

BESTEMMINGSPLAN ROOSENDAALSEBAAN 4, BOSSCHENHOOFD





BESTEMMINGSPLAN ROOSENDAALSEBAAN 4, BOSSCHENHOOFD GEMEENTE HALDERBERGE

Planstatus	Vastgesteld
Datum	07 - 11 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.1655.BP6034-C001
Auteur(s)	Ordito BV



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	7
3.	Toekomstige situatie	11
3.1	Inleiding	11
3.2.	Strategische en bedrijfseconomisch onderbouwing dagrecreatie	12
3.3	Natuur en educatie	12
3.4.	Landschappelijke structuur	12
3.5.	Opzet dagrecreatiepark	14
3.6.	Bebouwing	15
3.7.	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	16
3.8	Verkeer en parkeren	17
4.	Beleidskader	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	32
5.	Randvoorwaarden	37
5.1	Archeologie	37
5.2	Cultuurhistorie	39
5.3	Bedrijven en milieuzonering	42
5.4	Bodemkwaliteit	44
5.5	Externe veiligheid	47
5.6	Natuurwetgeving	50
5.7	Geluid	52
5.8	Luchtkwaliteit	54
5.9	Water	55
5.10	M.e.r.-beoordeling	58
6.	juridische regelgeving	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Systematiek van de regels	60
7.	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische haalbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen:

1. Laddertoets/Bedrijfsplan
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Verkennend bodem- en aanvullend grondwateronderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Selectiebesluit

6. Akoestisch onderzoek
7. Quicksan natuurwetgeving
8. Onderzoek stikstofdepositie
9. Watertoets
10. Onderzoek externe veiligheid
11. Advies Veiligheidsregio
12. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
13. Omgevingsdialoog
14. Nota Vooroverleg
15. Nader onderzoek levendbarende hagedis
16. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om op het bestaande landgoed Maple Farm aan de Roosendaalsebaan 4 te Bosschenhoofd en twee aangrenzende agrarische percelen een dagrecreatiepark te ontwikkelen. De dagrecreatieve voorziening zal bestaan uit een combinatie van family entertainment en natuureducatie en richt zich op een bezoekersaantal van 45.000 tot maximaal 80.000 bezoekers per jaar. Het bestaande bos, onderdeel van Natuur Netwerk Brabant, is eveneens in eigendom bij de initiatiefnemers en behoudt de bestemming Natuur. Op de locatie van landgoed 'Maple Farm' was voorheen een beeldentuin en een galerie gevestigd, met een bestemming Recreatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldend bestemmingsplan.

Het college van B&W van de gemeente Halderberge heeft op 1 november 2022 besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het dagrecreatiepark.

Middels dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Roosendaalsebaan 4/4a te Bosschenhoofd, in het buitengebied ten zuiden van de gemeente Halderberge. Het plangebied bestaat uit het landgoed 'Maple Farm' en twee aangrenzende agrarische percelen. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 106.860 m² en is kadastraal bekend als gemeente Hoeven, sectie F, met de perceelnummers 1991, 2371, 2373 en 2378.

Aan de zuidzijde parallel aan het plangebied ligt de A58 (tussen Etten-Leur en Roosendaal) met de afrit Rucphen/Bosschenhoofd. Aan de overzijde van de A58 ligt de gemeente Rucphen. Ten oosten, aan de andere zijde van de afrit, ligt het vliegveld Breda International Airport (Seppe).

Het noordelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit bosgebied dat onderdeel is van het natuurgebied Hoezaar. Ten westen van het plangebied is een kleinschalig landschap te vinden met een afwisseling van erven, bosschages en agrarische gronden.



Ligging en begrenzing plangebied

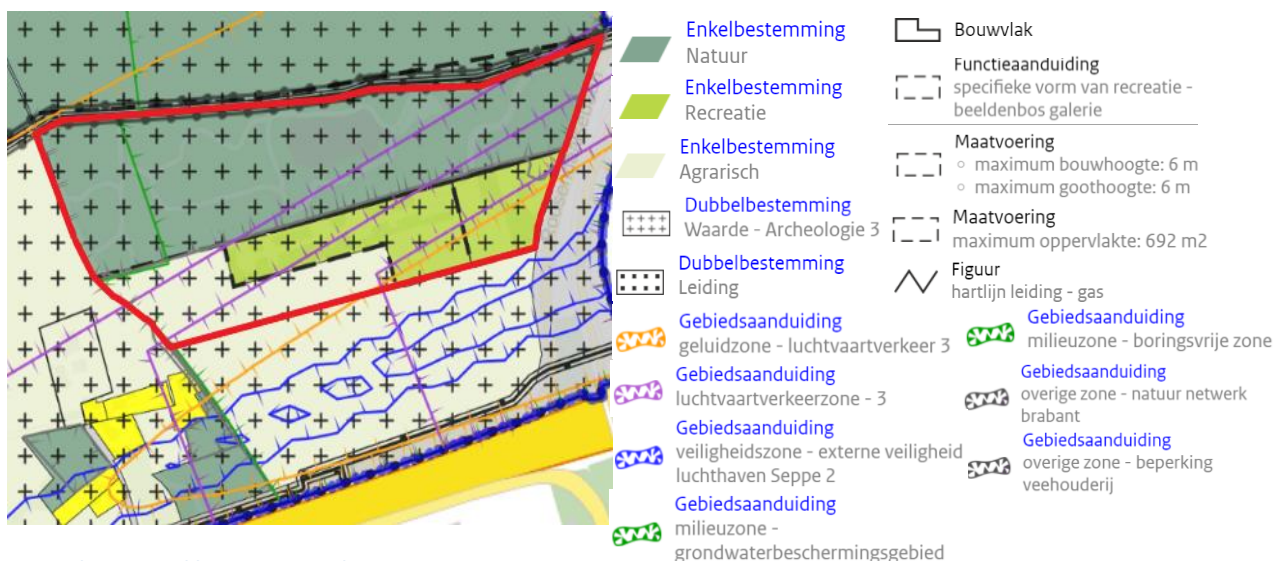


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”, vastgesteld op 14 december 2017. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Recreatie’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-beeldenbos galerie’, een bouwvlak en de specifieke maatvoeringen ‘maximum bouw/goothoogte 6 meter’ en ‘maximum oppervlakte 692 m²’.

Daarnaast heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Natuur’ met eveneens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-beeldenbos galerie’ en de enkelbestemming ‘Agrarisch’.

Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde- archeologie-3’ en de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone-luchtvaartverkeer’, ‘luchtvaartverkeerzone-3’, ‘Veiligheidszone – externe veiligheid luchthaven Seppe 2’, milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied’, ‘milieuzone-boringsvrije zone’, ‘overige zone-natuur netwerk Brabant’ en ‘overige zone- beperking veehouderij’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/ of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

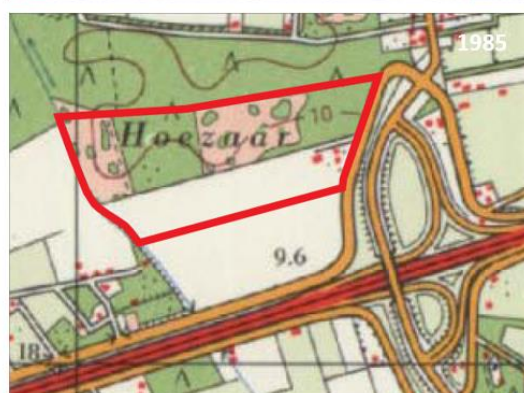
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

De gemeente Halderberge is een groene woongemeente met circa 30.000 inwoners en laat zich kenmerken als “Hartelijk Halderberge”. De kernen Bosschenhoofd, Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel en Stampersgat hebben ieder hun eigen identiteit en zijn daar trots op. Halderberge is goed bereikbaar via weg, water en spoor. Met vliegveld Breda International Airport binnen de gemeentegrenzen is Halderberge zelfs vanuit de lucht goed bereikbaar. Halderberge kent een uitgebreid agrarisch buitengebied, een groot aantal bedrijventerreinen, religieus erfgoed en een rijke toeristische en recreatieve cultuur.

Het plangebied Roosendaalsebaan 4 ligt tussen de al van oudsher aanwezig spoorlijn (Breda-Roosendaal) en de weg tussen Breda/Etten-Leur – Roosendaal. Ook de noord-zuid lopende weg tussen Bosschenhoofd en Rucphen is al van oudsher aanwezig. Op de historische kaarten uit de 19^e eeuw zijn deze verbindingen al aanwezig. Dit geldt ook voor het bosgebied Hoezaar, dat in al die jaren niet veranderd is.

Door de aanleg van de snelweg A58 (op precies hetzelfde tracé als de oude straatweg) en met name de afrit (met brug en verbindingsbogen) is het karakter van de omgeving ingrijpend veranderd. Daarnaast hebben de agrarische percelen in het zuidelijk deel van het plangebied een steeds opener karakter gekregen. In het begin van de 20^e eeuw bestond dit gedeelte nog uit kleinschalige percelen met een afwisseling tussen weiden en bosschages. Na de tweede wereldoorlog werd het één open perceel. Door de beeldtuin is het beeld deels weer verzacht. De bebouwing van landgoed Maple Farm is in de periode 1973-1976 gerealiseerd.



Uitsnede historische kaarten (bron 'Topo tijdreis')

Op het landgoed was van 2005 tot en met 2021 een beeldentuin 'De Beeldenstorm' gevestigd. De met zorg en onder architectuur aangelegde beeldentuin besloeg circa 1 hectare van het landgoed. Naast de beeldentuin werd het bos gebruikt om de grotere werken in de vrije ruimte te exposeren. In de schuur was de landelijke galerie gevestigd.



Voormalige beeldentuin Maple Farm

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 106.860 m² en ligt in de landschappelijke eenheid Hoezaar-Pagnevaart. Aan de noordzijde grenst dit gebied aan de spoorlijn Roosendaal-Breda en de kern Bosschenhoofd. Ten westen bevindt zich een kleinschalig landschap met een afwisseling van erven, bosschages en agrarische gronden. Hier loopt tevens een watergang (oude turfvaart) en bevinden zich enkele woningen. Aan de oostzijde (aan de andere zijde van de afrit) ligt het vliegveld Breda International Airport.

Landgoed Natuurschoonwet

Het landgoed Maple Farm betreft de percelen sectie F 1991, 2371 (gedeeltelijk) en 2373 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke oppervlakte van 87.030 m². Het landgoed heeft een rangschikking volgens de Natuurschoonwet (NSW), vergund op 23 januari 2004 en is aan te merken als zijnde niet openstaand voor publiek. Het landgoed bestaat uit natuurgebied Hoezaar (noordzijde), de voormalige beeldentuin (zuidzijde) en een bouwvlak met daarop de bedrijfswoning, garage en schuur/ voormalige galerie (zuidoostzijde). De voormalige beeldentuin (perceelnummer 2373) is onbebouwd en bestaat uit beplanting van inheemse soorten. De bedrijfswoning, de schuur en de berging (perceelnummer 2371) zijn gelegen op een bouwvlak aan de oostzijde.

Natuurgebied Hoezaar

Het natuurgebied Hoezaar (perceelnummer F 1991) bestaat uit bos- en heidegebied en is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Op dit perceel is geen bebouwing aanwezig.

Het bos bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante bosopstanden (rond 1910) van den, eik en winterik, beuk zeespar, lariks of fijnspar dit in combinatie met open heideterreinen. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door eik, den en hulst, op de wat rijkere

bodems van het bos is er een hogere groei van eik, douglas en zeespar, met betere mengingsmogelijkheden.

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het droge zandlandschap zoals in de omgeving van de Rucphense hei. De afgelopen jaren is het bos voor een groot deel opgeschoond, waarbij de Amerikaanse vogelkers is gekapt en herbeplant met eik, berk, huls en beuk.

Het is het omvangrijkste bostype en combineert een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan, loof- en naaldboomsoorten, vooral op de wat lemigere bosgroeiplaatsen. Het maakt dit type tot het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is redelijk. Het bos is voor een deel aangeplant rond 1910, onder andere de eik opstand stamt voor een deel uit deze periode. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en zeer veel vogels.

Enige bewoners die met regelmaat te zien zijn: reetjes, buizerds, uiltjes, eekhoorns, bonte en de groene specht, diverse broedvogels, reeën, muizen en andere knaagdieren, egels, kikkers, salamander, pauwen, padden etc.

Aan de achterzijde van het bos, deels weide, ligt een A-watergang, een voormalige turfvaart. Turf werd via smalle turfvaarten vervoerd naar een overslagplaats, een turfhoofd. Daar werden de turven overgeladen in grotere schepen met meer diepgang. Momenteel rest alleen nog een smalle sloot.

Agrarische gronden

De agrarische gronden maken deel uit van besloten en half open zandgronden. Op de grond aan de westzijde is in 2022 een deel van het voedselbos aangeplant. De grond aan de zuidzijde is een open akker/weiland waarvan een gedeelte wordt gebruikt als paardenweide.



Plangebied rood omlijnd



Plangebied ligging op de kaart Natuur Netwerk Brabant (groen)

Bebouwing

De bedrijfswoning bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied, nabij de in-/uitrit aan de Roosendaalsebaan. De bedrijfswoning en garage/berging hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 251 m², een inhoud van 720 m³ en zijn omstreeks 1973 gebouwd. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een kap en is voorzien van dakisolatie. De bouwhoogte bedraagt 6 meter, de goothoogte bedraagt circa 4 meter. De woning is gasloos en in 2022 volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp. Voor de riolering wordt gebruik gemaakt van een septic tank.

