

Gemeente Maasdonk  
bestemmingsplan  
't Soperse Bos'

projectnr. 10238-234035  
revisie 06  
april 2013

|  | datum         | nummer besluit | resultaat                                |
|--|---------------|----------------|--|
| • voorontwerp                          |               |                | ter visie legging                        |
| • ontwerp                              |               |                | ter inzage legging                       |
| • besluit gemeenteraad                 | 23 april 2013 | 13-00040       | gewijzigd vastgesteld                    |
| ○ besluit afdeling bestuursrechtspraak |               |                | besluit <niet/volledig> in stand gelaten |
| ○ onherroepelijk                       |               |                |  |

**Opdrachtgever**

VVE 't Soperse Bos  
Hyacinth 133  
5382 JP Vinkel

datum vrijgave

23 april 2013

Beschrijving revisie 06

vastgesteld

goedkeuring

mr. M.E.C. Mutsaers

vrijgave

ing. R.H. van Trigt



## Inhoud

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1       | Inleiding   | 4  |
| 1.1     | Aanleiding  | 4  |
| 1.2     | Planvorm  | 4  |
| 1.3     | Leeswijzer  | 4  |
| 2       | Beschrijving bestaande situatie                   | 6  |
| 2.1     | Ligging plangebied                                | 6  |
| 2.1.1   | Ontstaansgeschiedenis                             | 6  |
| 2.1.2   | Historische beleidsachtergrond                    | 7  |
| 3       | Beleidskader                                      | 10 |
| 3.1     | Rijksbeleid                                       | 10 |
| 3.1.1   | Nota Ruimte                                       | 10 |
| 3.1.2   | Amvb ruimte                                       | 10 |
| 3.2     | Provinciaal beleid                                | 13 |
| 3.2.1   | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant | 13 |
| 3.2.2   | Verordening Ruimte Noord-Brabant                  | 13 |
| 3.2.2.1 | Kwaliteitsverbetering                             | 14 |
| 3.2.2.2 | Onderzoek kwaliteitsverbetering                   | 15 |
| 3.2.2.3 | Conclusie   | 16 |
| 3.2.2.4 | Realisatie kwaliteitsverbetering                  | 17 |
| 3.3     | Gemeentelijk beleid                               | 18 |
| 3.3.1   | Structuurvisie Dierenbos e.o.                     | 18 |
| 3.3.2   | Toekomstvisie Maasdonk                            | 18 |
| 3.3.3   | Bestemmingsplan                                   | 19 |
| 3.3.4   | Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid             | 19 |
| 3.3.5   | Beleidsvisie externe veiligheid                   | 19 |
| 4       | Realiserings- en uitvoeringsaspecten              | 22 |
| 4.1     | Luchtkwaliteit                                    | 22 |
| 4.1.1   | Wet- en regelgeving luchtkwaliteit                | 22 |
| 4.1.2   | Consequenties luchtkwaliteit                      | 23 |
| 4.2     | Geluid  | 23 |
| 4.2.1   | Onderzoek   | 24 |
| 4.2.2   | Conclusie   | 25 |
| 4.3     | Milieuruimte                                      | 25 |
| 4.3.1   | Overwegingen                                      | 26 |
| 4.3.2   | Conclusie   | 29 |
| 4.4     | Bodem   | 30 |
| 4.5     | Flora en fauna                                    | 31 |
| 4.5.1   | Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet       | 31 |
| 4.6     | Archeologische waarden                            | 32 |
| 4.7     | Externe veiligheid                                | 32 |
| 4.7.1   | Externe veiligheidsbeleid                         | 32 |
| 4.8     | Watertoets  | 36 |
| 4.8.1   | Wettelijk kader                                   | 36 |
| 4.8.2   | Waterbeleid                                       | 36 |
| 4.8.3   | Huidige situatie                                  | 39 |

|       |                                  |    |
|-------|----------------------------------|----|
| 4.8.4 | Toekomstige situatie             | 43 |
| 4.9   | Kabels en leidingen              | 44 |
| 5     | Toetsing en verantwoording       | 46 |
| 6     | Juridische planopzet             | 48 |
| 6.1   | Uitgangspunten                   | 48 |
| 6.2   | Verbeelding                      | 48 |
| 6.3   | Bestemmingsregeling              | 48 |
| 7     | Economische uitvoerbaarheid      | 50 |
| 8     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 52 |
| 8.1   | Vooroverleg en inspraak          | 52 |
| 8.2   | Zienswijzen                      | 52 |

Bijlagen:

- 1 Rapportage onderzoek legalisering bungalowpark 'Het Soperse Bos' (Vinkeloord), gemeente Maasdonk, mei 2007;
2. Toets aan bouwbesluit, Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., augustus 2011;
3. Milieuhinderonderzoek bestemmingsplan 't Soperse Bos, Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., oktober 2012;
4. Onderzoek externe veiligheid 't Soperse Bos, Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., oktober 2012;
5. Verslag inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan 't Soperse Bos, Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., juli 2012;
6. 't Soperse Bos, wonen in een natuurrijk landschap, VVE 't Soperse Bos, 18 september 2012;
7. Nota beantwoording zienswijzen, gemeente Maasdonk, 26 maart 2013.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de loop van de jaren is het karakter van het toeristisch gebruik van het gedeelte van het recreatiepark Vinkeloord (tegenwoordig Dierenbos) waar vakantiebungalows staan, gewijzigd naar permanente bewoning. Dit gedeelte wordt thans 't Soperse Bos genoemd. In mei 2007 is in opdracht van de gemeente Maasdonk een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om permanente bewoning mogelijk te maken. Op basis van dit onderzoek heeft de raad van de gemeente Maasdonk in september 2007 besloten om de feitelijke situatie te willen legaliseren. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 1 februari 2011 de Structuurvisie Dierenbos e.o. vastgesteld. De gemeente wil de legalisering mogelijk maken door middel van het opnemen van een functieaanduiding voor wonen (in de oude WRO heette dat een dubbelbestemming).

Daarnaast zijn er per 1 januari 2010 digitaliseringseisen gesteld ten aanzien van ruimtelijke plannen ingevoerd zoals opgenomen in de huidige standaarden Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008).

Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke uitvoering van de structuurvisie "Dierenbos e.o."

### 1.2 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan, waarbij de enige ontwikkeling is, dat binnen het plangebied naast recreëren ook wonen wordt toegestaan. In het bestemmingsplan wordt middels een functieaanduiding 'wonen' bij de bestemming Recreatie ruimtelijk-juridisch vast gelegd dat in het Soperse Bos de recreatiewoningen permanent kunnen worden bewoond. Hierbij zal tevens, gelet op de huidige maximale oppervlakte van het hoofdverblijf van 65 m<sup>2</sup>, uit het vigerende bestemmingsplan een verruiming worden opgenomen van het bouwoppervlak naar 82,5 m<sup>2</sup>. Deze oppervlaktemaat is bij de meeste hoofdverblijven feitelijk al aanwezig. De bouwmogelijkheid is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling vindt direct plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dus binnen de planperiode.

### 1.3 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 8 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan, toetsing en verantwoording (hoofdstuk 4);
- de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en inspraak(hoofdstuk 7).



## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Het Soperse Bos ligt ten zuiden van de A59 in de gemeente Maasdonk. Ten noorden van de vakantiewoningen ligt het Autotron. Autotron is een beurzen- & evenementenaccommodatie. Het meest intensief bebouwde deel is gelegen in het noordwestelijk deel, het extensieve deel wordt gevormd door het zuidelijk deel. Tussen Autotron en de vakantiewoningen bevindt zich een bosgebied, dat als ruimtelijk/functionele buffer dienst doet en ook als zodanig is bestemd.

Voor wat betreft de voorzieningen (dagelijkse levensbehoeften) zijn de bewoners met name aangewezen op de nabijgelegen kerkdorpen Vinkel en Nuland (op ca 2 km), dan wel het aanbod binnen de centrale accommodatie van het vakantiepark Dierenbos.



Figuur 1: Luchtfoto globale ligging 't Sopersebos

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Vinkeloord was van oorsprong een landgoed van 110 ha met een aantal pachtboerderijen. In 1970 is de recreatieve ontwikkeling van Vinkeloord op gang gekomen. Het huidige vrijetijdspark bestond aanvankelijk uit een summier uitgeruste camping van ca. 10 ha met een 1 ha grote zwemplas met strand- en ligweiden.

In 1971-1974 werden op een afgescheiden deel van het toenmalige vakantiepark Vinkeloord 154 recreatiebungalows gebouwd. Het recreatiepark Vinkeloord is door middel van routes, knopen en groenvoorzieningen gecompartmenteerd. De aan de Fresia, Hyacinth en Geranium gesitueerde vakantiewoningen vormen daarbinnen ruimtelijk een zelfstandige eenheid sinds 2007, genaamd 't Soperse Bos.

#### Beschrijving woningen

In 1971 is bouwvergunning verleend voor 50 bungalows van het type Fresia. Zij zijn uitgevoerd als een zogenaamde A-ramewoning, met aan de voor en achterzijde een pui. De rest is dak.

In de loop van de jaren zijn de meeste bungalows verbouwd, gerenoveerd en/of uitgebreid. De uitbreiding betreft veelal verlenging van de hoofdbouwmassa, aanbrengen dakkapellen, aanbrengen isolatie etc.

#### *Hyacinth en Geranium.*

In 1974 is bouwvergunning verleend voor 89 recreatiebungalows van een blokhutmodel, geheel van hout met zadeldak. In de loop van de jaren zijn ook deze bungalows veelal verbouwd en uitgebreid. De uitbreiding betreft het verlengen van de bouwmassa, het geheel opnieuw indelen, het plaatsen van dakkapellen op de beide dakvlakken over de gehele lengte en isoleren.

In de loop van de jaren zijn de complexen uitgebreid. In het plangebied 't Soperse Bos zijn nu van het type Fresia 61 woningen en van de types Geranium en Hyacinth 93 woningen aanwezig. Hetgeen een totaal aantal woningen van 154 oplevert.

### 2.1.2 Historische beleidsachtergrond

In het begin van de jaren '70 werden op recreatiepark Vinkeloord een groot aantal vakantie-woningen gerealiseerd. Gaandeweg de jaren werden -naast recreatief gebruik- de vakantie-woningen ook gebruikt voor permanente bewoning.

Vanaf 1993 werden bewoners er op geattendeerd dat permanente bewoning niet was toegestaan, maar concrete acties van gemeentewege bleven achterwege. Uiteindelijk werd pas in 2004 de beleidsnota bestrijding permanente bewoning vastgesteld. Hierbij werd echter de kanttekening geplaatst dat nadrukkelijk gekeken diende te worden naar de discussie op landelijk en provinciaal niveau over de mogelijkheden van permanente bewoning. Een en ander had tot gevolg dat in het akkoord op hoofdlijnen van CDA-Dorpsbelangen het navolgende werd opgenomen: "Binnen wettelijke kaders mogelijkheden bezien van legalisatie van vakantiehuisjes Vinkeloord. Hierbij zijn voorwaarden onder meer: medewerking provincie aan bestemmingsplan, geen beperkingen recreatieve bestemming overige deel, niet ten koste van woningbouw Vinkel en afspraken over wegen, openbaar groen et cetera (een en ander derhalve ook bezien in relatie tot de financiële gevolgen). Zo spoedig mogelijk aanvullende beleidsnotitie. In afwachting hiervan actieve handhaving vakantiehuisjes opschorten." (einde citaat), Aansluitend werd op 26 september 2006 door de gemeenteraad een motie met eenzelfde strekking aangenomen.

Overeenkomstig het gestelde in de motie werd een werkgroep samengesteld. Deze werkgroep werd bemenst door een tweetal externe deskundigen en een vertegenwoordiging vanuit Libéma, de Belangengemeenschap Bugalowpark Vinkeloord en de gemeente. In constructief overleg is door de werkgroep de 'rapportage legalisering bungalowpark 'Het Soperse Bos' (Vinkeloord)' opgesteld (zie bijlage 1).

Van belang is dat vanuit het oogpunt: "decentraal wat kan, centraal wat moet" de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt en duidelijkheid schept over de voorgestane richting. De gemeente is immers aan zet. Op basis hiervan kunnen dan verdere stappen gezet worden.

Streven moet zijn dat de direct betrokken partijen eensgezind, met respectering van een ieders positie, tot een eenduidig standpunt komen.



In de "Rapportage onderzoek Legalisering Bungalowpark 't Soperse Bos" (het complete rapport is als bijlage 1 opgenomen) is de volgende afweging gemaakt: "Het Rijk heeft aan de provincies en gemeenten meer ruimte gegeven voor een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. Legalisatie van 't Soperse Bos kan in beginsel binnen die gegeven ruimte plaatsvinden. Geheel in lijn van het motto: decentraal wat kan en centraal wat moet is het primair aan de gemeente om aan te geven of en zo ja hoe zij die beleidsruimte wil invullen."

