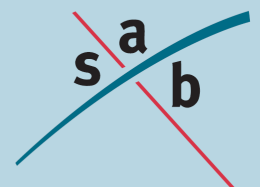


Bestemmingsplan

# Buitengebied - Recreatieoord De Maashorst

Gemeente Landerd

Datum: 12 mei 2016  
Projectnummer: 120617.03  
ID: NL.IMRO.1685.bpbgbDeMaashorst-OW01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bestaande situatie	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Opzet bestemmingsplan	8
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Relatie met het Maashorst Manifest en natuurpoort	9
2.2	Nut en noodzaak herstructurering	9
2.3	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit	10
2.4	Beplantingsplan	13
2.5	Verkeer en parkeren	16
2.6	Beeldkwaliteit	19
2.7	Fasering	20
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>21</b>
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Gemeentelijk beleid	38
<b>4</b>	<b>Haalbaarheidsonderzoeken</b>	<b>49</b>
4.1	Algemeen	49
4.2	M.e.r.-beoordeling	49
4.3	Archeologie	51
4.4	Cultuurhistorie	53
4.5	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	56
4.6	Bedrijven en milieuzonering	57
4.7	Bodem	59
4.8	Toetsing EHS en Boswet	60
4.9	Flora en fauna	64
4.10	Luchtkwaliteit	67
4.11	Externe veiligheid	70
4.12	Geur	72
4.13	Water	73
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>76</b>
5.1	Inleiding	76
5.2	Opbouw van de regels	77
5.3	Dit bestemmingsplan	78

<b>6</b>	<b>Financieel - economische uitvoerbaarheid</b>	<b>80</b>
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>81</b>
<b>7.1</b>	<b>Overleg</b>	<b>81</b>
<b>7.2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>82</b>
<b>7.3</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>83</b>

### **Bijlagen**

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan Recreatieoord De Maashorst, 25 juli 2014
Bijlage 2:	M.e.r.-beoordeling, 8 februari 2016
Bijlage 3:	Inventariserend veldonderzoek Archeologie, 11 oktober 2013
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeer, 23 juli 2014
Bijlage 5:	Verkennend bodemonderzoek, 29 juli 2013
Bijlage 6:	Onderzoek natuurwaarden, 25 november 2013
Bijlage 7:	Onderzoek luchtkwaliteit, 23 juli 2014
Bijlage 8:	Onderzoek water, 15 augustus 2013
Bijlage 9:	Natuurcompensatieplan, 15 juli 2014

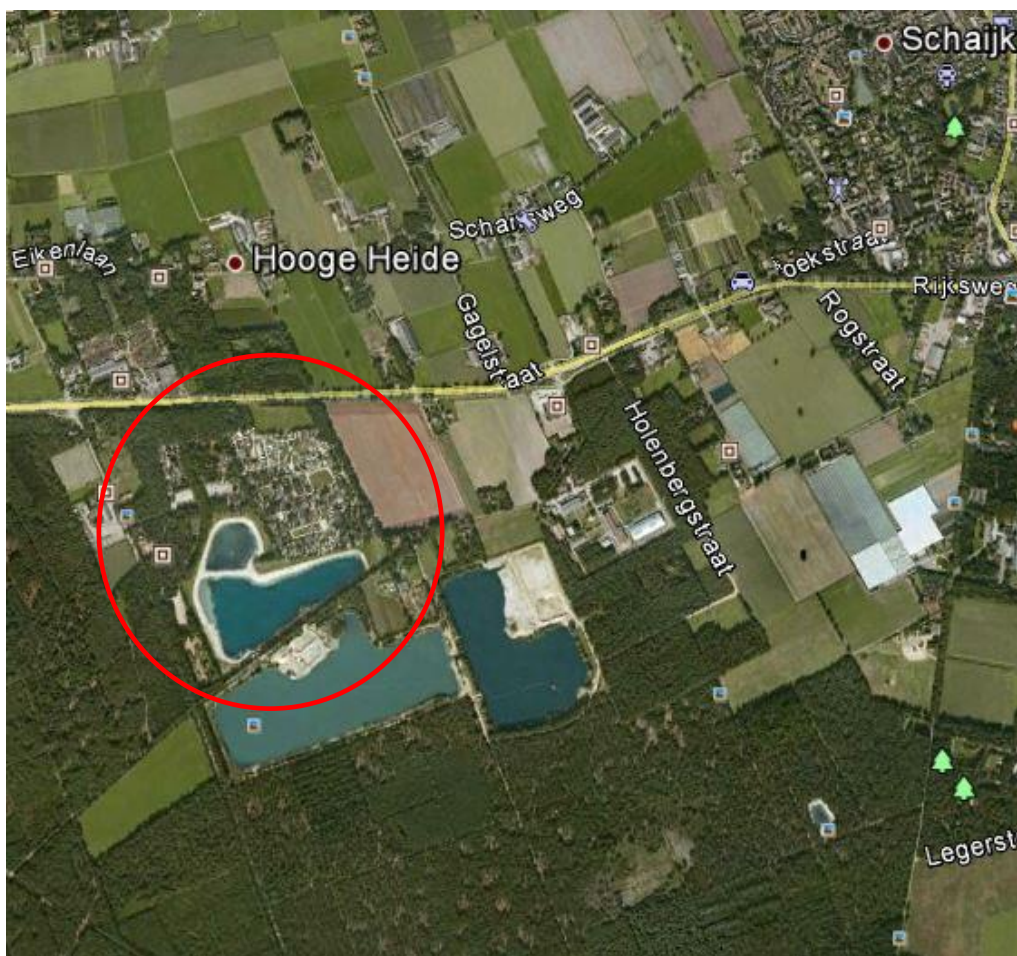
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Landerd is voornemens medewerking te verlenen aan de herstructurering van het recreatiepark De Maashorst te Schaijk. De exploitant van het recreatiepark wil een kwaliteitsslag op het park maken zodat beter wordt aangesloten op de eisen die in deze tijd aan dergelijke parken worden gesteld. Dat betekent onder andere dat de stacaravans plaats maken voor recreatiewoningen op ruimere kavels in een fraaie landschappelijke setting. De herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is een herziening van dit plan nodig om deze kwaliteitsslag mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

De Maashorst ligt in het buitengebied van de gemeente Landerd ten zuidwesten van de kern Schaijk en ten zuiden van de kleine kern Hooge Heide. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied met omgeving te zien. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de figuur in paragraaf 1.3 en de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

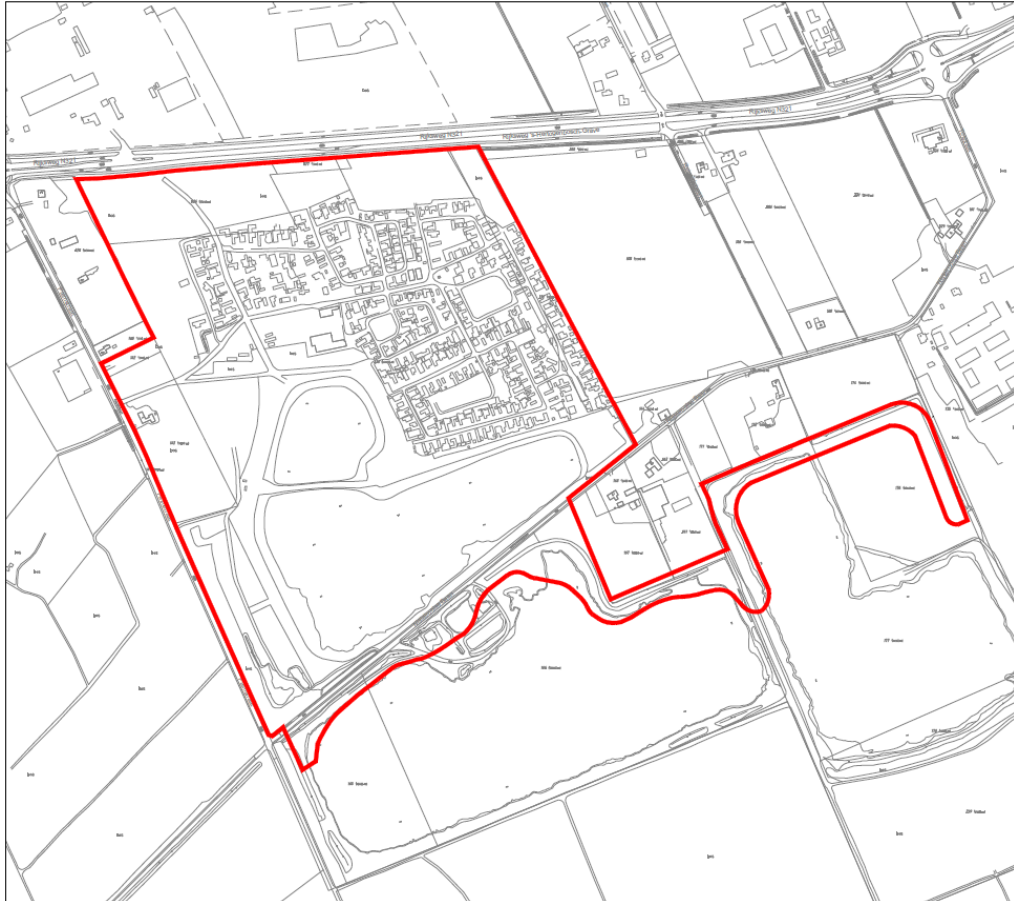


Ligging plangebied in de omgeving

bron: Google Earth

### 1.3 Bestaande situatie

Het plangebied is op dit moment grotendeels in gebruik als recreatiegebied in de vorm van het recreatieoord De Maashorst. Op onderstaande afbeelding is de plattegrond van de huidige indeling van het recreatieoord weergegeven. Daarnaast maakt een deel van het zuidelijke natuurgebied De Maashorst deel uit van het plangebied.



*Huidige situatie Recreatieoord De Maashorst*

Het recreatieoord omvat een camping waarvan een gedeelte bestaat uit campingterrein met jaar- en seizoenplaatsen alsmede een gedeelte voor kortkampeerders. In totaal zijn er 353 plaatsen (april 2011, bron: ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd) en bedraagt het aantal overnachtingen 34.803. Planologisch zijn er 365 recreatiemiddelen toegestaan. Het oppervlak van de recreatieve bestemming in het vigerende bestemmingsplan bedraagt 26 ,0 hectare.



Recreatieoord De Maashorst omvat eveneens een horeca-accommodatie van 450 m<sup>2</sup> waarin evenementen plaatsvinden zoals feesten, vergaderingen en schoolverlatersdagen. Planologisch is een bebouwd oppervlak aan voorzieningen van 1.470 m<sup>2</sup> toegestaan waarvan 870 m<sup>2</sup> horeca mag zijn.

Grenzend aan de horeca-accommodatie, ligt een zonneweide waar outdoor en sportevenementen gehouden worden.



Op het recreatieterrein zelf is een tweetal waterplassen aanwezig die zijn ontstaan door zandwinning. De plassen vormen een onderdeel van het recreatieoord en worden gebruikt door de bezoekers van De Maashorst. De twee plassen grenzen aan het Natuurpark De Maashorst, ten zuiden van het plangebied.

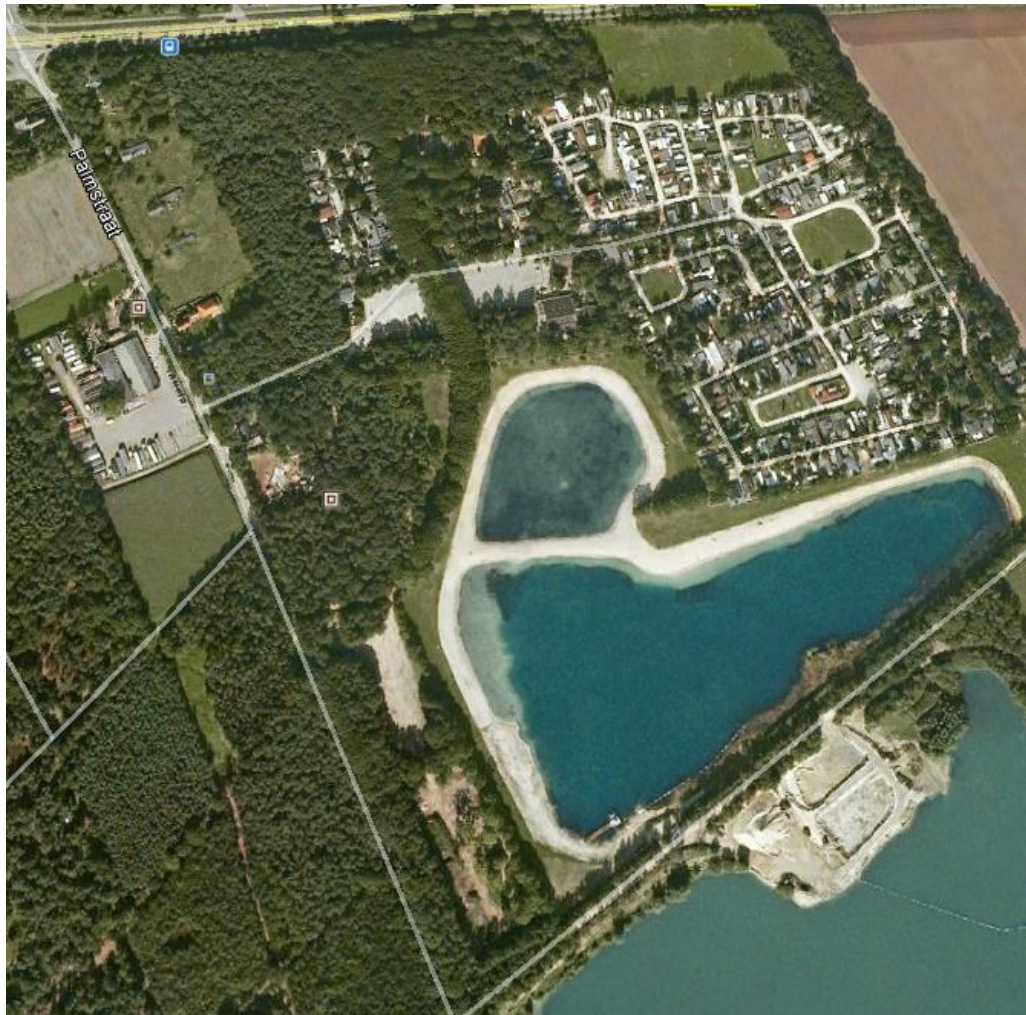


De hoofdingang van het recreatieoord ligt aan de Palmstraat. Direct ten zuiden van de hoofdingang aan de Palmstraat 1 ligt de beheerderswoning.



*Huidige hoofdontsluiting aan de zijde van de Palmstraat*

Aan de noordzijde van het plangebied aan de zuidzijde van de Rijksweg (N324) en aan de westzijde direct ten oosten van de Palmstraat en ten westen van de zuidelijke plas, ligt een aantal bospercelen. De breedte varieert van 30 tot 40 meter. Deze bospercelen maken onderdeel uit van de omliggende bossen.



*Bebossing binnen het recreatieoord*

#### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

De gronden van het plangebied vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd zoals dat op 23 mei 2013 is vastgesteld en op 12 november 2014 onherroepelijk geworden is. Tevens is deels het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 1 oktober 2015. Beide bestemmingsplannen worden hierna integraal behandeld.