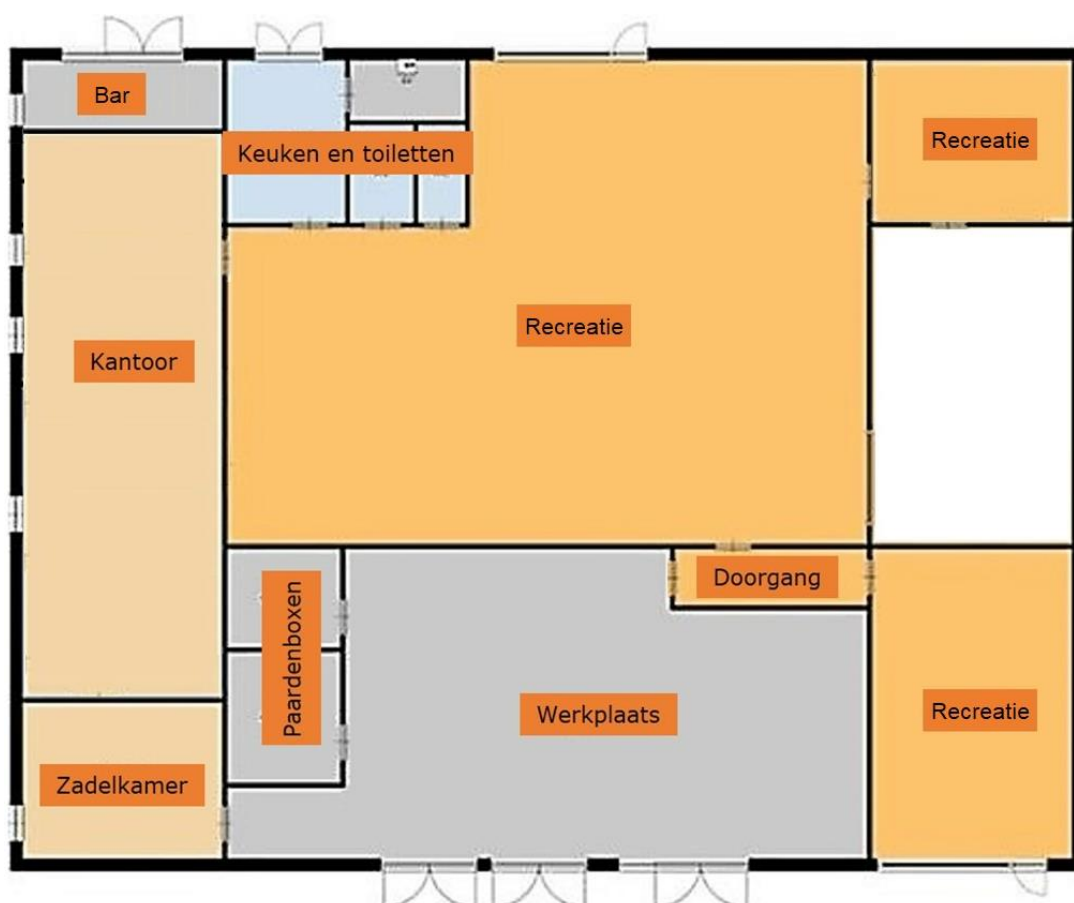


Bedrijfswoning met aanbouw

Aan de westzijde van de bedrijfswoning staat een vrijstaande voormalige landbouwschuur met een oppervlakte van 520 m². De schuur is omstreeks 1976 gebouwd. De schuur is opgetrokken uit deels steen en deels potdekselwerk (hout), voorzien van een staalbinten kapconstructie bedekt met ABS platen, en is volledig geïsoleerd. In de schuur zijn o.a. een kantoor, keuken, toiletgroep en werkplaats aanwezig. Van 2005 tot 2021 was de schuur als galerie bij de beeldentuin in gebruik. Momenteel wordt de schuur gebruikt als kantoor en voor de activiteiten van het dagrecreatiebedrijf, waaronder kinderfeestjes, knutselmiddagen, opslag en paardenstalling.



Schuur



Indeling schuur

Dagrecreatiepark

Het landgoed Maple Farm is in juni 2021 verkocht waarbij de beeldentuin en galerie zijn opgeheven. De nieuwe eigenaren willen een natuur- en outdoorcentrum ontwikkelen waar dier, natuur en beleving hand in hand gaan.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het planvoornemen bestaat uit het ontwikkelen van een duurzame en aan de omgeving aangepast dagrecreatiepark met aandacht voor natuureducatie en Family entertainment. Op basis van het huidige bestemmingsplan is reeds een galerie, beeldentuin en ondergeschikte horeca toegestaan. In de nieuwe situatie zal dit dagrecreatie, natuureducatie en ondergeschikte horeca zijn. Het toekomstige park moet vooral aantrekkelijk zijn voor bezoekers die graag genieten van een bezoek aan een aantrekkelijke omgeving met diverse dagrecreatieve activiteiten zoals een klimpark, speeltuin, mini-golf parcours, paardenweide, voedselbos, escaperoom, volières en een petanquebaan. Aangevuld met een indoor entertainment gedeelte zoals bijvoorbeeld een escaperoom, bowling, virtual reality, binnenspeeltuin en dergelijk. In combinatie met de dagrecreatieve activiteiten wordt ondergeschikte horeca aangeboden. Belangrijk voor de ondernemers is het ontwikkelen van een bijzondere vorm van edutainment en duurzaamheid. De uiteindelijk dagrecreatieve activiteiten zullen nog nader worden uitgewerkt en in de loop van de tijd aangepast worden aan de trends en ontwikkelingen in de leisure en natuureducatie.

Aan de oostzijde, ten zuiden van de bestaande in-/uitrit (Roosendaalsebaan) wordt een nieuwe toegangspoort en een groene parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het terrein, ten westen van de bestaande schuur 'de Farm', een nieuw recreatiegebouw gebouwd met indoor entertainment en ondergeschikte horeca.

De openingsdagen van het dagrecreatiepark zijn naast de weekenden ook doordeweeks. De piekmomenten zullen voornamelijk op de woensdagmiddagen en in het weekend zijn. De sluitingstijd zal uiterlijk 23.00 uur zijn.

De initiatiefnemers streven naar een bezoekersaantal van 45.000 tot maximaal 80.000 per jaar. Het dagrecreatiepark vormt een mooie aanvulling op het (dag)recreatief aanbod van de gemeente Halderberge en is vanwege de ligging nabij de afrit van de snelweg A58 goed bereikbaar.



Impressie van de toekomstige situatie (gezien vanaf westzijde)

3.2. Strategische en bedrijfseconomisch onderbouwing dagrecreatie

Door Van Nuland en partners, adviseur in toerisme, recreatie en vrije tijd, is een strategische en bedrijfseconomische onderbouwing van het initiatief opgesteld (externe bijlage, d.d. 20 januari 2023). In deze onderbouwing is het recreatieve concept nader onderbouwd en in een breder kader van landelijke en regionale trends en ontwikkelingen geplaatst. Tevens is in de rapportage aandacht voor de relatie met het bestaande aanbod van vergelijkbare dagrecreatieve voorzieningen in de regio en is een inschatting gemaakt van het aantal te verwachten bezoekers en de beoogde doelgroepen.

In het rapport staan de volgende conclusies en aanbevelingen voor de ontwikkeling van het beoogde dagrecreatiepark:

- Het concept van family entertainment & active centre is redelijk uniek voor de regio west Brabant.
- Het concept past heel goed bij de achtergrond van de initiatiefnemers.
- De productmix speelt goed in op de wensen en eisen van de beoogde doelgroepen.
- De connectie met duurzaamheid en de natuurlijke inrichting van het park past goed bij de beoogde doelgroepen en is een goed uitgangspunt voor edutainment.
- Digitaal contact met (potentiële) bezoekers is noodzakelijk om tijdens de gefaseerde realisatie goed te kunnen inspelen op trends en marktontwikkelingen.
- Samenwerking met Breda international Airport en scholen in de regio wordt aanbevolen en kan extra voordelen en attractiviteit opleveren.
- Het bedrijf kan volgens de prognose uitgroeien tot een rendabele onderneming en succesvol blijven door in de toekomst te blijven inspelen op de trends en marktontwikkelingen.

3.3 Natuur en educatie

Een belangrijk aspect van de plannen is natuureducatie. Het idee is om basisscholen de kans te bieden om natuureducatielessen te geven op het landgoed Maple Farm. Dit kan met een aangekocht programma of met een programma vanuit de school meegenomen waarbij alleen een klein bedrag betaald hoeft te worden voor het gebruik van de grond en de educatie ruimte. Naast de natuureducatie voor de basisscholen wil men dit ook op andere manieren aanbieden. Zo is er ook het idee om op zoek te gaan naar partijen die samen willen werken om de natuureducatie op verschillende niveaus aan te bieden. Denk hierbij aan de aanleg van een blotevoeten- en avonturen pad maar ook trainingen voor vrijwilligers die voor verschillende natuurorganisaties werken.

Het dagrecreatiebedrijf is een erkend leerbedrijf waar stagiaires van onder andere Prinsentuin Oudenbosch worden begeleid.

3.4. Landschappelijke structuur

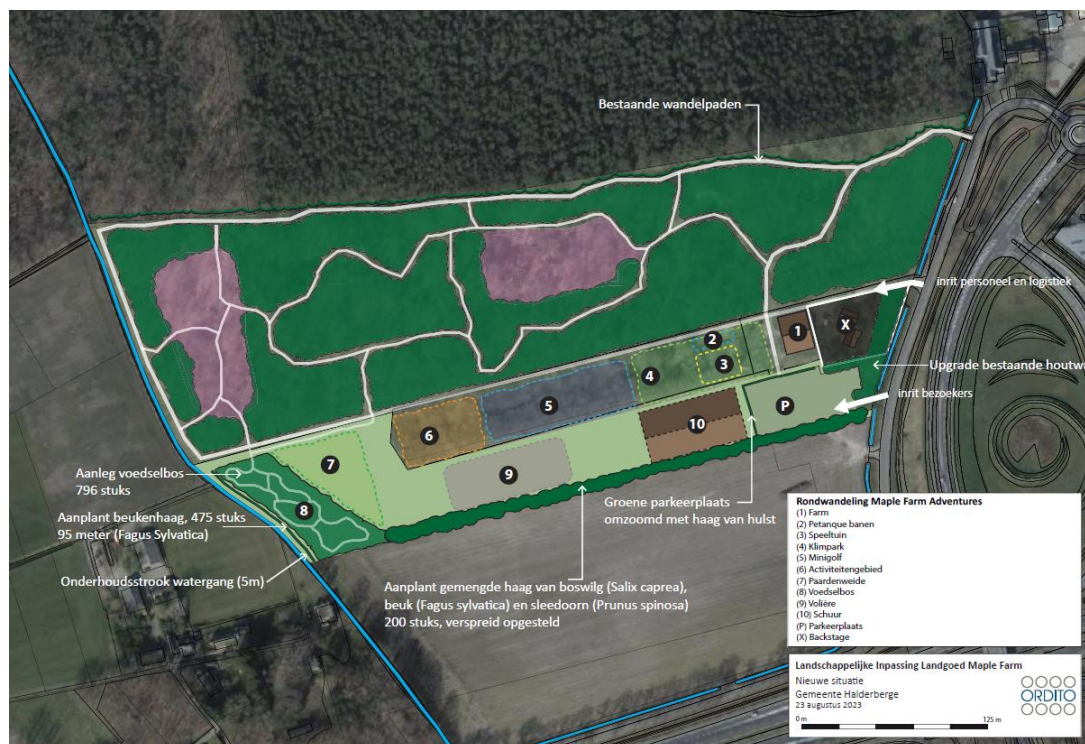
Behoud bos- en heidegebied Hoezaar (Natuur Netwerk Brabant)

Bij de ontwikkeling van het dagrecreatiepark vormt het behoud en het versterken van het bestaande bos- en heidegebied Hoezaar (Natuur Netwerk Brabant) de basis. Waar nodig wordt onderhoud uitgevoerd om de oorspronkelijke natuurlijke waarden beter tot hun recht te laten komen.

Het bos wordt niet opengesteld voor publiek en niet openbaar toegankelijk. Alle activiteiten die in het bos worden gehouden vallen onder extensieve recreatie. De kleinschalige, incidentele activiteiten in het bos zijn alleen mogelijk in combinatie met een activiteit onder begeleiding van medewerkers van het dagrecreatiepark. Voorbeelden van deze activiteiten zijn onder andere: educatie in het bos (schoolklassen of studenten), een ponyritje of kinderfeestje. Tijdens een

activiteit in het bos zijn niet alle paden toegankelijk. De paden aan de noord- en westrand van het plangebied worden enkel door personeel gebruikt, in geval van calamiteiten.

De kleinschalige, incidentele activiteiten zullen ingepast worden in het bestaande gebied, waarbij de bestaande padenstructuur, de bosbodem en de bomen niet aangetast zullen worden. Hierdoor is de verwachting dat er geen aantasting van het Natuur Netwerk Brabant plaats vindt.



Behoud beeldentuin

De landschappelijke opzet van de bestaande beeldentuin met afwisseling in beplantingen en waterpartijen blijft zoveel mogelijk behouden. De nieuwe dagrecreatieve activiteiten zullen binnen dit landschappelijk kader worden ingepast.

Nieuwe landschappelijke inpassing voormalige agrarische gronden

Op de voormalige paardenweiden en de agrarische gronden aan de zuidzijde wordt een nieuwe landschappelijke inpassing voorzien die passend is bij het landschapstype van de besloten zandgronden. Voor het gebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (opgenomen als bijlage).

De volgende landschappelijke elementen worden toegevoegd:

- Voedselbos

Aan de westzijde wordt aangrenzend aan het bestaande bosgebied een voedselbos gerealiseerd. Dit bos kan ingezet worden voor educatieve doeleinden in het basisonderwijs, maar de keuzes van de planten die in dit bos komen te staan zijn ook afhankelijk van de voeding die de dieren in het dierenpark nodig hebben. Zo kunnen we voor een deel zelfvoorzienend worden en de levenscyclus laten zien. De mest van de dieren als voedingsbron voor het voedselbos en het voedselbos weer als voedingsbron voor de dieren. Ook zal het voedselbos een thuis gaan vormen voor de verschillende insecten. Welke op hun beurt weer zorgen voor de bestuiving van de bloemen.

- Paardenweide

In het westelijk deel van het gebied wordt aansluitend aan het bestaande bos- en heidegebied en het voedselbos een paardenweide ingepast. Op deze wijze ontstaat een kleinschalig landschap.

- Landschappelijke inpassing zuidzijde en Roosendaalsebaan

Aan de zijde van de Roosendaalsebaan (zuid- en oostzijde) wordt voorzien in een robuuste nieuwe landschappelijke inpassing naar de omgeving. Binnen de nieuwe landschapselementen worden de nieuwe recreatieve voorzieningen en de parkeerplaats ingepast. Langs de bestaande watergang wordt aan de westzijde een zone van ca. 5 meter breed vrijgehouden. In deze strook is ruimte voor een onderhoudspad voor de watergang.

3.5. Opzet dagrecreatiepark

Parkeerplaats

Nadat de bezoekers de toegangspoort vanaf de Roosendaalsebaan hebben gepasseerd begint het bezoek met het parkeren van de auto op de ruime en groene parkeerplaats. De parkeerplaats biedt ruimte aan ongeveer 100 auto's. Een aantal van deze parkeerplaatsen is voorzien van opladers voor elektrische auto's, indien mogelijk snel laders maar anders normale laadpalen. Op de parkeerplaats is een apart gedeelte aanwezig om bussen te parkeren voor bijvoorbeeld schoolreisjes. Bij de farm kunnen de bezoekers hun fiets parkeren in de ruime fietsenstalling, met rekken van natuurlijke materialen. Op de parkeerplaats worden een aantal verschillende bomen en struiken geplant, zodat er gelijk met de natuureducatie kan worden gestart. Bij elke boom of struik komt er een bordje met de naam van de plant en een feitje over de plant.



Farm

De Farm in de voormalige landbouwschuur is de toegangspoort tot het natuur-en educatiegedeelte. Hierin komt onder andere een transparante bijenkast waar iedereen de bijen van dichtbij bezig kan zien, en informatie-elementen over de natuur in Nederland. Vanuit de Farm vertrekken de expeditie naar het klimpark. Ook bevindt zich hier de ondergeschikte horeca en de minigolf verhuur. Vanaf het buitenterras zijn de speeltuin, petanquebanen, airtrampoline en konijnenberg toegankelijk.