#### **Raadsbesluit september 2007**

Door de gemeenteraad van Maasdonk is in september 2007 unaniem besloten om medewerking te verlenen aan permanente bewoning van 't Soperse Bos middels een dubbelbestemming (recreatie met permanente bewoning). Er is nadrukkelijk niet gekozen voor een afzonderlijke woonwijk middels een woonbestemming voor 't Soperse Bos. Tevens is door de gemeenteraad de Toekomstvisie gemeente Maasdonk vastgesteld, waarin recreatie een belangrijke rol vervult.

#### **Raadsbesluit september 2009**

In de vergadering van de gemeenteraad van 22 september 2009 is het voorstel beleidslijn bouwplannen 't Soperse Bos behandeld. Rekening houdende met de beleidsruimte die artikel 3.23 Wro biedt, is besloten om voor de recreatiwoonverblijven uit te gaan van een maximale oppervlakte van 82,5 m<sup>2</sup>. Tevens is hierbij aangegeven dat nog nader onderzoek zal plaats vinden naar de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouw(en), waarbij aangegeven is dat dit kan door het opnemen van een maximale oppervlakte voor bijgebouw(en) eventueel in combinatie met een maximaal percentage van bebouwing van het perceel, zodat duidelijk het groene karakter gewaarborgd blijft.

Vorkomen moet worden dat te grote bijgebouwen ontstaan alsmede dat bijgebouwen onderdeel gaan uitmaken van het recreatiwoonverblijf. Voorstel is om voor 't Soperse Bos, naast de maximaal toegestane oppervlakte van 82,5 m<sup>2</sup> voor het recreatiwoonverblijf, uit te gaan van een maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief carport van 33 m<sup>2</sup>, waarbij de maximale oppervlakte van een carport maximaal 20m<sup>2</sup> mag bedragen. Meer oppervlakte van het recreatiwoonverblijf is niet toegestaan. Vorenstaande maatvoering sluit goed aan bij de voorgestelde dubbelbestemming en blijft passend binnen de recreatieve hoofdbestemming, dit te meer omdat uitgaande van voornoemde maximaal toegestane oppervlaktes in zijn algemeenheid het bebouwingspercentage van het perceel nauwelijks 25% zal zijn. Om de openheid te waarborgen zou ook dit percentage als maximaal bebouwingspercentage per perceel opgenomen kunnen worden.

#### **Structuurvisie Dierenbos e.o.**

De hiervoor benoemde 'mijlpalen' voor 't Soperse Bos zijn samengevat in de structuurvisie Dierenbos (ontwerp van maart 2010) die is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdonk op 1 februari 2011.

Naast de samenvatting van de beleidsuitgangspunten bevat de Structuurvisie Dierenbos een uitvoeringsagenda. In deze uitvoeringsagenda wordt een meerjaren uitvoeringsprogramma gepresenteerd. Dit uitvoeringsprogramma komt voort uit de ingezette koers voor de gemeente op de lange termijn. In het uitvoeringsprogramma worden gebieden en projecten onderscheiden, die de komende periode beleidsprioriteit krijgen.

Uitvoeringspunten:

- Actualisatie MER rapport Recreatieterrein Hypecoterrein 2003
- Watertoets
- Opstellen bestemmingsplan 't Soperse Bos
- Opstellen bestemmingsplan bestaand park Dierenbos
- Verdere planontwikkeling (bestemmingsplan, inrichtingsplan en ontsluiting) Hypecoterrein e.o.
- Landschapsplan en bestemmingsplan Coppensdijk
- Eventuele samenwerking grondexploitatiewet / WVG voor uitbreidingszone Coppensdijk

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in het ontwerp van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van het beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De focus ligt op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

#### 3.1.2 Amvb ruimte

Het Rijk heeft de beleidsvoornemens uit de Nota Ruimte en enkele andere rijksnota's heroverwogen tegen de achtergrond van de nieuwe Wro. Centrale vraag was voor welke nationale ruimtelijke belangen de juridische borging niet langer is gegarandeerd zodra de nieuwe Wro in werking treedt. Een deel van deze passages wordt opgenomen in de AMvB Ruimte.

Ten aanzien van recreatiewoningen wordt gesteld dat omzetten naar regulier wonen wordt tegengegaan. In de brief van Minister Dekker van VROM zijn een aantal uitzonderingsituaties genoemd.

Op grond van de brief van Minister Dekker van VROM van 11 november 2003 hebben gemeenten de mogelijkheid het permanent bewonen van een recreatiewoning positief te bestemmen. Hierbij moet aan een viertal voorwaarden worden voldaan:

1. De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat deze in overwegende mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
2. De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen.
3. De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor reguliere woningen.
4. De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met milieuwetgeving.
5. De woning niet bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt.

ad 1

Onder 'in overwegende mate' wordt door de gemeente Maasdonk verstaan dat op een park minimaal de helft +1 van de recreatiewoningen permanent wordt bewoond. In 't Soperse Bos werden op 31 oktober 2003 111 recreatiewoningen onrechtmatig bewoond. Voor geen van deze recreatiewoningen geldt dat er een objectgebonden gedoogbeschikking is afgegeven. Omdat 111 van de 154 recreatiewoningen (72%) onrechtmatig worden bewoond kan dus worden gesproken 'in overwegende mate' zoals in de brief van het Ministerie van VROM is bedoeld.

ad 2

Onder waardevolle en/of kwetsbare gebieden worden verstaan: vogel- en habitatrichtlijngebieden, Beschermd Natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur, inclusief de robuuste verbindingen. 't Soperse Bos ligt niet in een van deze gebieden.

ad 3

Alleen recreatieverblijven die (kunnen) voldoen aan de Bouwbesluit-eisen voor een bestaande woonfunctie komen in aanmerking voor legalisatie. Het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woonfunctie zwaardere eisen met betrekking tot brand- en constructieveiligheid dan aan een (bestaand) recreatieverblijf. Wanneer een recreatieverblijf niet voldoet aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen, komt het niet voor beleidsverruiming in aanmerking. Wel kan de woning na aanpassing alsnog aan de eisen voldoen. In juli 2011 heeft een toetsing plaatsgevonden, waarbij de voorschriften betrekking hebbende op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en brandveiligheid in het kader van het bouwbesluit zijn getoetst (zie bijlage 2). Op basis van deze toetsing kan worden geconcludeerd dat op, wat kleine aanpassingen de woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

De toets (zie bijlage 2) is uitgevoerd op 15 juli 2011 volgens het toen geldende bouwbesluit, het Bouwbesluit 2003. Sinds 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 van kracht.

Het Bouwbesluit 2012 is "soepeler" dan het Bouwbesluit 2003 voor deze toets. De conclusie is dat de geïnspecteerde woningen ook bij deze inspectie minstens net zo positief beoordeeld kunnen worden. Zo zijn bijvoorbeeld de eisen met betrekking tot de trap zelfs vervallen (alleen nog maar van toepassing bij vluchtroutes in woongebouwen), en zijn minimale afmetingen van een verblijfsgebied van 14 m<sup>2</sup> naar 10 m<sup>2</sup> teruggebracht.

Op basis van een toets van de geïnspecteerde woningen aan het Bouwbesluit 2012 blijft alleen het volgende aspect over:

Type Fresia:

- o afscheiding op verdieping rondom trapgat;

Ook de in de rapportage gemaakte opmerking met betrekking tot de balustrades blijft gehandhaafd in het Bouwbesluit 2012.

ad 4

Wanneer de mogelijkheid tot omzetten in een woonbestemming wordt onderzocht, spelen ook diverse milieuaspecten een rol. Zo kan een recreatiewoning zijn gelegen binnen de geluidscontour van een weg en/of de milieucirkel van een agrarisch bedrijf. Voor het bestemmingsplan zullen ter onderbouwing verschillende onderzoeken moeten worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

ad 5

De woningen in het plangebied 't Soperse Bos worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding Gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimte vraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

In de Verordening Ruimte (zie verder) worden die provinciale belangen vervolgens veiliggesteld.

### 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden.

De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting. Op basis van de Verordening is het plangebied aangewezen als gebied integratie stad-land. Bij stedelijke ontwikkeling in het integratie gebied stad-land verlangt de Verordening een ontwikkeling die in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling (artikel 3.4 lid 1 onder a).

### 3.2.2.1 Kwaliteitsverbetering



Het gebied van 't Soperse Bos wordt niet vergroot door dit plan en de huidige gebiedsgrenzen worden behouden. Het gaat om het bestaand ruimtebeslag; dit is het ruimtebeslag (de ruimte die in gebruik is genomen) zoals dat ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig is en wordt enkel het gebruik gewijzigd.

In een bestuurlijk (6 januari 2012) en een ambtelijk overleg (29 februari 2012) met de provincie Noord-Brabant is geconcludeerd dat sprake is van een zeer unieke situatie. Omdat het een unieke situatie betreft, is de provinciale handreiking ter uitvoering van artikelen 2.1 en 2.2 van de verordening Ruimte hier niet toereikend. Voor de verdere verstening die het bestemmingsplan eventueel in zich heeft en de functiewijziging ten behoeve van permanente bewoning dient een naar redelijkheid en billijkheid op maat gesneden kwaliteitsverbetering plaats te vinden. De gemeente dient hier zelf een invulling aan te geven. Onder andere kan worden gedacht aan het opstellen van een groenbeleidsplan ten behoeve van de ontwikkeling.



In vergelijking met het huidige bestemmingsplan in combinatie met de geldende wet- en regelgeving blijkt het versteningpotentieel in het nieuwe bestemmingsplan, zo die er is, nihil te zijn. Binnen het huidige planregime in combinatie met de geldende wet en regelgeving was zonder natuurcompensatie al in de oude regeling mogelijkheid tot uitbreiding van recreatiewoningen tot 82,5 m<sup>2</sup>. Het voorliggend bestemmingsplan bevat geen afwijkingmogelijkheid meer om de oppervlakte met 10% te vergroten. Om die reden kan worden gesteld dat het voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het oude planregime geen verdere verstening in het gebied toelaat. Vandaar dat hiervoor geen natuurcompensatie noodzakelijk is. Wel is er natuurcompensatie voor de functiewijziging van recreatieve doeleinden naar recreatieve doeleinden met permanente bewoning toegestaan, nodig.


#### Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

-  Stedelijk concentratiegebied
-  Kernen in landelijk gebied

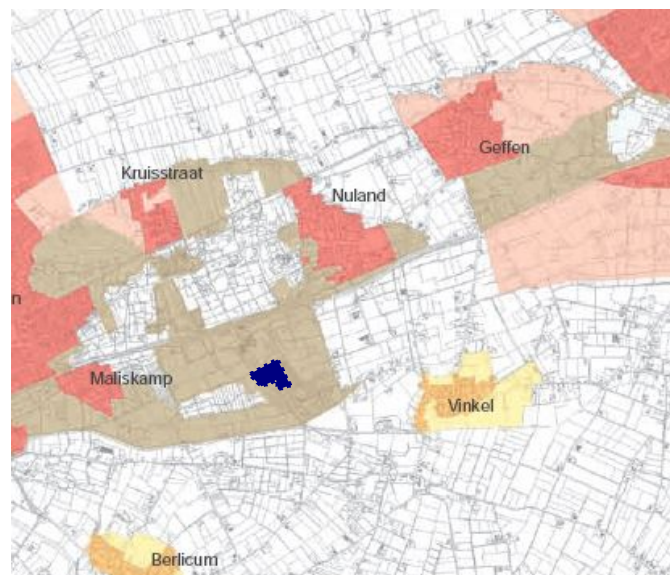
Zoekgebied verstedelijking:

-  Stedelijk concentratie gebied
-  Kernen in landelijk gebied

 Gebied integratie stad-land

 Regionaal bedrijventerrein

 Globaal plangebied bestemmingsplan



Figuur 2: Uitsnede provinciale Structuurvisie (bron: Provincie Noord-Brabant)

Naast de aanduiding integratie stad-land ligt het plangebied in de 25 jaarszone van een zeer kwetsbaar grondwater beschermingsgebied. In paragraaf 4.7 worden de effecten van de ontwikkeling op het aspect water omschreven.

### 3.2.2.2 Onderzoek kwaliteitsverbetering

In opdracht van de VVE is met het oog op de gewenste kwaliteitsverbetering de Stichting Landschapsbelang Maasdonk gevraagd om te adviseren over de kwaliteitsverbetering door natuurcompensatie. Op 24 mei 2012 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden in 't Soperse Bos.

Doel van het onderzoek is om een reële indruk te krijgen over de aanwezige natuurwaarden en om mogelijkheden te zien voor natuurcompensatie voor de functiewijziging van 'recreatieve doeleinden', naar 'recreatieve doeleinden met permanente bewoning toegestaan' binnen het plangebied het Soperse Bos.