*Uitsnede vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied en Buitengebied, herziening 1, gemeente Landerd (plangebied globaal aangeduid met de blauwe contour)*

In het plangebied gelden zes bestemmingen:

- het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Recreatie - Verblif-recreatie’ Daarbij is specifiek voor Recreatieoord De Maashorst bepaald dat hier een recreatiepark met 365 verblijfseenheden is toegestaan, tevens zijn aan de westzijde van het terrein twee bedrijfswoningen toegestaan;
- in het westen van het plangebied geldt de bestemming ‘Wonen’;
- ten noorden en zuiden van de woonbestemming geldt de bestemming ‘Bos’, deze bestemming is deels vastgelegd binnen de bestemmingsplanherziening;
- ten zuiden van het recreatieoord geldt, ter plaatse van de Nistelrooise baan, de bestemming Verkeer;
- het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd als ‘Natuur’ en ‘Water’.

Daarnaast geldt een aantal dubbelbestemmingen/zones:

- ‘Waarde - Archeologie 3’ voor het gehele plangebied in verband met de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen;
- gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ in verband met het tegengaan van de vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen in dit gebied;
- ‘Wro-zone - Omgevingsvergunning groenblauwe mantel’. De begrenzing en inhoud van deze zone komt overeen met de provinciale Verordening. In paragraaf 3.1.1. en paragraaf 3.1.2 wordt hierop ingegaan;
- gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – Aanlegvergunning natuur’ ligt op het deel van het plangebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De herstructureringsplannen voor het recreatiepark liggen voor een deel op de gronden met de bestemming Bos en passen niet binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming. Daarnaast zal een deel van de nieuw te bouwen recreatiewoningen een grotere inhoud en/of bouwhoogte hebben dan in het vigerende plan is toegestaan en wordt het oppervlak aan voorzieningen vergroot. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

## **1.5 Opzet bestemmingsplan**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee de planbeschrijving. In hoofdstuk drie volgt de toetsing van het plan aan het geldende beleid. In hoofdstuk vier worden de haalbaarheidsaspecten verantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf verantwoord voor welke bestemmingssystematiek is gekozen. Tot slot is in hoofdstuk zes is ruimte om de resultaten uit de procedure op te nemen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Relatie met het Maashorst Manifest en natuurpoort

De planlocatie ligt aan de noordzijde van De Maashorst en vormt een onlosmakelijk onderdeel van dat gebied. De Maashorst is 4.000 ha groot en ligt in de driehoek Oss, Schaijk en Uden. Voor het gebied geldt de gebiedsvisie zoals opgenomen in het Maashorst Manifest. Een visie die op basis van verschillende initiatieven wordt gerealiseerd. In het Maashorst Manifest, opgesteld in 2009, is natuurontwikkeling en verweving van recreatie met natuur beschreven als één van de speerpunten. Als onderdeel hiervan zijn 'poorten' aangeduid die dienen als toegangspunten voor De Maashorst.

De herontwikkeling van Recreatieoord De Maashorst is een particulier initiatief dat zich richt op een structurele kwaliteitsverbetering van het park en de directe omgeving. Het park sluit aan bij de ambities uit het Maashorst Manifest. Het betreffende recreatieoord maakt onderdeel uit van de 'poort Palmstraat', de noordelijke hoofdtoegang van De Maashorst. In de ruimtelijke visie voor dit gebied - beschreven in de 'Schaijkse dreven en driften' (2013) - wordt een vernieuwd landschap gecreëerd voor het gebied tussen Schaijk en de natuurkern van De Maashorst. Gebaseerd op de historische situatie ontstaat een groen raamwerk waarin op korte termijn een aantal functies veranderen en waardoor een 'rest' landschap verandert in een recreatief landschap met natuur- en landschapswaarden.

Onderhavig plan hangt daarnaast samen met de beoogde realisatie van een nieuwe recreatieve 'natuurpoort' aan de Palmstraat. Dit moet één van de drie natuurpoorten worden die het natuurgebied de Maashorst ontsluiten. De natuurpoort aan de Palmstraat wordt de centrale entree voor bezoekers aan de noordzijde van de Maashorst, vanuit de richtingen Paalgraven / A50, Oss, Schaijk, etc. In de directe nabijheid van deze natuurpoort wordt tevens een uitkijktoren gerealiseerd.

Onderhavig plan draagt aan de realisatie van deze natuurpoort bij, aangezien de benodigde parkeerplaatsen en de nodige centrale (horeca-)voorzieningen binnen onderhavig plangebied worden gerealiseerd.

### 2.2 Nut en noodzaak herstructurering

Recreatiepark De Maashorst was in de vorige eeuw een park met een goede uitstraling en een goede positie binnen de toeristisch-recreatieve sector in de regio. De laatste jaren is de kwaliteit echter terug gelopen, waardoor de uitstraling van het park te wensen over laat en de positie onder druk staat. Het huidige concept voldoet niet langer aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist, recreant en overheid. De exploitant van het park, wil een structurele kwaliteitsverbetering doorvoeren, om zo de neerwaartse spiraal te doorbreken en de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen.

Recreatiepark De Maashorst ligt in een bosrijk omgeving direct gelegen aan het natuurgebied De Maashorst. Dit natuurgebied grenst direct aan het verblijfrecreatieterrein en vormt een ideaal vertrekpunt voor zowel de verblijfs- als dagrecreant. Dit blijkt ook wel uit het feit dat aansluitend aan het recreatiepark een 'natuurpoort' is voorzien.

Het voortzetten, versterken en verbeteren van de recreatieve functie in het gebied is dan ook een logische en wenselijke keuze. Zoals hiervoor reeds aangegeven is een belangrijk onderdeel van de herstructurering de versterking van de poortfunctie van het recreatiegebied naar het natuurgebied. De poortfunctie wordt kracht bijgezet door de aanleg van een robuuste interne en externe groenstructuur langs de randen van het recreatieoord. Deze versterking sluit naadloos aan bij de ambities uit het Maashorst Manifest en de doelstellingen inzake de recreatie natuurpoort en heeft daarmee een extra meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product.

### **2.3 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit**

Een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Ruimtelijke kwaliteit bestaat uit drie bouwstenen: gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde. Gebruikswaarde heeft betrekking op bruikbaarheid, maar ook op samenhang. Belevingswaarde is schoonheid, maar ook herkenbaarheid. En toekomstwaarde gaat over duurzaamheid, maar ook over aanpasbaarheid. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is in het inrichtingsplan uitgegaan van de volgende onderdelen:

- introductie van een robuuste interne en externe groen- en waterstructuur;
- een kwaliteitsverbetering van de kavels;
- verbetering van de interne ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen en de ‘poortfunctie’ van het park naar het natuurgebied ‘De Maashorst’;
- concentratie van de voorzieningen;
- het verbeteren van de (brand)veiligheid.

Door het vervangen van de stacaravans door recreatiewoningen op ruime kavels en het aanpakken van de ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen wordt de gebruikswaarde van het park sterk verbeterd zodat deze weer aansluit bij de eisen en wensen van de huidige tijd. Ook de veiligheid zal toenemen omdat de dicht op elkaar staande recreatieverblijven worden vervangen door recreatiewoningen op ruime, goed bereikbare kavels. De belevingswaarde krijgt ook een sterke impuls, door de nieuwe (groene) inrichting, logische routing en de concentratie van de voorzieningen. Door het opnemen van een robuuste groenstructuur krijgt het park tevens een duurzaam karakter ter verhoging van de toekomstwaarde. De omvang van de recreatieve bestemming wordt in dit bestemmingsplan teruggebracht naar 21,1 ha. Ten opzichte van de omvang van 26 hectare in het vigerende bestemmingsplan is dit een afname van 4,9 ha.

Navolgende afbeelding betreft de inrichtingsschets waarin de onderdelen duidelijk herkenbaar zijn. Deze worden in deze paragraaf nader toegelicht.



Inrichtingsplan Recreatieoord De Maashorst van 9 februari 2012

### 2.3.1 **Introductie robuuste groen en waterstructuur**

Bij de ruimtelijke opzet wordt de basis gevormd door het bestaande bomenbestand. Als er bomen gekapt of bos gedund moet worden, gaat de voorkeur uit naar het kappen van gebiedsvreemde soorten als coniferen of andere exotische soorten. Grote exemplaren zullen daarbij indien mogelijk gespaard worden. Exemplaren als de inlandse eik en fraaie exemplaren grove den worden ontzien. De groene randen rond

het park worden versterkt en verdicht en er wordt gestreefd naar een betere onderbegroeiing en naar gebruik van inheemse soorten.

Op het terrein is in de huidige situatie een grote waterplas aanwezig, welke kenmerkend is voor het terrein en zijn directe omgeving. Deze plas en de aanwezige groenstructuur rondom blijft nagenoeg ongewijzigd en wordt in de nieuwe verkavelingsopzet geïntegreerd. De zuidrand van de grote plas krijgt een natuurlijker karakter/functie die aansluit bij de waterpartijen van natuurgebied 'De Maashorst'.

De robuuste groenstructuur krijgt een belangrijke ecologische functie in het kader van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en zal ook als zodanig bestemd worden. In paragraaf 4.8 word hier nader op ingegaan.

Ook de twee waterplassen krijgen een passende bestemming die toeziet op de bescherming van de ter plaatse ecologische waarden. Door het versterken van de natuurfunctie van het gebied neemt het oppervlak van de bestemming Recreatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan af met 4,9 hectare.

### **2.3.2 Kwaliteitsverbetering kavels**

De gedateerde stacaravans worden vervangen door eigentijdse recreatiewoningen die passen in de omgeving. Uitgangspunt is dat het aantal eenheden, zoals thans planologisch is toegestaan (365), wordt gehandhaafd. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding maar van een kwaliteitsslag van stacaravans naar recreatiewoningen. De woningen hebben over het algemeen een inhoud van 300 m<sup>3</sup>. 20% van de woningen mag voorzien worden van een kelder, waarmee de totale inhoud maximaal 350 m<sup>3</sup> mag bedragen. De kavels worden voorzien van een eigen parkeerplaats.

Omdat de recreatiewoningen worden voorzien van ruime kavels die passen bij de wensen en eisen van deze tijd is het noodzakelijk dat er een herverkaveling van het park plaatsvindt. In de inrichtingsschets is de nieuwe verkaveling weergegeven.

### **2.3.3 Verbetering ontsluitingsstructuur en centrale parkeervoorzieningen**

Als gevolg van de herverkaveling wordt ook de ontsluiting aangepast. De nieuwe ontsluiting krijgt een heldere opzet die de oriëntatie in het park verbeterd en de omgevingskwaliteit versterkt. Naast de bovengrondse infrastructuur wordt ook de ondergrondse infrastructuur aangepast, uitgebreid en vernieuwd, waarbij zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande tracés. De verbetering van de ontsluiting richt zich niet alleen op de bereikbaarheid van de recreatiewoningen en de bijbehorende voorzieningen, maar tevens op de bereikbaarheid van het aangrenzende natuurgebied. Dagrecreanten die het natuurgebied willen bezoeken kunnen hun auto parkeren op de parkeerplaats direct aan de Palmstraat (100 parkeerplaatsen) of op de centrale parkeerplaats (127 parkeerplaatsen) waar tevens de centrale voorzieningen zijn geconcentreerd. Vervolgens kunnen zij, via een duidelijke en aangename route per voet hun weg vervolgen naar het natuurgebied. Hiermee draagt onderhavig plan bij aan de realisatie van de beoogde recreatieve natuurpoort aan de noordzijde van het natuurgebied de Maashorst (zie ook paragraaf 2.1).

### 2.3.4 *Verbetering van de recreatieve voorzieningen*

De bestaande voorzieningen in het park blijven behouden op nagenoeg dezelfde plaats maar worden vergroot en krijgen een kwaliteitsimpuls. De voorzieningen hebben een ondergeschikte recreatieve functie die ten dienste staat van de bezoekers van het park zelf. De voorzieningen bestaan uit ondersteunende horeca en detailhandel, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen. Het maximale bebouwde oppervlak van de voorzieningen bedraagt 2.700 m<sup>2</sup>. Het maximale bruto vloeroppervlak bedraagt 5.400 m<sup>2</sup>. Daarnaast zal nabij de waterplas een kleinschalige horecavoorziening worden gerealiseerd dat dienst doet voor activiteiten gericht op de verblijfsrecreant (max. 100 m<sup>2</sup>).

Ten slotte zal een opslagloods c.q. gebouw ten behoeve van opslag worden gerealiseerd van circa 375 m<sup>2</sup> groot (15 bij 25 m) met een nokhoogte van 6 m. Dit gebouw is nodig voor de opslag van materialen ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gebouw wordt gerealiseerd bij het cluster van dienstgebouwen bij de entree (zie de inrichtingstekening in paragraaf 2.3).

## 2.4 **Beplantingsplan**

### *Uitgangspunten*

Het beplantingsplan voor de Maashorst is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan en het natuurcompensatieplan voor het recreatiepark. Het natuurcompensatieplan is daarbij het meest leidend. In het beeldkwaliteitplan worden de ruimtelijke streefbeelden aangegeven en een indicatie gegeven van toe te passen beplantingsmateriaal. Het natuurcompensatieplan geeft concreet aan welke soorten moeten worden aangeplant en welke maatregelen bijdragen aan de ontwikkeling van de gewenste natuur.

Het beeldkwaliteitplan geeft de volgende uitgangspunten:

#### *Landschappelijke karakteristiek*

- Plangebied vormt onderdeel van natuurgebied de Maashorst
- Gebruik inheemse soorten bostype: eikenberkenbos
- Natuurlijke oevers, volgroeid beeld
- Grillige oeverlijn
- Natuurlijk halfopen beeld
- Rietkragen, boomgroepen, struweel op oevers

#### *Bosrand*

- Versterken bosstructuur en bosrand door aanvullen zoom
- Hoofdboomsoorten: aanvullen/omvormen met inlandse eik en ruwe berk
- Aanvullen bosplantsoen

#### *Waterzoom*

- Boomsoorten: ruwe berk, zwarte els, gewone es
- Aanplant bosplantsoen

Het natuurcompensatieplan geeft de volgende uitgangspunten:

*Huidige bos:*

- Omvorming naaldbos naar volwaardig gemengd bos
- Creëren open plekken
- Randen aanplanten met inheems bosplantsoen zoals hulst, liguster, hazelaar, veldesdoorn, Gelderse roos, vuilboom, lijsterbes

Deze maatregelen dragen bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het bos als leefgebied voor al voorkomende diersoorten. Het bos wordt beheerd als geïntegreerd bosbeheer. Deze beheersvorm is gericht op de verschillende functies van het bos. Beheermaatregelen zijn gericht op de ontwikkeling van een naar boomsoort en leeftijd gemengd bos naar een gevarieerd bos met een kleinschalige structuur.

*Vochtig loofbos*

- Realisatie vochtig loofbos met pioniersvegetatie, zandverstuivingen en doorzichten
- Hogere droge delen aanplanten vochtig bos met soorten als zwarte els, es, iep, populier, wilg en berk
- Open plekken creëren door periodiek beheer waardoor variatie ontstaat voor flora en fauna

*Oevers vennen*

- Oeverzones natuurvriendelijk inrichten
- Creëren flauwe oevers, 1:7 tot 2 meter onder water, 1:4 onder water
- Creëren plas-dras situatie op overgang naar water
- Oeverbeheer toepassen om dichtgroei te voorkomen
- Periodiek afwisselende delen opschonen en maaien

***Beplantingsplan***

In onderstaande tekst worden de maatregelen beschreven om uitvoering te geven aan het natuurcompensatieplan. De bijbehorende plankaart geeft aan welke soorten toegepast moeten worden, in welke verhoudingen en welk plantverband gebruikt moet worden.