Klimpark

In het klimpark komen de bezoekers dicht in aanraking met de bomen en natuur. Tussen de bomen in de tuin zijn een drietal parcours van verschillende hoogtes en moeilijkheidsgraden uitgezet van zo'n 100 meter elk. Zowel families als vriendengroepen en bedrijven kunnen de uitdaging aangaan om enkele meters hoogte de uitdaging aan te gaan.

Minigolf

Naast aandacht voor de natuur is het ook belangrijk om aandacht voor elkaar te hebben. In de tuin bij de Maple Farm biedt de adventure minigolfbaan deze kans; een laagdrempelige activiteit met ook een competitie-element. Bij elke hole van de minigolfbaan staat een vraag over de natuur die de spelers kunnen beantwoorden op de achterkant van het scoreblaadje. Na afloop van het golfavontuur, als de spullen allemaal netjes ingeleverd worden, krijgen ze de antwoorden op de vragen.

Activiteitengebied

In het achterste deel van de voormalige beeldentuin is ruimte voor het activiteitengebied waar nog nader te bepalen dagrecreatieve outdooractiviteiten plaats zullen vinden.

Paardenweide

In het westelijke deel van het plangebied zal een paardenweide komen.

Voedselbos

Verse groenten en fruit komt zo veel mogelijk van eigen bodem. In het voedselbos wordt op natuurlijke wijze groenten en fruit geteeld, wat zowel aan de dieren en de bezoekers geserveerd wordt. Zo kunnen de bezoekers zien waar het eten vandaan komt. Het voedselbos wordt biologisch behandeld, zonder gebruik van pesticiden en schadelijke stoffen. De bijen in de Farm kunnen zo vlakbij huis hun eten halen. Ook komt hier een insectenhotel dat we met de kinderen van Bosschenhoofd willen bouwen.

Volières

In de volières van gezamenlijk zo'n 2.500 m² en circa 12 meter hoog, is op ieder niveau wat te vinden. Er zijn vijvers met vissen en watervogels, op de grond loopvogels en een scala aan andere vogels die er rondvliegen.

Schuur

Na zonsondergang, of als het weer wat minder goed is, biedt de 'Schuur' gezelligheid. Met indoor entertainment zoals VR ervaringen, escape room, bowling, indoor 'natuurlijk' klimpark of lasergame. Aangevuld met ondergeschikte horeca kan ook hier de hele familie samen genieten.

Ondergeschikte horeca en detailhandel

In de activiteitengebouwen de 'Farm' en de 'Schuur' komen ondergeschikte horecavoorzieningen en een verkooppunt met onder andere merchandise en streekproducten. De ondergeschikte horeca betreft maximaal 30% van het totale BVO, de ondergeschikte detailhandel maximaal 10% van het BVO. Deze percentages zijn vastgelegd in de planregels.

3.6. Bebouwing

De ontwikkeling van het dagrecreatiepark bestaat voor een groot deel uit landschappelijke maatregelen. Daarnaast wordt ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen gebruik gemaakt van de bestaande schuur (de Farm) op het landgoed. Met het planvoornemen wordt één groter nieuw recreatiegebouw (de Schuur) toegevoegd. Daarnaast zullen diverse kleinere gebouwen, zoals volières en toiletgebouw verspreid over het terrein worden gerealiseerd.

Volgens het geldende bestemmingsplan is 692 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. In de bestaande situatie is er circa 520 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit betekent dat er nog ca. 172 m² aan uitbreiding mogelijk is binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van in totaal maximaal 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing. Vanwege de start- en landingsbaan van het vliegveld gelden hoogtebeperkingen voor gebouwen. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de bouw van het nieuwe recreatiegebouw.

Bestaande bedrijfswoning met aanbouw

De bestaande bedrijfswoning met aanbouw blijft behouden en zal worden bewoond door een medewerker van het dagrecreatiepark. Met name vanwege de aanwezigheid van dieren is permanent toezicht gewenst. Op basis van het huidige bestemmingsplan mag de bedrijfswoning een inhoud hebben van 750 m³. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan mogelijkheden voor 100-150 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning. Deze regeling wordt overgenomen bij de nieuwe planvorming.

Farm in bestaande landbouwschuur

De bestaande landbouwschuur van ca. 520 m² wordt omgebouwd tot 'de Farm'. Deze schuur vormt het centrale hart van het dagrecreatiepark en beschikt over een aantrekkelijke ontvangstruimte/receptie met een natuurlijk vormgegeven horecavoorziening. Daarnaast beschikt 'de Farm' over een ruimte waar workshops en meetings voor groepen gehouden kunnen worden. Aangrenzend aan het horecagedeelte wordt een terras gerealiseerd.

Nieuw recreatiegebouw 'Schuur'

Op het terrein (ten zuidwestzijde van de bestaande schuur) zal een nieuwe schuur voor het indoor entertainment worden gerealiseerd. Het gebouw wordt zorgvuldig architectonisch en landschappelijk ingepast in de omgeving. Aan de zijde van de Roosendaalsebaan wordt het gebouw afgeschermd door de 5 meter brede landschappelijke inpassing. Het gebouw wordt voorzien van een forse schuine kap, waardoor het dak beeldbepalend is en de gevels ondergeschikt. Door de afschermende beplanting zal voornamelijk de kap zichtbaar zijn vanuit de omgeving. In het kleur- en materiaalgebruik worden zoveel mogelijk traditionele materialen en gedekte, ingetogen kleuren toegepast. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen op het dakvlak worden integraal mee ontworpen en vormen een eenheid met het dakvlak.

De oppervlakte zal ca. 1.500 m² (30 x 50 m) bedragen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De huidige maaiveldhoogte ligt rond de 9 tot 10 m+ NAP. Vanwege de start- en landingsbaan van het vliegveld gelden hoogtebeperkingen voor gebouwen. Dit betekent voor de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone -2' dat de bouwhoogte ter plaatse maximaal 9 tot 10 meter mag bedragen. De bouwhoogte voor het nieuwe gebouw bedraagt maximaal 10 meter en houdt rekening met de hoogtebeperking van het vliegveld.

De uiteindelijke invulling van de schuur zal afhankelijk zijn van de marktvraag en een nadere uitwerking van het concept.

Voorzieningen Klimpark outdoor

Voor het realiseren van het klimpark zijn diverse platforms en parcours op palen noodzakelijk (hoogte ca. 12 m.), eventueel aangevuld met klim- en speeltoestellen.

Volières

Onderdeel van de ontwikkeling zijn volière, ruime kooien van fijnmazig, transparant gaas waarin (sier)vogels en/of vlinders worden gehouden. De volières krijgen een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.500 m² en worden maximaal 12 meter hoog.

Kleinere gebouwen: dierenverblijven, schuilhutten, toiletgebouw

Verspreid over het terrein zullen diverse kleinere gebouwen geplaatst worden zoals dierenverblijven, schuilhutten en een toiletgebouw. Deze gebouwen vallen onder de maximale oppervlakte van 2.500 m² voor bedrijfsgebouwen.

3.7. Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Klimaatadaptief groen

De aanleg van extra natuur en groen levert een belangrijke bedrage aan de klimaatadaptatie omtrent hitte, water en biodiversiteit. Klimaatadaptatieve beplanting heeft voordelen voor een betere ecologische infrastructuur, biodiversiteit, CO₂-opname, biomassa-oogst, luchtfilterend effect,

geluidsverstrooiing en de water- en bodemhuishouding. In de nieuwe plannen is rekening gehouden met een duurzame waterhuishouding.

Energieneutraal

De nieuwe plannen zetten in op een energiemix waarbij het uitgangspunt is om energieneutraal en CO₂-neutraal te zijn. De energiemix betekent energie produceren met verschillende technologieën, veeleer dan op één enkele energiebron in te zetten. Om te komen tot een goede energiemix worden de volgende oplossingsrichtingen toegepast:

- Zonnepanelen op bestaande gebouwen;
- Zonnepanelen op nieuwe gebouwen;
- Onderzoek naar duurzame energieopwekking door warmtepomp;
- Oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen;
- Optimale isolatie nieuwe en bestaande gebouwen;
- Overschakelen naar ledverlichting;

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het dagrecreatiepark heeft een verwacht bezoekersaantal van 45.000 tot maximaal 80.000 bezoekers per jaar. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het maximum aantal bezoekers (80.000 per jaar). In de CROW publicatie 381 is ten aanzien van de verkeersgeneratie de volgende richtlijn opgenomen:

Functie	verkeersgeneratie
Kencijfer CROW: Attractiepark, per gemiddeld park 550.000 bezoekers per jaar	360-1.050 mvt/etmaal
Dagrecreatiepark Roosendaalsebaan 4: maximaal 80.000 bezoekers per jaar	51-153 mvt/etmaal
Verkeersgeneratie maximaal per etmaal	153 mvt/etmaal

Op basis van 80.000 bezoekers per jaar ligt de gemiddelde verkeersgeneratie op maximaal 153 mvt/etmaal.

In het bedrijfsplan van het dagrecreatiebedrijf wordt voor een reguliere openingsdag in het weekend ingezet op 1.000 bezoekers per dag. Hiervan zullen ca. 250 bezoekers op de fiets komen. De overige 750 bezoekers komen met de auto. De doelgroep betreft gezinnen die met meerdere personen in één auto komen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde van 3 personen per auto, wat betekent dat de maximale verkeersgeneratie op een dag in het weekend 250 mvt/etmaal bedraagt. Op weekdagen en tijdens de winterperiode zullen de verkeersaantallen veel lager zijn.

Op topdagen wordt uitgegaan van maximaal 1.500 bezoekers per dag met een gemiddelde verblijfsduur van 2,5 uur. De doelgroep betreft gezinnen die met meerdere personen in één auto komen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde van 3 personen per auto, wat betekent dat de maximale verkeersgeneratie op een topdag 500 mvt/etmaal bedraagt. De topdagen zijn juist in de weekenden en vakantie in de dagperiode, dus niet tijdens de spitsmomenten. De verwachting is dat het onderliggende wegennet en de snelwegafrit de toename van het verkeer kan verwerken gedurende deze topdagen; het zogenaamde worst-case scenario

Het grootste deel van het verkeer zal via de rotonde Roosendaalsebaan/Rucphenseweg naar de A58 rijden. Het onderliggende wegennet heeft genoeg capaciteit om de beperkte toename te kunnen verwerken.

Parkeren

Kadernota Parkeren gemeente Halderberge

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is in eerste instantie aangesloten op de parkeernormen uit de 'Kadernota Parkeren 2017-2021' (vastgesteld 15 december 2016) van de gemeente Halderberge.

In de kadernota zijn geen parkeernormen voor de gewenste dagrecreatieve voorzieningen opgenomen.

CROW-publicatie 381

Het dagrecreatiepark heeft een verwacht bezoekersaantal van 45.000 tot maximaal 80.000 bezoekers per jaar. Voor de bezoekers worden circa 100 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Aan de oostzijde van het plangebied nabij de toegangsweg (Roosendaalsebaan) wordt een nieuwe verharde in-/uitrit en een onverhard parkeerterrein gerealiseerd. Het personeel zal parkeren op een eigen parkeergelegenheid tussen de bedrijfswoning en de Farm.

De bezoekersparkeerplaats biedt ruimte aan circa 100 auto's, waarvan 4 parkeerplaatsen geschikt zijn voor invaliden. De invalidenparkeerplaatsen worden deels verhard en gesitueerd nabij de bestaande schuur 'De Farm'. De overige parkeerplaatsen zijn onverhard en worden op het grasland gerealiseerd, waarbij de benodigde voorzieningen vanuit het grondwaterbeschermingsgebied zullen worden toegepast. Op de parkeerplaats wordt tevens ruimte gecreëerd voor het parkeren van bussen en het stallen van fietsen.

In de "Kadernota Parkeren gemeente Halderberge" zijn geen parkeernormen voor dagrecreatieve voorzieningen opgenomen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van de 'CROW Publicatie 381'.

In de 'CROW Publicatie 381' zijn parkeerkencijfers opgenomen voor verschillende dagrecreatieve voorzieningen waaronder binnenspeeltuinen/kinderspeelhal en attractie- en pretparken. Voor het dagrecreatiepark Roosendaalsebaan 4 Bosschenhoofd lijkt de functieomschrijving 'attractiepark' het best te passen. Voor de toekomstige situatie is daarom uitgegaan van de parkeernorm voor 'attractie- en pretpark'. Het parkeerkencijfer bedraagt 4-12 parkeerplaats per hectare netto terrein.

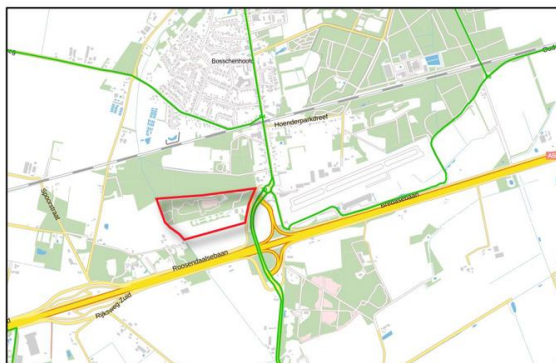
Voor deze ontwikkeling is gerekend met het totale plangebied van ca. 10 hectare. Hiervan is echter ca. 7 hectare bos- en natuurgebied. Het gebied met de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' heeft een oppervlakte van ca. 2,7 hectare. Daarnaast is er een gedeelte met de bestemming 'Agrarisch'.

Functie	Parkeernorm
Parkeerkencijfer: Indoor speeltuin/Kinderspeelhal zeer groot (per 100m2 bvo)	4,9-7,9 pp
Parkeerkencijfer: Attractiepark/pretpark (per hectare netto terrein)	4-12 pp
Benodigde parkeerplaatsen dagrecreatie Roosendaalsebaan 4: oppervlakte circa 10 hectare (4-12pp x 10 ha)	40-120 pp
Parkeerbehoefte gemiddeld	80 pp

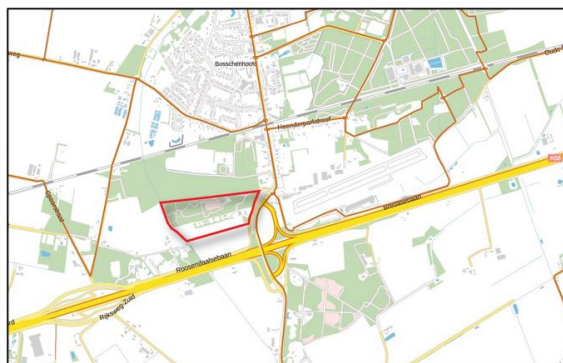
Voor de toekomstige situatie is een parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen berekend. Met de ontwikkeling van het dagrecreatiepark worden op het terrein circa 100 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor aan de vereiste parkeernorm wordt voldaan.

Aansluiting op recreatieve routes

Ter hoogte van de rotonde Roosendaalsebaan/Pastoor van Breugelstraat op ca. 200 meter van het plangebied bevindt zich een fiets- en wandelknooppunt. Het dagrecreatiepark sluit aan op de bestaande wandel- en fietsroutes in de omgeving en vormt zo een nieuw rust- en attractiepunt op deze routes.



