Akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Parc Patersven te Zundert, projectnummer 2013042.G1, Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing, Roosendaal 15 januari 2014.

logische Hoofdstructuur doorsnijden. Onze conclusie is, gezien het vorenstaande, dat het oprichten van een dergelijk scherm financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren ontmoet.

Maatregelen bij de ontvanger

Om aan de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen in het plangebied te kunnen voldoen, kunnen de gevels van de woningen, alwaar een grotere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde optreedt, als dove gevel worden uitgevoerd dan wel voorzien worden van zogenoemde vliesgevels (voorhangschermen). Dergelijke maatregelen zijn om stedenbouwkundige redenen echter niet wenselijk. De betreffende woningen waar een hogere waarde verleend dient te worden zijn immers van een zelfde bouwaard als de woningen waarvoor geen hogere waarde verleend hoeft te worden.

Omdat er sprake is van een bestaande situatie, waarbij recreatiewoningen bestemd worden voor permanente bewoning, kunnen de woningen niet op een grotere afstand van de Wernhoutseweg geplaatst worden, evenmin is het mogelijk om de Wernhoutseweg verder van de woningen te plaatsen.

Omdat ter plaatse van diverse woningen in het plangebied enkel en alleen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt vanwege de Wernhoutseweg is het gestelde in artikel 110f van de Wgh niet van toepassing. Een onderzoek naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen is daarom niet uitgevoerd.

Voor de betreffende woningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Hiervoor dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaardeprocedure worden gevoerd. In de bijlage (bijlage 4) van dit bestemmingsplan is de ontwerpbeschikking en het formulier hogere waarden opgenomen.

6.4 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen afbreuk worden gedaan aan de milieuruimte van omliggende veehouderijbedrijven.

In het buitengebied van Zundert zijn de volgende geurbronnen van belang:

- industriële geurbronnen (bedrijven en nutsfuncties);
- veehouderijen.

Of er nu sprake is van verblijfsrecreatie of permanente bewoningen, maakt voor het aspect geurhinder geen verschil. Beide functies zijn even geurgevoelig. Dat betekent dat met dit bestemmingsplan geen extra of nieuwe geurhindergevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Bedrijven worden dan ook niet meer belemmerd dan dat deze al zijn in de huidige situatie. Aan de andere kant kan men stellen dat er reeds sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Tenslotte is het reeds mogelijk om binnen het plangebied te verblijven.

6.5 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan laat niet direct ontwikkelingen toe. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In zowel de richtlijnen voor stationaire bronnen als voor de transportassen worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie. Het plaatsgebonden risico kan als risicocontour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijke jaarlijkse kans op overlijden. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een kans van één op miljoen per jaar (10^{-6} per jaar). Binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Groepsrisico (GR)

Het Groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval- en uitstromingsfrequentie als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt vanuit zowel de kwetsbare als de minder kwetsbare bestemmingen. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet. Bij het bepalen

van het groepsrisico wordt er getoetst met behulp van de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als richtwaarde.

Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan langs een transportroute en nabij stationaire risicobronnen waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Op basis van deze informatie kan het bevoegd gezag zijn standpunt bepalen.

Verantwoording Groepsrisico

In de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen is aangegeven dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico, de verantwoording doorlopen moet worden. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt voor elk nieuw besluit de plicht tot verantwoording.

De Verantwoordingsplicht Groepsrisico bestaat uit de volgende stappen:

- Vaststellen van de risico's van de huidige situatie;
- Vaststellen van het risico na realisatie van de nieuwe plannen;
- Ruimtelijke onderbouwing van het plan;
- Maatregelen ter beperking van de risico's.

Mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

In paragraaf 4.3 van de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en artikel 12 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden deze stappen nader beschreven.

Onderzoek externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied Bestemmingsplan Buitengebied, waarin tevens de risicoberekeningen zijn opgenomen, vormt een separate bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Zundert. In eerste instantie is voor dit bestemmingsplan een inventarisatie naar inrichtingen en transport uitgevoerd op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan buitengebied. Tevens is op de risicoatlas van de provincie Brabant bekeken of er inrichtingen of transport met en van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied bevinden.

Voor onderliggend bestemmingsplan is een QRA (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd. Het rapport dat dit onderzoek beschrijft⁶ is als bijlage 5 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Onderstaand volgt de samenvatting en conclusie van dit onderzoek.

6 Groepsrisicoberekening wegverkeer Bestemmingsplan 'Parc Patersven' te Wernhout Agel adviseurs, Projectnummer: 20130566-006 Oosterhout 19 maart 2014

Samenvatting en conclusie

Door AGEL adviseurs een onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico voor de Wernhoutseweg, gelegen nabij het bestemmingsplan 'Parc Patersven' te Wernhout. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van permanente bewoning binnen het 'Parc Patersven'.

De ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van haar gebruiksfunctie aangemerkt te worden als een kwetsbaar object. Het aantal personen dat continue binnen het plangebied aanwezig kan zijn bedraagt 804,8 personen in de dagperiode en 1361,6 personen in de nachtperiode. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is sprake van een afname van 1.296,4 personen in de dagperiode en 740,8 personen in de nachtperiode. Deze afname is verklaarbaar doordat in de bestaande situatie voor de aanwezige recreatiewoningen uitgegaan wordt van de maximale aanwezigheid van 4 personen per woning en een aanwezigheid van 100% zowel in de dag- als in de nachtperiode. Voor de nieuwe situatie geldt een kengetal van 2,4 persoon per woning en een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het vervoer aan gevaarlijke stoffen bestaat uit 72 transporten op jaarbasis van brandbare gassen. Uit de risicoberekening blijkt dat er voor de betreffende weg geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10-6 en PR 10-7 contour. De berekende PR 10-8 contour is gelegen op een afstand van 64 meter uit de as van de weg. Een strook van circa 40 meter breed aan de oostzijde van het plangebied is gelegen binnen deze contour. Dit plangebied omvat circa 30 woningen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid.

Ten aanzien van het groepsrisico is als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen sprake van een toename van het groepsrisico maar van een afname. Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat deze afneemt van $0,0025 \times OW$ naar $0,0004 \times OW$. Er is sprake van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde.

Verantwoording Groepsrisico

Uit de rekenresultaten voor de transportroute kan gesteld worden dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico zeer ruim wordt onderschreden en er geen sprake is van een afname van de huidige hoogte van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Wel blijft, vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van een risicobron, een verantwoording noodzakelijk van de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Ten aanzien van deze aspecten dient het bevoegd gezag de veiligheidsregio in staat te stellen om een advies uit te brengen.

De verantwoordingsplicht betreft een bestuurlijke verplichting van het bevoegd gezag. Ten aanzien van deze verantwoordingsplicht zijn in hoofdstuk 7 van het rapport enkele aandachtspunten aangegeven.