*A. Omvorming huidig bos naar volwaardig gemengd loofbos:*

Het bestaande bos bestaat hoofdzakelijk uit naaldbomen. Er is geen goede ontwikkeling van een zoom- en mantelvegetatie. De maatregel zijn gericht op het omvormen naar een volwaardig gemengd loofbos. Dat betekent dat langs de gehele buitenrand van het park aan de noord-, de oost- en de westzijde een rand van minimaal 5 m breed met gemengd bosplantsoen wordt aangeplant. Het betreft een bosplantsoen met struikvormers en enkele boomvormers in en aansluitend op de huidige bosrand zodat een goede zoom- mantelvegetatie ontstaat. Daarnaast vindt er omvorming plaats van het bestaande naaldbos. De bestaande laurierheg aan de oostzijde wordt verder geheel verwijderd.

Om te voorkomen dat er een te open beeld ontstaat en om ruimte te creëren voor struikenrand worden waar nodig naaldbomen pluksgewijs gekapt. Dat vindt ook niet in 1 keer plaats maar om de circa 5 tot 8 jaar. Deze open plekken worden ingeplant met bosplantsoen. De plankaart geeft aan welke soorten toegepast moeten worden, in welke verhoudingen en welk plantverband gebruikt moet worden.



Aan de zijde van de Rijksweg dient ten slotte bij de situering van de boomvormers rekening gehouden te worden met de laanbomen langs het fietspad, zodat deze de ruimte krijgen om tot volle wasdom te komen.

*B. Aanleg nieuw gemengd loofbos*

Aansluitend op het huidige bos wordt er nieuw loofbos aangeplant. Er wordt bosplantsoen aangeplant met struik- en boomvormers. Hierdoor ontstaat een samenhangende en sluitende bosrand die het gehele recreatieterrein de Maashorst omsluit.

*B. Aanleg nieuwe haag en bomenrij*

Het recreatieterrein voorziet in een centrale parkeervoorziening aan de westzijde van het plangebied. Deze is ontsloten vanaf de Palmstraat. Het parkeerterrein wordt omzoomd door een brede beukenhaag. Een bomenrij van inlandse eiken, geplant in de haag omlijst het gehele parkeerterrein.

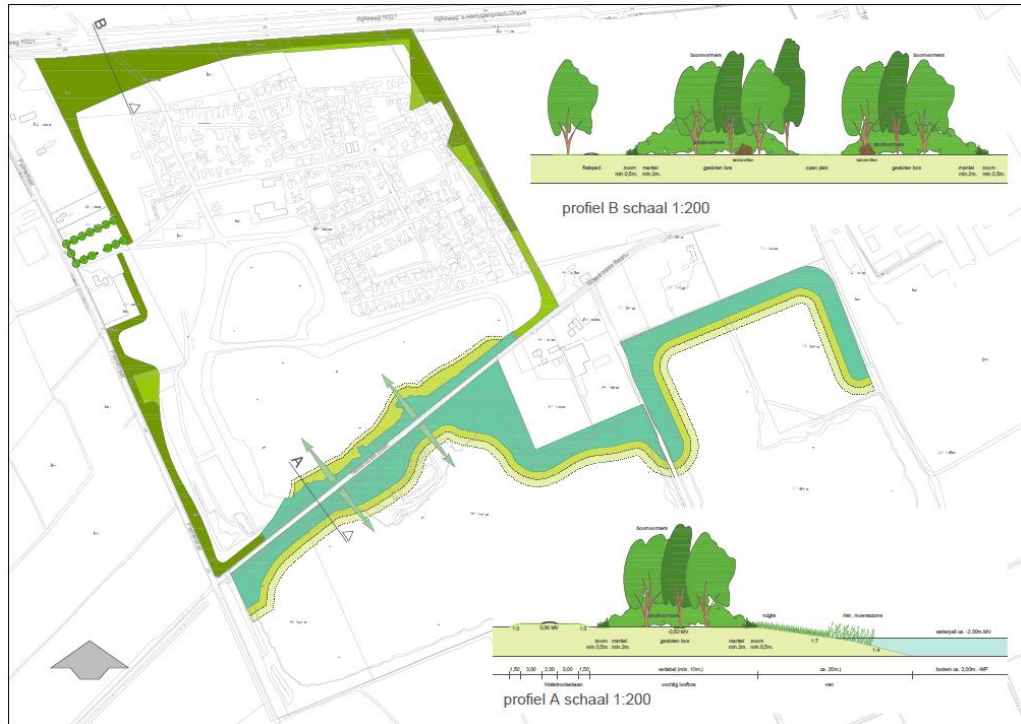
*B. Vochtig loofbos*

Langs de oevers van de zandwinplassen, de vennen wordt vochtig loofbos aangeplant. Op de hogere delen wordt bosplantsoen aangeplant met snelgroeiende soorten zoals genoemd in de uitgangspunten. In de bosrand worden enkele zichtlijnen gecreëerd zodat vanaf de Nistelrooise baan het water beleefd kan worden. De zichtlijnen liggen recht tegen over elkaar zodat het water aan beide kanten beleefd kan worden en hebben een minimale breedte van 10 meter en mogen maximaal 25 meter zijn.

*C en D. Oeverzone ven ruigte, riet en moeras*

De oevers van de zandwinplassen worden verflauwd. Er worden flauwe natuurlijke taluds gemaakt die tot in het water doorlopen. Er worden omstandigheden gecreëerd die een natuurlijk ontwikkelingsproces mogelijk maken. In de oeverlijn wordt pluksgevijs wel al riet aangeplant om het natuurlijke proces te bevorderen. Af en toe worden grote stukken open gelaten voor vrije ontwikkeling.

Hierna is een afbeelding van het beplantingsplan opgenomen. Het beplantingsplan is ook als bijlage 2 toegevoegd aan de regels.



Kaartbeeld beplantingsplan (13-04-2016)

## 2.5 Verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in principe in een kwaliteitsverbetering en niet in een capaciteitsvergroting. Wel voorziet het bestemmingsplan in een vergroting van het oppervlak aan centrale voorzieningen. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk om op het terrein 35 extra recreatiewoningen op te richten. In deze paragraaf wordt nader onderbouwd dat deze wijzigingen geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie.

### 2.5.1 Verkeer

De toename van het oppervlak aan centrale voorzieningen en de mogelijk toekomstige uitbreiding van het aantal recreatiewoningen leidt tot een beperkte verhoging van de verkeersintensiteiten op de Palmstraat en de Rijksweg (N324)<sup>1</sup>. De verkeersgeneratie door de uitbreiding van het voorzieningencentrum bedraagt 314 mvt/e. De extra voertuigbewegingen ten gevolge van de recreatiewoningen bedragen 98 mvt/e. In totaal bedraagt de toename 412 voertuigbewegingen per etmaal.

In navolgende tabel staat de toename van de verkeersgeneratie op de Palmstraat en de Rijksweg (N324) weergegeven in relatie tot de huidige verkeersgeneratie en de maximale capaciteit van de betreffende wegen.

<sup>1</sup> Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

<i>weg</i>	<i>huidige etmaalintensiteiten</i>	<i>toekomstige etmaalintensiteiten (2015)</i>	<i>toename</i>
Rijksweg N324	19.918	20.330	2 %
Palmstraat	2.755	3.176	15 %

*Tabel toename van de verkeersintensiteiten*

Uit de tabel blijkt dat het aantal verkeersbewegingen op de Rijksweg toeneemt met 2%. Dit is een beperkte toename van de verkeersintensiteiten. Verwacht kan worden dat dit verkeer binnen het bestaande verkeersbeeld zal opgaan en dat deze toename niet leidt tot belemmeringen wat betreft de doorstroming en toegankelijkheid of de verkeersveiligheid.

Op de Palmstraat bedraagt de toename 15%. De Palmstraat heeft een profiel waar twee voertuigen elkaar ruimschoots kunnen passeren. De kruising met de N324 is hiernaast ruim vormgegeven (zie onderstaande foto). Tevens kan worden gesteld dat in de voorliggende berekening van de verkeersbewegingen ook rekening gehouden is met het vrachtverkeer voor de ontgrondingen; deze verkeersbelasting zal op den duur verdwijnen en hiermee zal de verkeersintensiteiten nog weer afnemen.

Op grond hiervan wordt aangenomen dat de toename van de verkeersdruk niet leidt tot belemmeringen wat betreft de doorstroming en toegankelijkheid of de verkeersveiligheid.



*Foto aansluiting Palmstraat op N324 (Bron: Google Streetview)*

De herontwikkeling is dus realiseerbaar binnen de huidige verkeersstructuur en aanpassingen zijn niet nodig.

## **2.5.2 Parkeren**

### **Auto-parkeren**

De ontwikkeling zal in het kader van de omgevingsvergunning getoetst worden aan de geldende parkeernormen. In het kader van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de parkeervraag geheel op eigen terrein kan worden opgevangen. Bij het

bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de actuele parkeernormen van het CROW<sup>2</sup>.

In de publicatie van het CROW zijn normen opgenomen voor een bungalowpark (huisjescomplex). Recreatiepark De Maashorst ligt in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied. De maximale parkeernorm voor dergelijke gebieden bedraagt 2.2. parkeerplaatsen per bungalow.

#### *Parkeerbehoefte verblijfsrecreanten*

Op grond van de bestemming Recreatie kunnen 365 recreatiewoningen worden opgericht. Dit betekent dat in totaal  $2.2 \times 365 = 803$  parkeerplaatsen nodig zijn. Van deze 803 parkeerplaatsen is op grond van de CROW publicatie 91% nodig voor de bezoekers van het park zelf (d.w.z. de mensen die daadwerkelijk op het park verblijven) en is 9% bestemd voor personeel en bezoekers van de verblijfsrecreanten.

Voor de recreanten die in de huisjes verblijven zijn 731 parkeerplaatsen nodig ( $803 \times 0,91$ ). Per recreatiewoning worden 2 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee in 730 parkeerplaatsen van de 731 parkeerplaatsen wordt voorzien. De 731<sup>e</sup> parkeerplaats wordt opgevangen op de parkeervoorziening ten westen van de centrale voorzieningen.

#### *Personeel en bezoekers verblijfsrecreanten*

Voor personeel en bezoekers van de verblijfsrecreanten zijn op basis van het CROW 72 parkeerplaatsen nodig ( $803 \times 0,09$ ). Deze parkeerplaatsen worden aangelegd op de parkeervoorziening ten westen van de centrale voorzieningen met in totaal 127 parkeerplaatsen.

#### *Bezoekers van buitenaf aan centrale voorzieningen*

Naast de parkeerbehoefte die voortkomt uit het recreatiepark zelf wordt verwacht dat de nieuwe centrale voorzieningen tevens een beperkt aantal bezoekers van buitenaf zal aantrekken. Hierbij wordt er van uitgegaan dat van het totale aantal bezoekers van de centrale voorzieningen 10% van buitenaf komt<sup>3</sup>.

Ook voor deze bezoekers van buitenaf zal in voldoende parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de centrale voorzieningen is uitgegaan van een parkeernorm van 5.1 parkeerplaatsen<sup>4</sup> per 100 m<sup>2</sup>. Het maximale bruto vloeroppervlak van de centrale voorzieningen bedraagt maximaal 5.400 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat  $(5.400/100) \times 5.1 \times 0,10 = 28$  parkeerplaatsen nodig zijn. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd op parkeervoorziening ten westen van de centrale voorzieningen met in totaal 127 parkeerplaatsen.

---

<sup>2</sup> CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012.

<sup>3</sup> Dit is een beredeneerde aanname: de centrale voorzieningen zijn in hoofdzaak bestemd voor de gasten van het recreatiepark zelf. De centrale voorzieningen bevinden zich op het recreatiepark en maken hier deel van uit. Het recreatiepark is niet zonder meer toegankelijk voor gasten van buiten. Hiermee is het aantal bezoekers van de centrale voorzieningen waarschijnlijk zeer beperkt en niet meer dan 10%.

<sup>4</sup> Hierbij is aangesloten bij de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek. In dit onderzoek zijn de kengetallen gebruikt die horen bij een buurt -en dorpscentrum.

### *Parkeerbehoefte uitbreiding (middels wijzigingsplan)*

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om middels een wijzigingsplan het aantal recreatiewoningen te verhogen met 35. Voor deze woningen zijn  $2.2 \times 35 = 77$  parkeerplaatsen nodig waarvan er 70 parkeerplaatsen bij de woningen zelf worden gerealiseerd en 7 op de parkeervoorziening ten westen van de centrale voorzieningen.

### *Bezoekers Natuurgebied De Maashorst*

Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers aan natuurpark De Maashorst. De initiatiefnemer is niet verplicht deze plaatsen aan te leggen, maar draagt hiermee bij aan de versterking van de dagrecreatieve functie van het gebied en de realisatie van de noordelijke recreatieve 'natuurpoort' (zie ook paragraaf 2.1). Voor bezoekers van het natuurgebied worden 100 parkeerplaatsen gerealiseerd direct bij de ingang van het park aan de Palmstraat.

### *Conclusie*

In totaal bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de ontwikkeling (inclusief de eventuele uitbreiding) 908 parkeerplaatsen. Hiervan worden 800 parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen zelf gerealiseerd. De behoefte aan de overige 108 parkeerplaatsen wordt opgevangen op de parkeervoorziening ten westen van de centrale voorzieningen. Hier worden 127 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee er een overcapaciteit is van 19 parkeerplaatsen.

Bij de ingang aan de Palmstraat worden 100 parkeerplaatsen aangelegd ter versterking van de dagrecreatieve functie van het gebied en de hier beoogde natuurpoort.

### *Fiets-parkeren*

Er zal worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor fietsers. Binnen het recreatiepark is hiervoor voldoende ruimte.

## **2.6 Beeldkwaliteit**

Om er voor te zorgen dat met de herontwikkeling van het recreatieoord de benodigde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald is door SAB een beeldkwaliteitsplan<sup>5</sup> opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan biedt richtlijnen aan waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en ook landschappelijke (openbare ruimte) uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De richtlijnen zijn enerzijds zodanig geformuleerd dat de gewenste sfeer en kwaliteit per deelgebied zo veel mogelijk gewaarborgd wordt. Anderzijds laten de richtlijnen voldoende flexibiliteit en keuzevrijheid voor de initiatiefnemer. De richtlijnen zijn gebaseerd op de landschappelijk kenmerken van het gebied en de streek. In het beeldkwaliteitsplan is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

---

<sup>5</sup> SAB, Beeldkwaliteitsplan Recreatieoord De Maashorst, projectnummer 120617.01, 25 juli 2014.

- 1) de entree en de centrale voorzieningen zone;
- 2) het bosrijke gebied ten noorden van de ontsluitingsroute en voorzieningenzone;
- 3) het waterrijke gebied ten zuiden van ontsluitingsroute en de voorzieningenzone.

Het streven is om de genoemde deelgebieden als eenheid herkenbaar te houden. Hiervoor zijn in de richtlijnen referentiebeelden opgenomen voor de architectuur, openbare ruimte en beplantingen. De richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan vormt het kader waaraan de omgevingsvergunningsaanvragen en plannen voor de openbare ruimte door de gemeentelijke bouwmeester kunnen worden beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## 2.7 Fasering

Het herinrichtingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd. In de navolgende afbeelding is de faseringskaart opgenomen. De eerste fase betreft de nieuwbouw van 90 recreatiewoningen direct ten westen van de waterplassen en de geleidelijke verwijdering van 70 stacaravans. Vervolgens wordt in fase 2 het noordwestelijk deel van het park bebouwd met 90 recreatiewoningen en worden geleidelijk 80 stacaravans verwijderd. Fase 3 en 4 omvatten het verwijderen van de stacaravans van het oostelijk deel en de bouw van 95 respectievelijk 90 recreatiewoningen. Fase 5 valt buiten het onderdeel van dit bestemmingsplan dat bij recht is toegestaan. Deze fase kan middels een wijzigingsbevoegdheid alleen onder voorwaarden gebouwd worden in het geval het college daarmee instemt.