Uitsnede Kaart fietsroutes



Uitsnede kaart wandelroutes

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionale maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Conclusie

Door het nationaal karakter van de NOVI en de kleine schaal van het voorgenomen plan, heeft het nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met het huidig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging doormiddel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van het voorliggend plan, heeft dit nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat voor het plan geen relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt

van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De ontwikkeling van het dagrecreatiepark betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied waarbij de bestaande bestemming 'Recreatie' blijft voortbestaan maar een andere invulling krijgt. De aard van de ontwikkeling en de (regionale) behoefte zijn onderzocht en onderbouwd in een strategische en bedrijfseconomische toekomstvisie/bedrijfsplan (externe bijlage, van Nuland & partners, d.d. 20 januari 2023).

In deze onderbouwing is het recreatieve concept nader onderbouwd en in een breder kader van landelijke en regionale trends en ontwikkelingen geplaatst. Tevens is in de rapportage aandacht voor de relatie met het bestaande aanbod van vergelijkbare dagrecreatieve voorzieningen in de regio en is een inschatting gemaakt van het aantal te verwachten bezoekers en de beoogde doelgroepen.

In het rapport staan de volgende conclusies en aanbevelingen voor de ontwikkeling van het beoogde dagrecreatiepark:

- Het concept van family entertainment & active centre is redelijk uniek voor de regio west Brabant.
- Het concept past heel goed bij de achtergrond van de initiatiefnemers.
- De productmix speelt goed in op de wensen en eisen van de beoogde doelgroepen.
- De connectie met duurzaamheid en de natuurlijke inrichting van het park past goed bij de beoogde doelgroepen en is een goed uitgangspunt voor edutainment.
- Digitaal contact met (potentiële) bezoekers is noodzakelijk om tijdens de gefaseerde realisatie goed te kunnen inspelen op trends en marktontwikkelingen.
- Samenwerking met Breda international Airport en scholen in de regio wordt aanbevolen en kan extra voordelen en attractiviteit opleveren.
- Het bedrijf kan volgens de prognose uitgroeien tot een rendabele onderneming en succesvol blijven door in de toekomst te blijven inspelen op de trends en marktontwikkelingen.

In de bestaande situatie is al een recreatieve dagvoorziening op de bestemming aanwezig en vergund. Deze functie wordt verbreed en uitgebreid met activiteiten die gericht zijn op buiten sport- en spel en natuureducatie. Dergelijke activiteiten vinden voornamelijk buiten stedelijk gebied plaats.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt één basisopgaven en vier hoofdpogaven:

- De basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken, zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in programma's.

Conclusie

De plannen van het dagrecreatiepark Maple Farm aan de Roosendaalsebaan 4 te Bosschenhoofd passen binnen de doelstellingen en uitgangspunten van de Brabantse Omgevingsvisie. De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld, op 11 maart 2022 geactualiseerd vastgesteld en geconsolideerd op 1 oktober 2022 als stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Grondwaterbeschermingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
(Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging)
- **Natuurnetwerk Brabant**
(Instructieregels gemeente: natuur en stiltegebieden)
- **Attentiezone waterhuishouding**
(Instructieregels gemeente: natuur en stiltegebieden)
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Beperkingen veehouderij**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en –berging)

- **Normen wateroverlast**

(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en –berging)

Grondwaterbeschermingsgebied (paragraaf 2.1.3)



Interim Omgevingsverordening kaart 1 (plangebied rood omlijnd)

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt randvoorwaarden en eisen voor diepte, wijze van bodemingrepen (dieper dan 3 m) én voor het lozen/infiltreren van hemelwater afkomstig van gebouwen, verhardingen en parkeerterreinen. Dit is alleen toegestaan mits:

- er sprake is van een gecontroleerd infiltreren van het afstromend hemelwater op of in de bodem met een zuiverende voorziening.
- het hemelwater afstroomt via een watergang zonder infiltrerende werking.

Artikel 2.18 Regels voor activiteiten in de bodem Boringsvrije zone

Lid 1

Het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van tien meter of meer onder het maaiveld is in Boringsvrije Zone toegestaan:

- tot de diepte zoals weergegeven op de kaart;
- en er er overeenkomstig protocol 2101 mechanisch boren, eis 18, uiterlijk vier weken na uitvoering een beschrijving van het veldwerk aan gedeputeerde staten wordt gestuurd;
- een startmelding is gedaan overeenkomstig Artikel 6.9.

Lid 2

Het verrichten van werkzaamheden die worden uitgevoerd ter controle van het grondwater voor de winning voor menselijke consumptie zijn uitgezonderd van het verbod in het eerste lid

Toetsing

Bij de uitwerking van het planvoornemen wordt rekening gehouden met de beperkingen vanuit het grondwaterbeschermingsgebied voor de diepte en wijze van bodemingrepen en het lozen/infiltreren van hemelwater afkomstig van gebouwen, verhardingen en parkeerterreinen. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. In paragraaf 5.9 wordt verder ingegaan op het aspect water.

Natuur Network Brabant (paragraaf 3.2.3)



Interim Omgevingsverordening kaart 4 (plangebied rood omlijnd)

Het bestaande bos- en heidegebied Hoezaar is onderdeel van het Natuur Network Brabant.

Bescherming Natuur Network Brabant (art. 3.15), een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Network Brabant:

- strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- staat, zolang het Natuur Network Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Externe werking Natuur Network Brabant (artikel 3.16, lid 1) bepaalt in aanvulling op de Wet natuurbescherming, dat een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Network Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig Artikel 3.22 Compensatie.

Nieuwe ontwikkelingen in Natuur Network Brabant (art 3.18) lid 1 bepaalt dat een bestemmingsplan kan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing of bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of recreatief medegebruik zijn toegestaan, als dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van Natuur Network Brabant.

Natuurbeheerplan

In het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is het bos- en heide gebied aangewezen als N16.03 Droog bos met productie (nieuw per 01-01-2018) met de volgende omschrijving:

Algemene informatie

Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Dit bostype is de productievariant van het bostype dennen-, eiken- en beukenbos (zonder productie; 15.02).

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant.

Lokaal is het bostype te vinden in het Heuvellandschap, kalkarme duinen en strandwallen. Het bostype is veelal uit hakhout, heide- en stuifzandterreinen ontstaan, maar kan ook aangelegd zijn op voormalige landbouwgronden waardoor de bovengrond verrijkt is.

Het is het omvangrijkste bostype en combineert een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan, en mengingsmogelijkheden van, loof- en naaldboomsoorten, vooral op de wat lemigere bosgroeiplaatsen. Het maakt dit type tot het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit

is (nog) relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermesting. Oudere bossen en bossen op of grenzend aan oude bosgroeiplaatsen, hebben een relatief hoge natuurpotentie vooral wanneer deze een gevarieerde structuur met substantieel aandeel zware bomen en dood hout hebben. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.

Droog bos met productie kan bestaan uit meer lichtere bossen door (mengingen van) den, lariks, eik en berk en/of meer donkere bossen (door mengingen) met beuk, Douglas en fijnspar. De armere delen blijven bij spontane ontwikkeling hoofdzakelijk een door dennen-, eiken en beuken gedomineerd bos. Op de wat rijkere delen leidt spontane ontwikkeling tot een bos waarin (combinaties van) beuk, Douglas, lariks of spar zullen gaan overheersen, vaak ten koste van den en eik. Het bostype combineert productieve soorten en een substantieel aandeel kwaliteitsbomen, met mede door het beheer beïnvloede, verschillende ontwikkelingsfasen, een gevarieerde bosstructuur, menging van boomsoorten en dood hout.

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten (zie Droge bos variant zonder productie; 15.02), nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.

Afbakening

- *Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.*
- *Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie, of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa*

Toetsing

Het voorliggende plan heeft primair als doel het behouden, versterken én beleven van de natuur- en landschapswaarden. Het bestaande bos- en heidegebied Hoezaar maakt deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Bij de plannen van het dagrecreatiepark Roosendaalsebaan 4 Bosschenhoofd blijft dit bos- en heidegebied behouden en worden door onderhoud en aanvullende maatregelen de natuur- en landschapswaarden verder versterkt. Hierbij zijn de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan uitgangspunt.

Gezien de bestaande ligging van het natuurgebied binnen de geluidszones van de A58 en het vliegveld Breda international Airport en de verstoring vanwege de voormalige dagrecreatieve voorziening 'De Beeldenstorm' wordt voor de toekomstige activiteiten geen verdere verstoring verwacht. Voor de buitenactiviteiten van de bestemming Dagrecreatie in de zone nabij NNB is ter bescherming van het NNB een nadere regeling opgenomen. Ter plaatse van de huidige beeldentuin, grenzend aan het NNB, is een aanduiding "specifieke vorm van dagrecreatie – beperking buitenactiviteiten" opgenomen met een breedte van ca. 25 meter gerekend vanaf het NNB. Binnen deze zone is geregeld dat in de periode tussen zonsondergang en zonsopgang het uitvoeren van buitenactiviteiten die voor verstoring van het Natuur Netwerk Brabant kunnen zorgen, zoals het buiten gebouwen ten gehore brengen van muziek of versterkte spraak niet zijn toegestaan. Deze periode is in lijn met de gebruikelijke toegangstijden van bos- en natuurgebieden van Staatsbosbeheer. De verlichting binnen de aanduiding "specifieke vorm van dagrecreatie – beperking buitenactiviteiten" wordt niet op het NNB gericht.

In paragraaf 5.6 Natuurwetgeving wordt verder ingegaan op het aspect ‘Natuur’ en wordt nader toegelicht dat de geplande activiteiten voldoen aan artikel 3.15 (bescherming Natuur Network Brabant) en artikel 3.16 (externe werking Natuur Network Brabant).

Attentiezone waterhuishouding (art. 3.26)



Interim Omgevingsverordening kaart 4 (plangebied rood omlijnd)

Het bestaande bos- en heidegebied Hoezaar is gelegen binnen de Attentiezone waterhuishouding.

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

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding stelt in ieder geval regels over:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

De regels zijn niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Toetsing

Het bestaande bos- en heidegebied Hoezaar maakt deel uit van het Natuur Network Brabant. Bij de plannen van het dagrecreatiepark aan de Roosendaalsebaan 4 Bosschenhoofd blijft dit bos- en heidegebied behouden en vinden hier geen geplande activiteiten plaats. Binnen het bestaande bos- en heidegebied zal enkel beheer en onderhoud plaatsvinden.

De bescherming van de waterhuishouding is geborgd in de planregels door middel van de regeling voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in artikel 5.5 van de bestemming Natuur.

Landelijk gebied (art.3.71)



Interim Omgevingsverordening kaart 6 (plangebied rood omlijnd)

Het plan voor het dagrecreatiepark heeft betrekking op een gebied met een bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

(art. 3.71) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

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

Daarnaast kan ook artikel 3.73 van toepassing zijn:

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.76 afwijkende regels omvang vrije-tijds voorziening

Lid 1. In afwijking van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied een andere omvang toelaten voor een vrije-tijds voorziening als:

- a. dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in het eerste lid van voornoemd artikel;
- b. ter uitvoering van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed binnen Landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;
- c. de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.

Lid 2. Als de afwijkende omvang leidt tot bovenlokale effecten, waaronder een grote publieksaantrekkende werking, geldt in aanvulling op het eerste lid dat:

- a. de ontwikkeling draagvlak heeft in de regio;
- b. is voorzien in een goede ontsluiting van de voorziening;
- c. het initiatief buiten de Nieuwe Hollandse waterlinie ligt.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een dagrecreatiepark en kan gezien worden als een vrijetijdsvoorziening die vanuit een bestaand bouwperceel wordt ontwikkeld en voldoet aan artikel 3.76. In de bestaande situatie is er al een dagrecreatieve voorziening toegestaan. Het betreft uitsluitend een vrije-tijdsvoorziening waarbij de toe te voegen bebouwing aanzienlijk minder dan 1 hectare is.

Gezien de ligging direct nabij de afrit van de rijksweg A58 is de bereikbaarheid goed en zal er geen toename in verkeershinder naar de omgeving ontstaan. In het plan wordt met herbeplanting en de aanleg van een voedselbos extra landschap en natuur gerealiseerd en waardoor de kwaliteit verbeterd. Hierdoor ontstaat er een kwaliteitswinst voor het landschap en natuur.

In de plannen blijft de huidige bedrijfswoning behouden. Er worden geen woningen toegevoegd. Evenmin is sprake van detailhandel of bedrijvigheid.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/ of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Toetsing

Het plangebied heeft in de bestaande situatie de bestemming 'Recreatie'. De ontwikkeling van het dagrecreatiepark vindt plaats binnen en aansluitend op het bestaande bestemmingsvlak 'Recreatie'. Gesteld kan worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagere in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Toetsing

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.7)

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

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

Toetsing

Het planvoornemen draagt bij aan het onderhoud en kwaliteitsverbetering van een natuurgebied. Daarnaast draagt het plan bij aan een regionaal aanbod in vrijetijdsvoorzieningen.

Kwaliteitsverbetering landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar beleidstukken het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit is opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Dit is voor de gemeente Halderberge nader uitgewerkt in het "Landschapsplan Halderberge 2016-2025".

De gewenste ontwikkeling van het dagrecreatiepark Roosendaalsebaan 4 Bosschenhoofd wordt volgens het regionale kwaliteitskader gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat er een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan moet worden die gelijk is aan 20% van de waardestijging van de gronden.

Berekening benodigde investering kwaliteitsverbetering

Voor het planvoornemen is onderstaande berekening van de waardevermeerdering en de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering gemaakt:

Bestemming	opp	waarde per m2	waarde totaal	Bestemming	opp	waarde per m2	waarde totaal
Bestaande situatie				Toekomstige situatie			
Recreatie , bouwvlak	692	€ 30,00	€ 20.760	Recreatie , bouwvlak	2.500	€ 30,00	€ 75.000
Recreatie onbebouwd	24.662	€ 15,00	€ 369.930	Recreatie onbebouwd	27.286	€ 15,00	€ 409.283
Agrarisch zonder bouwvlak	12.776	€ 6,00	€ 76.656	Agrarisch zonder bouwvlak	5.753	€ 6,00	€ 34.518
Natuur, specifieke vorm van natuurbeeldenbos/galerie	70.472	€ 15,00	€ 1.057.080	Natuur	70.472	€ 15,00	€ 1.057.080
				Groen landschappelijke inpassing	2.592	€ 2,60	€ 6.738
Totaal	108.602		€ 1.524.426		108.602		€ 1.582.618
				Waardevermeerdering			€ 58.192
				Kwaliteitsbijdrage 20%			€ 11.638

De waardevermeerdering als gevolg van het planvoornemen is € 58.192,00. De benodigde investering kwaliteitsverbetering bedraagt 20 % van de waardevermeerdering, dit betekent dat er de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap van € 11.638,00 gedaan moet worden.

Investering in kwaliteitsverbetering

Nu is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnventariseerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeenten en provincie hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook beter vast te leggen.