Bedrijven

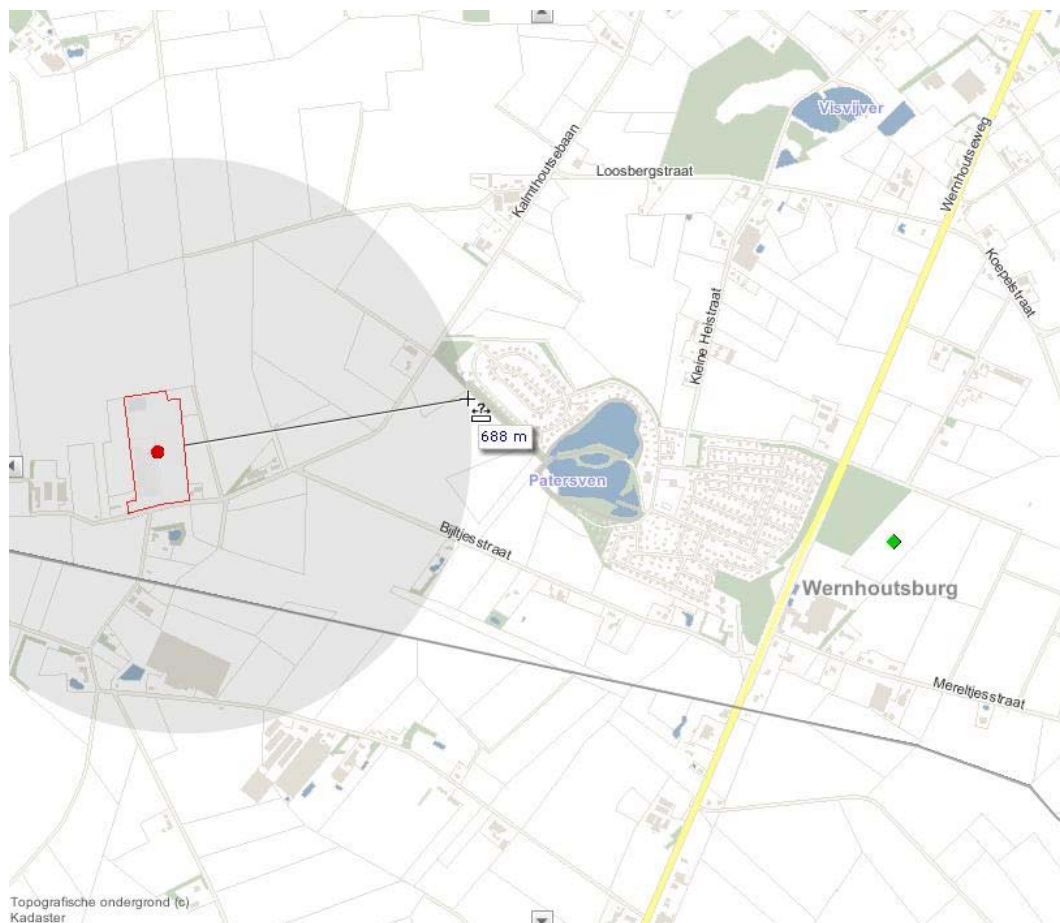
Wettelijk kader

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit de professionele risicokaart die in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied is gelegen blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen in of nabij het plangebied zijn gelegen.

Op circa 685 meter van het recreatiepark is een bedrijf gelegen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen (zie figuur 9). Deze is in dit geval aangeduid met overig. Het betreft hier het bedrijf aan de Kalmhoutsebaan 34 te Wernhout. In de categorie "Overig" kunnen bedrijven worden opgenomen als er een kans is dat bij een ongeval gewonden en/of doden vallen buiten de terreingrens. De eindverantwoordelijke voor de milieuvergunning (meestal de gemeente) moet aangeven voor welke situaties dat geldt. De terreingrens van deze inrichting is in dit geval bepalend, waardoor dit aspect niet van toepassing is voor dit bestemmingsplan.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart Interprovinciaal overleg

Transport

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. De Rijksoverheid is bezig met de ontwikkeling van nieuwe regelgeving en adviseert hierop te anticiperen. Het betreft het Basisnet Weg, het Basisnet Spoor, het Basisnet Water en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev wordt onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een plasbrandaandachtsge-

bied (PAG) moet voldoen. Het Basisnet weg is inmiddels grotendeels geïmplementeerd in de genoemde circulaire (m.u.v. het PAG). Voor gedetailleerde informatie m.b.t. risicoberekeningen kan het eindrapport Basisnet Weg (oktober 2009) worden geraadpleegd.

- Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Spoorwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn (waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd). Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Provinciale /gemeentelijke wegen

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N263. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Het groepsrisico is ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.

- Snelwegen

De rijksweg A16 en de bijbehorende verbindingbogen zijn op circa 5,5 kilometer van het plangebied gelegen. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Buisleidingen

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, is de belemmeringenstrook bestemd. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste 5 meter aan weerszijde van een leiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Er is een buisleiding aanwezig in de gemeente Zundert, welke op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied is gelegen. Dit aspect is daardoor niet relevant.

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen' is niet relevant.

Verantwoordingsplicht groepsrisico overeenkomstig artikel 13 van het Bevi

Wettekst artikel 13 BEVI

1. *Indien het bevoegd gezag een besluit vaststelt als bedoeld in artikel 3.1, eerste tot en met derde lid, 3.26, eerste lid, of 3.28, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning verleent waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken dan wel krachtens artikel 11 van de Woningwet van de bouwverordening wordt afgeweken, op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten, wordt in de toelichting bij of in de ruimtelijke onder-*

bouwing van het desbetreffende besluit, behoudens het vierde lid, in elk geval vermeld:

- a. de aanwezigheid en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voorzover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;*
 - b. het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–9 per jaar;*
 - c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;*
 - e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;*
 - g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;*
 - h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en*
 - i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.*
- 2. Alvorens het bevoegd gezag een besluit als bedoeld in het eerste lid vaststelt, voert dat bevoegd gezag overleg met het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een inrichting die mede bepalend is voor de hoogte van het groepsrisico in het gebied waarop dat besluit betrekking heeft.*
 - 3. Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid stelt het bevoegd gezag, bedoeld in het eerste lid, het bestuur van de veiligheidsregio waarin*

het gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

4. *In afwijking van het eerste lid kan het bevoegd gezag in de toelichting bij of in de ruimtelijke onderbouwing van een besluit als bedoeld in het eerste lid, verwijzen naar een gemeentelijke, regionale of provinciale structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, indien in die structuurvisie een samenhangende visie is opgenomen over de gewenste planologische ontwikkeling van een breder gebied in relatie tot voorkoming of bestrijding van een ramp en in die structuurvisie ten minste aandacht is besteed aan de onderwerpen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen f tot en met i.*

Verantwoording groepsrisico, opgesteld door de gemeente Zundert ten behoeve het bestemmingsplan: "Patersven" in Wernhout.

Art. 13.1

Een besluit over het vaststellen van bestemmingsplan "Patersven" is een besluit dat valt binnen de werking van artikel 13 van het BEVI. Het bestemmingsplan Patersven voorziet in een wijziging van recreatief wonen naar permanent wonen.