Faseringskaart

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

### **Toetsing**

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van een recreatiepark mogelijk. Hierbij is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming (zie ook paragraaf 3.1.3 waarin nader wordt ingegaan op de Ladder). Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op nationaal belang 11 en 13.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te



werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Hierop wordt in paragraaf 3.2 nader ingegaan.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### ***Toetsing***

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van een recreatieterrein mogelijk. In het Barro worden geen regels genoemd die direct op de realisatie van een recreatiepark van toepassing zijn. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit plan. Wel is in het Barro opgenomen dat bij provinciale verordening gebieden aangewezen worden die de ecologische hoofdstructuur (EHS) vormen. Een deel van het plangebied is als zodanig aangewezen. Voor de uiteenzetting van het provinciale EHS beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Verder is in het Barro de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Die wordt nader besproken in de navolgende paragraaf 3.1.3.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

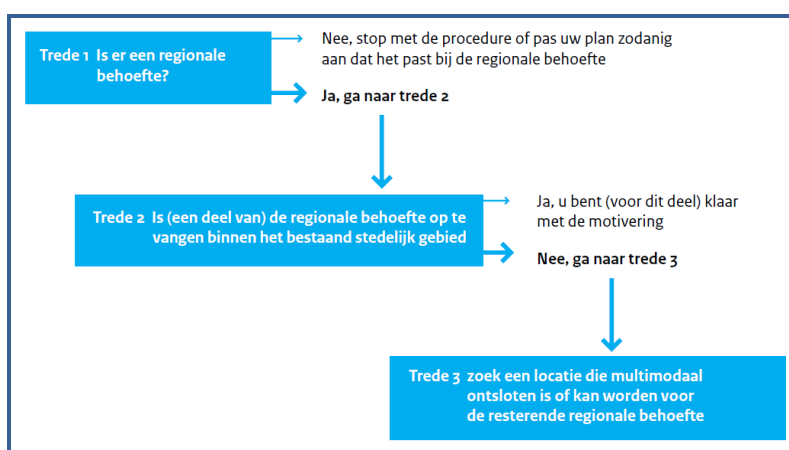
In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van drie treden die in de Ladder zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikelen 1.1.1. en 3.1.6 van het Bro. Deze tekst luidt als volgt.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



*Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking*

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is namelijk inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt.

### **Toetsing**

#### Stedelijke ontwikkeling?

Als stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woning-

bouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening [Bro]).

Gelet op de mogelijkheden die het onderhavig plan biedt kan niet worden uitgesloten dat met het onderhavige plan geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van de ladder zijn daarom de volgende vragen beantwoord.

#### 1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Het plan voorziet in een integrale aanpak van de bestaande gedateerde campingverblijfsaccommodatie en een forse kwaliteitsverbetering. In de beoogde opzet wordt het bestaande campingterrein met stacaravans met een capaciteit van circa 353 plaatsen herontwikkeld tot een recreatieterrein met eigentijdse recreatiewoningen. Het aantal eenheden neemt hierbij maximaal toe tot 400 eenheden.

De aanleiding voor dit plan is dat de aantrekkelijkheid van het recreatiepark voor toeristen en recreanten de laatste jaren is teruggelopen. Het huidige recreatiepark voldoet niet aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist en recreant. Om de negatieve spiraal te doorbreken wordt het park niet zozeer uitgebreid, maar wordt het omgevormd van een camping met stacaravans tot een recreatieterrein met recreatiewoningen.

Er is een studie uitgevoerd naar de economische impact van het project (Notitie raming economische impact, regionale ontvangst en entree De Maashorst aan de Palmstraat, ZKA Consultants & partners, januari 2014). In dit rapport wordt gesteld dat het plangebied midden in de Maashorst is gelegen en vlakbij knooppunt Paalgraven. Deze locatie speelt een belangrijke rol als regionale entree en ontvangstlocatie voor bezoekers (met name ook van buiten de directe omgeving) aan het gebied. Op deze locatie komt via de A50 en de A59 de grootste bezoekersstroom het gebied binnen waarna deze zich zal verspreiden over het gebied. Gezien de zeer strategische ligging kan worden verwacht dat de vraag naar recreatievoorzieningen zich op deze locatie zal concentreren.

Tevens is er een marktverkenning uitgevoerd in het kader van het ondernemingsplan (Ondernemingsplan Recreatieoord de Maashorst, Alliance Vastgoed Ontwikkeling B.V., 20 februari 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat bungalowparken beter presteren dan kampeerbedrijven. Verder groeit de groep consumenten die op zoek is naar meer comfort. Bungalowparken profiteren ook van de consumententrend van meerdere korte vakanties in Nederland. Uit de marktverkenning blijkt dat er een duidelijke vraag bestaat naar de recreatiewoningen die binnen het plan worden gerealiseerd.

Wat betreft de te realiseren centrale voorzieningen (ondersteunende horeca en detailhandel, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen) met een maximaal bebouwd oppervlak van 2.700 m<sup>2</sup> en een maximaal bruto vloeroppervlak van 5400 m<sup>2</sup> wordt gesteld dat deze functies voor een belangrijk deel bedoeld zijn voor de recreanten in de recreatiewoningen. Er wordt van uitgegaan dat van het totale aantal bezoekers van de centrale voorzieningen 10% van buitenaf komt. Dit is een oppervlak van 540 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de centrale voorzieningen, die bezoekers van buitenaf aantrekken is dus zeer beperkt. Gezien de strategische ligging bij een belangrijke toegang tot het natuurgebied De Maashorst en bij een beoogde recreatieve 'natuurpoort', kan worden verwacht dat er een aanzienlijke vraag aanwezig is. Ook ligt de locatie van de centrale voorzieningen gunstig ten opzichte van de openbare wandelpadenstructuur. Gezien

voorgaande kan worden aangenomen dat de (regionale) behoefte van de centrale voorzieningen voldoende is aangetoond.

Uit het bovenstaande blijkt dat voor zowel de recreatiewoningen als de centrale voorzieningen voldoende vraag blijkt te bestaan. Hiermee is vraag 1 positief beantwoord.

## 2. Is (een deel van) de actuele regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De inpassing van een recreatieve voorziening als De Maashorst past niet binnen de hierboven beschreven definitie van stedelijk gebied. Juist in het kader van de borging van een goede kwaliteit van het park is het belangrijk dat deze functie binnen het buitengebied gerealiseerd wordt. Een recreatiepark betreft geen stedelijke functie, maar een gebiedseigen functie voor het buitengebied.

## 3. Kan in de behoefte van een recreatiepark worden voorzien door gebruik te maken van een locatie welke passend ontsloten kan worden?

Indien blijkt dat de (stedelijke) ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden kan in die behoefte worden voorzien door gebruik te maken van locaties die - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer - passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het onderhavige recreatiepark wordt op een passende wijze ontsloten via de Palmstraat en de Rijksweg N324. De ontsluiting voor het autoverkeer is hierbij goed te noemen.

Hiernaast is het recreatieterrein redelijk goed te bereiken via het openbaar vervoer. Ter hoogte van de Palmstraat bevindt zich een halte van de regionale buslijn 90 tussen Grave Busstation en 's-Hertogenbosch Centraal Station. Deze bus rijdt van Grave via Velp, Reek, Schaijk, Heesch, Geffen, Nuland, Kruisstraat en Rosmalen naar 's-Hertogenbosch. De betreffende halte heet 'Schaijk, autosloperij'.

Gezien voorgaande kan worden gesproken van een passende ontsluiting.

### **3.1.4 Boswet**

De Boswet heeft de instandhouding van het Nederlandse bosareaal en houtopstanden als doel en biedt bescherming aan bosgebieden buiten de bebouwde kom Boswet.

Deze bebouwde kom valt niet altijd samen met de bebouwde kom ingevolge de wegenverkeerswetgeving. De Boswet kent drie belangrijke instrumenten ter instandhouding van bosareaal en houtopstanden buiten de bebouwde kom:

- de meldingsplicht;
- de herbeplantingsplicht.

#### *Meldingsplicht*

Iedereen, ongeacht of hij eigenaar is volgens de Boswet, die een houtopstand gaat vellen moet deze activiteit vooraf melden (meldingsformulier aan Dienst Regelingen en eigenaar van de houtopstand). Deze verplichting geldt niet als onder andere:

- de grond nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig een goedgekeurd bestemmingsplan;
- het gaat om houtopstanden die een zelfstandige eenheid vormen, en of geen grotere oppervlakte beslaan dan 10 are, of in geval van rijbeplanting, gerekend over het totaal aantal rijen, niet meer bomen omvatten dan 20 stuks;
- het gaat om uitdunning van een bos;
- het gaat om periodiek vellen van vriend- en hakhout;
- houtopstanden op erven en in tuinen, houtopstanden binnen de bebouwde kom, treurwilgen;
- Italiaanse populieren, lindes, paardenkastanjes, wegbeplantingen en beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren, kerstbomen, vruchtbomen en windschermen om boomgaarden en kweekgoed.

#### *Herbeplantingsplicht*

De herbeplantingsplicht houdt in dat gekapt bos opnieuw moet worden ingeplant of op een andere plek moet worden gecompenseerd. Herbeplanten op andere grond, dan waar de houtopstand is verwijderd, mag alleen indien Dienst Regelingen hiervoor toestemming heeft gegeven, mogelijk met voorschriften en beperkingen.

#### **Toetsing**

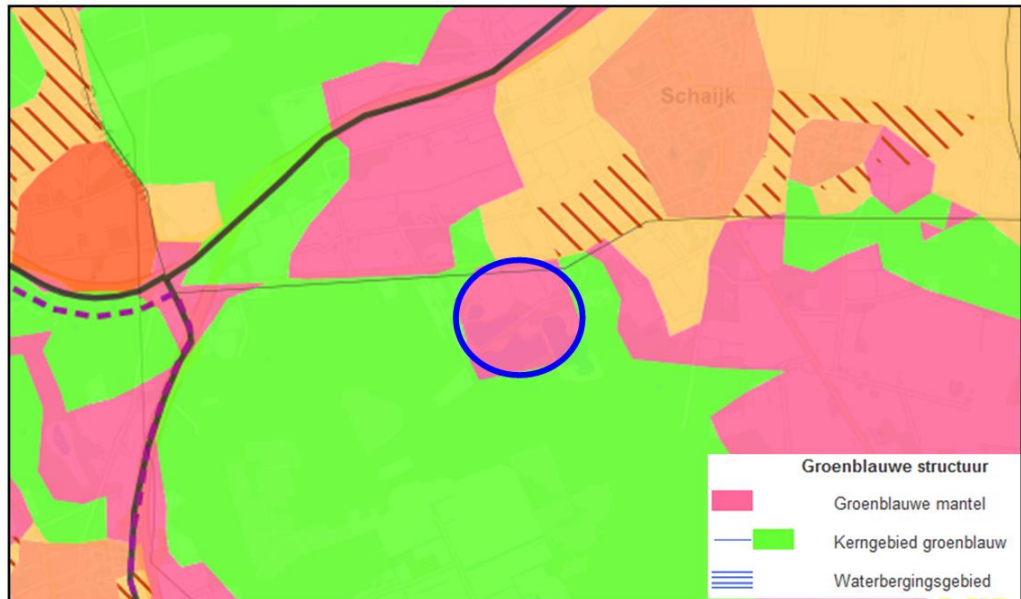
In paragraaf 4.8 wordt nader op de toetsing in het kader van de Boswet ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 Noord Brabant**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

In de structuurvisie is onderscheid gemaakt in een viertal structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.



*Uitsnede structurenkaart Structuurvisie met globale aanduiding plangebied (blauw)*

Het plangebied valt in de groenblauwe structuur. Deze structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit  
De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
- b Een robuuste en veerkrachtige structuur  
Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestand zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
- c De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken  
De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
- d De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren  
De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

- 1 het kerngebied groenblauw/ de ecologische hoofdstructuur
- 2 de groenblauwe mantel
- 3 de gebieden voor waterberging

Het plangebied valt grotendeels in de groenblauwe mantel en voor het deel waar de herstructurering extra ruimte vraagt, in het kerngebied groenblauw/ de ecologische hoofdstructuur.

#### *1. Het kerngebied groenblauw/de ecologische hoofdstructuur*

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofd-functie natuur. De gebieden binnen de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht. Rondom deze natte natuur liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-regels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het “nee, tenzij”-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de begrenzing en bescherming van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

#### *2. De groenblauwe mantel*

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. In de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Ook recreatieve en toeristische bedrijven zijn binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.



*EHS (groen en gebieden binnen groen lijnen) in en nabij het plangebied (bron: Symbiosys Alterra)*

De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. De Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de begrenzing van de groenblauwe mantel en de ontwikkeling van functies binnen deze gebieden. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

### **Toetsing**

In onderhavig plan wordt de kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatieterrein mogelijk gemaakt. In de structuurvisie is aangegeven dat bestaande functies en bestaand gebruik binnen het kerngebied groenblauw worden gerespecteerd. In dit geval is sprake van een bestaande functie. Binnen de groenblauwe mantel zijn ontwikkelingen op bestaande locaties mogelijk. Dit plan zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieterrein. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



### 3.2.2 Verordening Ruimte 2014 Noord Brabant

De Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap*

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Bij de voorliggende ontwikkeling is het van belang dat het plan verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied betreft. Hierbij zijn artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte 2014 van toepassing. Deze zijn in navolgend kader opgenomen.

#### **Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
  - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
  - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
  - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
  - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet..

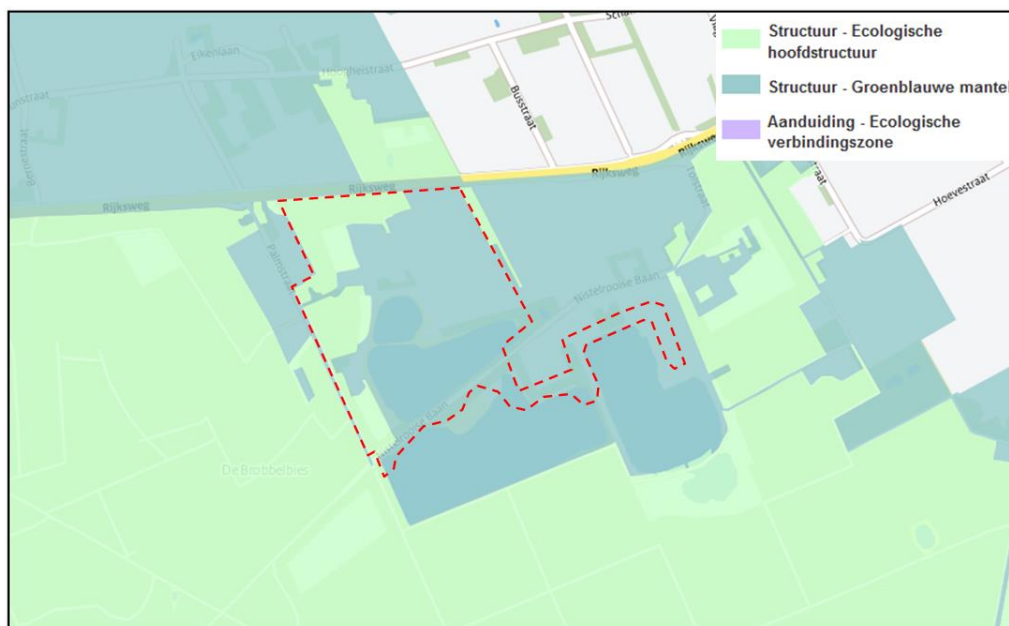
### 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
  2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
    - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
    - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
  3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
    - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
    - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
  5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
  6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Relevante passages uit Provinciale Verordening 2014

#### Ecologische hoofdstructuur

In de vorige paragraaf is reeds aangegeven dat een deel van de uitbreiding is gelegen op gronden die zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Het bestaande recreatierrein valt onder de groenblauwe mantel. De Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de begrenzing en bescherming van de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.



Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte 2014 met aanduiding plangebied (rood)

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Niet al-

leen het behouden, herstellen en beschermen van bestaande waarden in de EHS is belangrijk: er moet ook ruimte zijn voor ontwikkelingen. Juist daarmee ontstaan ook kansen voor de realisering en versterking van de EHS. In de Verordening zijn hiertoe enkele 'spelregels' opgenomen:

- 1 het zogenoemde 'nee, tenzij-principe': (nieuwe) plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Wezenlijke actuele en potentiële waarden van het gebied zijn bijvoorbeeld: natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid en de landschapsstructuur. Indien er inderdaad sprake is van een significant effect op deze waarden, is een ingreep alleen toegestaan indien er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn (bij individuele ingrepen);
- 2 de saldobenadering: als een combinatie van plannen, projecten of handelingen per saldo tot een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de EHS leidt.
- 3 kleinschalige ingrepen: in geval van een kleinschalige ingreep kan de grens van de EHS worden aangepast.

Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege de EHS geen grond om de activiteit tegen te houden. Deze verordening laat ruimte voor bestaande niet -natuurbestemmingen en de daarmee verbonden ontwikkelmogelijkheden (bouw en gebruik) op grond van het geldende bestemmingsplan.

De ecologische waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Beide kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is. De ambitiekaart geeft de gewenste eindsituatie (ambitie) aan.

In het plangebied zijn de gronden die onder de noemer EHS vallen, zowel op de beheertypenkaart als op de ambitiekaart, aangemerkt als droog bos met productie. In het kader is aangegeven wat de specifieke kenmerken hiervan zijn.



#### **N16.01 Droog bos met productie**

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

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant. Lokaal is het bostype te vinden in het Heuvellandschap, kalkarme duinen en strandwallen. Het bostype is veelal uit hakhout, heide- en stuifzandterreinen ontstaan, maar kan ook aangelegd zijn op voormalige landbouwgronden waardoor de bovengrond verrijkt is.

Het is het omvangrijkste bostype en combineert een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan, en mengingsmogelijkheden van, loof- en naaldboomsoorten, vooral op de wat lemigere bosgroeiplaatsen. Het maakt dit type tot het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is (nog) relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermesting. Oudere bossen en bossen op of grenzend aan oude bosgroeiplaatsen, hebben een relatief hoge natuurpotentie vooral wanneer deze een gevarieerde structuur met substantieel aandeel zware bomen en dood hout hebben. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddestoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels. Droog bos met productie kan bestaan uit meer lichtere bossen door (mengingen van) den, lariks, eik en berk en/of meer donkere bossen (door mengingen) met beuk, Douglas en fijnspar. De armere delen blijven bij spontane ontwikkeling hoofdzakelijk een door dennen-, eiken en beuken gedomineerd bos. Op de wat rijkere delen leidt spontane ontwikkeling tot een bos waarin (combinaties van) beuk, Douglas, lariks of spar zullen gaan overheersen, vaak ten koste van den en eik. Het bostype combineert productieve soorten en een substantieel aandeel kwaliteitsbomen, met mede door het beheer beïnvloede, verschillende ontwikkelingsfasen, een gevarieerde bosstructuur, menging van boomsoorten en dood hout.

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten (zie Droge bos variant zonder productie; 15.02), nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Hiermee kan tegelijkertijd gestuurd worden op verjonging die voldoende potentie heeft om de productie in kwalitatieve en kwantitatieve zin te waarborgen.

#### *Afbakening*

- Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.
- Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied.

#### *Beheertype N16.01*

Op basis van artikel 5.3 en 5.4 kan de begrenzing van de EHS worden gewijzigd met toepassing van het 'nee-tenzij principe' danwel de saldobenadering.

#### *Nee-tenzij principe*

Artikel 5.3 beschrijft een uitzondering op het principe dat geen inbreuk is toegestaan op ecologische waarden en kenmerken van de EHS. Een uitzondering kan worden gemaakt indien er sprake is van een groot openbaar belang en alternatieven aantoonbaar ontbreken. Het ontbreken van alternatieven mag niet zonder meer worden aangenomen. Een verzoek om herbegrenzing gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:

- a er sprake is van een groot openbaar belang;
- b er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de ecologische hoofdstructuur;
- c er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van ecologische hoofdstructuur wordt voorkomen;
- d de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren als bedoeld.

#### *Saldobenadering*

Artikel 5.4 beschrijft een uitzondering op het principe dat geen inbreuk is toegestaan op ecologische waarden en kenmerken van de EHS en richt zich op een combinatie van activiteiten. Bij een afzonderlijke beoordeling van deze activiteiten ontstaat geen meerwaarde voor de EHS of juist een inbreuk hierop. Door de activiteiten echter in onderlinge samenhang te beoordelen, kan de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS per saldo verbeteren. Dit is de 'saldo-benadering'. Hiermee wordt een gebiedsgerichte aanpak bevorderd. Eén van de voorwaarden om de saldobenadering te kunnen toepassen, is dat de activiteiten onderdeel uitmaken van een gebiedsvisie. Dit kan een provinciale of gemeentelijke structuurvisie zijn. Hiermee wordt geborgd dat een combinatie van activiteiten binnen één ruimtelijke gebiedsvisie onderlinge samenhang vertoont. Tevens is zo verzekerd dat toepassing van de saldobenadering de kwaliteit van de EHS daadwerkelijk verbetert.

#### *Compensatie*

Artikel 5.6: Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 is er voor gekozen om niet langer het primaat bij fysieke compensatie te leggen. De initiatiefnemer kan kiezen tussen fysieke en financiële compensatie. Daarvoor gelden bepaalde voorwaarden (artikel 5.7 en 5.8). Op deze plaats wordt benadrukt dat hogere wetgeving, zoals de Natuurbeschermingswet 1998 en het Barro, altijd voorgaat op de provinciale verordening. Dat betekent dat er in die gevallen in beginsel geen keuzemogelijkheid bestaat tussen fysieke of financiële compensatie maar dat er de verplichting bestaat om fysiek te compenseren. Bovendien blijven ook altijd de verplichtingen op grond van de Boswet gelden (indien van toepassing). In bepaalde situaties is het nodig om met een groter areaal te compenseren dan het areaal dat verloren gaat, om zo dezelfde ecologische kwaliteit te realiseren. Hierbij is van belang hoeveel tijd het betreffende natuurstype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen en welke functie het natuurstype heeft binnen het lokale ecosysteem. De compensatie van dit kwaliteitsverlies houdt er dan rekening mee dat het enige tijd duurt voordat het compenserende gebied dezelfde kwaliteit heeft als het gebied dat verloren is gegaan. De toeslag wordt uitgedrukt in extra te compenseren oppervlakte natuur en een budget. Het budget komt ten laste van de initiatiefnemer en bestaat uit de extra beheerskosten tijdens de periode van het ontwikkelingsbeheer. De vaststelling van het budget is maatwerk. Als algemene vuistregel kan worden uitgegaan van extra beheerskosten van minimaal 1 à 2 keer de normkosten van het betreffende natuurdoeltype.

Voor wat betreft de compensatie is de initiatiefnemer van het plan verantwoordelijk voor realisatie van mitigerende en/of compenserende maatregelen. Dit moet blijken uit een compensatieplan dat tezamen met de bestemmingsplanwijziging bij het verzoek om herbegrenzing aan Gedeputeerde Staten wordt ingediend.

Het compensatieplan gaat in op de aantasting van de ecologische waarden en kenmerken, waarbij exact bepaald wordt welke natuurtype aangetast wordt en welke oppervlakte en natuurkwaliteiten hierbij verloren gaan, inclusief de gevolgen van versnippering en verstoring. Het plan geeft aan waar de compensatie plaatsvindt, welke natuurbeheertype wordt gerealiseerd en hoe het ontwikkelingsbeheer plaatsvindt. De compenserende maatregelen dienen planologisch verankerd te worden in een bestemmingsplan.

Het compensatieplan vermeldt exact welk natuurtype aangetast wordt en welke oppervlakte en natuurkwaliteiten hierbij verloren gaan, inclusief de gevolgen van versnippering en verstoring. Het plan geeft aan waar de compensatie plaatsvindt, welk natuurbeheertype wordt gerealiseerd en hoe het ontwikkelingsbeheer plaatsvindt. Het betreft de concrete oppervlakte natuurwaarden welke teniet gaat als gevolg van de aantasting en het compensatiegebied. De kwaliteit omvat zowel de tijd die een natuurtype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen als de functie die het natuurtype heeft binnen het lokale ecosysteem. In de natuur is sprake van complexe natuurlijke processen en verbanden. De bijdrage die een gebied levert aan instandhouding van natuurlijke processen en verbanden noemen we de functionaliteit. Het gaat dan over (landschaps-)structuren, biotische- en a-biotische omstandigheden. De kwantiteit betreft zowel de oppervlakte van het aangetaste gebied, de toeslag, als de oppervlakte die als gevolg van de aantasting niet meer optimaal kan functioneren. Te denken valt dan aan aantasting van oppervlakte door geluidsoverlast, verlichting, versnippering en verstoring. Bepaling van deze oppervlakte is maatwerk. In een tijdschema dat deel uitmaakt van de uitvoeringsovereenkomst, leggen partijen vast wanneer met de uitvoering van de compensatie wordt begonnen en wanneer deze dient te zijn afgerond.

#### *Groenblauwe mantel*

De gronden van het bestaande gedeelte van het recreatieterrein zijn volgens de Verordening aangemerkt 'groenblauwe mantel'. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap. De groenblauwe mantel biedt grotendeels ruimte voor ontwikkeling van dezelfde functies als binnen het gemengd landelijk gebied; de omvang van de ruimte verschilt daarbij wel. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen.

#### *Algemene ontheffingsmogelijkheid*

In de Verordening is een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen. De ontheffingsbevoegdheid heeft betrekking op bijzondere gevallen waar Provinciale Staten bij het vaststellen van de algemene regels geen rekening mee hebben gehouden. Bij het besluit over toepassing van de ontheffingsbevoegdheid zal een afweging plaatsvinden tussen enerzijds de provinciale belangen die worden gediend met de regels uit de Verordening en anderzijds het belang van het realiseren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Indien het belemmeren van het gemeentelijk belang onevenredig is in ver-

houding tot de provinciale belangen, kan er reden zijn om de ontheffingsbevoegdheid toe te passen. De ontheffing is alleen bedoeld voor incidentele gevallen.

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsslag van het bestaande recreatieterrein De Maashorst. Het ruimtebeslag van het recreatiepark binnen de EHS neemt eveneens toe. Deze uitbreiding is nodig omdat de recreatieobjecten zelf alsmede de buitenruimten en centrale voorzieningen vanwege de kwaliteitsslag verruimd worden. De benodigde kwaliteitsslag is nodig om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstig wensen van recreanten en de huidige bouwkundige- en brandveiligheidseisen.

Het plangebied bevindt zich grotendeels binnen de groenblauwe mantel en hiernaast voor een klein deel binnen het kerngebied groenblauw. Het recreatieterrein ligt evenwel geheel binnen de groenblauwe mantel. Voor de groenblauwe mantel geldt de 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen zijn binnen deze gebieden mogelijk mits er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kernkwaliteiten. Binnen het kerngebied groenblauw / de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee-tenzij' benadering. In principe zijn hierbinnen geen ontwikkelingen mogelijk. Onder bepaalde voorwaarden kan een ontwikkeling wel plaatsvinden.

In dat geval dient er een compensatieplan te worden opgesteld voor het verlies aan natuurwaarden. Dit compensatieplan is opgesteld. Hieruit blijkt dat de compensatie geheel binnenplans plaatsvindt. Het compensatieplan gaat in op de aantasting van de ecologische waarden en kenmerken, waarbij exact bepaald is welke natuurstype aangetast wordt en welke oppervlakte en natuurkwaliteiten hierbij verloren gaan. Het plan geeft verder aan waar de compensatie plaatsvindt, welk natuurbeheertype wordt gerealiseerd en hoe het ontwikkelingsbeheer plaatsvindt. De compenserende maatregelen zijn verder zoals voorgeschreven verankerd in het bestemmingsplan in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen. Dit wordt verder beschreven in paragraaf 5.3.2. Het compensatieplan komt verder aan de orde in paragraaf 4.8.

Met dit compensatieplan wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening. Hieronder is kort aan de bepalingen getoetst:

- Artikel 3.1 lid 1: In paragraaf 2.3 (Verbeteren ruimtelijke kwaliteit), 2.4 (Beplantingsplan) en 2.5 (Verkeer en parkeren) van deze toelichting is omschreven hoe het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Artikel 3.1 lid 2: Het plan betreft geen nieuw stedelijk ruimtebeslag, maar een herstructurering van een bestaand recreatieterrein.
- Artikel 3.1 lid 3: In deze toelichting wordt aandacht besteed aan de bestaande waarde. Er kan worden verwezen naar paragraaf 4.7 (Bodem), 4.13 (Water), 4.4 (Cultuurhistorie), 4.9 (Flora en Fauna) en 4.3 (Archeologie). Wat betreft de effecten voor milieu en volksgezondheid kan worden verwezen naar de besproken milieuaspecten in hoofdstuk 4, zoals luchtkwaliteit (paragraaf 4.10), externe veiligheid (paragraaf 4.11), geluid (paragraaf 4.5) en bedrijfshinder (paragraaf 4.6). Wat betreft de aansluiting op infrastructuur wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de planbeschrijving.
- Artikel 3.2 lid 1: Zie bij artikel 3.1 lid 3.

- Artikel 3.2 lid 2: De compenserende maatregelen zijn verankerd in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.3.2.). In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische haalbaarheid besproken. In paragraaf 2.3 is besproken hoe bij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt aangesloten op de omgeving.
- Artikel 3.2 lid 3: Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt onder meer bereikt door landschappelijke inpassing en een bijdrage aan de ecologische hoofdstructuur.
- Artikel 3.2. lid 4: Er is geen sprake van een financiële bijdrage,

Wat betreft artikel 5.7 en 5.8 ten slotte, kan worden gesteld dat is gekozen voor fysieke compensatie. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit het compensatieplan. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Landerd**

Op 31 januari 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Landerd gewijzigd vastgesteld. De Structuurvisie Landerd geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, het buitengebied en de mobiliteit en beschrijft wat de gemeente met deze ontwikkelingen gaat doen.

In de thematische hoofdstukken is de beleidsambitie voor de verschillende aspecten neergelegd. De beleidsambities is vervolgens doorvertaald naar de regie per deelgebied. Daarbij worden acht deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'agrarisch gebied met belemmeringen voor de veehouderij'. In het dit gebied is sprake van een sterke verweving van de landschappelijke karakteristieken en het agrarisch functioneren. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de landschappelijke karakteristieken, in samenhang met het agrarisch karakter. Bij beëindiging van de agrarische functie kan omschakeling naar verblijfsrecreatie een alternatief zijn, onder de volgende voorwaarden:

- a het initiatief heeft een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product;
- b het initiatief is passend op de betreffende locatie;
- c het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);
- d het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf);
- e het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Bij doorontwikkeling van een reeds bestaand verblijfsrecreatief bedrijf gelden dezelfde criteria als bij omschakeling.