Er kan op meerdere wijze geïnventariseerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- Aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- Verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- Fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Voor de landschappelijke inpassing aan de westzijde en de zuidzijde van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (externe bijlage d.d. 23-08-2023). Vanwege de start- en landingsbaan van het vliegveld gelden er hoogtebeperkingen, hier wordt met de aanleg van beplanting rekening mee gehouden.



Het voedselbos aan de westzijde wordt beplant met een groot aantal verschillende beplantingssoorten, waaronder hoogstamfruitbomen. Tussen het voedselbos en de watergang wordt een beukenhaag aangeplant. Aan de zuidzijde wordt een gemengde haag van boswilg, beuk en sleedoorn in struweel opzet geplant. De groene parkeerplaats wordt omzoomd door een haag van Hulst. Dit leidt tot de onderstaande investering:

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap						
Investeringsaanleg en beheer landschapselementen						
landschapselement	Aantal/oppervlakte	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Struweel van boswilgen, beuk en sleedoorn	200 stuks/310 m	€ 2,15/stuk	€ 430,-	€ 1,08/meter (per jaar)	€ 2008,8	€ 2.438,8
Voedselbos	761 stuks/0,3 ha	€ 2,15/stuk	€ 1636,15	€ 1775,02/hectare (per jaar)	€ 3195,03	€ 4.831,9
Hoogstamfruitbomen (onderdeel voedselbos)	35 stuks	€ 83,29/stuk	€ 2915,15	€ 42,89/stuk (per keer)	€ 4503,45	€ 7.418,6
Knip- en scheerhaag	475 stuks/95 m	€ 2,15/stuk	€ 1021,25	€ 0,96/meter (per jaar)	€ 547,2	€ 1.568,45
Totaal landschapselementen						€ 16.257,75
Totale minimale kwaliteitsbijdrage 20%						€ 11.638,-

De investering die gedaan wordt bedraagt € 16.257,75 en is hoger dan de vereiste bijdrage van € 11.638,00 (20% van de waardevermeerdering).

De aanleg en de instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan het gestelde in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Halderberge

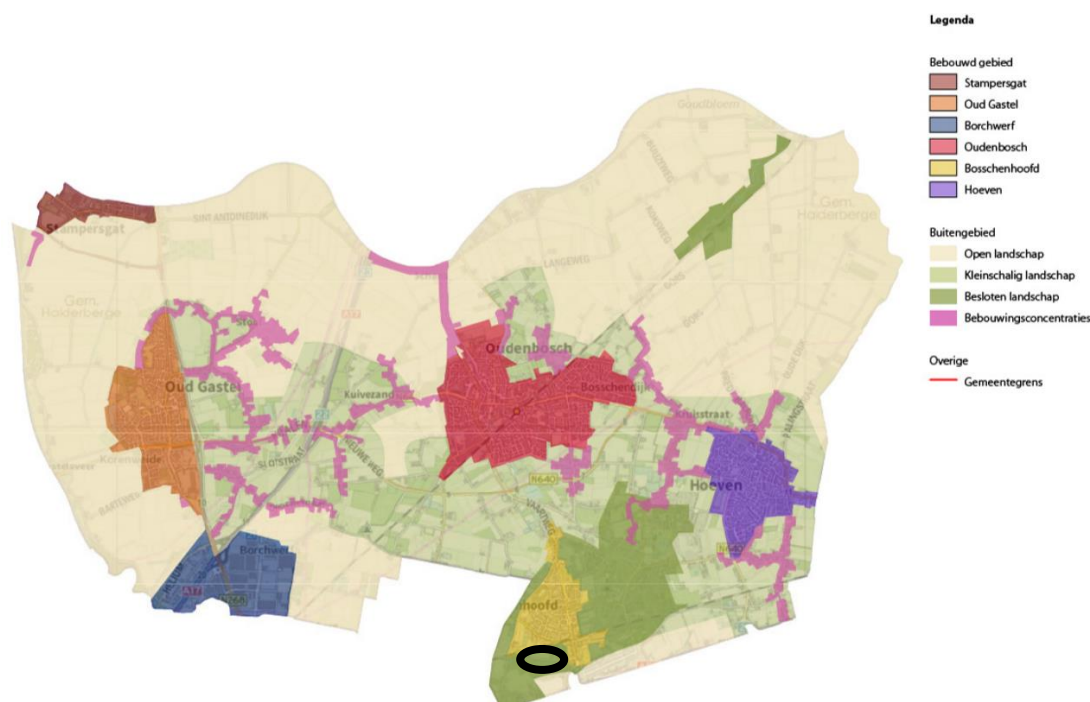
De Omgevingsvisie Halderberge is vastgesteld op 10 februari 2022. In de Omgevingsvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgelegd wat de gemeente Halderberge op het gebied van wonen, werken en recreëren belangrijk vindt. De Omgevingsvisie is bedoeld om samen met inwoners, ondernemers en organisaties in Halderberge te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente en vooruit te kijken naar ontwikkelingen.

De gemeente wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken. Dat kan door de waarden te versterken én door bij te dragen aan de opgaven. Wat de gemeente 'goed' en 'aantrekkelijk' vindt, is in waarden en opgaven beschreven.

Waarden

Bij de waarden gaat om de vraag wat kenmerkend is voor Halderberge en Halderberge uniek maakt. Het DNA van Halderberge! Dit is per kern of gedeelte van het buitengebied beschreven. Elk initiatief moet ervoor zorgen dat de waarden en het karakter van dat deelgebied of kern wordt versterkt.

Het behoud van de kwaliteiten van de ondergrond zijn een essentiële voorwaarde voor alle thema's die in de Omgevingsvisie aan de orde komen. Een robuust en toekomstbestendig bodem- en watersysteem is nodig om de waarden in alle deelgebieden te kunnen behouden.



Waardenkaart Halderberge (plangebied zwart omlijnd)

Onderhavig planvoornemen bevindt zich in het buitengebied aan de rand van de kern Bosschenhoofd. Over de kern Bosschenhoofd en het buitengebied besloten gebied wordt het volgende gezegd:

Waarden Bosschenhoofd:

- Rijk verenigingsleven en diverse evenementen
- Verbonden met Breda International Airport
- Omgeven door bossen en recreatie
- Diversiteit aan woningbouw en voorzieningen
- Behoud grondwaterkwaliteit in grondwaterbeschermingsgebied

Een bijdrage aan waarden kan geleverd worden door in te spelen op:

- Het dorps- en bosrijke karakter
- De mooie landschappen/bossen in de omgeving
- Het belang van verenigingen, activiteiten en saamhorigheid

Waarden buitengebied- besloten gebieden

- Besloten bosgebieden met een diversiteit in functie
- Aanwezigheid van dijken en wielen (oude dijkdoorbraken)
- Verschillende recreatieve mogelijkheden
- Waterwingebied
- Concentratie van verblijfsrecreatie
- Behoud grondwaterkwaliteit in het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone daar omheen

Een bijdrage aan waarden kan geleverd worden door in te spelen op:

- Verbetering van de toegankelijkheid van deze gebieden voor inwoners en recreanten
- Duurzaam behoud of herstel van cultuurhistorisch, waardevolle elementen

Opgaven

De opgaven zijn het beleid waar de gemeente aan wil werken. In de Omgevingsvisie van de gemeente Halderberge staan negen algemene speerpunten en specifieke opgaven per kern of deelgebied.

De algemene speerpunten zijn:

1. Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving
2. Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving
3. Versterken van natuur en de biodiversiteit
4. Behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed
5. Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied
6. Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen
7. Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen
8. Behoud van vitale kernen en een actieve samenleving
9. Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat

Voor het planvoornemen zijn de volgende speerpunten van belang:

- ‘Versterken van natuur en de biodiversiteit’;
- ‘Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied’;
- ‘Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen’;
- ‘Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat’.

Versterken van natuur en de biodiversiteit

Het groene karakter en de natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van Halderberge. Bomen en groen zijn positief voor de beleving, dragen bij aan een goede luchtkwaliteit, zorgen voor verkoeling en zetten aan tot bewegen. Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid.

We zetten ons in voor:

- Het koesteren en versterken van onze groene, natuurlijke leefomgeving door alles wat we doen te doen met méérwaarde voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dat wil zeggen met ruimte voor waardevol groen en oppervlakkige waterberging. Voorbeelden zijn bloemrijke akkerranden, bijenhoeven, nestkasten, etc. Ook kan gedacht worden aan voedselbossen of agroforestry of het aanbieden van ecosystemediensten.
- Groen, water, biodiversiteit en bodem/ondergrond. Deze elementen zijn sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen in boven- en ondergrond. Versterken van de biodiversiteit en maatregelen die inspelen op de klimaatverandering kunnen zo samen gaan.
- Het geven van het goede voorbeeld. We gaan uit van natuurinclusief bij (her)ontwikkelingslocaties, herinrichtingen, ecologisch bermbeheer, gemeentelijke

eigendommen, etc. Natuurinclusief houdt in dat kan worden gemotiveerd welke bijdrage er wordt geleverd aan het behoud of de versterking van de biodiversiteit.

- Natuuronderzoeken bij ontwikkelingen, die ook ingaan op de ecologische potenties en de kansen voor ecologische meerwaarde.
- Behouden en versterken van de kenmerkende natuurwaarden, (natuur)elementen of karakteristieke cultuurhistorische waarden in de verschillende gebieden in het buitengebied. Speciale aandacht vragen de natuurgebieden in de zogenaamde Naad van Brabant *), zoals Gastels Laag. In de overgang van zand naar kleigrond is kwelwater te vinden dat grote potenties biedt voor natuurontwikkeling.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een dagrecreatiepark ter plaatse van het bestaande landgoed Maple Farm en natuurgebied Hoezaar. De ontwikkeling richt zich op een natuurinclusieve (her)inrichting van de locatie waarbij behoud en verbetering van de natuur voorop staan. Daarnaast draagt de aanleg van een voedselbos bij aan een méérwaarde voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het planvoornemen draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van een natuurgebied.

Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied

Halderberge is het groene hart van West-Brabant. Er is diversiteit in landbouw en natuur. In het Halderbergse landschap kan je goed recreëren. Onder deze waarde komen de verschillende functies in het buitengebied samen: landschap, natuur, agrarisch ondernemen, recreatie(parken).

We onderscheiden drie hoofdlijnen in ons beleid:

- I. Ruimte voor (duurzaam) agrarisch ondernemen
- II. Mogelijkheden voor hergebruik agrarisch vastgoed
- III. Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen

Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen

De toerist en recreant weet onze gemeente goed te vinden, vanwege de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in het buitengebied. Uniek is de overgang van klei naar zand, waardoor we zowel polders als bossen hebben. Daarnaast zijn onze kernen aantrekkelijk voor toeristen, onder andere door de aanwezigheid van cultureel erfgoed.

We zetten ons in voor:

- Het behouden of zelfs versterken van deze kwaliteiten met nieuwe kleinschalige initiatieven, zoals bij vrijkomende agrarische gebouwen.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een dagrecreatiepark ter plaatse van het bestaande landgoed Maple Farm en natuurgebied Hoezaar. Met de ontwikkeling van een dagrecreatiepark wordt een aantrekkelijk gebied voor de toerist en dagrecreant behouden en versterkt door het aanbieden van nieuwe activiteiten.

Economische visie 2021-2025 gemeente Halderberge

Voor het functioneren van de economie en het optimaal faciliteren van de ondernemers is het belangrijk om samen met de Halderbergse stakeholders het toekomstbeeld en de weg daar naartoe te bepalen. In 2016 is de huidige economische visie met bijbehorend acties opgesteld en vastgesteld. De ambitie is in grote lijnen nog actueel. Wel leeft de behoefte om samen met de ondernemers opnieuw focus te bepalen en acties te benoemen. Daarom is in 2021 de Economische Visie 2021 – 2025 opgesteld in nauwe samenwerking met vele stakeholders; ondernemers uit alle sectoren, ondernemers- en brancheverenigingen, vertegenwoordigers uit cultuur en onderwijs, gemeenteraad en collega-ambtenaren.

Halderberge in the spotlight

Toerisme en recreatie blijft een speerpunt in de gemeente en is de 'smeerolie' voor de leefbaarheid en (economische) ontwikkeling in de gemeente. Vanuit een sterk georganiseerde sector werken we verder aan het versterken van het dag- en verblijfsaanbod en het vergroten van de bekendheid van alles wat Halderberge biedt.

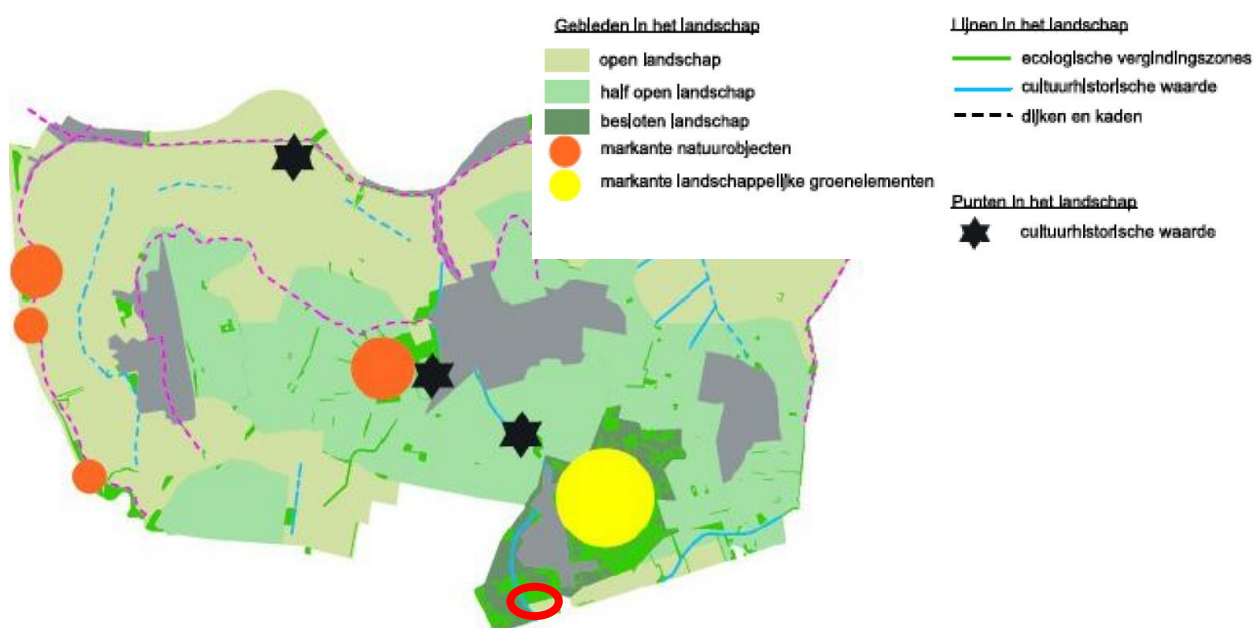
De sector toerisme en recreatie staat niet op zichzelf, maar is een aanjager voor diverse Halderberge bedrijvigheid. Omzet in deze sector zorgt voor economische spin-off voor vele andere sectoren in de gemeente. Daarnaast dragen investeringen in toerisme ook bij aan het woonklimaat: van de opwaardering van het bos en goede parkeervoorzieningen profiteert ook de inwoner van Halderberge. De toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht is daarmee de 'smeerolie' voor leefbaarheid en (economische) ontwikkeling in de gemeente.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een dagrecreatiepark ter plaatse van het bestaande landgoed Maple Farm en natuurgebied Hoezaar. De ontwikkeling van het dagrecreatiepark draagt bij aan het versterken van recreatie aanbod binnen de gemeente Halderberge.