Het plangebied van bestemmingsplan Patersven valt binnen het invloedsgebied van de Wernhoutseweg, zoals aangegeven op de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert. De Wernhoutseweg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen naar bedrijven in het buitengebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Patersven is door Agel Adviseurs een berekening groepsrisico wegverkeer uitgevoerd, projectnummer: 20130566, d.d. 24 maart 2014. Dit onderzoeksrapport is onderdeel van deze verantwoording groepsrisico externe veiligheid. Ook is advies gevraagd bij de Regionale Brandweer. Het op 14 april 2014 uitgebrachte advies, referentie: U14.002337, is onderdeel van deze verantwoording groepsrisico. Dit advies is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Art. 13.1.a

In de berekening groepsrisico wegverkeer, opgesteld door Agel Adviseurs, is in paragraaf 5.3 de populatie binnen Parc Patersven bepaald (tabel 5.3 en 5.4). Als gevolg van de wijziging van recreatief naar permanent wonen neemt de woondichtheid op Parc Patersven af van 2102 naar 1361 bewoners, wat overeenkomt met een afname van 1296 personen in de dagperiode en 741 personen in de nachtperiode.

De berekende oriëntatiewaarde ligt voor de bestaande situatie reeds ver onder de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de wijziging naar permanente bewoning neemt de oriëntatiewaarde verder af. De afname is een gevolg van de woondichtheid per woning, 4 personen voor een recreatieve woning en 2,4 personen voor permanente bewoning.

Art. 13.1.b

In de nabijheid van Parc Patersven zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Bevi vallen. De meest nabij gelegen Bevi-inrichting ligt op 2900 meter van Parc Patersven. Het gaat hier om een LPG tankstation in de dorpskern van Wernhout, met een jaarlijkse doorzet van maximaal 499 m3 per jaar.

Art. 13.1.c

Maatregelen aan de inrichting zijn niet aan de orde. De vergunninghouder dient zich aan de vergunningvoorschriften te houden. Er zijn vanwege de grote afstand van het LPG-tankstation tot Parc Patersven, geen nadelige effecten te verwachten bij een calamiteit op het tankstation.

Art. 13.1.d

Er zijn geen maatregelen die middels dit besluit aan andere inrichtingen kunnen worden opgelegd.

Art. 13.1.e

Een besluit voor het oprichten, veranderen en of in werking hebben van een inrichting is deze niet aan de orde. De hier bedoelde risico's zijn afkomstig van een verkeersweg waarover al vele jaren gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Aan de Wernhout-seweg zijn geen wijzigingen voorzien.

Art. 13.1.f

De voorgestane ontwikkelingen hebben een gunstige invloed op het groepsrisico. Bij permanente bewoning daalt de woondichtheid met 1296 personen en neemt het groepsrisico af. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ver onder de oriëntatiewaarde.

Art. 13.1.g

Een maatregel die overwogen kan worden is het verleggen en omleiden van de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het wijzigen van de bestaande verkeersstructuur is erg kostbaar en staat niet in verhouding tot de verbetering die daarmee kan worden bereikt. De door de Regionale Brandweer genoemde maatregelen worden overgenomen en uitgevoerd.

Art. 13.1.h

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen leveren bij een incident of ongeval heeft de Regionale Brandweer op 14 april 2014 advies uitgebracht. Het advies van de Brandweer gaat in op:

- Het groepsrisico;
- De zelfredzaamheid van de bewoners;
- Rampenbestrijding.

Het groepsrisico daalt door de bestemmingswijziging naar permanent wonen, het aantal bewoners neemt in de nieuwe situatie af en daardoor eveneens het groepsrisico. Het groepsrisico ligt voor de bestaande als de toekomstige situatie ver onder de oriëntatiewaarde. Verdere maatregelen ter verkleining van het groepsrisico zijn niet realiseerbaar.

De zelfredzaamheid van de bewoners is gelijk aan die van reguliere bewoners in reguliere woonwijken. Er is niet voorzien in de huisvesting minder zelfredzame personen. Evenmin zijn er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten voorzien. Er komen geen voorzieningen voor kinder- of naschoolse opvang. De zelfredzaamheid kan worden vergroot door goede communicatie met de bewoners. Omdat de verantwoordelijkheid voor de bedrijfsvoering en communicatie binnen het bedrijf: "Parc Patersven" ligt bij de vereniging van eigenaren, zijn er afspraken gemaakt met deze rechtspersoon. De afspraken liggen vast in de bijgevoegde, door de vereniging ondertekende overeenkomst.

De afspraken betreffen:

- Het opstellen van een noodplan: Parc Patersven. Het noodplan moet voorzien in risicocommunicatie naar de aanwezige bewoners (in de moedertaal van deze bewoners), de wijze van signalering/alarmering bij calamiteiten (aan bewoners als aan de recreanten) en het houden van ontruimingsoefeningen.
- Het aanbrengen/aanleggen van een primaire en secundaire bluswatervoorzieningen zoals aangegeven in het brandweeradvies.
- Het aanpassen van alle woonverblijven bestemd voor permanente bewoning, zodat aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.
- Het opstellen van een bij het noodplan behorend inrichtingsplan met daarin aangegeven, alle vluchtwegen, de functie van de aanwezige bebouwing, de ligging en bereikbaarheid van alle woonverblijven/percelen, de plaats van de bereikbaarheid van secundaire en primaire bluswatervoorzieningen.

Het op te stellen noodplan met het bijbehorende inrichtingsplan, behoeft de goedkeuring van de Regionale Brandweer. De proceduretijd tussen vaststelling bestemmingsplan en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal worden benut om te komen tot een afstemming van het noodplan/inrichtingsplan. De te treffen maatregelen en voorzieningen dienen binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd.

De ondertekende overeenkomst, met daarin de hiervoor genoemde onderwerpen, maakt deel uit van deze verantwoording groepsrisico.

Art. 13.1.i

Er is andere inrichting met een invloedsgebied in de nabijheid van Patersven. De meest nabij gelegen inrichting met een invloedsgebied ligt op 2900 meter van Parc Patersven. Een inventarisatie van risicobedrijven in de nabijheid van Parc Patersven is overbodig. De risicokaart externe veiligheid, die door burgers als door de Regionale Brandweer kan

worden geraadpleegd, is actueel en geeft een goed beeld van de aanwezige risicobedrijven met een invloedsgebied.

Art. 13.2

Binnen Parc Patersven zijn grote vijvers aanwezig. Deze vijvers vallen onder de bevoegdheid van Waterschap: "Brabantse Delta". Met het Waterschap is overleg gevoerd en is afgestemd.

Art 13.3

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is de Regionale Brandweer om advies gevraagd. Ook bij de uitwerking van het nood- en inrichtingsplan zal de Regionale Brandweer om advies worden gevraagd.

Art. 13.4

n.v.t.

6.6 Bodem

In een bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of de bodem geschikt is voor de toe te kennen bestemmingen. Daarom dient in principe inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit van locaties voor gronden die in een bestemmingsplan een nieuwe bestemming krijgen. In dit geval wordt permanent wonen mogelijk gemaakt op het Parc. De verblijfstijd bij permanent wonen is vergelijkbaar met verblijfsrecreatie. Wanneer sprake is van een verblijfsduur van 2 uur of langer, dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede bodemkwaliteit. Zowel bij verblijfsrecreatie als bij wonen is de verblijfsduur 2 uur of langer. In het kader van het bestemmingsplan hoeven dan ook geen bodemonderzoeken te worden uitgevoerd.