#### ***Toetsing***

In onderhavig plangebied wordt de kwaliteitsverbetering van een recreatieterrein beoogd. In hoofdstuk 2 wordt aangetoond dat aan voorwaarde a t/m d wordt voldaan. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hieruit



blijkt dat het initiatief niet in strijd is met eisen inzake gezondheid, milieu en de beschermde fauna. Met het initiatief zijn voorts geen dieren gemoeid waardoor het aspect dierenwelzijn (afgezien van de beschermde fauna) niet relevant is. Geconcludeerd kan daarom worden dat het plan niet in strijd is met de Structuurvisie Landerd.

### **3.3.2 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (2009)**

De Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) uit 2009 geeft de gemeentelijke integrale visie op het buitengebied en voornamelijk de bebouwingsconcentraties weer en streeft naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Landerd. De Structuurvisie geeft aan welke nieuwe economische initiatieven waar en in welke omvang kunnen worden toegestaan om zodoende bij te dragen aan de leefbaarheid van het platteland. In de Structuurvisie BIO worden de functies Natuur, Landbouw en Recreatie genoemd als dragers van het buitengebied en richtinggevend voor ontwikkelingen in het buitengebied van Landerd.

Ten aanzien van Recreatie en Toerisme geeft de Structuurvisie BIO aan dat deze sector een belangrijke bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van het platteland, maar dat er een gezonde verhouding moet bestaan tussen toeristisch-recreatieve voorzieningen en de draagkracht van het gebied. Voorwaarden voor verdere recreatieve ontwikkeling is dat deze past binnen de visie zoals neergelegd in de gebieds- en reconstructieplannen, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en dat de aanwezige waarden niet worden aangetast en worden versterkt. Een andere voorwaarde is dat de te ontwikkelen activiteit past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid en dat deze qua schaal en omvang past bij de kern en/of gemeente.

In de Structuurvisie BIO wordt een aantal voorwaarden aan alle activiteiten gesteld, te weten:

- door de nieuwe activiteit mag geen overlast of hinder worden veroorzaakt met betrekking tot hindercirkels/contouren van agrarische en andersoortige bedrijven;
- nieuwe economische dragers mogen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf geen beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf;
- nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### **Toetsing**

Uit de Structuurvisie BIO blijkt dat er in Landerd zowel voor intensieve recreatie als voor extensieve recreatie mogelijkheden liggen. Het plangebied wordt niet specifiek behandeld. Uit de beschrijving van het initiatief in hoofdstuk 2 en de toetsing van het initiatief aan de milieuaspecten in hoofdstuk 4 blijkt echter wel dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de structuurvisie.

### 3.3.3 **Landschapsbeleidsplan 2013 - 2027**

De gemeente Landerd heeft op 8 november 2012 het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 vastgesteld voor haar buitengebied. De doelen van dit Landschapsbeleidsplan zijn:

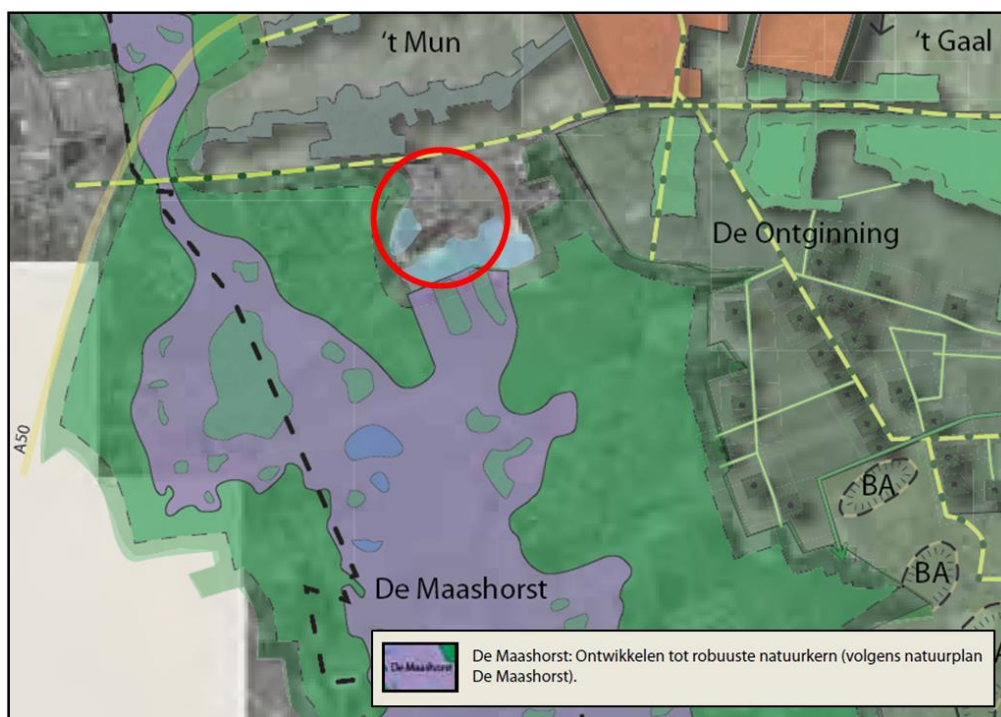
- realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert;
- verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden. Dit op basis van grondgebruik, historie, bodem en occupatie. Tezamen met de klankbordgroep, waarin alle bij het landschap betrokken gebiedspartijen vertegenwoordigd waren, is per deelgebied een visie opgesteld. De visie is verbeeld op een kaart.

De onderdelen van de visie zijn als volgt nader te omschrijven:

- Versterk de karakteristieken van het landschap welke te onderscheiden zijn op basis van ontginning, van bodem en van ruimtelijke landschappelijke kenmerken; dit versterkt de oriëntatie en vergroot de identiteit.
- Maak voor sommige plekken een nieuw kader; nieuwe ontwikkelingen (als schaalvergroting veehouderij, recreatie) een plek geven en inpassen met gebiedseigen middelen.
- Begin op korte termijn een aantal kansrijke plekken in te richten; dit vormt inspiratie en een katalysator voor de andere landschappelijke ontwikkelingen.

Per deelgebied is vervolgens aangegeven wat het gewenste beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep in het landschap zijn. Deze ingrepen zijn deels uitgewerkt in projecten. Deze bepalen de plekken en de vorm waarin de ingrepen uitgevoerd moeten worden om de visie te bereiken.



*Uitsnede visiekaart deelgebied De Maashorst met globale aanduiding plangebied (rood)*

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De Maashorst'. De kenmerken van dit deelgebied zijn als volgt.

#### *Identiteit*

Provinciaal landschap De Maashorst is met zijn bos en heideterreinen het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant. In het hart is binnen de als EHS aangegeven gronden nog een landbouwenclave aanwezig.

#### *Landschappelijke ontwikkeling*

- ontwikkelen tot robuuste natuurkern bestaande uit een centrale open ruimte met natuurlijk bos daaromheen waarin natuurlijke processen, zoals een natuurlijk watersysteem, alle ruimte hebben;
- ontwikkelen van een levendige schil om de natuurkern heen, waarin wonen, werken, landbouw en recreatie samengaan;
- de gronden in open middengedeelte (in de tijd) verwerven en omvormen tot heide/bosgebied (volgens natuurplan De Maashorst);
- randen van het bosgebied omvormen tot mantel- en zoomvegetatie.

#### *Ecologische ontwikkeling*

- omvormen tot begeleid natuurlijke eenheid op zandgronden;
- EVZ Maashorst – Herperduin, momenteel in voorbereiding;
- EVZ Maashorst – Reekse Heide afronden;
- leefgebied voor bos en struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren);
- foerageergebied voor bosdieren.

### *Recept*

- primaire landschapsversterking in dit gebied middels de aanleg van de projecten genoemd in het Natuurplan De Maashorst (o.a. ontwikkelen heide en schraal grasland in middengebied Maashorst);
- aanvullende landschapsversterking middels de volgende landschapselementen:
  - ontwikkelen mantel- en zoomvegetatie, circa 25 meter breed;
  - foerageergebied bosdieren (te zien als zoom), minimaal oppervlak 500 m<sup>2</sup>.

De strategie per deelgebied is mede bepaald door de kwetsbaarheid c.q. draagkracht van het landschap. Het deelgebied 'De Maashorst' wordt gezien als zeer kwetsbaar.

### *Toetsing*

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De Maashorst'. De ontwikkeling van het recreatieterrein vindt echter niet plaats binnen het natuurontwikkelingsgebied van De Maashorst zelf. In het kader van onderhavig plan wordt gezorgd voor natuurcompensatie. Deze compensatie draagt bij aan de ontwikkeling en versterking van het natuurgebied De Maashorst. Het plan is hiermee niet in strijd met het Landschapsbeleidsplan.

## **3.3.4 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, deel 2**

### *Algemeen*

Deze notitie ('deel 2: kwaliteitsverbetering') vormt het kwaliteitskader dat wordt gebruikt bij afwijkingen van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Bij elke afwijking of herziening moet worden gemotiveerd dat aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening worden voldaan'. Daarbij dient rekening te worden gehouden met wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De onderhavige nota is onderdeel van het gemeentelijke "Kwaliteitskader buitengebied" dat voortsnog uit twee delen bestaat. In dit kwaliteitskader worden enkele open normen uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt. In dit tweede deel gaat het om het begrip 'kwaliteitsverbetering'.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO), waaraan de gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss deelnemen, zijn afspraken gemaakt over de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt breed gedragen en zij willen actief invulling geven aan de zorgplicht. De hebben daarom een voorstel aangedragen, waarmee een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik van het provinciale beleid wordt beoogd. Hierbij worden de ontwikkelingen ingeschaald naar de ruimtelijke impact die ze hebben:

1. geen of verwaarloosbaar;
2. beperkt;
3. aanzienlijk.

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact. Onderhavig plan moet worden beschouwd als categorie 3, het betreft immers het vergroten van het bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie'. Daarom wordt hieronder nader op deze categorie ingegaan.

### *Categorie 3: aanzienlijke impact*

Deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de

fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven 'landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (mkm's) worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

### **Toetsing**

Uit voorgaande blijkt dat sprake moet zijn van ten eerste een goede landschappelijke inpassing, ten tweede van extra kwaliteitsverbetering in de nabijheid van het plangebied en ten derde van twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen. Onderhavig plan past binnen deze vereisten:

1. Het plan voorziet in een passende landschappelijke inpassing. Zoals in paragraaf 2.3 en 2.4 is besproken worden de groene randen rondom het park versterkt en verdicht en wordt gestreefd naar een betere onderbegroeiing en naar gebruik van inheemse soorten.
2. Ook aan het tweede vereiste wordt voldaan. De zuidrand van de grote plas krijgt een natuurlijker karakter en functie, die aansluit bij de waterpartijen van het natuurgebied 'De Maashorst'. Hiernaast vindt er ook natuurcompensatie plaats rondom de Nistelrooisebaan.
3. Wat betreft de voorgeschreven twee 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (mkm's) kan worden gesteld dat hieraan is voldaan omdat onderhavig plan een bijdrage levert aan de doelstellingen uit het Maashorst Manifest (zie ook de volgende paragraaf). Dit is onder meer gedaan doordat het plan voorziet in de aanleg van 100 parkeerplaatsen voor bezoekers aan het natuurpark De Maashorst, hetgeen bijdraagt aan de toegankelijkheid van dit natuurpark voor recreanten. Hiernaast wordt met onderhavig plan een groter oppervlak gecompenseerd dan strikt noodzakelijk en wordt met onderhavig plan de noordzijde van het natuurpark De Maashorst versterkt. Ook dit kan worden beschouwd als een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel.

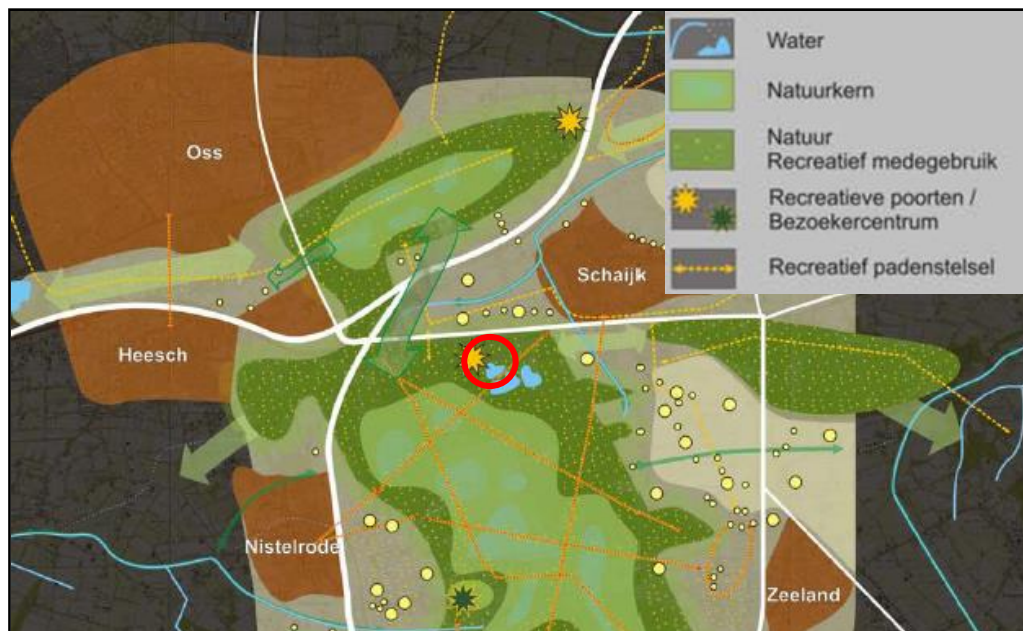
### **3.3.5 Maashorst Manifest**

Het Maashorst Manifest is opgesteld in opdracht van de Stuurgroep De Maashorst. Het manifest geeft de volgende visie op De Maashorst in 2020: In 2020 is De Maashorst een levendig en ondernemend Provinciaal Landschap georganiseerd rond het grootste natuurgebied van Brabant, duurzaam bewerkt en beheerd door boeren, beheerders en ondernemende burgers en omgeven door vitale en leefbare dorpen en steden.

- In 2020 wordt De Maashorst op afstand herkend als gebied waar het goede leven, gezondheid en goede voeding, zorgzaamheid en spiritualiteit de basiswaarden vormen van haar identiteit en duurzame ontwikkeling.
- In 2020 staan de poorten van De Maashorst wijd open voor bezoekers die willen genieten van haar gastvrijheid, cultuur, natuur, rust en het rijke scala aan recreatiemogelijkheden in de regio.

- In 2020 werken boeren, burgers, ondernemers, beheerders en bestuurders al ruim 15 jaar eendrachtig samen aan het duurzaam beheer en de voortdurende ontwikkeling van De Maashorst.

De visie en geschetste zonering binnen De Maashorst vormen wel een belangrijk toetsingskader voor nieuwe initiatieven.



*Uitsnede visiekaart Maashorst Manifest met globale aanduiding plangebied (rood)*

Ten aanzien van het verder op de kaart zetten van de toeristisch-recreatieve potenties van De Maashorst liggen er nog allerlei mogelijkheden om de samenwerking tussen de recreatieve ondernemers onderling, met de horeca, de verbrede landbouw, de omgeving en met de regionale VVV te versterken. Van belang is dat de ondernemers van elkaar weten wat zij als product kunnen aanbieden en hoe ze zich door bundeling samen sterker op de markt kunnen presenteren. Vanuit dit aanbod kunnen arrangementen ontwikkeld worden en kan verder gewerkt gaan worden aan een branding die recht doet aan de kwaliteiten van het gebied. De Maashorst biedt veel mogelijkheden voor bestaande en nieuwe ondernemers die zich richten op het ontvangen en vermaken van gasten die op zoek zijn naar een aangename besteding van de vrije tijd. Toerisme en recreatie vormt daarmee een belangrijke factor in de leefbaarheid en economische ontwikkeling.