#### Algemene opmerkingen:

De VVE 't Soperse Bos heeft al een herbeplantingsplicht bij kap van bomen. De aanwezige flora, met name in- en uitheemse struiken, struwelen en bomen, is in ruime mate aanwezig en bieden voor de vogel- en insectenwereld, deels voor de zoogdieren al ruim voldoende voedsel, nestel en verblijfsmogelijkheden.

Er is door de Stichting Landschapsbelang Maasdonk geen inventarisatie gedaan op het gebied van flora en fauna, evenmin een bodem- en water kwaliteitsonderzoek.

Het terrein werd verkend op mogelijkheden voor genoemde natuurcompensatie.

Gezien de variatie en volwassenheid van de beplanting is er nagenoeg geen mogelijkheid om deze nog uit te breiden. De bestaande variatie is geen afspiegeling van de Noord-Brabant gebonden boomsoorten en flora maar vormt op zichzelf een goed leefmilieu voor de fauna. De huidige vegetatie mag beschouwd worden als een goed compromis tussen natuur en woninggebonden tuinen. Initiatiefneemster wil deze natuurwaarde behouden en wil daarvoor, boven op de investeringen in natuur die zij al vanaf 2008 heeft gedaan, voor de komende planperiode in totaal € 512.666,00 reserveren. Deze investering vindt binnen 't Soperse Bos zelf plaats waar op grond van het oude planregime nog geen verplichting voor natuurbehoud geldt. De door initiatiefneemster in het leven geroepen herbeplantingsplicht op het terrein wordt met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken in dit bestemmingsplan bestuurlijk juridisch planologisch vastgelegd. Hiermee worden de investeringen in de natuur op het terrein zelf geborgd. De investeringen voor de komende planperiode zijn in een allonge aan de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Om verder aan de compensatieplicht te voldoen heeft initiatiefneemster onderzocht of zij naast het onderhoud ook investeringen in natuurverbeteringen binnen het plangebied kan doen. Op het terrein is een grote poel gesitueerd die ogenschijnlijk gezond oogt met veel groen en houtopslag rondom. Ecologisch gezien is de poel 'dood' en kan in aanmerking komen als een natuurcompensatieproject.

Het oppervlak is volledig begroeid met kroos en lijkt daardoor heel natuurlijk. Licht kan daarentegen niet doordringen en onderwatervegetatie is afwezig. Rotting op de bodem is zeer waarschijnlijk zodat ook de macrofauna zeer beperkt zal zijn.

Tevens zijn de oost-, zuid- en westzijde van de poel begroeid met volwassen houtige opslag zodat dit bijdraagt aan 'schadelijke' schaduwwerking op het wateroppervlak.

De noordzijde van de poel is onbegroeid en grenst aan een grasveld / speelveld met hoge grondwaterstand. Dit laatste aspect biedt goede mogelijkheden voor een plas/drasgebied.



De te nemen maatregelen om de poel en oevers te revitaliseren zijn fors. Vrijwel het gehele bestand aan bomen en struweel dient gekapt te worden. Al het kroos dient verwijderd te worden. Wat betreft de bodem van poelen is het advies om deze gedeeltelijk te schonen om geen al te grote schade te veroorzaken aan het bodemleven. De bodemkwaliteit zal niet van dien aard zijn dat dat bij deze poel een rol speelt. Advies zou zijn om tegen het normale beleid in, in één keer rigoureuze de gehele bodem af te graven en deze te enten met bodemleven en vegetatie van gezonde poelen in de omgeving.

De noordzijde kan deels onregelmatig uitgediept worden zodat er een geaccidenteerd plas/drasgebied ontstaat, goed voor een diversiteit aan vegetatie en daarmee ook de waterfauna en insecten.

De oostzijde wordt begrensd door een traditionele eikenhakhoutwal waarbij het 'spaartelg' principe is gehanteerd. De hakhoutwal is nog niet zo heel oud, maar wel verwaarloosd. Ook dit kan een compensatieproject zijn waarbij de gehele wal volgens het oude principe wordt onderhouden. Dit vergt echter een zodanige rigoureuze ingreep (vergelijkbaar met het project Korte Kerkstraat te Nuland 2009) dat het resultaat veel protest van direct aanwonenden zal opleveren, zijnde een kaalslag welke jaren nodig zal hebben voor herstel.

Omdat op het terrein geen ruimte mogelijkheden meer zijn voor natuurcompensatie, investeert initiatiefneemster op grond van de anterieure overeenkomst ook aan natuurcompensatie buiten het terrein om aan de compensatieplicht te voldoen. Zij heeft hiervoor van de gemeente 2.700 m<sup>2</sup> aan agrarische grond aangekocht dat door initiatiefneemster voor natuur zal worden ingericht. De omzetting van agrarisch naar natuur is een desinvestering van € 17.550,00.

### 3.2.2.3 Conclusie

Buiten de natuurcompensatie die is vastgelegd in de anterieure overeenkomst doet initiatiefneemster op het terrein zelf ook investeringen in natuur. De VVE heeft vanaf 2007 in haarbudget jaarlijks kosten opgenomen voor onderhoud natuur en beheer en controle waterkwaliteit op het terrein. Dit onderhoud vindt niet alleen plaats aan het slotenstelsel, maar ook aan de houtwal en de overige natuur op het terrein dat onder het oude planregime geen bescherming geniet.

Daarnaast heeft de VVE met haar leden een herplantplicht afgesproken. Voor bomen die op het terrein (ook particuliere gronden) worden verwijderd, dienen ergens anders op het terrein nieuwe bomen worden geplant.

In een allonge verbonden aan de anterieure overeenkomst d.d. 15 december 2012 heeft initiatiefneemster de verplichting op zich genomen in de komende planperiode ruim € 512.666,00 te reserveren voor het onderhoud en het behoud van de natuurwaarde binnen het plangebied. Hiermee wordt voldoende compensatie geleverd voor de functiewijziging naar wonen en wordt voldaan aan de bepalingen onder artikel 2.2 van de Provinciale verordening Ruimte. In de regels van dit plan zijn deze investeringen door opname van 'natuur' onder de bestemmingsomschrijving 'Recreatie' en het verbinden van een omgevingsvergunningstelsel voor werken aan deze bestemming, juridisch planologische gewaarborgd.

#### 3.2.2.4 Realisatie kwaliteitsverbetering

Compensatie binnen het plangebied is bij nader inzien niet mogelijk gebleken. De VVE zag kans om een verwaarloosde vijver op het terrein om te vormen naar een natuurlijk ingerichte poel. De eigenaar heeft te kennen gegeven daaraan geen medewerking te verlenen.

In een vervolgadvis (zie bijlage 6) getiteld: 't Soperse Bos, wonen in een natuurrijk landschap, compensatie (d.d. 18 september 2012) is het voorstel beschreven om de compensatie buiten het plangebied te doen in de vorm van een bloemrijk grasland omzoomd door een houtwal. In het rapport wordt in het kort de actuele situatie van natuur en landschap beschreven. Daarbij wordt ook het gebied bekeken vanuit cultuurhistorisch opzicht, het watersysteem en de landschapsecologische relaties in de ruimere omgeving. Uiteindelijk wordt een concreet voorstel gedaan voor landschapscompensatie.

In bijlage 6 wordt deze compensatie beschreven en gevisualiseerd. De beoogde gronden van deze kwaliteitsverbetering van het landschap zijn nu in eigendom van de gemeente Maasdonk. De gemeente heeft ingestemd met de kwaliteitsverbetering. De benodigde gronden zijn onderdeel van de overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasdonk is gesloten.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Dierenbos e.o.

Op 1 februari 2011 heeft de raad de Structuurvisie Dierenbos e.o. vastgesteld. Aan het opstellen van een structuurvisie Dierenbos e.o. liggen verschillende redenen ten grondslag. Zo heeft de gemeenteraad van Maasdonk aangegeven dat, overeenkomstig de Wro (Wet ruimtelijke ordening), voor de gehele gemeente een structuurvisie dient te worden opgesteld. Als eerste stap is onlangs een structuurvisie opgesteld voor het buitengebied, dit met uitzondering van vakantiepark Dierenbos en directe omgeving. Gelet op het specifieke karakter is het wenselijk om voor het vakantiepark Dierenbos en directe omgeving een afzonderlijke structuurvisie op te stellen, waarbij het van belang is om een goede balans te vinden in de diverse ontwikkelingen. Te noemen zijn onder meer het besluit inzake onderzoek legalisering 't Soperse Bos, de gewenste en noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het bestaande vakantiepark, de ontwikkeling van het voormalige Hypecoterrein en de relatie met de directe omgeving en de ontwikkelingen die hier spelen.

Met de structuurvisie geeft de gemeente duidelijk ruimtelijke ambities aan de gewenste inrichting. Van belang is om te beseffen dat als niet duidelijk richting wordt gegeven er op termijn een verschraving van het bestaande vakantiepark Dierenbos plaatsvindt, met alle nadelige gevolgen van dien. Van de gemeente mag verwacht worden dat men meedenkt met de ondernemer waarbij de gemeente echter ook haar kaders stelt.

Het vakantiepark Dierenbos wordt omgeven door diverse waardevolle landschapselementen met elk hun eigen structuur en kwaliteiten. Uitgangspunt is dat deze behouden blijven en in de diverse plannen wordt gestreefd naar een verdere versterking van deze kwaliteiten. Behoudens herstructurering van het huidige park, is de enige mogelijke uitbreidingsrichting vanaf het vakantiepark Dierenbos richting de Coppensdijk. Hierbij kunnen diverse fases onderscheiden worden, namelijk voormalig Hypecoterrein, gronden familie Hanegraaf en gronden gemeente Maasdonk.

#### 3.3.2 Toekomstvisie Maasdonk

In de Toekomstvisie Maasdonk 2009-2021 worden de volgende recreatief relevante strategische keuzes geformuleerd:

- De gemeente wil een groene gemeente zijn en blijven.
- De gemeente draagt proactief bij aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de recreatieve sector. Niet alleen in flankerende zin worden maatregelen en voorzieningen gerealiseerd, ook vervult de gemeente een actieve rol in het genereren en bundelen van ideeën van (potentiële) ondernemers.
- Bij de realisatie van recreatieve voorzieningen –zoals bijvoorbeeld een golfbaan tussen Geffen en Oss- wordt nadrukkelijk gezien of een combinatie van recreatieve activiteiten tot de mogelijkheden behoort.

### 3.3.3 Bestemmingsplan

Het recreatiepark is momenteel gelegen in het vigerende bestemmingsplan Vinkeloord. Daarin heeft het park de bestemming Recreatie waar op basis van de regels niet permanent gewoond mag worden.

### 3.3.4 Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid

De gemeente is verantwoordelijk voor het waarborgen van de veiligheid in de gemeente. Om hier invulling aan te geven hebben de gemeenten Bernheze en Maasdonk gezamenlijk een Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid 2011-2014 gemaakt. Hiermee bundelen zij hun krachten in integraal veiligheidsbeleid.

Met het veiligheidsbeleid streven de beide gemeenten ernaar dat de inwoners zich prettig en veilig voelen in hun woonomgeving. Dit willen zij bereiken door het hebben van een breed en integraal beeld van veiligheid en het aanpakken van de verschijnselen van overlast en onveiligheid. Uitgangspunt is dat dit gebeurt in samenwerking met de verschillende veiligheidspartners en met oog voor zowel de objectieve veiligheid als de subjectieve veiligheid.

De gemeenten willen in 2014 per veiligheidsveld het volgende bereikt hebben:

- **Veilige woon- en leefomgeving**  
Veiligheidsgevoel dat inwoners op dit moment hebben behouden en/of verbeteren door adequaat in te spelen op de verschillende veiligheidsthema's.
- **Bedrijvigheid en veiligheid**  
Veiligheid binnen de thema's waarborgen door het actief inspelen op de verschillende veiligheidskwesaties.
- **Jeugd en Veiligheid**  
De gemeenten willen dat de jeugd de ruimte krijgt binnen de gemeente, maar tegelijkertijd zo min mogelijk overlast of criminaliteit veroorzaakt. Deze twee doelstellingen zullen altijd enigszins botsen.
- **Fysieke Veiligheid**  
Binnen dit veiligheidsveld willen we door een adequate pro-actie, preventie en preparatie de risico's die samenhangen met fysieke veiligheid zoveel mogelijk beperken en zorgen dat er adequaat ingespeeld kan worden op de restrisico's.
- **Integriteit en Veiligheid**  
De ambitie voor dit veiligheidsveld is door het zijn van een integere gemeente bijdragen aan de veiligheid binnen de gemeente. Dit geldt zowel voor de interne organisatie (ambtelijk en bestuurlijk) als door het voorkomen van externe integriteitsschendingen, bijvoorbeeld door georganiseerde criminaliteit.

Naast een aanpak per veiligheidsveld/ -thema wil de gemeente met het beleid haar regierol in integrale veilig nemen, actief de veiligheidssituatie blijven monitoren en communiceren over de onderwerpen, waar dat mogelijk is in regionaal verband samenwerken en ook intern integraal werken als het om veiligheid gaat.