Landschapsplan Halderberge 2016-2025

Het Landschapsbeleidsplan is gericht op het duurzaam behoud, ontwikkeling en versterking van een groen samenhangend landschap. Enerzijds is het een beleidsstuk en anderzijds een doorvertaling naar uitvoeringsprojecten. Ook dient het document, bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader 'toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap', ter ondersteuning bij de behandeling van fysieke landschappelijke inrichtingsvoorstellen.



Plangebied (rode cirkel) op kaart landschapsplan

Het plangebied ligt volgens het landschapsplan in landschappelijke eenheid Hoezaar-Pagnevaart: besloten, droog, zand (noord) en open landschap (zuid).

Kenmerken Hoezaar-Pagnevaart:

- Besloten landschapstype op hoger gelegen gronden.
- Verspreid liggende woningen in bosgebied.
- Concentratie van verblijfsrecreatiemogelijkheden: hoge recreatiedruk.

- Deel van bosgebied heeft functie ten behoeve van drinkwaterwinning, inclusief aanwezigheid pompstation.

Visie:

- Duurzaam behoud besloten karakter.
- Verbetering toegankelijkheid bosgebied voor zowel lokale bevolking als voor de recreant.

De watergang aan de westzijde van het plangebied is aangeduid als een turfvaart.

In het landschapsplan zijn de volgende kansen voor Recreatie opgenomen:

- Versterken gebiedskarakteristieken en meer samenhang door verbindende structuren te realiseren.
- Biedt niet alleen toerist maar ook eigen inwoners voorzieningen en verschillende decors voor hun vrije tijdsbesteding.
- Verbetering van de relatie dorp-buitengebied. Zowel op het informatieve vlak als op het fysieke door middel van aantrekkelijke verbindingen.
- Instandhouding recreatieve routes (wandel-, fiets-, vaar- en ruiterroute).
- Uitwerking van cultuurhistorische thema's tot producten die als toeristische trekker kunnen fungeren.
- Ontwikkel natuur/ landschapsbeleving

Toetsing

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een dagrecreatiepark ter plaatse van het bestaande landgoed Maple Farm en natuurgebied Hoezaar. Het planvoornemen draagt bij aan duurzaam behoud, ontwikkeling en de versterking van een groen samenhangend landschap. In het landschappelijk inpassingsplan (externe bijlage) wordt verder ingegaan op de 'toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

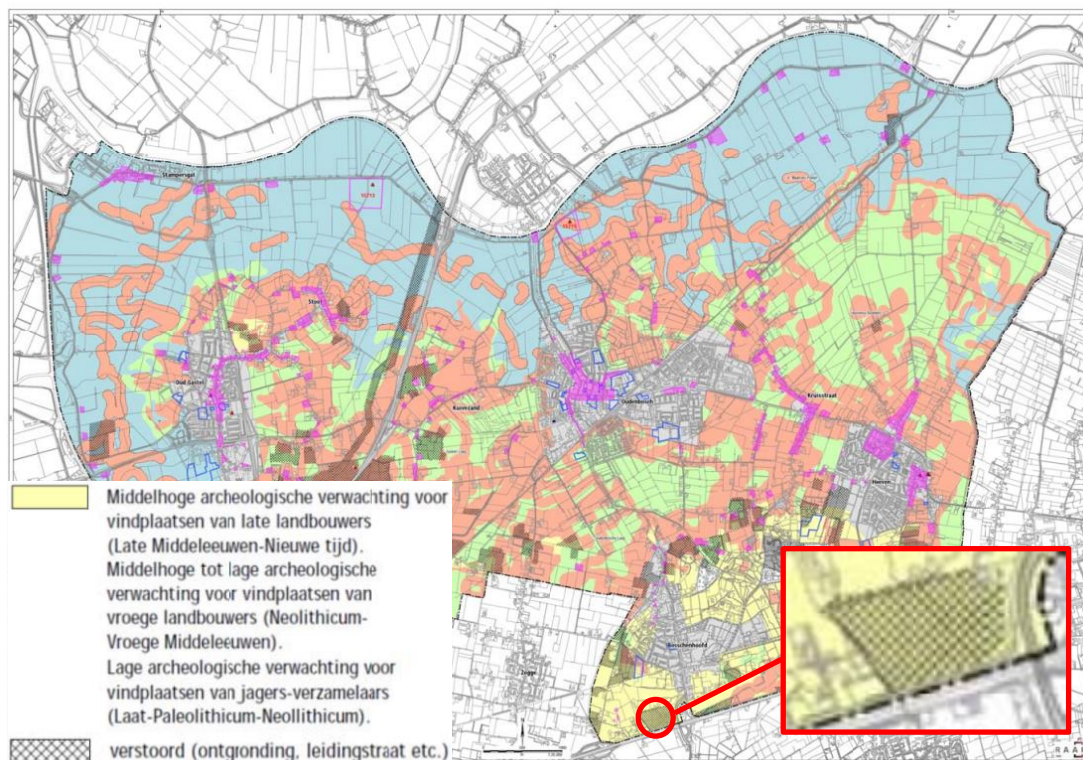
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Halderberge heeft haar archeologiebeleid nader uitgewerkt in de beleidsnota 'Ons ongeschreven verleden' (vastgesteld 22 september 2011). Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart.



Archeologisch advieskaart buitengebied: alle perioden (plangebied = rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid als 'Middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van late landbouwers (Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd). Middelhoge tot lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van vroege landbouwers (Neolithicum-Vroege Middeleeuwen). Lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars (Laat-Paleolithicum-Neolithicum)'. En daarnaast 'verstoord (ontgraving, leidingstraat etc.)'.

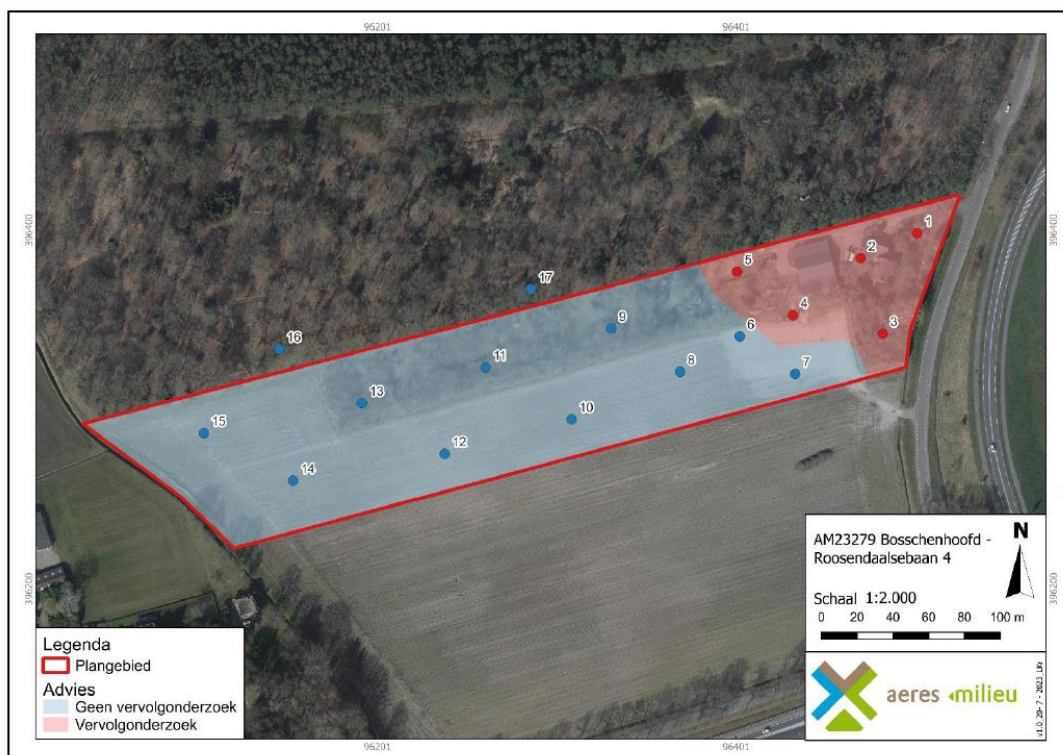
Archeologisch onderzoek

Voor de locatie is een archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, projectnummer AM2214-5656, d.d. 27 juli 2023).

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de veldpodzolgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek (externe bijlage: Aeres Milieu, rapportnr: AM21244, d.d. 26 mei 2023), niet aanwezig is.

Daarnaast kan op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte humuspodzolgrond. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) blijft dan ook gehandhaafd.

In het westelijk deel van het plangebied (boringen 6 t/m 15) is sprake van een AC-profiel. Er zijn geen sporen aangetroffen van een oorspronkelijke podzolbodem. Dit is waarschijnlijk het gevolg van een ontgrondingswerkzaamheden in het (recente) verleden. De overgangen naar de natuurlijke ondergrond is scherp. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor dit deel van het plangebied voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) bijgesteld naar laag. De verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd was al laag. In het westelijk deel van het plangebied wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, zie blauwe kleur op onderstaande figuur.



De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen ter plaatse van boringen 1 t/m 5 een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau (Figuur 6:rode kleur). Op basis van de bodemkundige gesteldheid blijft de middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd. Archeologische resten kunnen onder de humus houdende bovengrond (0-45 centimeter beneden maaiveld) aanwezig zijn. Wanneer in dit deel van het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaat. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Halderberge).

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag heeft op 20 april 2023 besloten in te stemmen met het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (externe bijlage: Aeres Milieu, projectnr AM21244, d.d. 26 mei 2023).

Conclusie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

5.2 Cultuurhistorie

Beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

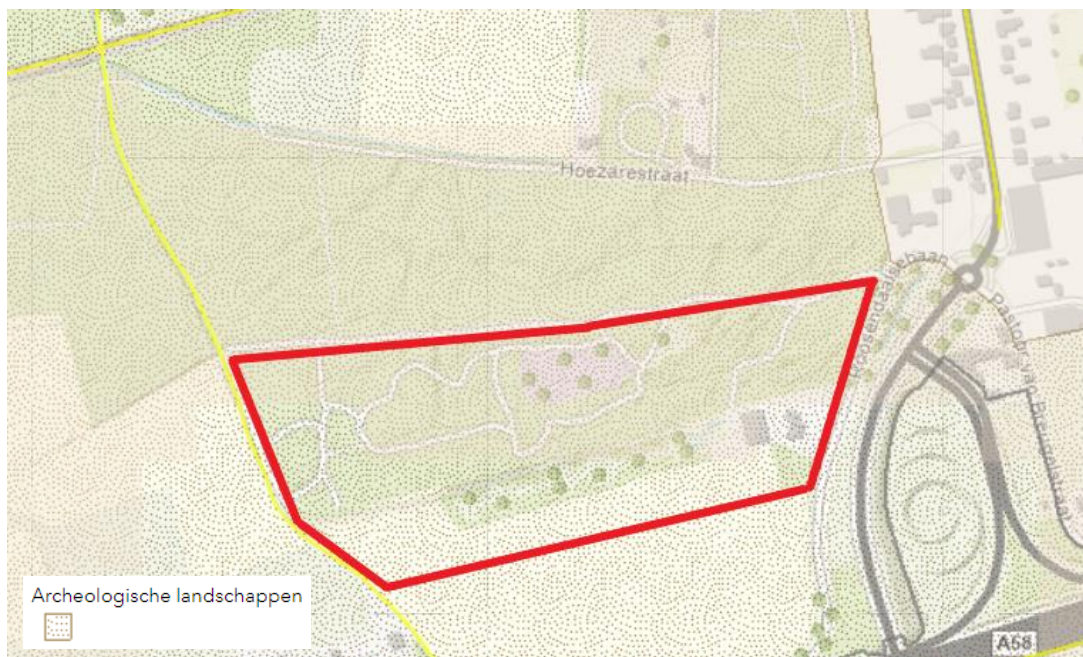
Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

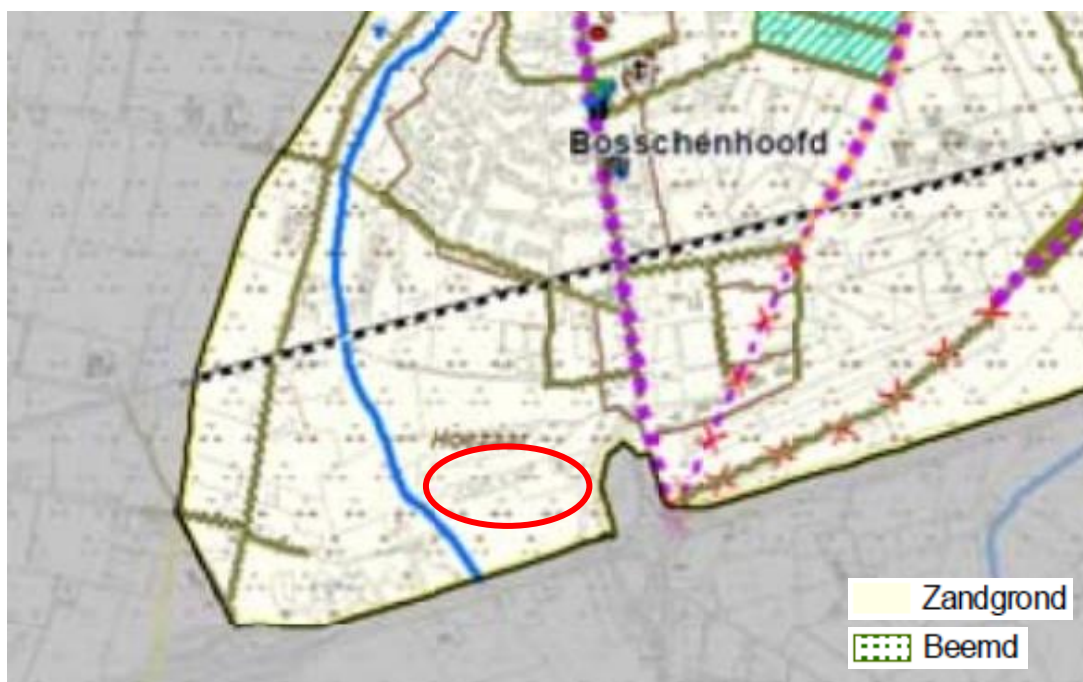
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied = rood)

Gemeentelijk beleid

De gemeente Halderberge heeft op 22 september 2011 de beleidsnota 'inspirerend verleden' vastgesteld. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen moet cultuurhistorie dan ook een volwaardige plaats én inbreng krijgen. Aanvullend hierop is op 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart vastgesteld. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW.