In 1995, 1996 en 2010 is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden hieronder vernoemd:

- Verkennend bodemonderzoek, deel 1, Camping Patersven Kleine Heistraat 16 te Wernhout, kenmerk: 0747.001.2, Milieukundig ingenieurs- en adviesbureau Terron B.V. november 1995, Zevenbergen.
- Verkennend bodemonderzoek, Camping Patersven Kleine Heistraat 16 te Wernhout, kenmerk 0747.002.G, Milieukundig ingenieurs- en adviesbureau Terron B.V. mei 1996, Zevenbergen.
- Verkennend bodemonderzoek, Camping Patersven Kleine Heistraat 16 te Wernhout, kenmerk 0747.001.2 Milieukundig ingenieurs- en adviesbureau Terron B.V. november 1995, Zevenbergen.
- Verkennen bodemonderzoek "Kavels 96-98-100" Kleine Heistraat 16 Wernhout. Projectnummer VBB-50100321, Wematech Bodem adviseurs B.V. 16 juli 2010 Roosendaal.

Het bodemonderzoek van 1995 en 1996 had betrekking op het hele park. Het bodemonderzoek van 2010 had betrekking op enkele percelen van het Parc. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen significante verontreinigingen zijn waargenomen. Op basis van het feit dat de verblijfsduur en gebruik van verblijfsrecreatie en wonen vergelijkbaar is en dat er in het verleden geen significante verontreinigingen zijn aangetroffen kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor permanent wonen.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2009 is de nieuwe uitgave van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verschenen. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten ten opzichte van een rustige woonwijk. Voorts geeft de handreiking aan waar gemeenten maatwerk en flexibiliteit kunnen toepassen bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Bij omschakeling en bij flexibiliteitsbepalingen die betrekking hebben op nieuwe milieubelastende activiteiten wordt een koppeling gelegd met de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in deze publicatie. Onderstaand (figuur 11) is een lijst opgenomen met de milieuzonering van bestaande bedrijven in de omgeving van Parc Patersven. Tevens is er een kaartje opgenomen in figuur 10 die de milieuzonering visualiseert. Hierop is te zien dat enkele zoneringen reeds over het terrein zijn gelegen. Dat houdt in dat er op die plek-

Milieuzonering bestaande bedrijven in de omgeving van Paterven, Wernhout

Nr.	Naam:	Adres:	SBI-code	Omschrijving	Milieuzone (m.)
1	Vissenberg	Bijltjesstraat 1	111	Akkerbouw	30
2	Kools	Bijltjesstraat 3	121	Rundveehouderij	100
3	Propaard	Kalmthoutsebaan 15	140	Paardenhouderij	50
4	Huijskens	Kalmthoutsebaan 16	111	Akkerbouw	30
5	Goetstouwers	Kalmthoutsebaan 18	121	Rundveehouderij	100
6	Daems	Kalmthoutsebaan 22	111	Akkerbouw	30
7	Daems	Kalmthoutsebaan 24	111	Akkerbouw	30
8	Raats	Loosbergstraat 13	111	Akkerbouw	30
9	de Meijer	Loosbergstraat 4	121	Gemengde veehouderij	100
10	Wijne	Kleine Heistraat 13	112	Glasboomteelt	30
11	Patersven	Kleine Heistraat 16	552	Recreatiepark, restaurant, afvalpark, e.d.	50
11A	Patersven	Kleine Heistraat 16	552	Centrum (restaurant, winkel en receptie)	30
11B	Patersven	Kleine Heistraat 16	552	Recreatiepark (afvalpark, opslagloods)	30
12	Rens	Wernhoutseweg 162	121	Rundveehouderij	100
13	v Beek	Wernhoutseweg 175	111	Akkerbouw	30
14	Huijbregts	Wernhoutseweg 177	124	Pluimveehouderij	200
15	Wernhoutsburg	Wernhoutseweg 181	554	Horeca, muziek in openlucht, parkeren	50
16		Wernhoutseweg 187	926	Horecapand	50
17	Vriens	Mereltjesstraat 2a	111	Akkerbouw	30
Gemeente Zundert, afdeling: Strategie en Programmering					Blad: 1

Figuur 10 Tabel milieuzonering

Nummer 12 betreft een rundveehouderij, volgens de VNG lijst dient hier een afstand van 100 meter te worden aangehouden ten aanzien van het aspect geur. In de Wet geurhinder en veehouderij is echter bepaald dat een afstand van 50 meter acceptabel is voor het aspect geur. De woningen zullen het bedrijf niet belemmeren omdat de woningen reeds bestaand zijn en daarmee reeds geurgevoelig zijn. Tenslotte is een burgerwoning tussen het Parc en de rundveehouderij gelegen. Deze woning vormt daarmee de belemmerende factor en niet de woningen op het Parc.

6.8 Driftzones boomkwekerij

In de VNG-publicatie wordt geen rekening gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en met de bespuitingen van de boomkwekerijpercelen in de open grondteelt. Blijkens jurisprudentie wordt door de Raad van State i.v.m. drift een vaste afstand van 50 meter gerekend. Alleen als aannemelijk kan worden gemaakt dat een kleinere afstand gerechtvaardigd is kan hiervan worden afgeweken. De jurisprudentie over driftzones is gebaseerd op de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen in de boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. 12 december 2012. Het onderzoek betreft de drifblootstelling van bewoners en omstanders door bespuitingen in laanbomen. Dit onderzoek gaat uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van gewassen niet kan worden opgelegd door de overheid. Het staat iedere boomkweker vrij om te wisselen van soort en type beplanting. Uit het onderzoek blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen in de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand boomkwekerij, geen overschrijding optreedt van AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De genoemde gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden nog steeds, zij het marginaal, toegepast binnen de boomkwekerijen. Bij de afsplitsing van de bedrijfswoningen naar een burgerwoning dient rondom de woning met bijbehorende tuin een driftvrije spuitzone van tenminste 20 meter te worden vrijgehouden, tenzij een adequate driftdempende maatregelen wordt getroffen die een kleinere afstand toelaat. De rond het perceel gelegen groene afscherming is een driftdempende maatregel die voldoende adequaat is om de mensen die op het Parc verblijven te beschermen van eventuele gewasbeschermingsmiddelen. Het aspect driftzones zorgt niet voor een belemmering van de in dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling.