### 3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid

Externe veiligheid is een nieuw taakveld voor gemeenten. Externe veiligheidsrisico's zijn risico's die ontstaan bij het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen waarbij dodelijke slachtoffers kunnen optreden buiten de risicobron, voor zover deze in termen als plaatsgebonden risico's en groepsrisico kunnen worden uitgedrukt.

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben deze beleidsvisie opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid.

De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.



## 4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Daarom is de gemeente bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verplicht aan te tonen dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe of bij reeds bestaande of nieuwe gevoelige bestemmingen. Nu permanente bewoning formeel wordt toegestaan in de recreatiewoningen, dient voor een aantal aspecten rekening te worden gehouden met de permanente bewoning. Voor de toepassing van milieuwetgeving wordt ook uitgegaan van normale woningen.

### 4.1 Luchtkwaliteit

#### 4.1.1 Wet- en regelgeving luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit geldt, dat projecten in principe niet toegestaan worden in gebieden, waar grenswaarden / plandrempels worden overschreden. Van belang hierbij zijn de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub>, de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en het aantal maal, dat de 24-uurgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> wordt overschreden.

Op 15 november 2007 is de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 2007, 414). Bij deze Wet is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken en is titel 5.2 van de Wet milieubeheer over luchtkwaliteitseisen in werking getreden. Een nieuw element hierin is, dat projecten, die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ook zijn toegestaan bij overschrijdingen van de grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> van meer dan 3% (1,2 µg/m<sup>3</sup>). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Met ingang van 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

De Wet luchtkwaliteit definieert voor NO<sub>2</sub> voor het jaar 2015 de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor die tijd zijn hogere waarden van kracht. Voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt dat in 2011 aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voldaan moet worden. Tevens geldt dat het aantal overschrijdingen van 24-uurwaarde PM<sub>10</sub> boven de grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 maal per jaar (voor 2011) mag bedragen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties die vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn. De effecten op luchtkwaliteit dienen in kader van goede ruimtelijke ordening door bestuurders te worden afgewogen.

#### 4.1.2 Consequenties luchtkwaliteit

Conform de Wet milieubeheer en het bijbehorende 'Besluit niet in betekende mate' kan de ontwikkeling als "Niet in betekende mate" worden gekarakteriseerd. Dit besluit definieert bijvoorbeeld een woningbouwproject van 1.500 woningen met 1 bijbehorende ontsluitingsweg als "niet in betekende mate". 1.500 woningen brengt ca 7.000 verkeersbewegingen met zich mee. Het wijzigen van het gebruik van de recreatieverblijven voldoet dus qua aantal verkeersbewegingen ruim aan dit criterium.

Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ca 19 microgram per kubieke meter lucht bedraagt (2010) en voor fijn stof is dit 24 microgram per kubieke meter (2010). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011).

De algehele conclusie is dat gelet op en bovenstaande achtergrondconcentraties een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege kan blijven en de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg staat.

#### 4.2 Geluid

In artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh, Staatsblad 2007 nr. 499) wordt aangegeven welke gebouwen als geluidsgevoelig dienen te worden beschouwd. Hieruit blijkt dat woningen, bejaardenoorden, scholen, gezondheidszorginstellingen en woonwagendstandplaatsen als geluidgevoelig kunnen worden beschouwd.

Daarnaast is het op basis van jurisprudentie aanbevelenswaardig om kinderdagverblijven, hotels en woonboten te beschouwen als geluidsgevoelig, alhoewel daartoe geen wettelijke verplichting bestaat.

Via de website van Infomil (ministerie van VROM) is ten aanzien van geluid en recreatiewoningen te lezen dat:

"Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000".

De bestaande recreatiewoningen houden de bestemming Recreatie. Gelet op de verruiming van het gebruik met een nadere aanduiding dat er ook permanent gewoond mag worden zijn de woningen gelet op de Wet geluidhinder en bovenstaande uitspraak aan te merken als een geluidsgevoelige bestemming. De aard van het gebruik wijzigt waardoor de Wet geluidhinder bij de besluitvorming om permanent wonen toe te staan moet worden betrokken.



#### 4.2.1 Onderzoek

In het bestemmingsplan 't Soperse Bos wordt permanent wonen toegestaan. Het geldende bestemmingsplan staat deze permanente woonfunctie niet toe. Om dit mogelijk te maken wordt onderhavig nieuw bestemmingsplan vastgesteld ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. Bij het nemen van dit besluit dient de Gemeente Maasdonk de ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen in acht te nemen als gevolg van (spoor)wegen en een bedrijf/inrichting. Dit ter bescherming van de toekomstige bewoners tegen geluidhinder.

Hoe hoog de geluidbelasting vanwege deze geluidsbronnen voor de nieuw te bestemmen woningen zal zijn is nog niet bekend. Hiertoe is een geluidonderzoek verricht.

##### Wet geluidhinder

In onderhavige situatie geval kan sprake zijn van wegverkeerslawaaï als gevolg van het verkeer op de Coppensdijk (oostzijde), de Weteringstraat (zuidzijde), de Vinkelsestraat (westzijde) en de Rijksweg A59 en de Graafsebaan (noordzijde), alsmede de wegen binnen het recreatiegebied.

Vaststaat dat het plangebied niet binnen de geluidzone van een spoorweg is gelegen. Dichtst bijgelegen spoorweg: 's Hertogenbosch-Oss-Nijmegen ligt op ruim 2 kilometer ten noorden van het plangebied.

| Conclusies |  |
|------------|--|
| -          | Ingevolge de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor het plan.                      |
| -          | In het kader van de Wro zijn er vanwege geluid geen beperkingen aan te wijzen voor het plan. |

##### **Onderbouwing Wet geluidhinder**

##### Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 2.1 weergegeven.

Tabel 2.1 Zonebreedte wegverkeer

| Aantal rijstroken | Zonebreedte<br>[m] |                        |
|-------------------|--------------------|------------------------|
|                   | Stedelijk gebied   | Buitenstedelijk gebied |
| 5 of meer         | -                  | 600                    |
| 3 of meer         | 350                | -                      |
| 3 of 4            | -                  | 400                    |
| 1 of 2            | 200                | 250                    |

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is te concluderen:

- het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van de genoemde wegen.
- Derhalve hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting van de woningen binnen het beoogde plangebied 't Soperse Bos vanwege wegverkeer.

#### 4.2.2 Conclusie

In ruimtelijke plannen worden afwegingen gemaakt, die ook gericht zijn op het creëren en zorgen voor een acceptabele woon- en leefomgeving voor mensen ten aanzien van het aspect geluid.

Vanwege wegverkeer kan gesteld worden dat de geluidbelasting hiervan op de "nieuwe situatie" geen nadelige invloed geeft op de woonomgeving: er treedt geen overschrijding op van de grenswaarden.

#### 4.3 Milieurimte

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een onderzoek naar (mogelijke) conflictsituaties met de milieurimte van omliggende (niet agrarische) bedrijven. Voor dit bestemmingsplan is dat onderzocht door middel van een milieuhinderonderzoek (zie bijlage 3).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een goed woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit onderzoek heeft tot doel te bepalen in hoeverre een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en in hoeverre de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven wordt aangetast.

##### Werkwijze

Om te bepalen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is bekeken in hoeverre voldoende afstand wordt aangehouden tussen milieubelastende en -gevoelige functies ("milieuzonering"). Dit onderzoek is ingevuld door integratie van beleidsmatige, juridische en milieutechnische kennis.

Voor de analyse is gebruik gemaakt van de indicatieve afstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. Indien de afstanden voldoen, kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het onderzoek naar eventuele belemmering van bedrijfsbelangen is de milieurimte van bestaande bedrijfsactiviteiten ook beoordeeld op basis van de Wabo en het Activiteitenbesluit, waaruit verworven ruimtelijke rechten kunnen worden afgeleid.

Wanneer zich in de omgeving van het plangebied ook bedrijventerrein bevindt, is het eveneens relevant om knelpunten met maximaal toegestane milieucategorie te beschouwen. Immers, toekomstige bedrijven/ bedrijfsactiviteiten kunnen ook tot milieuhinder leiden. In het geval van 't Soperse bos is echter geen sprake van bedrijventerrein in de directe omgeving. Er is daarom geen toets uitgevoerd naar maximaal toegestane milieucategorieën op basis van bestemmingsplancapaciteit.

#### 4.3.1 Overwegingen

##### Gebiedstypen

De afstand tussen bedrijven/bedrijfsbestemmingen en gevoelige functies die een indicatie geeft over de te verwachten milieuhinder is afhankelijk van het gebiedstype. In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt in het gebiedstype *rustige woonwijk* en het gebiedstype *gemengd gebied*. Het gebiedstype gemengd gebied geldt voor gebieden die, gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen, al een hogere milieubelasting kennen. In dat geval mag van een kortere afstand worden uitgegaan.

De VNG-brochure beschrijft het gebiedstype gemengd gebied als volgt: "*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*". Als voorbeelden van gemengd gebied worden onder andere woonwerkgebieden, gebieden langs stadstoegangswegen en buitengebied met agrarische en andere bedrijvigheid genoemd.

Het plangebied bevindt zich in een omgeving waar diverse functies op korte afstand van elkaar voorkomen (zoals agrarisch, recreatie en bedrijvigheid). Hierdoor is thans reeds sprake van een hogere milieubelasting dan bij een gebiedstype dat gelijk gesteld kan worden aan een rustige woonwijk. Om die reden kan gesproken worden van een gebiedstype dat gelijk gesteld kan worden aan een gemengd gebied. Dit betekent dat de indicatieve milieuhinderafstand met één stap verlaagd kan worden.

##### Milieuhinderafstanden

De indicatieve milieuhinderafstand van de aanwezige bedrijven is weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel** SBI-codes bestaande bedrijven en bijbehorende milieuhinderafstanden

| Bedrijf                                 | Hoofdactiviteit                                  | VNG | VNG-afstand* | Kortste afstand | Mogelijk knelpunt? |
|---|--|-----|--------------|-----------------|--------------------|
| Transportbedrijf Schoones Koppensdijk 7 | Goederenwegvervoerbedrijf<br>SBI-2008: 494       | 3.2 | 50 (geluid)  | 200             | nee                |
| Libéma vakantieparken Vinkeloord 1      | Vakantie- en recreatiepark<br>SBI-2008: 522, 533 | 3.1 | 30 (geluid)  | 10              | ja                 |
| Autotron Graafsebaan 133                | Recreatiecentra<br>SBI-2008: 9321                | 4.2 | 200 (geluid) | 100             | ja                 |

\* genoemde afstanden gelden voor "gemengd gebied"

Uit de tabel blijkt dat de afstand tussen het plangebied en het vakantiepark Libéma en Autotron kleiner is dan de indicatieve milieuhinderafstand uit de VNG-brochure. Dit betekent dat het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk moet maken dat:

1. een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
2. de bedrijfsactiviteiten van Libéma en Autotron niet belemmerd worden door de herbestemming.

De indicatieve afstanden van Libéma en Autotron die tot het plangebied reiken (30 meter en 200 meter) zijn hinderafstanden in verband met het aspect geluid. De bedrijven hebben ook een hinderafstand van 10 meter in verband met gevaar en geur, maar deze reiken niet tot het de woningen in het plangebied. Om die reden wordt in de verdieping slechts gekeken naar het aspect geluid.

Met het voorgenomen bestemmingsplan worden de recreatiewoningen herstemd tot permanente bewoning. Dit betekent dat de woningen geen onderdeel meer uitmaken van de dezelfde inrichting als Vakantiepark Dierenbos. Anders dan voorheen betekent dit dat onderlinge milieuhinder nu getoetst moet worden.

### **Aanvaardbaar woon- en leefklimaat 't Soperse Bos**

In de VNG-brochure wordt een afstand van 30 meter genoemd als indicatieve afstand waarop generiek een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten aanzien van een vakantie- en recreatiepark. In geval van 't Soperse bos is de afstand tussen de gevels van de gevoelige objecten en de perceelgrens van het vakantiepark minder dan 30 meter (minimaal 10 meter). Dit betekent dat niet op basis van de indicatieve VNG-afstanden beargumenteerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit moet locatie specifiek worden vastgesteld, bijvoorbeeld door te onderzoeken in hoeverre er binnen 30 meter afstand van de geluidgevoelige objecten ook daadwerkelijk geluidbronnen aanwezig zijn die voor overlast kunnen zorgen ('inwaartse zonering'). De VNG afstanden worden namelijk gemeten vanaf de perceelgrens, terwijl (zeker in geval van een recreatiepark) geluidbronnen zich op andere delen van het recreatiepark kunnen bevinden.

De 30 meter zone gemeten vanaf de gevels van de geluidgevoelige objecten is weergegeven in figuur 3.