### **Toetsing**

Op de visiekaart van het Maashorst Manifest is het plangebied aangewezen als recreatieve poort/bezoekerscentrum. Dit komt overeen met de functie van het gebied, namelijk recreatieterrein. Binnen de visie voor De Maashorst bestaat ruimte voor de verdere ontwikkeling van recreatiegebieden. Hiermee wordt de leefbaarheid versterkt en de economie gestimuleerd. Daarnaast voorziet het plan in een versterking van de functie van het recreatiegebied als poort naar het natuurgebied. Het plan past hiermee binnen het beleid uit het Maashorst Manifest.

### **3.3.6 *Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd***

In 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Recreatie en Toerisme vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. In de visie 'Natuurlijk Landerd', 'Sportief Landerd' en 'Verzorgend Landerd' als hoofdthema's opgenomen. Het thema 'Natuurlijk Landerd' heeft als doel de natuur en het landschap beleefbaar te maken door middel van recreatieve voorzieningen, zoals kleinschalige horeca (bijvoorbeeld een theetuin). Het thema 'Sportief Landerd' is vooral gericht op dagrecreatie. De gemeente heeft in de afgelopen jaren de routegebonden recreatie flink uitgebreid, met een wandelroutenetwerk, een fietsknooppuntensysteem en verschillende komwandelingen. Gestreefd wordt naar meer mogelijkheden voor buitensporten, zoals survivaltracks, abseilen, touwenparcours en paintball. Wat betreft het thema 'verzorgend Landerd' ziet de gemeente kansen in het aanbieden van verblijfsaccommodaties voor ouderen, lichamelijk gehandicapten en mensen met een (chronische) ziekte. Ook het bieden van dagrecreatieve mogelijkheden heeft de aandacht.

De gemeente ziet de rand van De Maashorst als ideaal zoekgebied voor de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden. In deze zone wordt ingezet op extensieve recreatie, kleinschalige en afwisselende dagattracties en kleinschalige verblijfsrecreatie.

#### ***Toets plan***

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een bestaand recreatieterrein met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het aantal recreatieobjecten blijft daarbij gelijk. De kwaliteitsslag zorgt tevens voor een verbetering van de interne ontsluitingsstructuur en de parkeervoorzieningen. In de nieuwe situatie kunnen dagrecreanten die het natuurgebied willen bezoeken hun auto parkeren op een van de centrale parkeerplaatsen in het park. Vervolgens kunnen zij, via een duidelijke en aangename route per voet hun weg vervolgen naar het natuurgebied. De extensieve dagrecreatie buiten het park krijgt daarmee een impuls. Dit draagt bij aan het beleidsplan.

### **3.3.7 *Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd***

Deze ontwikkelingsvisie is op 20 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd. De visie omvat een beleids- en toetsingskader voor plannen en ontwikkelingen op het gebied van recreatie. Dit kader omvat vereisten voor zowel het bestemmingsplan waarin de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt alsmede voor alle aanpalende plannen en documenten.

Belangrijke richtlijnen voor ontwikkelplannen van recreatieterreinen zijn kwaliteitsverbetering, het creëren van meer onderscheidend vermogen en meer variatie en het verminderen van de kwetsbaarheid van het recreatieve product en de lokale recreatiesector. Deze aspecten zijn in een bedrijfsplan nader uitgewerkt. Daarnaast zijn er een aantal planologisch aspecten waar in het kader van het bestemmingsplan nader aandacht aan moet worden besteed.

Het betreft de volgende richtlijnen:

- een goede verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- een goede landschappelijke inpassing van het terrein;
- op het recreatieterrein zijn geen (brand)onveilige situaties;
- er wordt volledig voldaan aan alle (wettelijke) richtlijnen en eisen;

- geen permanente bebouwing;
- een goede verhouding vaste plaatsen – toeristische plaatsen;
- duurzaamheid;
- compensatie en kwaliteitsverbetering landschap

In de navolgende paragrafen wordt het initiatief aan de bovenstaande richtlijnen getoetst.

### ***Toetsing***

#### *verhouding bruto en netto ruimtebeslag*

De gemeente hanteert hierbij als richtlijn dat maximaal 25% van het (totale) terreinoppervlak bebouwd mag zijn. Het bestemmingsplan voorziet in het oprichten van ongeveer 36.000 m<sup>2</sup> (3.6 ha) aan bebouwing. Het gebied met de bestemming recreatie heeft een oppervlak van ongeveer 21,1 hectare. Dit betekent dat  $3,6/21,1 = 17\%$  van het park bebouwd wordt. Dit is ruim onder de norm van 25%.

#### *landschappelijke inpassing van het terrein*

Een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld dat uitgaat van een robuuste interne en externe groen- en waterstructuur en een algehele kwaliteitsverbetering van het park zelf. Voor nader informatie over de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

#### *brandveiligheid*

Door de herstructurering neemt de brandveiligheid op het recreatieterrein toe omdat de dicht op elkaar staande recreatieverblijven worden vervangen door recreatiewoningen op ruime, goed bereikbare kavels. In de navolgende figuur is de nieuwe situatie met betrekking tot de brandveiligheidsvoorzieningen zoals opstelplaatsen, bluswatervoorzieningen en ontsluitingen weergegeven.





*Brandveiligheidsvoorzieningen recreatieoord De Maashorst*

*(wettelijke) richtlijnen en eisen*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt het initiatief getoetst aan de relevante wet- en regelgeving, hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke richtlijnen en eisen.

*geen permanente bewoning*

Het bestemmingsplan voorziet alleen in verblijfsrecreatieve voorzieningen. Afgezien van de bestaande bedrijfswoningen wordt permanente bewoning uitgesloten. Het plan voldoet daarmee aan deze richtlijn.

*verhouding vaste plaatsen en toeristische plaatsen*

Toeristische plaatsen zijn plaatsen c.q. recreatiewoningen die voor kortere periodes (enkele weken) aan telkens wisselende gasten worden verhuurd. Een seizoensplaats, (zijnde in deze context een plaats of recreatiewoning die tussen 1 april en 31 oktober aan een en dezelfde gast wordt verhuurd), wordt in de ontwikkelingsvisie ook als toeristische plaats beschouwd. Een vaste plaats is een standplaats of recreatieobject dat voor langer dan 6 maanden ofwel het hele jaar aan een en dezelfde gast wordt verhuurd. Gestreefd wordt per recreatieterrein naar een aandeel van minimaal 40% aan toeristische plaatsen op het totaal aantal plaatsen. Het percentage aan toeristisch plaatsen op recreatieoord De Maashorst zal ruim boven de 40% blijven.

#### *duurzaamheid*

De herstructurering maakt een duurzame exploitatie van het recreatieoord mogelijk. Door het opnemen van een robuuste groenstructuur krijgt het park een duurzaam karakter. De omvang van de recreatieve bestemming wordt in dit bestemmingsplan teruggebracht naar 21,1 ha. Ten opzichte van de omvang van 26 hectare in het vigerende bestemmingsplan is dit een afname van 4,9 ha. De wijze waarop de groenstructuur en de ecologische functionaliteit van het gebied wordt verbeterd is vastgelegd in het natuurcompensatieplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

#### *zonering*

Bij de toetsing aan de relevante milieuaspecten in hoofdstuk 4 is te zien dat de herstructurering voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke eisen met betrekking tot de omliggende natuurgebieden.

#### *omvang*

In hoofdstuk 2 wordt nader op de nieuwe situatie ingegaan. Het bestemmingsplan voorziet in een kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatieterrein. Het aantal recreatieobjecten wordt niet vergoot, wel zal het feitelijke ruimtebeslag toenemen omdat de recreatieobjecten zelf alsmede de buitenruimten en centrale voorzieningen vanwege de kwaliteitsslag verruimd worden. De benodigde kwaliteitsslag is nodig om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige wensen van recreanten en de huidige bouwkundige- en brandveiligheidseisen.

#### *compensatie en kwaliteitsverbetering landschap*

hiervoor wordt verwezen naar de kopjes landschappelijke inpassing terrein en duurzaamheid.

#### *conclusie toetsing*

Op grond van bovenstaand toetsing kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de richtlijnen van de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd.

## 4 Haalbaarheidsonderzoeken

### 4.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel in een bestemmingplan is het aantonen van de uitvoerbaarheid of haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening is dit zelfs wettelijk verplicht.

### 4.2 M.e.r.-beoordeling

#### *Juridisch kader*

Een bestemmingsplan kan op twee manieren m.e.r.-plichtig worden, namelijk via het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving voor de m.e.r.) en wanneer er een passende beoordeling moet worden uitgevoerd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen Natura 2000-gebieden zijn gelegen, wordt hieronder alleen de eerste mogelijkheid besproken.



*EHS (groen en gebieden binnen groen lijnen) in en nabij het plangebied (bron: Symbiosys Alterra)*

#### **Besluit m.e.r.**

Bij een bestemmingsplan voor een (nieuw) recreatieterrein speelt het Besluit m.e.r. een rol om te bepalen of hiervoor een m.e.r. moet worden doorlopen. Dit komt doordat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieterrein (vakantiedorpen of permanente kampeer- en caravanterreinen genoemd in het Besluit m.e.r.) als activiteit is opgenomen in het Besluit m.e.r.

De activiteit “wijziging van vakantiedorpen” of “wijziging van permanente kampeer- en caravanterreinen” is genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (D10). Er zijn drie relevante daarbij behorende drempelwaarden:

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

Als het onderhavige plan aan de relevante drempelwaarden wordt getoetst, dan ontstaat het navolgend beeld.

1. In totaal zal het maximale aantal bezoekers per jaar ca. 137.280 bedragen. Dit is onder de drempelwaarde van ‘250.000 bezoekers of meer per jaar’.
2. De oppervlakte van het recreatiepark (exclusief de bosrand) is 21,1 hectare. De oppervlakte van de waterplassen die ook een recreatiedoeleinden hebben is 5,9 ha. In totaal is de oppervlakte van het recreatiepark hiermee 27 ha. Dit is boven de drempelwaarde van 25 ha.
3. Wat betreft de oppervlakte van het recreatieterrein in gevoelig gebied geldt dat dit niet alleen het deel van het recreatieterrein is dat is gelegen in de EHS, maar ook het deel van het recreatieterrein dat is gelegen in de groenblauwe mantel. De totale oppervlakte van de EHS binnen het plangebied is 9,36 ha. Het hele plangebied (ca. 32 ha groot) ligt verder in de groenblauwe mantel. Hiermee wordt de drempelwaarde overschreden.

Aangezien de drempelwaarde in twee gevallen is overschreden is een m.e.r.-beoordeling benodigd. Deze m.e.r.-beoordeling is verricht door SAB<sup>6</sup>.

### ***M.e.r.-beoordeling***

In de m.e.r.-beoordeling zijn de aspecten archeologie, ecologie en geluid en lucht vanwege verkeer nader beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Archeologie: Mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan. Hierbij zijn de archeologische waarden in voldoende mate veiliggesteld en brengen de werkzaamheden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee.
- Ecologie: Het plan vindt deels plaats in de EHS, maar het verlies aan areaal wordt ruimschoots gecompenseerd. Ook de kap van bomen wordt voldoende gecompenseerd in het kader van de Boswet. Hiermee zijn negatieve milieueffecten niet te verwachten.
- Lucht en geluid vanwege verkeer: De toename van het aantal verkeersbewegingen is zo gering is dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor de aspecten lucht en geluid zijn te verwachten.

Gezien voorgaande geldt de volgende eindconclusie:

---

<sup>6</sup> M.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Buitengebied, Recreatieoord De Maashorst, Gemeente Landerd, SAB, projectnummer 120617, 8 februari 2016.

Aspecten	Effecten
Archeologie	0
Ecologie	0
Lucht en geluid vanwege verkeer	0

**Legenda:**

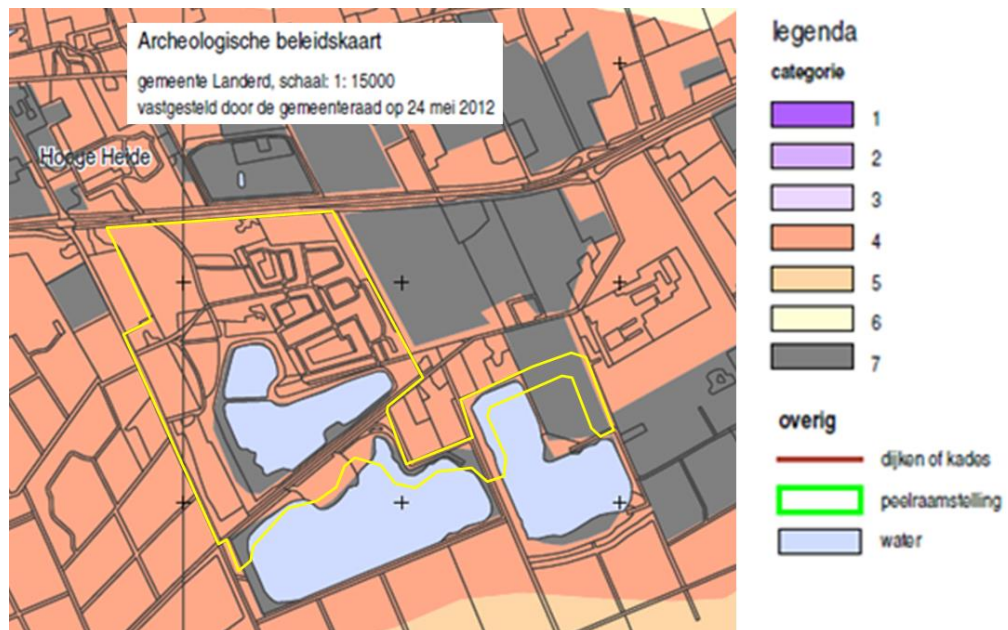
- X = belangrijk negatief milieueffect
- 0 = belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten
- + = positief effect

**Conclusie**

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de uitbreiding en herstructurering van recreatieoord De Maashorst niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noodzaken tot nader onderzoek. Om die reden is een m.e.r. niet benodigd.

**4.3 Archeologie**

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Ook is op grond van de Nota Archeologie van de gemeente Landerd archeologisch onderzoek vereist. Op de archeologische beleidskaart behoort een groot deel van het plangebied tot categorie 4. Dit betekent dat de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben en dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van meer dan 50 cm diep over een oppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.