6.9 Conclusie woon- en leefklimaat

Uit bovenstaande paragrafen en bijbehorende bijlagen m.b.t. onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten aanzien van veiligheid dienen bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd en dient de ontsluiting te worden aangepast. Om dit te garanderen is een voorwaardelijke

verplichting opgenomen. Wanneer niet wordt voldaan aan deze voorwaardelijke verplichting is de gemeente verplicht om te handhaven. Door deze voorwaardelijke verplichting op te nemen is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

7. WAARDEN

7.1 Archeologische waarden

Ten aanzien van archeologische waarden is door de gemeente Zundert archeologisch beleid opgesteld. Beleid en beleidskaart zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Zundert. Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Zundert (zie figuur 13). Op de kaart in figuur 13 is te zien dat het plangebied is aangegeven als Archeologisch waardevol gebied 6 en 7 Verwachtingswaarde archeologie middelhoog voor Paleolithische tot Neolithische vuursteen-vindplaatsen (gebied met een specifieke middelhoge archeologische verwachting) en Verwachtingswaarde archeologie laag (gebied met een lage archeologische verwachting).

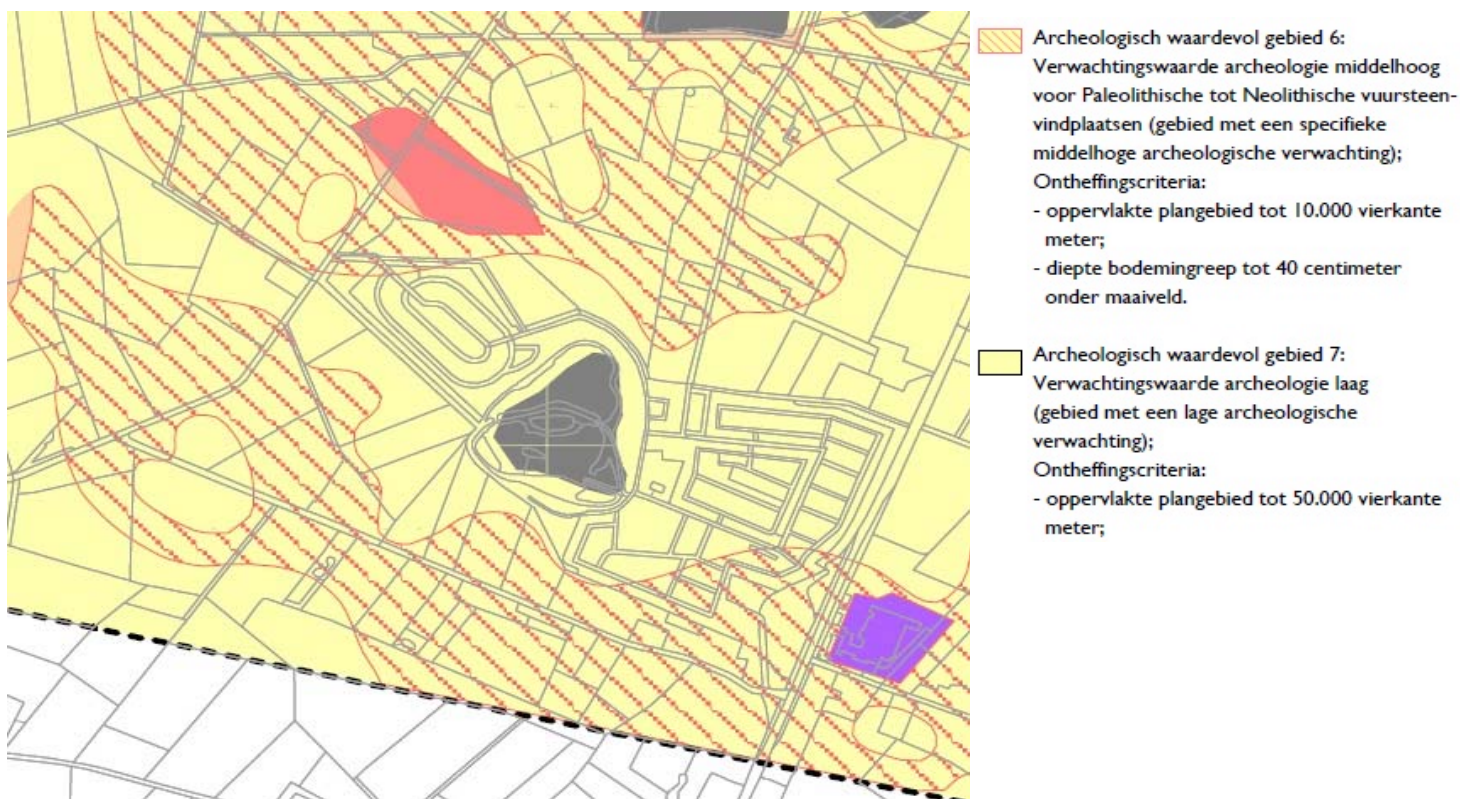
Als basis van een gemeentelijk archeologiebeleid is het belangrijk te beschikken over een gedegen instrumentarium. Daarom heeft de gemeente Zundert een archeologiekaart met toelichting laten opstellen. Deze kaart is vervolgens vertaald naar een beleidskaart. Deze laatste vormt de basis voor toekomstige afwegingen omtrent de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen. De gemeentelijke beleidskaart is verdeeld in gebieden waar een lage archeologische verwachtingswaarden, middelhoge verwachtingswaarden, hoge archeologische verwachtingswaarden en hoge archeologische waarden gelden.

De bescherming vindt plaats via het stelsel van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De waarden zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming.

Naarmate de verwachtingen over het aantreffen van archeologische waarden hoger zijn, dient eerder een vergunning te worden aangevraagd. De aanvrager dient aan te tonen dat als gevolg van de door hem uit te voeren werkzaamheden de desbetreffende archeologische waarden niet worden geschaad.

De archeologische waarden die vanwege de geboden mogelijkheden qua bouwen en gebruik binnen dit bestemmingsplan zijn toegestaan, niet worden geschaad zijn ook niet binnen dit plan opgenomen.

De bestemmingsregeling in dit plan sluit gedeeltelijk aan op de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de gebieden waar een archeologische verwachtingswaarde 6 en 7 niet opgenomen vanwege de geringe verwachting en daarmee de voorwaarden behorende bij een onderzoeksverplichting (oppervlakte van 10.000 – 50.000 m²). Een dubbelbestemming opnemen is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 12 Uitsnede archeologiekarta Zundert

7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Gemeentelijke en Rijksmonumenten worden conform het gemeentelijk beleid aangeduid met eenzelfde aanduiding. In dit geval is er geen gemeentelijk of Rijksmonument binnen het plangebied gelegen.

Conform de Verordening ruimte 2014 is een cultuurhistorisch vlak in het plangebied gelegen (zie figuur 12). Dit vlak valt binnen de bestemming “Groen” en de bestemming “Agrarisch”. Conform de Verordening dient het beleid hier gericht te zijn op herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen ten aanzien van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In dit geval betreft het een onderdeel van de Weijmersche Heide en van landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur. In dit geval is er geen sprake van Heide en vormen de gronden geen onderdeel van een landgoed. De gronden zijn in gebruik als agrarische grond waarmee de bescherming van de gronden komt te vervallen. Bouwen is uitgesloten. Wanneer de agrarische activiteiten worden gestaakt kunnen de gronden worden omgezet naar natuur. In dit geval wordt een gedeelte van het plangebied omgezet naar natuur (zie bijlage 7). Deze maatregel is afkomstig vanuit het provinciale beleid (Verordening 2014, zie paragraaf 4.2). De transformatie naar natuur draagt bij aan de landschappelijke en cultuurhistorische doelstellingen van het

gebied. Tevens worden er bomen naast de Wernhoutseweg aangeplant om de laanbeplanting van de zogenaamde “Napoleonroute” te versterken. In bijlage 7 van dit bestemmingsplan is het ontwerp van het natuurgebied en de locatie van de aan te planten bomen opgenomen. Via een voorwaardelijke verplichting is realisatie en beheer geborgd.