**Figuur 3:** 30-meter zone

In figuur 3 is de zone van 30 meter vanaf de gevel van de geluidgevoelige objecten weergegeven. Binnen deze contour bevinden zich verschillende bedrijfsonderdelen van het vakantiepark. Dit betreft voornamelijk groen dat aangeplant is ten behoeve van (erf)scheiding. Op enkele plekken ligt binnen de 30-meter zone ook kampeerterrein en enkele (gedeelten van) recreatiewoningen.

Ten aanzien van deze bedrijfsonderdelen geldt dat de geluidemissie klein of in zijn geheel niet aanwezig is. De groenvoorzieningen ten behoeve van (erf)scheiding hebben geen geluidemissie.

Voor het kampeerterrein en het (gedeelte van) de recreatiewoningen wordt eventuele geluidemissie veroorzaakt door stemgeluid. Omdat de minimale afstand tussen het kampeerterrein/ de recreatiewoning tot de woningen in 't Soperse bos minimaal 15 meter is, is het niet aannemelijk dat stemgeluid tot op deze afstand dusdanige geluidhinder veroorzaakt dat dit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de weg staat.

De verblijfsrecreatie in deze delen van het vakantiepark bestaat namelijk uit kleinschalig verblijf in tenten/chalets/bungalows. Het gaat dus voornamelijk om stemgeluid van beperkte sterkte (praten). Geluidbronnen zoals machinerie of verkeersbewegingen (hoofdontsluitingswegen van het vakantiepark bevinden zich niet aan de kant van 't Soperse Bos) zijn niet aanwezig. Gesteld kan worden dat sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat.

Bij eventuele toekomstige bedrijfswijzigingen op het vakantiepark mag de geluidbelasting conform het activistenbesluit in de dagperiode niet hoger zijn dan 50 dB op de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object. Deze 50 dB grens is algemeen geaccepteerd als aanvaardbare geluidbelasting. Hierdoor kan ook voor de toekomst een voldoende woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

### **Beperking van milieuruimte**

Zoals beschreven veroorzaken de huidige bedrijfsactiviteiten van Libéma geen geluidhinder voor de woningen in 't Soperse bos. Voor eventuele toekomstige bedrijfsveranderingen geldt dat het vakantiepark niet meer dan 50 dB mag veroorzaken op de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object. Omdat de woningen in de huidige situatie onderdeel zijn van het recreatiepark hoeven deze dus in de huidige situatie niet getoetst te worden. Na herbestemming is dit wel het geval. Dit kan betekenen dat hierdoor sprake is van theoretische beperking van de milieuruimte van Libéma

Binnen de 30 meter zone is enkel sprake van stemgeluid, dat niet hoeft te worden meegenomen in de toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit. Stationaire bronnen (zoals machinerie en ventilatiesystemen) en verkeersbewegingen (interne hoofdontsluitingswegen) worden wel meegenomen. Voor beide soorten geluidbronnen geldt dat deze in de huidige situatie niet aanwezig zijn binnen de 30-meter zone. Wanneer Libéma dit in de toekomst wel voornemens is, mogen zij conform het activiteitenbesluit niet meer de 50 dB op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen produceren.

Ontwikkeling van dergelijke bronnen binnen 30 meter van de perceelgrens is echter niet aannemelijk. Dit zal namelijk conflicteren met de huidige indeling van het eigen vakantiepark: de geluidbronnen zullen overlast geven voor de eigen verblijfsrecreanten. Het is daarom niet aannemelijk dat het vakantiepark deze ontwikkelingen ooit zal voorzien, omdat daarmee ook (een gedeelte van) terrein bijbehorende logistiek geherstructureerd zal moeten worden. Ten aanzien van verkeersbewegingen geldt bovendien dat auto's op een vakantiepark stapvoets rijden en dus nauwelijks geluidemissie kennen.

Het is dus niet aannemelijk dat herbestemming van de woningen de milieuruimte van het bedrijf in de praktijk beperkt.

### **Autotron**

In de VNG-brochure wordt een afstand van 200 meter genoemd als indicatieve afstand waarop generiek een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten aanzien van een recreatiecentrum. In geval van 't Soperse bos is de afstand tussen de gevels van de gevoelige objecten en de perceelgrens van Autotron minder dan 200 meter (minimaal 100 meter).

Dit betekent dat niet op basis van de indicatieve VNG-afstanden beargumenteerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit moet locatie specifiek worden vastgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan en de vergunning van het Autotron zijn niet meer actueel. Deze berusten nog op het vroegere dagrecreatiepark met als ondersteunende functies evenementen, beurzen en partijen. Inmiddels bestaat het dagrecreatiepark niet meer en vinden er op het terrein van het Autotron in hoofdzaak alleen nog de evenementen, beurzen en partijen plaats. Hoewel formeel de vigerende vergunning nog van kracht is, heeft Autotron momenteel een omgevingsvergunningaanvraag lopen waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten worden aangevraagd.

#### **Aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

In het kader van een recente vergunningaanvraag van Autotron zijn de geluidsaspecten van de activiteiten van Autotron getoetst aan de woningen in het plangebied. Uit de ontwerpbeschikking (8 juni 2012) en de achterliggende geluidonderzoeken blijkt dat de activiteiten van Autotron geen geluidhinder veroorzaken voor de woningen in 't Soperse bos.

#### **Beperking van milieuruimte**

Zowel permanent bewoonde recreatiewoningen als "gewone" woningen zijn conform het Activiteitenbesluit geluidgevoelige objecten. Dit betekent dat zowel in de oude als de nieuwe situatie Autotron geen geluidhinder mag veroorzaken voor de woningen in 't Soperse bos. Er is dus geen sprake van dat herbestemming, zoals beoogd in het bestemmingsplan, de milieuruimte van Autotron beperkt.

Op basis van bovenstaande argumenten kan geconcludeerd worden dat bedrijfsactiviteiten van Autotron niet belemmerd worden en een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### 4.3.2 Conclusie

De conclusie is dat het plangebied en omgeving kunnen worden beoordeel als "gemengd gebied". Twee bedrijven hebben in verband met het aspect geluid een milieuhinderzone die over het plangebied ligt: Vakantiepark Libéma (30 meter) en Autotron (200 meter). Dit betekent dat niet op basis van de indicatieve VNG-afstanden beargumenteerd kan worden dat 1) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en 2) milieuruimte niet beperkt wordt. Dit moet locatie specifiek worden vastgesteld. De uiteindelijke afweging hiervan is aan het bevoegd gezag (in deze gemeente Maasdonk). In het onderzoek (zie bijlage 3) is beschouwd in hoeverre bovenstaande punten aannemelijk gemaakt kunnen worden.

#### **Overwegingen ten aanzien van vakantiepark Libéma:**

##### *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

- er zijn geen geluidbronnen daadwerkelijk aanwezig binnen 30 meter van de gevels van geluidgevoelige objecten;
- bij eventuele bedrijfswijzigingen mag Libéma conform Activiteitenbesluit niet meer dan 50 dB produceren op de gevel van het geluidgevoelig object.

##### *Beperking milieuruimte*

- stemgeluiden worden conform het Activiteitenbesluit niet meegenomen bij de bepaling van de geluidbelasting;

- niet aannemelijk is dat het vakantiepark Libéma in verband met haar eigen bedrijfsactiviteiten (verblijfsrecreatie) geluidbronnen (stationaire geluidbronnen of verkeersbewegingen) kan/wenst te voeren binnen de 30-meter zone.

#### **Overwegingen ten aanzien van Autotron:**

##### *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

- uit de ontwerpbeschikking (8 juni 2012) van Autotron blijkt dat de activiteiten van Autotron geen geluidhinder veroorzaken voor de woningen in 't Soperse bos.

##### *Beperking milieuruimte*

- voor het aspect geluid geldt dat zowel permanent bewoonde recreatiewoningen als "gewone" woningen geluidgevoelige objecten zijn: zowel in de oude als de nieuwe situatie mag Autotron geen geluidhinder veroorzaken voor de woningen in 't Soperse bos.

## 4.4 Bodem

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2000-2004 van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat duurzaam bodembeheer de basis vormt van het provinciale bodembeleid. De provincie is daarom een project gestart met als doel om de bodemkwaliteit en de bodemwaarden van het gehele buitengebied van de provincie te verzamelen, digitaal te ontsluiten en te verwerken tot bodeminformatiekaarten.

In opdracht van de provincie Noord-Brabant heeft CSO adviesbureau voor Milieu, Ruimte en Water deze bodemkwaliteitskaart opgesteld voor de boven- en ondergrond en het freatisch grondwater van het buitengebied van de provincie Noord-Brabant.

Over het algemeen geldt dat de grond in Brabant niet of slechts licht verontreinigd is, met slechts enkele overschrijdingen van de tussenwaarde. De gehalten in de grond in de Kempen zijn hoger dan in de rest van Brabant, met uitzondering van de kleigronden.

Hier komt een lichte verhoging van nikkelgehalten voor. Over het algemeen geldt dat de gehalten in de bovengrond hoger liggen dan in de ondergrond.

Voor het grondwater geldt dat in vergelijking tot de grond meer verhoogde gehalten worden aangetroffen. In tegenstelling tot de grond worden de tussen- en interventiewaarden in geheel Noord-Brabant regelmatig overschreden. Dit geldt met name voor de metalen cadmium, zink en nikkel. Waarbij cadmium en zink vooral in de Kempen verhoogd voorkomen en waarbij het grondwater onder de natuurgebieden sterker is verontreinigd dan onder agrarische gebieden. Verhoogde nikkelgehalten komen verspreid over de gehele Provincie voor. In het algemeen komen de meeste grondwaterverontreinigingen voor op de zandgronden en hebben deze een heterogeen karakter.

#### **Doel**

Het doel van het historisch onderzoek is verkrijgen van overzicht van de bodemgerelateerde informatie van het plangebied. Met deze informatie kan een inschatting worden gemaakt van de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen.

#### **Onderzoeksstrategie**

Het historisch bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, januari 2009).

## Conclusie

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De gemeente Maasdonk beschikt over een bodemkwaliteitskaart en een bodemfunctiekaart. De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.

## 4.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

### 4.5.1 Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet

Met het wijzigen van het gebruik van recreatiewoning naar een permanente woonfunctie verandert er ruimtelijk gezien niets ten aanzien van de invloed op de omgeving. Daarom is nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan voorziet wel in een geringe uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande hoofdgebouwen. Indien deze uitbreiding plaatsvindt dient wel de zorgplicht in acht te worden genomen, deze is onderstaand opgenomen.

#### Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

#### *Werken buiten de kwetsbare periode*

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

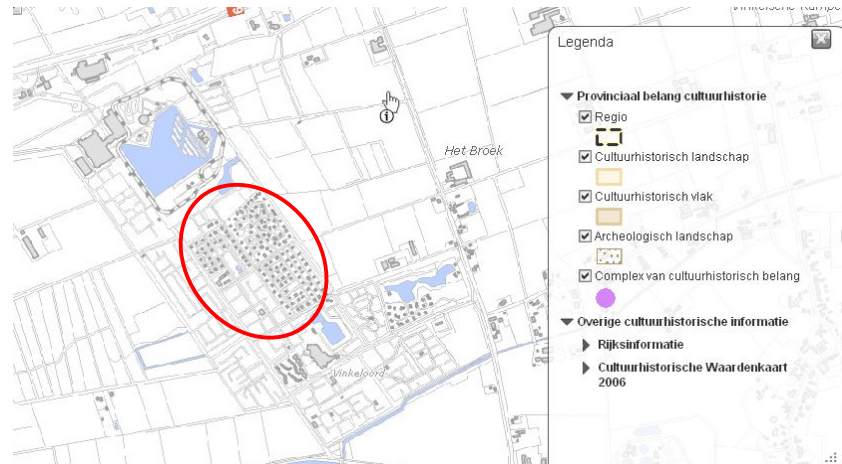
#### *Werken in de kwetsbare periode*

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.



## 4.6 Archeologische waarden

In onderstaande figuur 4 is een weergave opgenomen van de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied kent geen archeologische waarden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, anders dan het wijzigen van gebruik. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 4: cultuurhistorische waarden provincie Noord-Brabant

## 4.7 Externe veiligheid

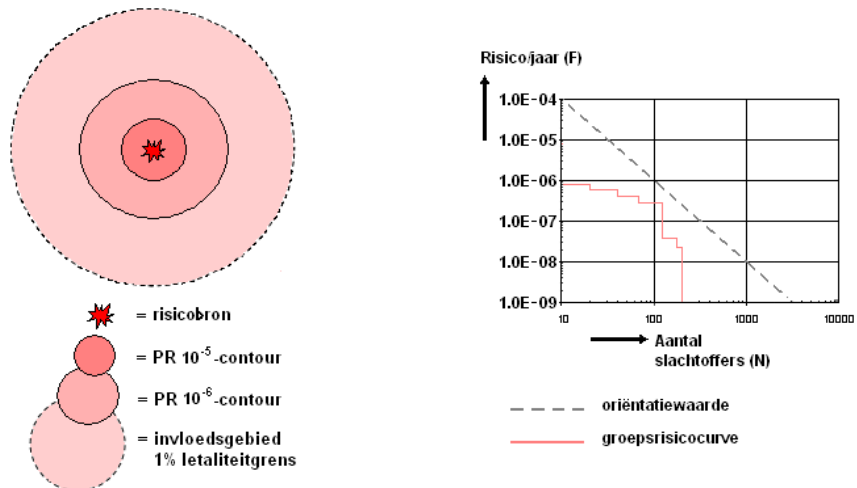
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich 3 (potentiële) risicobronnen welke in het kader van externe veiligheid beschouwd dienen te worden: twee opslagtanks voor propaan en de A59 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (zie het volledige onderzoek in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan).