Uitsnede gemeentelijke Cultuurhistoriekaart (plangebied = rood)

Onderzoek

Op de cultuurhistorische waardenkaarten is af te lezen dat het plangebied binnen de regio 'West-Brabantse Venen' en 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven' ligt. In onderstaande tekst zijn deze cultuurhistorische gebieden nader uitgewerkt.

Dekzandrug Bosschenhoofd- Hoeven

Een groot deel van het gebied kenmerkt zich door een licht golvend dekzandrelief. De kern wordt gevormd door een zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandrug met in het westen het beekdal de Oudenbosche laagte, en in het oosten het beekdal van de Kibbelvaart. Iets oostelijker ligt een derde beekdal, genaamd Lökkervaat/Laaksche vaart. In het noordwestelijke richting gaat de zandrug geleidelijk over in het marien- en veenlandschap. Aan het maaiveld komen over grote oppervlakten Oude dekzanden voor die tussen 27.000 en 11.000 jaar geleden zijn afgezet. Van de Jonge dekzanden (11.000-10.000 jaar geleden) zijn slechts enkele kleinere arealen bekend. Onder het dekzand bevinden zich terrassen van de Rijn en Maas die op sommige plaatsen (nagenoeg) aan het oppervlak liggen. Door de Holocene "vernating" van West-Brabant is het dekzand van landschap met een omvangrijk veenpakket bedekt geraakt. De groei van het veen ging tot in de middeleeuwen door. Veel van het veen is intussen verdwenen door natuurlijke erosie en ontginning vanaf de tweede helft van de 13e eeuw na Chr. In het noordoosten is waarschijnlijk nog een restant van het veen bewaard gebleven onder de zeeklei die door overstromingen in de late middeleeuwen is afgezet. Rond de gehuchten Hoeven en Bosschenhoofd komen aanzienlijke oppervlakten aan oude bouwlanden met een plaggendeek (cultuurdek) voor. De indruk bestaat dat (een deel van) de cultuurdeken snel zijn aangelegd, waardoor het onderliggende dekzandprofiel nog goed intact is.

West-Brabantse Venen

Het plangebied ligt in de regio 'West-Brabantse Venen'. Een van de doelstellingen voor dit gebied is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap 'Dekzandrug Bosschenhoofd-Hoeven'." Het planvoornemen ten aanzien van het landschap is kleinschalig van aard en het landschap wordt met ontwikkeling kwalitatief verbeterd waardoor de cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebied en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing

van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties). Is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van dagrecreatiepark. Een dagrecreatiepark is met uitzondering van de bedrijfswoning geen geluidsgevoelig object. Voor de bestaande bedrijfswoning verandert de toekomstige functie niet en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Wel kan de ontwikkeling van dagrecreatiepark van invloed zijn op omliggende (geluidsgevoelige) objecten in de omgeving. Er moet tevens worden voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge aan de rand van de kern Bosschenhoofd. Rondom het plangebied liggen enkele woonbestemmingen, een vliegbestemming Breda Airport, een bedrijfsbestemming en Horeca. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand van de A58 en de afslag Rucphen/Bosschenhoofd. De omgeving van het dagrecreatiepark Maple Farm aan de Roosendaalsebaan 4 is qua ligging te kwalificeren als 'gemengd gebied'.

Een dagrecreatie-park/ terrein is niet opgenomen in de VNG-brochure. In de VNG-brochure zijn wel de volgende richtafstanden voor met het gewenste dagrecreatiepark vergelijkbare functies opgenomen voor rustige woongebieden en voor gemengde gebieden:

Functie	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
Veldsportcomplex	3.1	50 m	30 m
Dierentuin	3.2	100 m	50 m
Kinderboerderij	2	30 m	10 m
Sporthal	3.1	50 m	30 m
bowlingcentra	2	30 m	10 m
amusementshallen	2	30 m	10 m

Voor het bepalen van de richtafstand wordt uitgegaan grootste afstand uit bovenstaande tabel met vergelijkbare functies. Dit betreft voor ‘gemengd gebied’ een richtafstand van 50 meter. Rondom het plangebied liggen enkele verspreide woningen (geluidsgevoelige objecten) welke hinder van het dagrecreatiepark kunnen ondervinden (zie onderstaande tabel). De richtafstand tot de dichtstbijzijnde woning moet minimaal 50 meter bedragen.

Adres	Afstand tot bestemming Recreatie-Dagrecreatie
Roosendaalsebaan 16	50 m
Roosendaalsebaan 2	155 m
Pastoor van Beugelstraat 174	140 m

De dichtstbijzijnde woning aan de oostzijde (Pastoor van Beugelstraat 174) ligt op circa 140 meter van de grens van het bestemmingsvlak Recreatie-Dagrecreatie. De dichtstbijzijnde woning aan de westzijde (Roosendaalsebaan 16) ligt aan de overzijde van de watergang op circa 50 meter van de grens van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie.

De parkeerplaats en de recreatiegebouwen liggen op meer dan 200 meter van de omliggende woningen. Daarnaast is er een voedselbos en een landschappelijke inpassing ter afscherming aan de zijde van de woning (Roosendaalsebaan 16) geprojecteerd.

Er wordt aan de richtafstand van 50 meter voldaan.

Geluid

Vanuit een goed ruimtelijke ordening is voor de geluidsbelasting ten aanzien van omliggende woningen een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In paragraaf 5.7 wordt nader in gegaan op dit onderzoek en wordt het effect op omliggende woningen met het akoestisch onderzoek nader belicht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Geur

Voor het aspect ‘geur’ is in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ ten aanzien van de richtafstand tot omliggende woningen eveneens uitgegaan van de grootste afstand van vergelijkbare functies. Dit betreft voor ‘gemengd gebied’ een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor het onderdeel “geur” is het niet de verwachting dat vanuit het dagrecreatiepark een relevante geuremissie naar de omgeving toe aanwezig is of ontstaat. Er vinden geen activiteiten plaats met een geuremissie, die expliciet genoemd worden in het Activiteitenbesluit (hoofdstuk 3 of 4).

Vanuit het aspect geur is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

Besluit bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Verkennd bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM21244, 16 februari 2023)).

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In boring 02 (dieptetraject 0,0 -0,5 m -mv.) zijn sporen beton en baksteen aangetroffen. Deze bijmengingen worden niet als asbestverdacht beschouwd. In het opgeboorde bodemmateriaal van de overige boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 (dieptetraject 0,0 – 0,5 m-mv.) licht verhoogd is met kwik en polychloorbifenylen (PCB). Grondmengmonster MM2 (dieptetraject 0,0 – 0,5 m-mv.) is licht verhoogd met kwik en lood en grondmengmonster MM4 (dieptetraject 0,0 – 0,5 m-mv.) is licht verhoogd met polychloorbifenylen ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de overige grondmengmonsters van zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater afkomstig uit peilbuis 01 (bestaand) en peilbuis 50 geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. Het grondwater afkomstig uit peilbuis 15 is licht verhoogd met barium en zink en het grondwater uit peilbuis 24 is licht verhoogd met barium. Het grondwater afkomstig uit peilbuis 31 is sterk verhoogd met kobalt en nikkel en licht verhoogd met cadmium en zink. Het grondwater van peilbuis 40 is matig verhoogd met nikkel en licht verhoogd met kobalt en zink. De aangetroffen zware metalen maken mogelijk deel uit van de diffuse verontreiniging van het grondwater met zware metalen in Noord Brabant.

Bij de voormalige ondergrondse tank zijn zowel in de grond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen van de onderzochte parameters.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Aanvullend grondwateronderzoek

Naar aanleiding van de beoordeling door de omgevingsdienst is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM23279, 1 augustus 2023).

De opmerkingen van de omgevingsdienst op de rapportage van het verkennd bodemonderzoek zijn:

1. In de rapportage is er sprake van een werkplaats op de locatie. Hierbij is onvoldoende onderbouwd dat dit een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie is. Tevens is er in de werkplaats een vat te zien met onbekende inhoud (foto 21 vanuit het verkennd bodemonderzoek). Er dient te worden onderbouwd dat hier de juiste onderzoeksstrategie is gevolgd en indien van toepassing moet aanvullend bodemonderzoek plaats vinden.

Ad 1. Aeres Milieu heeft informatie opgevraagd over het gebruik van de werkplaats en ter plaatse op 16 juni 2023 is een nieuwe terreininspectie uitgevoerd. Daarbij zijn geen risico's op bodemverontreiniging geconstateerd. Aanvullend onderzoek ter plaatse van de werkplaats wordt niet noodzakelijk geacht.

2. De onderbouwing dat de matig tot sterk verhoogde gehalten kobalt en nikkel in het grondwater onderdeel uitmaken van een diffuse verontreiniging met zware metalen in het grondwater in Noord-Brabant is onvoldoende onderbouwd. Aanvullend historisch onderzoek dient te worden uitgevoerd om deze conclusie te verifiëren. Indien de conclusie niet geverifieerd kan worden, dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de ernst en omvang van de grondwaterverontreiniging. Tevens wordt geadviseerd om een herbemonstering van de peilbuizen uit te voeren.

Ad 2. Op 16 juni 2023 heeft een erkend monsternemer ter plaatse van de Roosendaalsebaan 4 in Bosschenhoofd een herbemonstering uitgevoerd voor analyse op zware metalen. Bij de herbemonstering en analyse van het grondwater in peilbuis 50 is de eerder gemeten sterke verhoging aan kobalt en nikkel bevestigd. De matige verhoging met nikkel in peilbuis 40 is niet meer aangetroffen bij de herbemonstering. Verder zijn er lichte verhogingen aan zware metalen aangetroffen in de diverse peilbuizen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de concentraties aan zware metalen in het grondwater sterk kunnen fluctueren in de loop van de tijd.

Op basis van de analyseresultaten adviseert Aeres Milieu om rondom peilbuis 50 een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de sterk verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel in het grondwater. Ter plaatse van deze peilbuis zal het toekomstig gebruik 'bosgebied' zijn. Het verdient aanbeveling om in overleg met het bevoegd gezag te bepalen waaruit dat aanvullend onderzoek dient te bestaan.



Plangebied en boorpunten herbemonstering

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

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

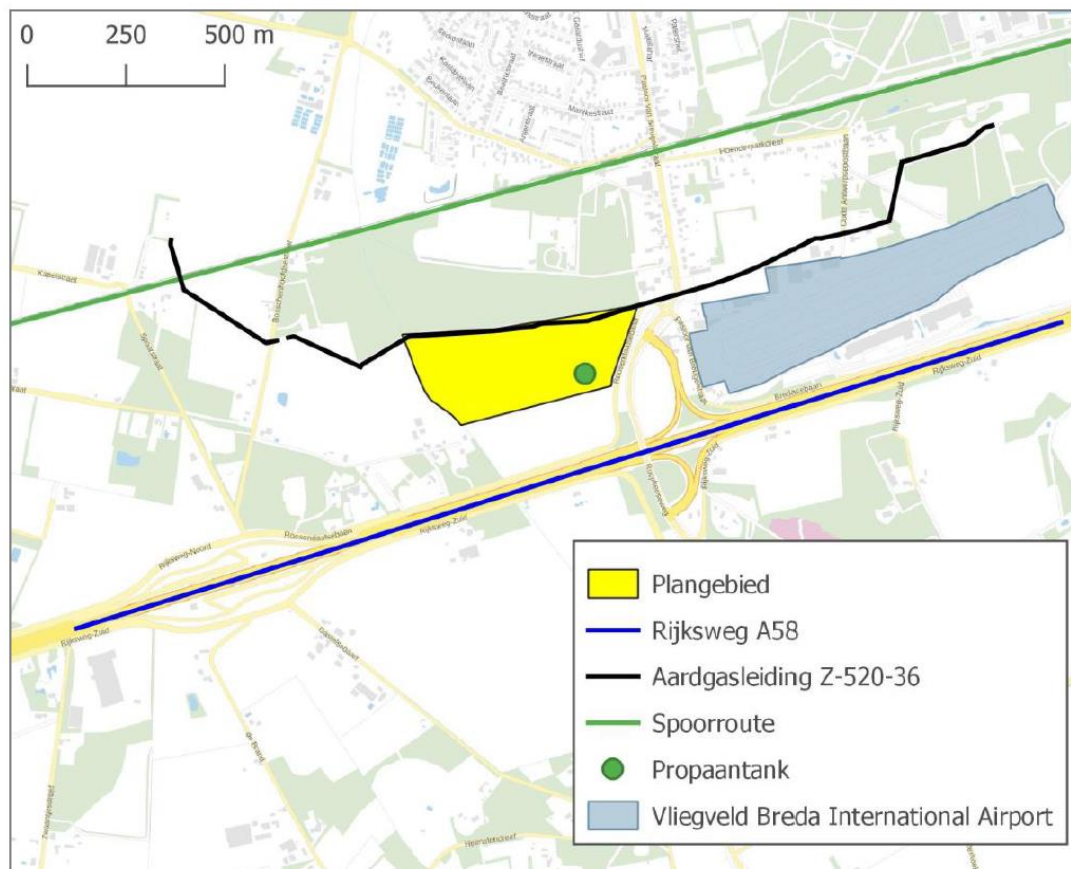
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aardgasleiding van Gasunie en binnen 200 m afstand tot de A58 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast ligt het plangebied nabij Luchthaven Breda International Airport. Ten slotte bevindt het plan zich binnen het invloedsgebied (maar buiten 200 m) van de spoorroute Roosendaal - Breda. De voorheen aanwezige propaantank is verwijderd en niet meer aanwezig.



Plangebied en risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is door Adviesgroep Aviv BV onderzoek gedaan naar de risico's betreffende externe veiligheid (externe bijlage, rapportnummer 225182, d.d. 24 mei 2023).

Uit het rapport komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Rijksweg A58

Voor het plaatsgebonden risico van wegen die behoren tot het basisnet gelden de afstanden die in de regeling basisnet zijn opgenomen. Het groepsrisico van de A58 is berekend.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de wegroute vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de A58 neemt toe van 0.088 naar 0.097. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico lager dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de bijlage is een advies van de veiligheidsregio opgenomen met een toelichting op de

mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied rond de A58. Het plangebied ligt op meer dan 170 m van de A58. Het plasbrandaandachtsgebied vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Hogedruk aardgasleiding

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van aardgasleiding Z-520-36 zijn berekend.

Plaatsgebonden risico

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico van de aardgasleiding vormt daarmee geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico, in zowel de huidige als de toekomstige situatie, lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze is opgenomen in de bijlage.

Propaantank

Hoewel de tank verwijderd is, blijft de vergunning bestaan. Aangenomen wordt dat de tank minder dan vijf keer per jaar bevoorrad wordt. De tank valt onder het Activiteitenbesluit. Voor een propaantank tot en met 5 m³ die minder dan vijf keer bevoorrad wordt, geldt een veiligheidsafstand van 10 m tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Indien sprake is van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, dan geldt een afstand van 25 m.