Figuur 13 Uitsnede Verordening ruimte, provincie Noord-Brabant, thema: cultuurhistorie

7.3 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

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

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit de EHS en Groenblauwe Mantel, is ruimtelijk in de Verordening ruimte vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied bestaat uit het huisjespark, een ven, groenstructuren zoals houtsingels en bomenrijen en uit agrarisch gebied. In het huisjespark zelf komen algemene tuinvogels voor. In de huisjes komen mogelijk vleermuizen voor; hier zijn geen onderzoeksgegevens van bekend. Overige bijzondere natuurwaarden op het huisjespark zullen beperkt zijn.

Het Patersven, waarnaar het park genoemd is, is een natuurlijk ven. Op het deel van het park ten noordwesten van het ven, lag vroeger ook een ven. Daarnaast lag iets ten noorden van het plangebied nog een derde ven, waarvan de contour nog herkenbaar is in de verkaveling van het agrarische gebied. Op het ven verblijven watervogels zoals waterhoen, meerkoet en kuifeend. De oever van het ven is begroeid met bomen en struiken. Het ven of de oever heeft geen bijzondere vegetatie. Het voorkomen van bijzondere vissen, amfibieën of overige macrofauna in het ven is niet bekend.

In de houtsingels in het plangebied komen volgens de provinciale vogelkarteringen algemene vogelsoorten voor zoals holenduif, zanglijster, zwartkop, fitis, boomkruiper etc. maar ook enkele vogelsoorten van de Rode Lijst zoals groene specht, spotvogel en wiewaai. De houtsingels zullen daarnaast een waarde hebben als leefgebied en verbodingsstructuur voor kleine zoogdieren, en als vliegroute voor vleermuizen. Er zijn van dergelijke soorten geen gegevens bekend.

Het agrarische gebied dat binnen het plangebied valt, is deels in gebruik als bouwland en deels als grasland. Er zijn geen permanente graslanden (de graslanden zijn ingezaaid); bijzondere plantensoorten zoals de echte koekoeksbloem komen daarom alleen langs slootkanten en bermen voor. Bijzondere broedvogels in het gebied zijn patrijs, roodborsttapuit, grasmus en scholekster. Ook deze zullen met name aan de randen nestelen; in het agrarische gebied zijn geen landschapselementen zoals hagen, singels of struwelen aanwezig.

Bescherming van de aanwezige natuurwaarden

Voor de eventuele natuurwaarden in de gebouwen (zoals vleermuizen) is het bestemmingsplan geen geschikt instrument om deze vast te leggen. Het plan voorziet niet in de rechtstreekse sloop van gebouwen. De houtsingels in het plangebied worden in het bestemmingsplan bestemd als 'groen'. Daarmee wordt het behoud van de belangrijkste natuurwaarden in het plangebied gewaarborgd.

Het ven wordt bestemd als 'water'. Daarmee wordt behoud van het ven in de huidige situatie beoogd. In het ven zijn geen natuurwaarden aanwezig die een specifieke waarde aanduiding nodig maken. Hetzelfde geldt voor het agrarische gebied: in het agrarische gebied zijn geen elementen aanwezig waarvoor een specifieke bescherming van belang is voor het behoud van natuurwaarden. Om de natuurwaarden op het terrein te vergroten dient grootschalig onderhoud aan de vennen, gelegen op het Parc, plaats te vinden. De VEP gaat de komende 10 jaar € 50.000,- investeren om de kwaliteit van het Parc, waaronder de vennen, te verhogen.

7.4 Waterparagraaf

In deze waterparagraaf wordt beschreven welke waterhuishoudkundige en waterstaatkundige aspecten relevant zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan. In deze waterparagraaf wordt vooral aangegeven hoe de bestaande waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige aspecten zijn opgenomen in de regels en verbeelding.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale Waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Zundert. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Waterschap De Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Zundert. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 Water beweegt

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

De visie van het waterschap op het waterbeheer na 2010 ziet er als volgt uit:

- Dynamische samenleving;
- Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn;
- Verantwoord en duurzaam;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdeel van;

- Inhaalslag beheer en onderhoud;
- De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls;
- Effectief samenwerken;
- Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

- Thema Veilige dijken;
- Thema Droge voeten;
- Thema Voldoende water;
- Thema Gezonde natuur;
- Thema Schoon water;
- Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

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

Beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden' Waterschap Brabantse Delta

Op 8 april 2009 heeft waterschap Brabantse Delta de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden' vastgesteld, op 1 mei 2009 is de beleidsregel in werking getreden.

Het doel van de regeling is aan te geven hoe het waterschap omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In de beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die gehanteerd worden bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld:

- voldoende hoeveelheid berging om het water niet versneld af te voeren;
- voldoende afmetingen van sloten om wateroverlast te voorkomen;
- water neutraal bouwen;

- hoe om te gaan met de interactie tussen rioleringssysteem en het oppervlaktewater-systeem etc.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied en directe omgeving bestaat uit zandgronden. De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 40 – 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand > 160 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 - 100 cm-mv
- Grondwatertrap VI

De bodemtypering en grondwaterstanden vormen geen beperking voor het huidige (en gezien het conserverende karakter van het plan ook het toekomstige gebruik). Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringsvrije zone.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur hemelwater te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m² en om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, de afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Oppervlaktewater

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het beheer.

Zo is onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur hemelwater te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m² en om behandelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

In het plan is een prominent oppervlaktewater aanwezig, namelijk het Patersven. Daarnaast is in het plangebied nog een aantal A- en B- waterlopen in het plangebied gelegen. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande uitsnede (figuur 14) van de Keurkaart Oppervlaktewater van waterschap Brabantse Delta. Omdat categorie A oppervlaktewaterlichamen belangrijk zijn voor de wateraanvoer en -afvoer zijn deze opgenomen op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Tevens is er naast deze waterlichamen een onderhoudsstrook aanwezig. Bij het onderhoud van deze waterlichamen dienen machines (kraan, tractor) naast deze waterlichamen te kunnen rijden. Hiervoor worden in de legger onderhoudsstroken aangewezen die op grond van de Keur vrij moeten blijven van obstakels. Om de kwaliteit van het Patersven te vergroten dient grootschalig onderhoud plaats te vinden.

Riolering

Het recreatiepark is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater en afvalwater worden apart van elkaar afgevoerd. De droogweerafvoer (DWA) wordt direct afgepompt middels een persriool naar het gemeentelijk stelsel in de kern Wernhout. Hierbij is rekening gehouden met een maximale lozing van 15 m³/ha.