### 4.7.1 Externe veiligheidsbeleid

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen waarbij een bepaalde groep slachtoffers valt.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Plaatsgebonden risicocontouren en FN-curve

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico om te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen de PR  $10^{-6}$  contour gelden harde bouwrestricties.

Het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Wanneer groepsrisicoverantwoording verplicht is, verschilt per risicobron.

#### *Verantwoordingsplicht*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook dient de veiligheidsregio om advies gevraagd te worden.

In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, november 2007) zijn de onderdelen die aan bod moeten komen bij groepsrisicoverantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

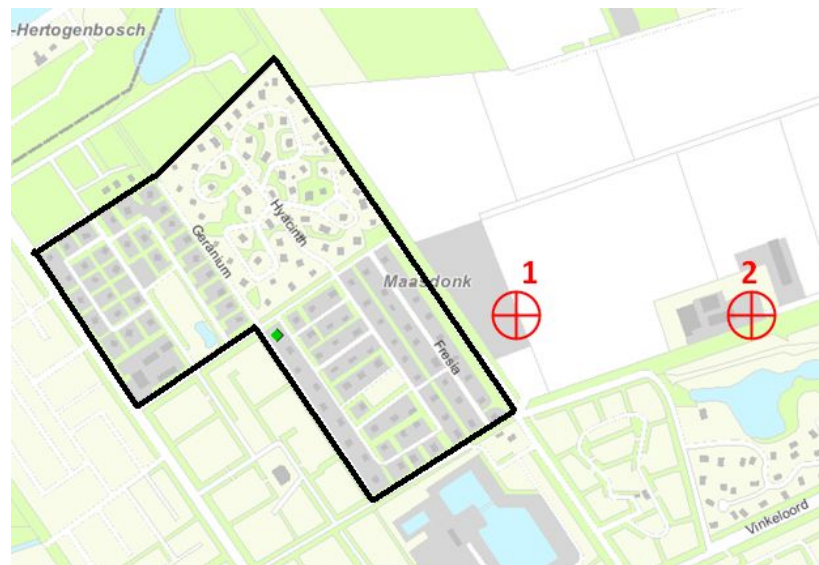
Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is of vereist vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### **Propaantanks**

Propaantanks kleiner dan 13 kubieke meter vallen onder het Activiteitenbesluit. Hierin is vastgelegd dat geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de (generieke) PR  $10^{-6}$  contour van de tank. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder zwaarwegende belangen.

Propaantanks groter dan 13 kubieke meter vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin is eveneens vastgelegd dat geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR  $10^{-6}$  contour en beperkt kwetsbare objecten alleen onder zwaarwegende belangen. Wanneer binnen het invloedsgebied van een propaantank  $>13\text{m}^3$  een ruimtelijk besluit genomen wordt, is tevens groepsrisicoberekening en -verantwoording verplicht.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee propaantanks. De ligging van de propaantanks is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: ligging propaantanks

**Legenda:**

- = Globale grens ligging plangebied
- 1 = Propaantank Vinkeloord
- 2 = Propaantank Hanegraaf

**Propaantank Dierenbos**

Recreatiepark Dierenbos heeft een propaantank met een inhoud van 40 kubieke meter. Omdat de propaantank onder het Bevi valt is groepsrisicoberekening en -verantwoording verplicht.

**Propaantank Hanegraaf**

Agrarisch bedrijf Hanegraaf heeft een propaantank met een inhoud van  $5\text{m}^3$ . Deze tank valt onder het Activiteitenbesluit, wat betekent dat geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de veiligheidsafstand, welke 10 meter bedraagt (op basis van informatie afkomstig van de risicokaart).

Deze contour reikt niet tot het plangebied. Omdat de propaantank onder het Activiteitenbesluit valt is groepsrisicoberekening en -verantwoording niet aan de orde.

**A59**

Op ongeveer 650 meter van het plangebied ligt de A59 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft het traject B78 tussen knooppunt Hintham en knooppunt Paalgraven. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vastgelegd dat binnen de veiligheidszone (gestandaardiseerde maximale PR  $10^{-6}$  contour) geen kwetsbare objecten zijn toegestaan (beperkt kwetsbare objecten alleen onder zwaarwegende belangen).

Daarnaast is groepsrisicoverantwoording verplicht wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

#### *Plaatsgebonden risico*

De veiligheidszone van de weg (gestandaardiseerde PR  $10^{-6}$  contour) is maximaal 30 meter. Het plangebied ligt hier buiten. Plaatsgebonden risico van de A59 vormt dus geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkelingen.

#### *Groepsrisico*

Doordat het wegtraject genoemd is in de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' dient het groepsrisico van ruimtelijke plannen berekend te worden met een door de circulaire gegeven vervoerscapaciteit uitgedrukt in transporten GF3 (LPG). Aangezien het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico van GF3 circa 300 meter bedraagt, moet geconcludeerd worden dat het plangebied niet bijdraagt aan het groepsrisico van de A59: de afstand tussen A59 en plangebied is te groot.

Tevens kan gezien de directe omgeving van de A59 ter hoogte van het plangebied, die (naast het Autotron en de vakantieparken) overwegend agrarisch is, gesteld worden dat er geen sprake kan zijn van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit wordt eveneens onderschreven door risicoberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van de toekomstige Basisnet-ontwikkeling<sup>1</sup>. Uit deze berekeningen blijkt het groepsrisico van de A59 ter hoogte van het plangebied lager te zijn dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde is groepsrisicoverantwoording niet verplicht.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van één relevante risicobron: Propanantank Vinkeloord.

De A59 en propaanopslagtank Hanegraaf bleken niet relevant voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Van de propaanopslagtank Vinkeloord is het plaatsgebonden risico en groepsrisico berekend. Ook zijn de elementen ter verantwoording van het groepsrisico beschouwd.

#### **Plaatsgebonden risico**

- de propaanantank heeft een PR  $10^{-6}$  contour van 60 meter;
- binnen de  $10^{-6}$  contouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten;
- plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het nieuwe ruimtelijke plan.

#### **Groepsrisico**

- het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico neemt toe doordat in de nieuwe situatie (in tegenstelling tot de huidige situatie) de woningen in 't Soperse bos worden meegenomen voor de groepsrisicoberekening;
- omdat binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt is verantwoording van het groepsrisico verplicht.

---

<sup>1</sup> Eindrapportage Basisnet Weg. Arcadis: oktober 2009.

### **Verantwoording groepsrisico**

Ter verantwoording van het groepsrisico zijn alle verplichtte elementen conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico beschouwd:

- omdat het bestemmingsplan een legalisering van een reeds bestaande situatie betreft, is beperking van de ontwikkeling of het nemen van bouwkundige maatregelen niet mogelijk;
- binnen het invloedsgebied van de risicobron zijn geen bestemmingen aanwezig die gericht zijn op de structurele aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen;
- vluchtwegen zijn voldoende;
- de veiligheidsregio kan in geval van een calamiteit zelfstandig aan de hulpvraag voldoen;
- in geval van een calamiteit is meer bluswater gewenst, hiervoor kunnen aanwezige waterpartijen geschikt voor gemaakt worden.

Ten aanzien van het laatste punt treed de VVE in overleg met de eigenaar van de aanwezige waterpartijen en de propaantank om de mogelijkheden te bespreken. Omdat deze inspanningsverplichting onmogelijk te borgen is in deze ruimtelijke procedure maakt dit om juridische redenen geen onderdeel uit van de groepsrisicoverantwoording.

## **4.8 Watertoets**

### **4.8.1 Wettelijk kader**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, tekort aan waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is dit geregeld in artikelen 3.1.1. en 3.1.6. Vanaf het begin van de planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

### **4.8.2 Waterbeleid**

#### **Europees- en rijksbeleid water**

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw’ (WB21)’, is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008) is wederom afgesproken om het watertoetsproces te doorlopen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen.

Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

Voor gemeenten en waterschappen geldt dat sinds 2006 het gemeentelijk waterplan (incl. de basisinspanning riolering, mogelijke optimalisaties en de grondwaterproblematiek) opgesteld moet zijn. Hierbij dienen de partijen rekening te houden met de ruimteclaims voortvloeiend uit de toepassing van de (werk)normen.

Sinds eind 2009 moeten de waterplannen van de waterbeheerders (waterkwaliteitsdoelen) gereed zijn. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng en kwaliteit van water in de ruimtelijke ordening.

Het ontwerp van het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat in 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

### **De Watertoets**

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen.

Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

### **Randvoorwaarden en uitgangspunten waterbeheerders**

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met Waterschap Aa en Maas, Provincie Noord-Brabant en BrabantWater over de mogelijkheid tot uitbreiding van de recreatiewoningen op recreatiepark 't Soperse Bos. De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten zijn van toepassing voor de ontwikkeling:

Onderstaand zijn de uitgangspunten die van toepassing zijn op de ontwikkeling, afkomstig uit de nota "Uitwerking uitgangspunten watertoets" toegelicht:

- Bij alle (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Het schone hemelwater wordt in principe aan het grondwater toegevoegd (infiltratie) en het vuile water wordt via de riolering afgevoerd.
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.
- In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de voorkeursvolgorde (hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer) doorlopen te worden.
- Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden.

Voor de ligging van het plangebied binnen de grondwaterbeschermingszone rondom waterwingebied Nuland geldt een bijzondere zorgplicht. Een ieder is verplicht zich te onthouden van handelingen die mogelijk gevolgen voor de kwaliteit van grondwater kan hebben dan wel verplicht handelingen te verrichten om mogelijke schade aan het grondwater zo veel mogelijk te voorkomen, te beperken en/of ongedaan te maken.

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden op grond van de Provinciale milieuvordering (PMV) onder andere de volgende bepalingen:

- Voor inrichtingen die behoren tot een categorie die is aangewezen in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt:  
Het is verboden een inrichting op te richten of in werking te hebben indien die inrichting behoort tot één of meer van de categorieën uit bijlage 3 van de PMV. Voor de overige inrichtingen is het verplicht dat er milieutechnische maatregelen/voorzieningen worden genomen c.q. worden voorgeschreven door het bevoegd gezag die het risico van verontreiniging van het grondwater tot het minimum beperken.
- Voor boorputten en grond- of funderingswerken geldt:  
Het is verboden om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, of buiten gebruik te stellen en grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld. Dit verbod geldt niet voor grond- en funderingswerken indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste drie meter onder het maaiveld zoals dat aanwezig was voorafgaand

aan de werkzaamheden, en aansluitend op eventueel aangelegde kunstwerken. Dit verbod geldt ook niet voor het inbrengen van palen in geval uitsluitend gebruik wordt gemaakt van grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet of schroefpalen.

- Voor buisleidingen, zijnde een transportleiding voor gas, olie of chemicaliën, met uitzondering van aardgas, geldt:  
Het is verboden buisleidingen te leggen, te hebben, te vervangen, te veranderen of te verleggen.
- Voor gebouwen, wegen en andere verhardingen geldt:  
Het is verboden om afstromend water van gebouwen en verhardingen op of in de bodem te lozen. Dit verbod geldt niet indien geen bouwmaterialen worden gebruikt die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen. Dit verbod geldt ook niet indien afstromend water uitsluitend infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringstelsel. Tevens is het verboden op eigen terrein motorvoertuigen te parkeren of parkeergelegenheid voor motorvoertuigen aan te bieden, indien het terrein niet is voorzien van een aaneengesloten verharding. Dit verbod geldt niet als sprake is van een tijdelijke parkeervoorziening en er maatregelen zijn genomen om grondwater te beschermen.  
Het is verboden om werken of handelingen te verrichten waardoor direct of indirecte warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, waaronder in ieder geval is begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem. Het is verboden om IBC-bouwstof, zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit toe te passen.

Voor zeer kwetsbare gebieden geldt nog aanvullend dat huishoudelijk of bedrijfsafvalwater moet worden geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel of door middel van een lozing via een voorziening die voldoet aan de eisen van een gecertificeerde IBA-III of ander passend systeem.