In de toekomstige situatie staat de tank op een terrein voor recreatieve doeleinden. Er is geen sprake van een verblijf van meer dan 50 mensen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Het terrein kan daarom aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een afstand van 10m rond de tank zal daarmee gelden. De bebouwing bevindt zich buiten 10 m van de opslagtank.

De schuur ligt op circa 14 m van de tank. Indien de schuur wordt aangemerkt als gebouw waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, dan geldt hiervoor een afstand van 25 m. In dit geval ligt de schuur binnen de veiligheidsafstand van de tank.

Luchthaven Breda international Airport

Op 31 mei 2021 is voor de luchthaven Breda International Airport (luchthaven Seppe) een luchthavenbesluit geactualiseerd. Het beperkingengebied met betrekking tot het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risicocontouren. In de huidige en de toekomstige situatie van de recreatieve voorziening bevindt de bebouwing en nieuwbouw zich buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Het beperkingengebied van de luchthaven is daarmee geen belemmering voor het plan.

Spoorroute

De spoorroute Roosendaal-Breda ligt op ca. 280 m ten noorden van het plangebied en maakt deel uit van de Regeling Basisnet (route 12). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze spoorroute. Deze risicobron ligt verder dan 200 m van het plangebied. Dit betekent dat, conform artikel 8 uit het Bevt, een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om een advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet (artikel 7, Bevt).

Advies veiligheidsregio

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling heeft de veiligheidsregio een advies uitgebracht. De toelichting van de veiligheidsregio is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantsoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuw natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurgebied;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);

2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn.
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermende status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert het zorgplichtbelang (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Natuurtoets

Voor de ontwikkeling is een Natuurtoets uitgevoerd (bijlage, Koolstra Advies, 2021-104-02.v2.0, 19 juni 2023). In de natuurtoets is de gebiedenbescherming onderzocht en is, mede op basis van een veldbezoek, de soortenbescherming onderzocht. Uit de natuurtoets komen de volgende conclusies.

Conclusie gebiedenbescherming

De ontwikkeling van Maple Farm Adventures leidt niet tot een aantasting van ecologische waarden en natuurlijke kenmerken van het NNB. Het uitvoeren van een nee-tenzij-toets of het toepassen van de saldobenadering is niet aan de orde.

Conclusie soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. De meeste van deze potentiële overtredingen kunnen worden voorkómen door het treffen van adequate mitigerende maatregelen. Voor zover een overtreding niet voorkomen kan worden, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig, die in de meeste gevallen onder voorwaarden ook verleend zal kunnen worden. Voor zover deze niet verleend kan worden, bijvoorbeeld voor het vellen van een boom met daarin een verblijf van vleermuizen of het vervangen van het dak van de woning als zich daarin een nest van de huismus bevindt, staat dit niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Uit deze soortenbeschermingstoets blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is met oog op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Voor een aantal soorten zijn door middel van het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in de planregels extra waarborgen opgenomen.

In de bestemming Natuur:

Voorwaardelijke verplichting boombewonende vleermuizen

Indien werkzaamheden in het bos worden verricht, kunnen mogelijk boombewonende vleermuizen worden verstoord en/of hun verblijfplaatsen worden vernield of verwijderd. Derhalve moet voorafgaand aan werkzaamheden in het bos, waarbij een boom met een voor vleermuizen geschikte holte wordt gekapt of zodanig wordt verstoord dat de eventueel aanwezige verblijfsplaatsen ongeschikt raakt, aanvullend ecologisch onderzoek naar boombewonende vleermuizen worden uitgevoerd.

In de bestemming Recreatie:

Voorwaardelijke verplichting huismussen en gebouwbewonende vleermuizen

Indien werkzaamheden in de aanwezige bedrijfswoning worden verricht, kunnen mogelijk huismussen en gebouwbewonende vleermuizen worden verstoord en/of hun verblijfplaatsen

worden vernield of verwijderd. Derhalve moet voorafgaand aan werkzaamheden in de aanwezige bedrijfswoning aanvullend ecologisch onderzoek naar huismussen en gebouwbewonende vleermuizen worden uitgevoerd.

Nader onderzoek levendbarende hagedis

Uit de bureaustudie en het veldbezoek van de uitgevoerde natuurtoets van Koolstra Advies zijn geen waarnemingen van levendbarende hagedissen naar voren gekomen. Wel is er op basis van verspreidingsgegevens en aanwezig biotoop in het plangebied geconcludeerd dat er mogelijk geschikt leefgebied voor de levendbarende hagedis aanwezig is. Deze soort is beschermd volgens de Wet Natuurbescherming (Wnb), onder artikel 3.10 onderdeel A. Om te bepalen of de levendbarende hagedis in het plangebied voorkomt is nader onderzoek uitgevoerd (bijlage: Antea Group, 0488312.100, 19 oktober 2023).

De levendbarende hagedis is niet waargenomen tijdens de veldbezoeken. Gezien het feit dat geen individuen binnen het onderzoeksgebied zijn aangetroffen, kan aangenomen worden dat het plangebied niet tot (essentieel) leefgebied van de levendbarende hagedis behoort. De conclusie van het nader onderzoek is dat er bij het planvoornemen geen gevaar bestaat voor beschadiging van voortplantings- en rustplaatsen. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen is bekeken wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' is het dichtstbijzijnd gelegen op circa 13,5 km. De overige Nederlandse Natura-2000 gebieden 'Hollands Diep', 'Krammer-Volkerak' en 'Ulvenhoutse Bos' liggen op een afstand van respectievelijk circa 14,0 km, 16,2 km en 17,8 km van het plangebied.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de Belgische Natura 2000-gebieden zijn deze binnen een straal van 25 km meegenomen in de berekening. Het Belgische Natura 2000-gebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' is het dichtstbijzijnd gelegen op circa 13 km. De overige Belgische Natura-2000 gebieden 'Kalmthoutse Heide', 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkse en Ringven met valleigronzen langs de Heerlese Loop', 'Klein en Groot Schietveld' en 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat' liggen op een afstand van respectievelijk circa 15,0 km, 17 km, 19 km en 24 km van het plangebied.

Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito, stikstofdepositie Maple Farm Adventures, 10-05-2023) met de Aeries calculator 2022 is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheidt gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in

beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder. Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In dit geval worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Wel kunnen de nieuwe activiteiten eventueel invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen én op de natuurgebieden van het Natuur Netwerk Brabant.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, Rm220758aaA0.teey_03, 17 maart 2023). Het akoestisch onderzoek is tweeledig uitgevoerd. Ten eerste is nagegaan wat de invloed van de nieuwe activiteiten van het dagrecreatiepark is op de natuurwaarden van de NNB, gerelateerd aan de huidige optredende belasting van wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Ten tweede is de optredende belastingen van Maple Farm Adventures op de omliggende woningen nagegaan, getoetst aan het Activiteitenbesluit en de VNG.

Natuurwaarden NNB

In het onderzoek is ingegaan op de verschillende bronnen die bijdragen aan de optredende geluidbelasting in het natuurgebied. In de huidige situatie betreft dit wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. In de toekomst komt hier de belasting van de activiteiten van het dagrecreatiepark bij.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met de komst van de verschillende activiteiten van het dagrecreatiepark eenzelfde gecumuleerde waarde in het natuurgebied optreedt als in de huidige situatie. Het aspect omgevingslawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen. In het direct omliggend NNB-gebied is namelijk reeds sprake van een hoge optredende belasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai.

Daarnaast is de optredende belastingen van Maple Farm Adventures op de omliggende woningen nagegaan en getoetst aan het Activiteitenbesluit en de VNG.

Activiteitenbesluit

Voor toetsing aan het Activiteitenbesluit zijn alle activiteiten van Maple Farm Adventures onderzocht, met uitzondering van stemgeluid.

De optredende gevelbelastingen ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedragen ten hoogste 32 dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidniveaus bedragen maximaal 59 dB(A) in de dag- en avondperiode. In de nachtperiode treden geen maximale niveaus op van de 10 maatgevende bronnen per waarneempunt. Bij beide belastingen wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit.

VNG brochure

Voor toetsing aan de VNG brochure in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle activiteiten van Maple Farm Adventures onderzocht.

De optredende gevelbelastingen ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedragen ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidniveaus bedragen maximaal 59 dB(A) in de dag- en avondperiode. In de nachtperiode treden geen maximale niveaus op van de 10 maatgevende bronnen per waarneempunt. Bij beide belastingen wordt voldaan aan de

geluideisen van de VNG.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdepositie (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (bedrijfslocatie, inrichting, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} (gegevens 2020) tussen de 7-8 µg/ m³, is de concentratie PM₁₀ (gegevens 2022) tussen de 25-30 µg/ m³ en de concentratie NO₂ (gegevens 2022) tussen de 25-30 µg/ m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Toekomstige situatie

In de planvorming van ruimtelijke plannen en verkeersplannen moet de initiatiefnemer vaststellen of het plan niet-in-betekenenende-mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NIBM-tool 2022.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	500
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,30
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Met de ontwikkeling van het dagrecreatiepark wordt er gerekend op maximaal 80.000 bezoekers per jaar. In het bedrijfsplan van het dagrecreatiebedrijf wordt voor een openingsdag in het weekend ingezet op 1.000 bezoekers op een dag. Hiervan zullen ca. 250 bezoekers met de fiets komen. De overige 750 bezoekers komen met de auto. 2 De doelgroep betreft gezinnen die met meerdere personen in één auto komen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde van 3 personen per auto, wat betekent dat de maximale verkeersgeneratie op een openingsdag in het weekend 250 mvt/etmaal bedraagt. Op weekdagen en tijdens de winterperiode zullen de verkeersaantallen veel lager zijn. Op topdagen wordt uitgegaan van maximaal 1.500 bezoekers per dag met een gemiddelde verblijfsduur van 2,5 uur. De doelgroep betreft gezinnen die met meerdere personen in één auto komen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde van 3 personen per auto, wat betekent dat de maximale verkeersgeneratie op een topdag 500 mvt/etmaal bedraagt.

Hoewel formeel gezien de luchtkwaliteit berekend wordt op basis van het weekdaggemiddelde is in dit geval voor de worst-case benadering gekozen. Daarom is de verkeersintensiteit van een incidentele topdag ingevuld. Er is met 1% vrachtverkeer gerekend. In de werkelijkheid zullen de gemiddelde verkeersbewegingen lager zijn, en daarmee ook de invloed op de luchtkwaliteit.

Uit de gegevens van de NIBM tool volgt dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan concentratietoename van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.

Het programma staat voor het herstellen van de systeemwerking. Lange tijd had het waterbeleid als doel om wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Nu wordt er ingezet op het zuinig omgaan met water en de bodem. Daarnaast moet het water en bodemsysteem toegerust zijn op natte en droge tijden.

Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in deze periode uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

GRP Halderberge

De beleidsregels die de gemeente Halderberge hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan 'GRP Halderberge, 2020-2023' d.d. 19-08-2019 (hierna: GRP). Het GRP laat zien dat de gemeente Halderberge terug- en vooruitkijkt en verder bouwt aan een robuust en flexibel systeem. Hierdoor is het een goed instrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving.

De gemeente Halderberge is van mening dat de omgang met en verwerking van hemelwater een gedeelde verantwoordelijkheid is, waardoor de gemeente samen met de burgers en de bedrijven aan de lat staat.

Hier wordt een praktische invulling gegeven aan door waterberging te eisen bij ontwikkelingen, een voorkeursvolgorde na te streven voor de omgang met water, voldoende open water te creëren, initiatieven vanuit de maatschappij te stimuleren en het beleid te verankeren in plan(ontwikkelingen).

Met dit GRP is invulling gegeven aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater (de basisopgave). In het verlengde daarvan heeft de gemeente Halderberge de ambitie om, binnen de reikwijdte van de zorgplichten, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om invulling te geven aan die visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen zijn voor de komende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan klimaatbestendigheid;
2. Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied;
3. Werken aan waardevol water.

Bij ruimtelijke planprocessen is een sectorgerichte aanpak vaak gangbaar. Om klimaatadaptatie in de verschillende sectoren te integreren wordt het waterbelang beschouwd in beleidsthema's/plannen en ontwerpen. Dit belang wordt waar mogelijk verankerd en er is oog voor de koppeling met andere thema's zoals droogte, hittestress en biodiversiteit. Dit wordt bewerkstelligd door de eis 'klimaatbestendig' op te nemen in ons programma van eisen voor ruimtelijke ontwikkelingen en hier sterk(er) op te sturen binnen het proces van de Watertoets. Via gebiedsgericht grondwaterbeheer wordt ingespeeld op langdurige perioden van droogte en wordt het (toekomstige) drinkwater beschermd. Hiertoe wordt gestuurd op een goede balans tussen het regionale watersysteem en de gebouwde omgeving voor de opvang van extreme neerslaghoeveelheden. Dit betekent dat waterstromen afkomstig uit landelijk gebied niet leiden tot overlast in de gebouwde omgeving en vice versa. Verdroging van hoge en droge zandgronden wordt beperkt door zoveel mogelijk water in de bodem te infiltreren (hemelwater, effluentwater) en waterbergingsgebieden zodanig in te richten dat een bijdrage wordt geleverd aan gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Watertoets

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

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Halderberge en hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Waterparagraaf

Voor de planontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld (bijlage, Aeres Milieu, AM21244, 17 februari 2023) waarin wordt ingegaan op aspecten als grondwater, grondwaterbeschermingsgebied, oppervlaktewater, opvang hemelwater en afvalwater en klimaatadaptatie.

Met de in de waterparagraaf beschreven maatregelen kan het hemelwater binnen het plangebied worden opgevangen. Daarnaast kan voldaan worden aan de eisen voor een groene parkeerplaats binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectrapportage.

Beoordeling

In D.10 in de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder e. de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van themaparken' opgenomen.

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.10 onder e. in de bijlage van het Besluit m.e.r. bedragen:

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

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat wordt verstaan onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Toetsing

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een dagrecreatiepark en richt zich op maximaal 80.000 bezoekers per jaar. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 10,7 hectare waarvan 6,9 hectare is gelegen in Natuur Netwerk Brabant.

De voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage in de bijlage onder D.10. In eerste instantie is slechts een vormvrije m.e.r. - beoordeling noodzakelijk. De volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (externe bijlage, Ordito BV, 24 augustus 2023) blijkt dat het plan gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

Conclusie

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het voorliggend bestemmingsplan 'Roosendaalsebaan 4, Bosschenhoofd' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hierin wordt het plankostenverhaal, bovenwijkse voorzieningen en planschade geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor de planontwikkeling zijn op 9 en 10 februari 2023 informatiebijeenkomsten voor de omwonenden en ondernemers in de omgeving gehouden. Het verslag van deze bijeenkomsten is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de diverse instanties. In de Nota vooroverleg (externe bijlage) zijn de vooroverlegreacties gebundeld en van een reactie voorzien.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp vanaf 5 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Roosendaalsebaan 4, Bosschenhoofd” (opgenomen in de bijlagen van deze toelichting).

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.