Hemelwaterbehandeling

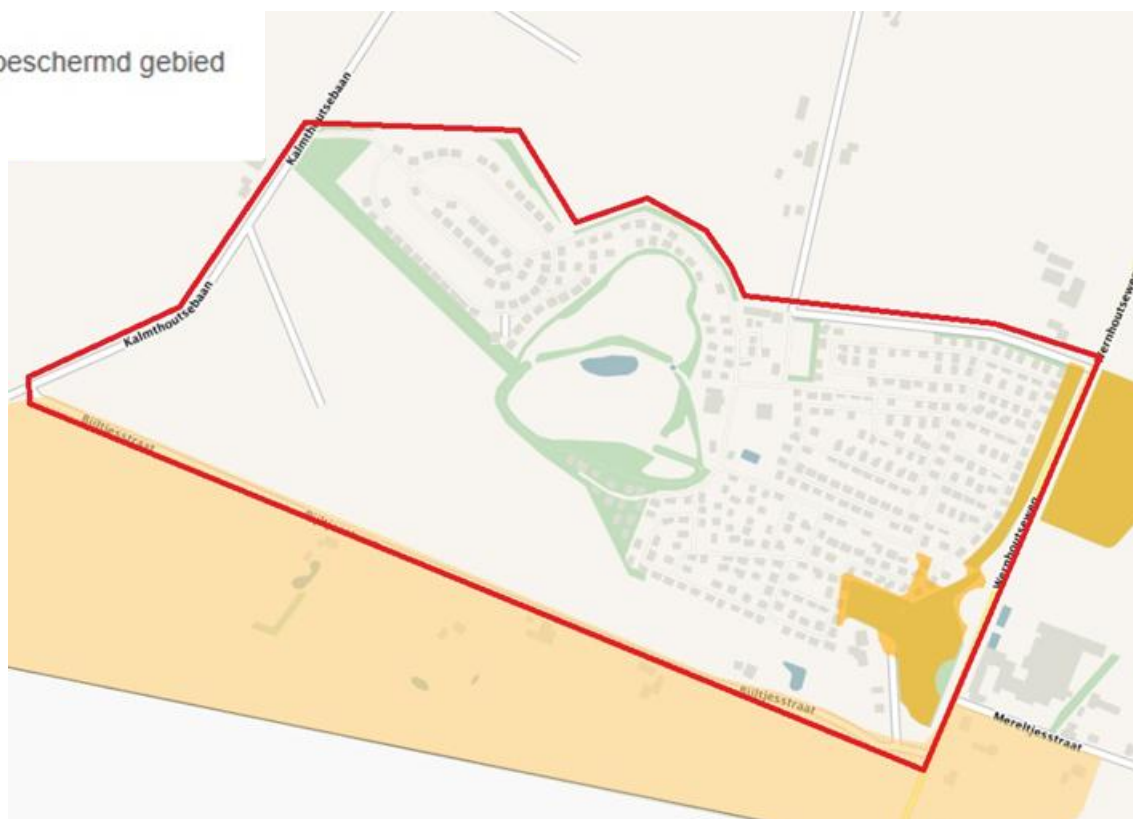
Hemelwater van daken wordt middels grindkoffers in de bodem geïnfiltreerd. Het hemelwater van de verharde paden wordt voor een deel afgevoerd naar de onverharde bermen en voor een deel via afvoerkolken in een regenwaterriool. Dit hemelwaterriool loost op de bestaande vennen en afvoersloten op het recreatieterrein. De aanwezige vennen op het park geven ruimschoots de mogelijkheid in noodsituaties (piekbuien) als retentie bassin te dienen.



— Beperkt beschermd gebied



— Volledig beschermd gebied



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart Beschermd gebieden - Waterschap Brabantse Delta
(www.brabantsedelta.nl)

Waterhuishoudkundige aspecten verbeelding en planregels

Op de verbeelding is het Patersven en de A- waterloop ten westen daarvan als 'Water' bestemd. B- waterlopen zijn niet specifiek bestemd, maar algemeen mogelijk gemaakt binnen de overige bestemmingen.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet voor Parc Patersven op hoofdlijnen in een regeling voor de centrale voorzieningen, de recreatiebestemmingen en voor het mogelijk maken van permanente bewoning in bestaande recreatiewoningen. In verband met een goede ruimtelijke ordening, mede op grond van beleid en regelgeving, voorziet het bestemmingplan tevens in een aantal noodzakelijke maatregelen op het gebied van de ontsluiting, de landschappelijke inpassing/afscherming, voorzieningen voor brandveiligheid en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze noodzakelijke maatregelen en voorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichtingen.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de kosten van deze maatregelen en voorzieningen, alsmede de kosten van het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan en de kosten van mogelijke planschade volledig worden gedragen door de eigenaren/rechthebbenden op het Parc Patersven.

Voorafgaand aan de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Zundert vaststellingsovereenkomsten gesloten met de eigenaren/rechthebbenden en de Vereniging van Eigenaren Patersven. Deze vaststellingsovereenkomsten voorzien erin dat de bijdragen welke de afzonderlijke eigenaren verschuldigd zijn, voorafgaand aan de bekendmaking van het bestemmingsplan voldaan en geborgd zijn ten behoeve van de uitvoering en financiering van de maatregelen. Op grond van de vaststellingsovereenkomsten dragen de eigenaren/rechthebbenden alle kosten van de noodzakelijke maatregelen.

Met het tekenen van de overeenkomsten zijn de eigenaren/rechthebbenden ter uitvoering van de voorwaardelijke verplichtingen en voor de overige kosten een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan, dan wel een overeenkomst betreffende grondexploitatie als bedoeld in art. 6.12 lid 2 jº artikel 6.24 Wro.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is aan ter vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant, de Brandweer, waterschap Brabantse Delta en de gemeente Hoogstraten (België) aangeboden. De gemeente Hoogstraten heeft niet gereageerd op het plan. Van de andere drie instanties is wel een reactie op het plan binnengekomen. De ingezonden reacties zijn als bijlage 8 aan dit plan toegevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de reacties. In bijlage 8 is tevens een samenvatting van de ingekomen reacties opgenomen. In deze samenvatting is tevens de reactie van de gemeente opgenomen en aangegeven of het bestemmingsplan is aangepast op basis van deze vooroverlegreacties.

1. Waterschap Brabantse Delta
Ingekomen 29 april 2014
Inhoud vooroverlegreactie
<i>1a. Het waterschap verzoekt de gemeente om een tekstfragment omtrent oppervlaktewater in te voegen in de waterparagraaf, zoals opgenomen in de toelichting</i>
<i>1b. Het waterschap verzoekt de gemeente om actuele kaarten van de legger op te nemen in de waterparagraaf.</i>
Reactie gemeente
1a. Het tekstfragment zal worden ingevoegd in de waterparagraaf.
1b. De legger kaarten zullen vervangen worden in de waterparagraaf.
Conclusie
1a. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting paragraaf 7.4).
1b. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting paragraaf 7.4).