Op grond van de PMV geldt voor sommige activiteiten een meldingsplicht. In de PMV kan worden nagegaan wanneer er sprake is van een meldingsplicht.

#### 4.8.3 Huidige situatie

##### **Bodem**

###### *Maaiveldhoogte*

Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP + 4,5 m tot circa NAP +5,2 m .

###### *Boringen Dino-loket*

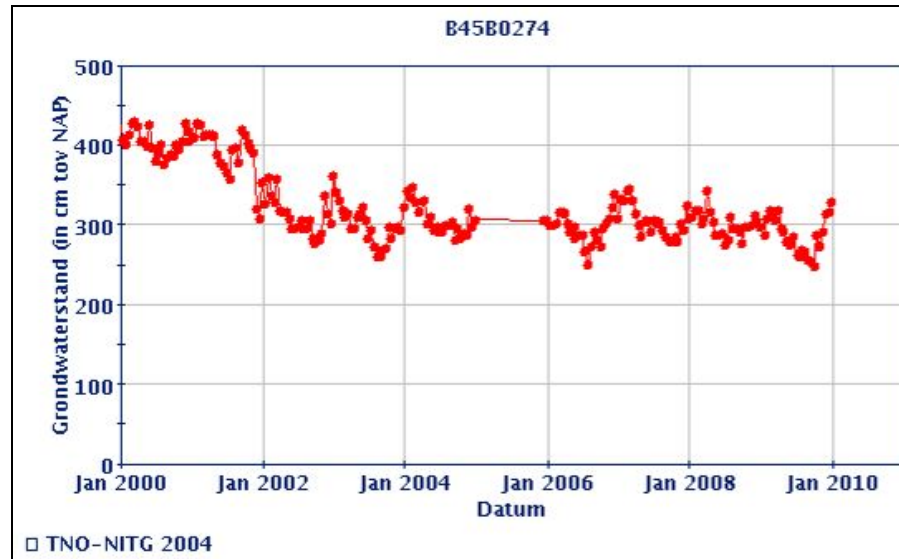
In het Dino-loket van TNO is een grondboring (B45B0274) gevonden in de omgeving van het plangebied. De boring geeft inzicht in de bodemopbouw tot circa 188 meter beneden maaiveld. De bodem bestaat tot circa 12 meter beneden maaiveld uit matig fijn zand. Vervolgens bestaat de bodem tot circa 20 meter beneden maaiveld uit grof zand.

##### **Grondwater**

###### *Peilbuis Dino-loket*

In het plangebied is een peilbuis (B45B0274) in het Dino-loket van TNO gevonden. De grondwaterstand in de peilbuis is vanaf 1995 gemonitord. De maaiveldhoogte nabij de peilbuis is NAP +4,81 m. In figuur 7 is de grafiek met de grondwaterstand te zien.



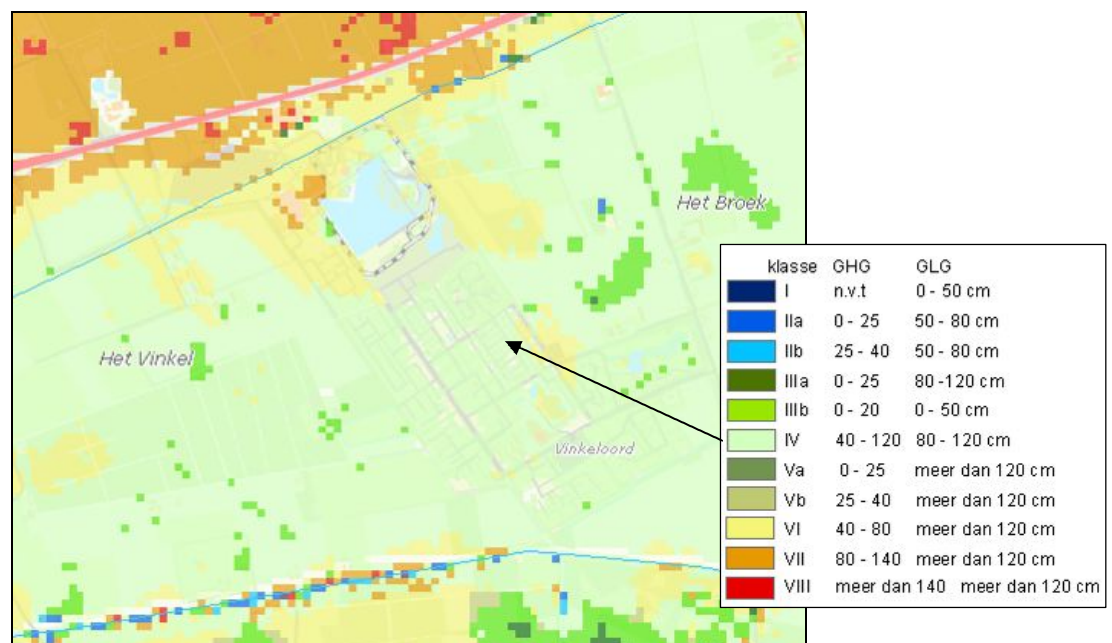


Figuur 7 Grondwaterstand peilbuis B45B0274 (bron: Dino-loket)

In bovenstaande grafiek is te zien dat de grondwaterstand tussen januari 2000 en januari 2010 fluctueert van circa NAP +2,5 m (laagste) tot circa NAP +4,3 m (hoogste piek). De laatste jaren ligt de hoogste grondwaterstand rond de NAP +3,5 m. Met een maaiveldhoogte nabij de peilbuis van NAP +4,81 m geeft dit een laagste grondwaterstand van circa 2,3 m beneden maaiveld en een hoogste grondwaterstand van circa 0,5 m beneden maaiveld. Deze grondwaterstanden worden in het gehele plangebied verwacht.

#### Wateratlas Provincie Noord-Brabant

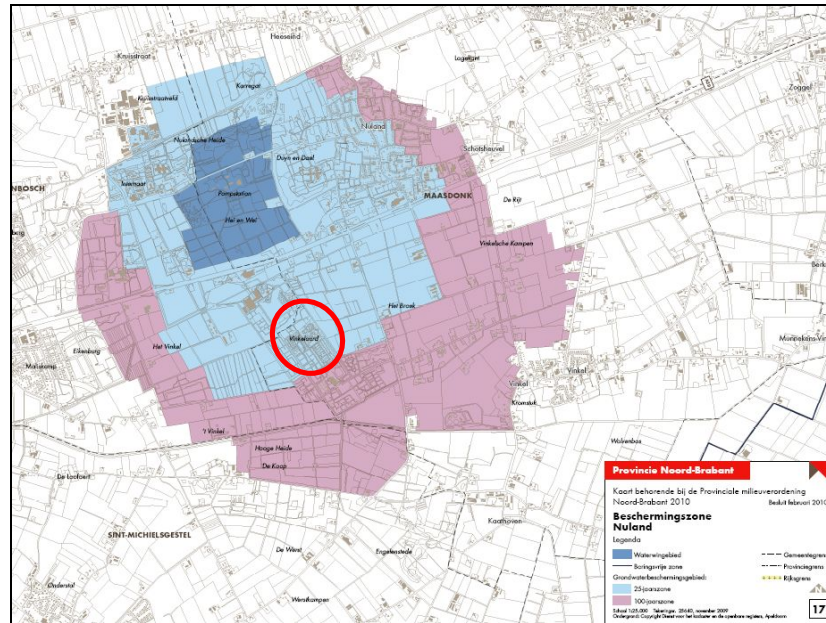
De voorkomende grondwatertrap in het plangebied is voornamelijk IV (figuur 8). De voorkomende GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) bij grondwatertrap IV ligt op circa 40 - 120 cm beneden maaiveld. De GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) bij grondwatertrap IV ligt op circa 80 - 120 cm beneden maaiveld. Grondwatertrap IV komt overeen met het beeld dat de peilbuis uit Dino-loket geeft over de grondwaterstand in het plangebied.



Figuur 8 Bodemkundige hoofdeenheid omgeving plangebied (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

## Grondwaterbeschermingsgebied

Ten behoeve van de drinkwatervoorziening wordt water onttrokken in Nuland (figuur 9). Het plangebied 't Soperse Bos ligt binnen de beschermingszone rondom het waterwingebied. De onderhavige beschermingszone voor de grondwaterwinning Nuland is in de Provinciale milieuvordering (PMV) aangemerkt als beschermingszone voor zeer kwetsbare grondwaterwinning.

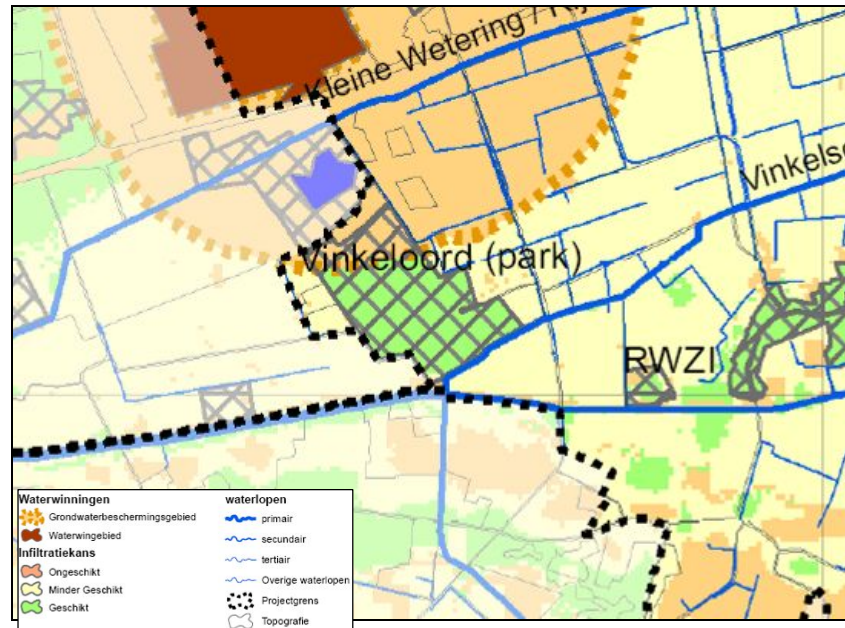


Figuur 9 Overzicht waterwingebied Nuland en beschermingszones, met indicatieve ligging plangebied in rode cirkel (bron: PMV Noord-Brabant)

Het waterwingebied ligt tussen Nuland en Rosmalen, ingeklemd tussen de A59 en de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Rond de winning is een grondwaterbeschermingszone gecreëerd (25- en 100 jaarszone). In deze beschermingszone geldt als algemene beleidslijn dat bij (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing, zowel op stedelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties als in het buitengebied, de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven. Indien nodig worden daarbij aanvullende beschermende maatregelen getroffen die nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen.

## Infiltratie

Het plangebied is op basis van de bodemopbouw en GHG beoordeeld als geschikt voor infiltratie op de infiltratiekansenkaart (figuur 10) uit het waterplan van de gemeente Maasdonk. Vanwege de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied worden er eisen gesteld aan de kwaliteit van het water wat geïnfilterd wordt.

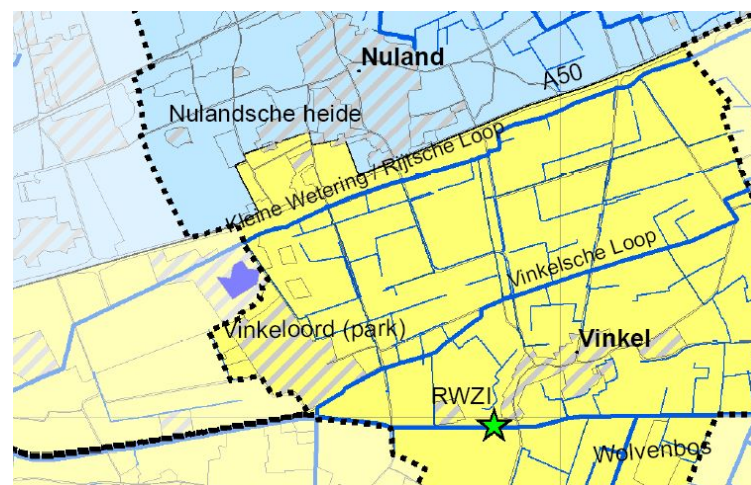


Figuur 10 Infiltratiekanskaart gemeente Maasdonk (bron: gemeentelijk waterplan Maasdonk)

### Oppervlaktewater

Het plangebied ligt binnen beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het oppervlaktewater in het plangebied behoort tot het hoofdwatersysteem Aa/Grote Wetering. Ten noorden van het plangebied stroomt de Kleine Wetering/Rijsche Loop. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Vinkelsche Loop. De waterlopen wateren af richting het westen naar de Grote Wetering. De Kleine Wetering/Rijsche Loop is tevens aangewezen als KRW-waterlichaam en is getypeerd als een 'zwak gebufferde sloot' met een onnatuurlijk karakter.

Verder bevinden zich rondom het plangebied een stelsel met sloten. Het waterpeil van de sloten wordt geregeld met een automatische klepstuw: zodra het water te hoog staat wordt deze geactiveerd maar VVE 't Soperse Bos geeft aan dat dit slechts zeer sporadisch voorkomt omdat de sloten regelmatig geschoond worden en het meeste hemelwater infiltreert in de bodem.



Figuur 11 Overzicht oppervlaktewatersysteem omgeving plangebied (bron: gemeentelijk waterplan Maasdonk)

### Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

### **Hemelwater-/vuilwaterafvoer**

In het plangebied infiltreert het hemelwater afkomstig van dakverharding en de overige verhardingen rechtstreeks in de bodem. Er wordt geen hemelwater via daken, kolken en goten afgevoerd naar het rioleringsstelsel.

Het vuilwater afkomstig van de recreatiewoningen wordt afgevoerd naar het rioleringsstelsel aanwezig in het plangebied.

#### 4.8.4 Toekomstige situatie

##### **Algemeen**

Gemeente Maasdonk is voornemens de omvorming van de bestaande recreatiewoningen naar burgerwoningen op Bungalowpark 't Soperse Bos (gemeente Maasdonk) te legaliseren. Onderdeel van de omvorming is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de woningen. Hierbij zal tevens gelet op de huidige maximale oppervlakte van de recreatiewoning van 65 m<sup>2</sup> een verruiming worden opgenomen van het bouwoppervlak naar 82,5 m<sup>2</sup>. Deze bouwmogelijkheid zal worden opgenomen in de regels/ verbeelding van het bestemmingsplan. In het totaal gaat het om 154 recreatiewoningen dus de maximale toename van het verhard oppervlak kan 2.695 m<sup>2</sup> bedragen. In onderstaande paragrafen is aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de uitgangspunten en randvoorwaarden van waterschap Aa en Maas, de gemeente Maasdonk, de Provincie Noord-Brabant en BrabantWater.

##### **Waterkwaliteit**

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en de wegen wordt beschouwd als schoon wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Het is verboden op eigen terrein motorvoertuigen te parkeren of parkeergelegenheid voor motorvoertuigen aan te bieden, indien het terrein niet is voorzien van een aaneengesloten verharding. Dit verbod geldt niet als sprake is van een tijdelijke parkeervoorziening en er maatregelen zijn genomen om grondwater te beschermen.

##### **Hemelwater**

Wanneer in de toekomstige situatie extra verharding zal worden aangelegd in het plangebied wordt het hemelwaterafvoer zoals ook reeds in de huidige situatie het geval is rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. Wanneer er in de toekomst kolken worden geplaatst in het plangebied worden deze niet aangesloten op de riolering maar worden deze op infiltratieboxen aangesloten zodat ook dit hemelwater in de bodem kan infiltreren. Eventuele uitbreidingen binnen het plangebied 't Soperse Bos zijn hiermee Hydrologisch neutraal.

't Soperse Bos heeft een VVE (vereniging van eigenaren) constructie met een splitsingsakte en een Huishoudelijk reglement. Hierin zijn afspraken en regels vastgelegd. Een van de afspraken is dat hemelwater niet middels dakgoten naar het rioleringsstelsel mag worden afgevoerd, maar rechtstreeks moet infiltreren in de bodem.

##### **Vuilwater**

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is en blijft aangesloten op rioleringsstelsel aanwezig in het plangebied.

#### 4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden.



## 5 Toetsing en verantwoording

### AMvB ruimte en brief Minister Dekker

Het Rijk heeft de beleidsvoornemens uit de Nota Ruimte en enkele andere rijksnota's heroverwogen tegen de achtergrond van de nieuwe Wro. De centrale vraag was voor welke nationale ruimtelijke belangen de juridische borging niet langer is gegarandeerd zodra de nieuwe Wro in werking treedt. Een deel van deze passages wordt opgenomen in de AMvB Ruimte. Ten aanzien van recreatiewoningen wordt gesteld dat omzetten naar regulier wonen wordt tegengegaan. In de brief van Minister Dekker van VROM zijn een aantal uitzonderingsituaties genoemd.

Op grond van de brief van Minister Dekker van VROM van 11 november 2003 hebben gemeenten de mogelijkheid het permanent bewonen van een recreatiewoning positief te bestemmen. Hierbij moet aan een vijftal voorwaarden worden voldaan:

1. De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat deze in overwegende mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
2. De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen.
3. De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor reguliere woningen.
4. De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met milieuwetgeving.
5. De woning niet bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt.

### Verordening Ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld, die op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op basis van de Verordening is het plangebied aangewezen als gebied "integratie stad-land". Bij stedelijke ontwikkeling in het integratie gebied stad-land verlangt de Verordening een ontwikkeling die in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling (artikel 3.4 lid 1 onder a).

### Wijziging Verordening Ruimte

Op het moment van het indienen van de zienswijzen op de structuurvisie Dierenbos, was de Verordening Ruimte nog niet vastgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van fase 1 is dat de verrekeningsmethode in zijn geheel is komen te vervallen, mede door het grote aantal zienswijzen die zijn ingediend tegen deze berekeningsmethodiek. In de vastgestelde Verordening Ruimte gaat het niet over geldbedragen maar om een daadwerkelijke landschapsverbetering in gelijke verhouding tot de ingrepen in het landschap. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling zal daarbij voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit in de juiste verhouding compensatie door groene en blauwe landschapsontwikkeling dienen te worden geleverd. De mate van 'compensatie' zal evenredig moeten zijn aan de mate van 'aantasting' (artikel 3.4. lid 3 onder c in combinatie met de artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte).

Ter uitvoering van de structuurvisie van 1 februari 2011 wordt in het bestemmingsplan permanente bewoning van de recreatiewoningen toegestaan. (bestemming 'recreatie', met de nadere aanduiding permanente bewoning toegestaan). Het bestaande woondeel blijft functioneren binnen het bestaande weefsel van het recreatiepark. De maat en schaal worden gehandhaafd en er vindt geen uitbouw naar een 'woonwijk binnen het recreatiepark' plaats. Daarom wordt er ook geen ruimte geboden voor vergroting naar de schaal van een villapark en worden daarom de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Echter omdat de huidige bebouwingsmogelijkheden niet meer van deze tijd zijn, ligt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid in de rede. Binnen de schaal van een recreatiepark acht de gemeente een bebouwingsmogelijkheid per perceel een maximaal toegestane oppervlakte van 82,5 m<sup>2</sup> voor het recreatiwoonverblijf. Bij een ruime meerderheid van deze woningen is deze beperkte uitbreiding reeds gerealiseerd, conform de afwijkingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan en artikel 4 lid 1 bijlage 2 van de Besluit omgevingsrecht al aan de recreatiewoningen biedt.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze al bestaande beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor elke woning als maximum vastgelegd. Gelet op het feit dat het gaat om een zeer beperkte uitbreiding bij slechts enkele woningen zal het vakantiepark aan ruimtebeslag nauwelijks worden geïntensiveerd. Daarom is ook de algemene afwijkingsbevoegdheid om de bestaande mate met 10% te vergroten niet opgenomen en bovendien is ook geen bijbehorende bouwwerkenregeling opgenomen, zodat alleen het vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Het bestaande karakter van het gebied en landschap wordt dan ook niet aangetast. De wijziging van de functie is dus geen feitelijke wijziging van het ruimtelijke beslag in die zin dat de uitbreiding de ruimte aantast. Het plan dient goed ruimtelijke inpasbaar te zijn en daarom dienen de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, te voldoen aan de artikelen 2.1 en 2.2 van de verordening Ruimte. Op basis van een bestuurlijk (6 januari 2012) en ambtelijk (29 februari 2012) overleg met de provincie Noord-Brabant is geconcludeerd dat sprake is van een zeer bijzondere situatie. De provinciale handreiking is hier niet toereikend en daarom dient in dit geval een naar redelijkheid en billijkheid op maat gesneden kwaliteitsverbetering plaats te vinden.

De gemeente Maasdonk heeft hier zelf invulling aan gegeven. In opdracht van de VVE is met het oog op de gewenste kwaliteitsverbetering de Stichting Landschapsbelang Maasdonk gevraagd om te adviseren over de kwaliteitsverbetering door natuurcompensatie. Op 24 mei 2012 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden in 't Soperse Bos. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.2.2.2. Daarna is de kwaliteitsverbetering verder uitgewerkt in een concreet inrichtingsplan voor een locatie buiten het plangebied van 't Soperse Bos, zie bijlage 6.



## 6 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 6.1 Uitgangspunten

Op basis op de plangeschiedenis, de onderbouwing in voorliggende hoofdstukken van de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde gebiedsonderzoeken is er een ruimtelijke vertaling opgesteld voor het legaliseren van het gebruik van de bestaande recreatiewoningen als woning.

### 6.2 Verbeelding

De (analoge) verbeelding met tekeningnummer 234035 opgemaakt in schaal 1:2000. Een kleinere schaal zal de leesbaarheid en herkenbaarheid niet ten goede komen.

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels.

De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens).

### 6.3 Bestemmingsregeling

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden alle overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. De regeling Recreatie behoeft echter een nadere uitleg.

#### Recreatie

Aan het plangebied wordt net als bij het vigerende bestemmingsplan een recreatiebestemming toegekend. Echter met de functieaanduiding 'wonen' met een gebruiksbepaling dat permanente bewoning is toegestaan. De 'functieaanduiding' (voorheen dubbelbestemming) is sinds enkele jaren in omloop om maatwerk te kunnen bieden aan de permanente bewoning van recreatiewoningen. Het opnemen van een functieaanduiding heeft een aantal voordelen:

1. Het voordeel van een dubbelbestemming boven een bestemmingswijziging ten behoeve van uitsluitend woondoeleinden is allereerst dat de eigenaar en/of gebruiker van de betrokken recreatiewoningen zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning. Die keuze kan hij ook telkens weer opnieuw maken al naar gelang zijn behoefte. Gedurende een sabbatical of een periode 'in between jobs' bijvoorbeeld kan men het eigen hoofdwoonverblijf tijdelijk verhuuren en de recreatiewoning gaan bewonen om deze daarna weer recreatief te gaan gebruiken, zodra men weer aan het werk is. Ook kan men ervoor kiezen om na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd te verhuizen naar de recreatiewoning.
2. Een tweede voordeel is dat als bewoning door middel van een functieaanduiding wordt toegestaan, maar de bestemming verblijfsrecreatie blijft, daarmee ook duidelijk is dat geen sprake is van een normaal woongebied. De bouwregels kunnen zich dus richten naar de recreatieve bestemming. De bouwregels hoeven dus niet te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden om de woonfunctie te faciliteren (daargelaten de nog te bespreken mogelijkheid van vergunningvrij bijbouwen).

Het opnemen van de dubbelbestemming vloeit tevens voort uit de vastgestelde structuurvisie van de gemeente Maasdonk en het verrichte haalbaarheidsonderzoek uit 2007.

Uiteraard wil de initiatiefnemer een oncontroleerbare verstening van het park voorkomen en de bestaande karakteristiek behouden. Dit is onder andere bewerkstelligd door geen bijgebouwenregeling op te nemen maar alleen de regeling vergunningsvrij bouwen conform de Wabo van toepassing te verklaren op het gebied. Daarnaast zijn in de regels de maximale aantal wooneenheden vastgelegd (conform huidig aantal) en zijn de maximale goot- en bouwhoogtes van de woningen vastgelegd.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Alle gronden in het plangebied zijn en blijven in particulier eigendom. De initiatiefnemers dragen alle kosten die de ontwikkeling en de planwijziging (inclusief eventueel mogelijke planschade) met zich mee brengt. Derhalve heeft het plan geen financiële consequenties voor de gemeente en is daarmee financieel haalbaar.

Voor het bestemmingsplan 't Soperse Bos is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de VVE 't Soperse Bos en de gemeente Maasdonk. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden benoemd ten aanzien van het garanderen van de kwaliteitsslag van het landschap en overige voorwaarden ten aanzien van de herbestemming.



## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Maasdonk van 16 april 2012 tot en met 28 mei 2012 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De bekendmaking is gepubliceerd op 13 april 2012. Binnen deze periode is 1 inspraakreactie ingediend.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan een aantal instanties voorgelegd. Drie instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

De inspraak- en overlegreacties die door het gemeentebestuur zijn ontvangen, zijn samengevat en van beantwoording voorzien. Deze beantwoording is als bijlage 5 van het bestemmingsplan opgenomen.

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 't Soperse Bos heeft van 19 november 2012 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld naar keuze schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Binnen de termijn heeft alleen de provincie Noord-Brabant een schriftelijke zienswijze ingediend.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

De zienswijze die door het gemeentebestuur is ontvangen, is samengevat en van beantwoording voorzien. Deze beantwoording is als bijlage 7 van het bestemmingsplan opgenomen.