2. Brandweer Midden- en West-Brabant
Ingekomen 24 april 2014
Inhoud vooroverlegreactie
<i>2a. De opkomsttijd is te lang, de brandweer adviseert dringend om bij de overgang van recreatie naar wonen maatregelen uit de toolbox aan te wenden om de lange opkomsttijd te compenseren. Het plangebied ligt niet binnen de dekking van de WAS installatie. Een alternatieve manier van alarmeren is noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden aan een vorm van SMS alert.</i>
<i>2b. om te komen tot een veilige woonomgeving zal er een primaire en secundaire bluswatervoorziening aangelegd moeten worden.</i>
<i>2c. de bereikbaarheid op perceelsniveau is niet voldoende. Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk(bereikbaarheid vanaf twee onafhankelijke routes).</i>
<i>2d. Er dient geborgd te worden dat er geen brandoverslag kan plaatsvinden tussen de bouwwerken.</i>
Reactie gemeente
2a. Het is niet mogelijk om een SMS alert op te nemen in de regels van het bestemmingsplan omdat deze communicatievorm ruimtelijk niet relevant is.
2b. De bluswatervoorzieningen worden conform het voorstel van de brandweer als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
2c. De Kleine Heistraat wordt ingericht voor tweerichtingsverkeer. Dit wordt als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
2d. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat aan een bepaalde afstand van de perceelsgrenzen moet worden voldaan met betrekking tot het realiseren van bebouwing. Tevens dienen de woningen te voldoen aan het bouwbesluit, waardoor brandoverslag wordt voorkomen.
Conclusie
2a. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels artikel 7.4 en toe-

lichting paragraaf 6.4).
2c. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels artikel 7.4 en toelichting paragraaf 6.4).
2d. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Provincie Noord-Brabant
Ingekomen 31 juli 2014
Inhoud vooroverlegreactie
3a. De provincie geeft aan dat een concrete invulling van de monitoring ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt gemist in de toelichting. Tevens mist de provincie de duidelijkheid in het aantal permanent te bewonen verblijven.
3b. In de plantoelichting is het aspect woon- en leefklimaat onvoldoende belicht. Door het ontbreken van de genoemde stukken ontstaat strijd met artikel 3.1, lid 3 van de Verordening ruimte. Ook de financiële uitvoerbaarheid zal nader gemotiveerd dienen te worden.
3c. In het voorontwerp bestemmingsplan mist de provincie de uitwerking van de kwaliteitsverbetering. De provincie verwacht dat dit wordt meegenomen in de nadere uitwerking. Bij de vaststelling van het plan dient het duidelijk te zijn dat de kwaliteitsverbetering geborgd is, onder meer door middel van overeenkomsten.
3d. De provincie constateert dat het plan bestaande uit groene en blauwe structuren, welke een vigerende recreatieve bestemming hebben, resp. de bestemming 'Groen' en 'Water' hebben gekregen. Daarnaast is een nieuwe structuurbepalende laan bestemd op het recreatiepark. Aanleg, beheer en planologische zekerstelling ontbreken echter nog.
3e. Het plan voorziet in de nieuwvestiging van een milieustraat ter plaatse van de centrale voorzieningen. Voor de provincie is het niet duidelijk wat onder milieustraat wordt verstaan en welke activiteiten er plaats vinden. Het is daarom niet duidelijk welke milieucategorie aan de orde is. De noodzaak tot het toevoegen van een lijst van bedrijfsactiviteiten is eveneens onduidelijk. In de Verordening is in artikel 9.1 bepaald dat de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein niet mogelijk is.
3f. De strook met natuurbestemming aan de oostzijde van het Parc komt niet overeen met de begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur in de Verordening. Daarnaast biedt artikel 5 Natuur de mogelijkheid voor de aanleg van verhardingen tot 200 m². dit is niet in overeenstemming met de natuurdoelstelling in de EHS en is daarom in strijd met artikel 5.1 van de Verordening ruimte.
3g. De provincie constateert dat voor een gedeelte van het gebied de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' van toepassing is. De provincie geeft aan dat regels ontbreken ter bescherming van de cultuurhistorische waarden ontbreken in het plan.
Reactie gemeente
3a. In de toelichting wordt aangegeven wat de impact is van het toestaan van permanente bewoning ten aanzien van het woningbouwprogramma. Op de verbeelding wordt per kavel aangegeven waar permanente bewoning is toegestaan. Op die manier is voor eenieder helder waar permanent wonen wel en waar permanent wonen niet is toegestaan.
3b. De onderzoeksrapporten worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Met de vereniging van eigenaren en de afzonderlijke eigenaren wordt een overeenkomst afgesloten om de economische uitvoerbaarheid te borgen. In de toelichting wordt een extra hoofdstuk opgenomen

ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.
3c. De kwaliteitsverbetering vindt plaats door de aanleg van natuur (2,5 hectare). Tevens worden bomen aangeplant langs de Wernhoutseweg zodat de laanstructuur wordt versterkt. Om dit te realiseren worden overeenkomsten afgesloten zoals genoemd onder reactie 3b. Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg, onderhoud en beheer van de kwaliteitsverbetering te borgen.
3d. Door deze landschappelijke elementen te bestemmen als 'Groen' en 'Water' is planologische zekerheid geborgd. De elementen zijn reeds aanwezig en dienen beheerd en onderhouden te worden. Het onderhoud wordt beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
3e. Ter plaatse van de aanduiding 'milieustraat' is en blijft het afvalverzamel punt van het park. De aanduiding doet vermoeden dat hier sprake kan zijn van een zwaardere milieucategorie dan de bedoeling is. De aanduiding wordt vervangen door de aanduiding 'afvalverzamel punt'. In de regels wordt opgenomen dat dit een voorziening betreft ten behoeve van openbaar nut; inhoudende een centrale plaats voor de (onder- en/of bovengrondse) inzameling van huishoudelijk afval. In het plan is voor één locatie de woonbestemming opgenomen. Voor de bestemming 'wonen' is opgenomen dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Daarin is aangegeven dat deze activiteiten moeten vallen binnen de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage van de regels (artikel 10.6)
3f. De verbeelding wordt aangepast op basis van de ligging en begrenzing van de EHS voor dat onderdeel.
3g. In de regels van het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen met betrekking tot de bescherming van het cultuurhistorisch vlak.
Conclusie
3a. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting paragraaf).
3b. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting hoofdstuk 8 en bijlagen).
3c. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting paragraaf 2.7 4.2, 7.2 en hoofdstuk 8, bijlage bij de regels en verbeelding).
3d. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. (toelichting)
3e. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels begrippen en verbeelding).
3f. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).
3g. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels artikel 13 en verbeelding).

9.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder.

SEPARATE BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1: Brief GS

**Bijlage 2: Brief Ministerie Voortgang huisvesting EU-
arbeidsmigranten**

Bijlage 3: Overeenkomst VEP gemeente Zundert

**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, ontwerpbeschikking hogere waarde
geluidhinder en formulier hogere waarde**

Bijlage 5: QRA externe veiligheid

Bijlage 6: Advies Brandweer referentie: U14.002337

**Bijlage 7: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Patersven**

Regels