Archeologische beleidskaart (plangebied globaal aangeduid met gele contour)

Om te kunnen beoordelen of binnen het plangebied werkelijk archeologische waarden te verwachten zijn is door ArcheoPro<sup>7</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor dat deel van het plangebied waar het recreatiegebied wordt uitgebreid en de gronden vermoedelijk verstoord gaan worden. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd ar-

<sup>7</sup> ArcheoPro, Archeologisch rapport Camping Schaijk Gemeente Landerd Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, projectnummer 13045, 11 oktober 2013.

cheologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoordt worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. Voor resten uit het neolithicum, geldt een middelhoge archeologische verwachting. In verband met de relatief geringe afstand tot een dalvormige laagte (open water) en de ligging op een relatief hoog gelegen deel van het dekzandruggen-landschap, geldt wederom een hoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de ligging op een deel van het landschap dat tot aan de twintigste eeuw uit woeste gronden bestond, geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In verband met de ligging van het plangebied direct naast een zand- en grindwinningsgebied, alsmede in verband met de informatie van de terreineigenaar die aangaf dat de bodem binnen het plangebied volledig vergraven is, is in eerste instantie een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennende booronderzoek en uit de inspectie van een bodemontsluiting, blijkt dat de bodem binnen het overgrote deel van het plangebied tot grote diepte is verstoord. De diepte van de bodemverstoring loopt uiteen van zeventig centimeter tot meer dan anderhalve meter en bedraagt gemiddeld ruim een meter. Op slechts drie boorpunten die langs een deel van de oostgrens van het plangebied zijn gezet tussen een dubbele bomenrij die uit de eerste helft van de twintigste eeuw dateert, is nog een min of meer intacte bodemopbouw aangetroffen. Deze bestaat uit een dertig tot veertig centimeter dikke bouwvoor met daaronder het schone gele zand van de C-horizont. Hieruit kan worden afgeleid dat de bodem op de overige delen van het plangebied minimaal tot veertig centimeter in de C-horizont is verstoord. Gemiddeld bedraagt deze diepte echter ruim zeventig centimeter. Dit betekent dat binnen het plangebied alleen nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn langs het deel van de oostgrens van het plangebied waar de dubbele bomenrij staat. Hier zullen echter geen bodemingrepen plaatsvinden die de diepte van de huidige bouwvoor overtreffen.

### **Conclusie**

Gezien de diepe verstoring van de bodem op de delen van het plangebied waarop bodemingrepen zullen plaatsvinden, geven de resultaten van het veldonderzoek geen aanleiding om vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn archeologische waarden aangetroffen waarmee binnen de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

#### 4.4 Cultuurhistorie

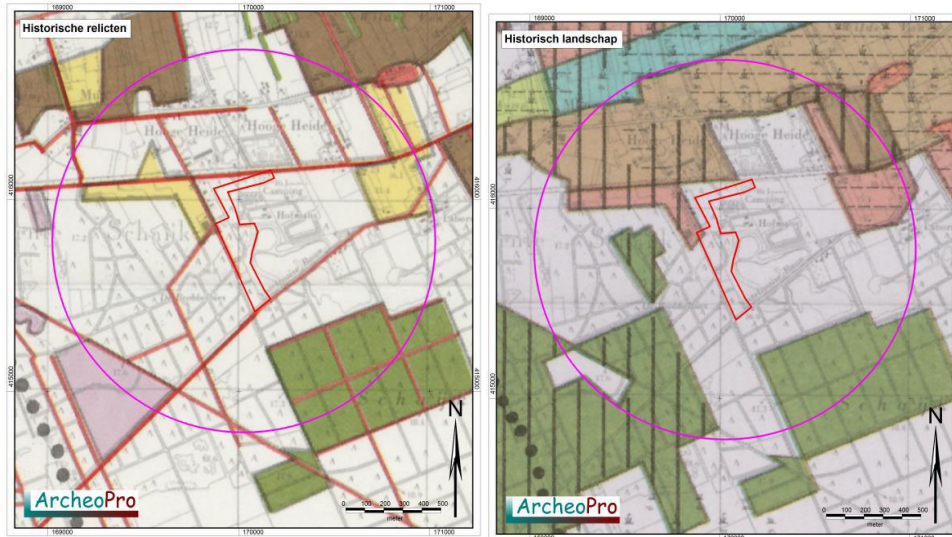
De cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden. Om te kunnen beoordelen of er in het gebied cultuurhistorische waarden zijn die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling is een korte analyse verricht van de historie van het plangebied. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de het archeologisch onderzoek van ArcheoPro dat in het kader van dit bestemmingsplan is verricht.

De kaart van Verheesch (zie navolgende figuur) uit 1800 laat zien dat het plangebied in die tijd nog binnen woeste gronden lag ten zuidoosten van een ontginningshoeve met de naam *Mun*.



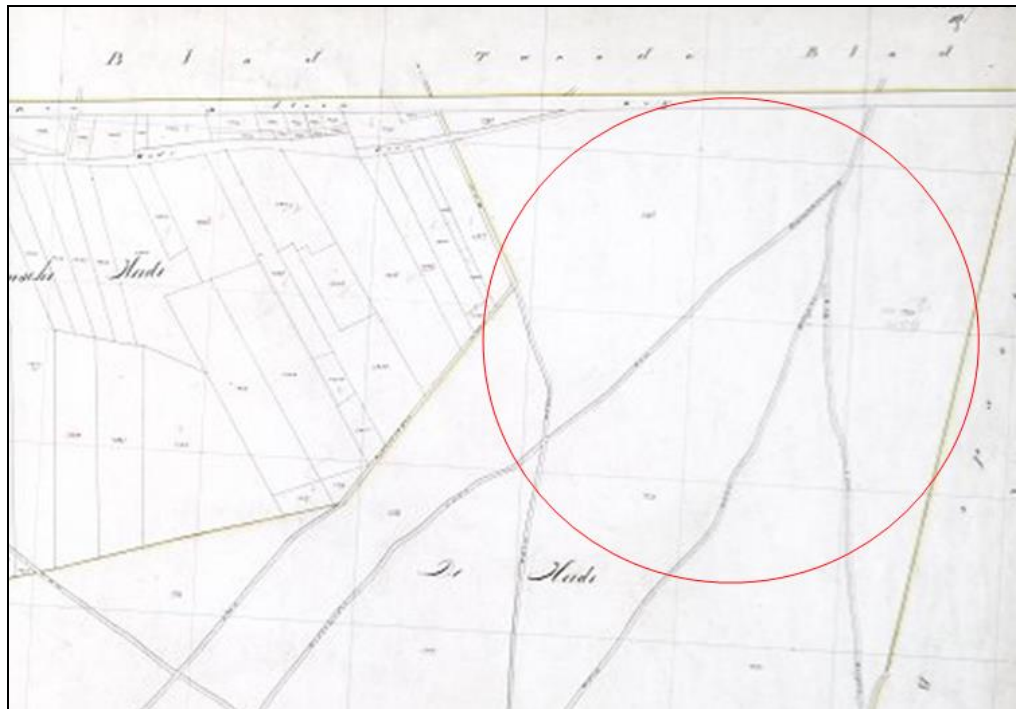
*Uitsnede uit de kaart van Verheesch van 1800*

Volgens de kaart van de historische landschappen en historische relictten (zie navolgende figuur) is het plangebied relatief recent ontgonnen en liggen hierbinnen geen historische relictten.



*Uitsnede uit de kaart met historische landschapselementen/Historische relictien  
Oost Brabant (Naar de Bont, 1993)*

De kadastrale kaart uit 1832 toont dat het plangebied destijds binnen de percelen 1279 en 1290 lag. Uit de aanwijzende tafels blijkt dat deze in eigendom waren bij de Gemeente Schaijk en in gebruik waren als heide.

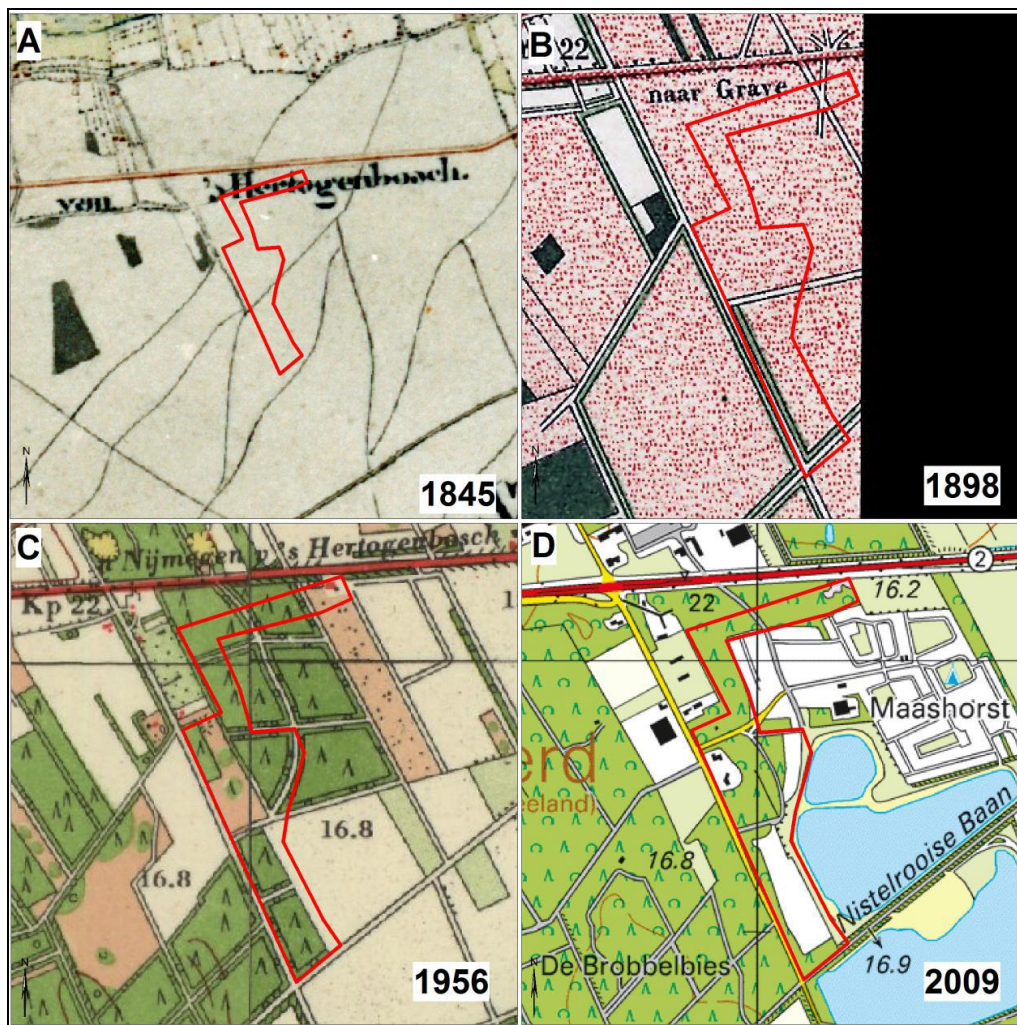


*Uitsnede uit de kadastrale kaart uit 1832*

De navolgende figuur toont achtereenvolgens topografische kaarten van het onderzoeksgebied uit 1845, 1898, 1956 en 2009. De kaart uit 1845 toont dezelfde situatie zoals die is afgebeeld op de kadastrale kaart uit 1832. Het plangebied bestaat op deze kaarten uit woeste gronden (heide) en wordt doorsneden door een enkele veldweg. Ten noorden van het plangebied lag de weg die van 's-Hertogenbosch naar Grave voerde. Op de kaart uit 1898 is te zien dat het plangebied dan nog steeds uit heide bestaat maar dat het patroon van informele veldwegen is vervangen door recht be-



grensde kavelstructuren. In de tweede helft van de twintigste eeuw is het plangebied beplant met bos. De diverse houtkavels worden van elkaar gescheiden door speels aangelegde paden. Later in de twintigste eeuw heeft pal ten oosten van het plangebied aanzienlijke ontgronding plaatsgevonden waarbij een meertje is ontstaan. Door de terreineigenaar is aangegeven dat ook de bodem binnen het plangebied in deze periode volledig is vergraven. Het plangebied is inmiddels weer overwegend in gebruik als bos.



*Uitsneden uit de topografische kaarten uit achtereenvolgens: 1845, 1898, 1956 en 2009*

### **Conclusie**

Uit de analyse van de occupatiegeschiedenis blijkt dat het gebied ligt in een deel van het landschap dat tot aan de twintigste eeuw uit woeste gronden bestond en daarna is beplant met bos. Na de aanleg van de waterpartij in de jaren zeventig van de vorige eeuw is het recreatiegebied aangelegd. In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waarden die vragen om een nadere inpassing in het plangebied. Wel zal bij de uitvoering van het bestemmingsplan aansluiting worden gezocht bij de landschappelijk kenmerken van het gebied en de streek. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.5 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai

### ***Recreatiewoningen***

Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige objecten op basis van de Wet geluidshinder. Formeel is akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk om de nieuwe recreatiewoningen te realiseren. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup> voor de nieuwe recreatiewoningen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Voor de normstelling voor de recreatiewoningen is aangesloten bij de grenswaarden uit de Wgh. Volgens de Wgh mag voor woningen de geluidsbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegverkeer is deze vastgesteld op 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. Onder voorwaarden is een hogere geluidsbelasting tot de hoogste toelaatbare geluidsbelasting toegestaan. De recreatiewoningen worden gerealiseerd op Recreatieoord De Maashorst. Op dit terrein worden naast 400 recreatiewoningen (waarvan 365 bij recht en 35 middels een wijzigingsbevoegdheid) ook diverse centrumvoorzieningen (horeca en detailhandel) gerealiseerd. Gezien de dichtheid van recreatiewoningen en de aanwezigheid van voorzieningen is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een stedelijke situatie. Voor woningen in binnenstedelijk gebied geldt een maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N324) en de Palmstraat 63 respectievelijk 59 dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Bij recreatiewoningen direct aan de Rijksweg (N324) en de Palmstraat zijn de geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De optredende geluidsbelastingen liggen binnen de normen uit de Wgh. Omdat er geen normen uit de Wgh worden overschreden wordt een goed verblijfsklimaat bij de nieuwe recreatiewoningen gegarandeerd. Aangezien recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten zijn op basis van de Wgh is formeel akoestisch onderzoek voor de realisatie van de recreatiewoningen niet nodig. Het is dan ook niet nodig (en mogelijk) om voor de recreatiewoningen hogere waarden te verlenen

### ***Bestaande woningen***

In het kader van de m.e.r.-beoordeling (zie paragraaf 4.2) is onderzocht dat de verkeersintensiteit op de Rijksweg (N324) toeneemt van 19.918 naar 20.330. Hierdoor neemt de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N324) door de realisatie van het plan met  $(10 \cdot \log(20330/19918)) = 0,1$  dB toe. Door de realisatie van het plan neemt de verkeersintensiteit op de Palmstraat toe van 2.755 mvt/e naar 3.176 mvt/e. Hierdoor neemt de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N324) door de realisatie van het plan toe met  $(10 \cdot \log(3176/2755)) = 0,6$  dB toe.

Het bovenstaande betekent dat de toename van de geluidsbelasting zo gering is dat er geen significant nadelige gevolgen voor de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn.

---

<sup>8</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Buitengebied – Recreatieoord De Maashorst, projectnummer 120617, d.d. 23 juli 2014.

### **Conclusie**

Uit onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het recreatiegebied voor wat betreft het aspect geluid niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

### *Onderzoek*

#### Gevolgen herontwikkeling recreatiegebied voor bestaande gevoelige objecten

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een recreatieterrein. Een recreatieterrein heeft op grond van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op de ligging van het park in een rustige woonwijk. Het deel van het recreatiepark dat grenst aan de Rijksweg en de Palmstraat kan, gezien de aanwezigheid van de drukke Rijksweg en de verschillende functies in het gebied, getypeerd worden als een gemengd gebied. Hierdoor kan de afstand worden verkleind tot 30 meter. Deze afstand wordt niet gehaald bij de woning aan de Palmstraat 5. De afstand tussen het recreatieterrein en de woning bedraagt 5 meter. In de omgeving van de woning zijn echter geen recreatiewoningen of andere recreatieve functies toegestaan. Om die reden wordt geen hinder verwacht als gevolg van het recreatieterrein.

#### Gevolgen aanleg openbaar parkeerterrein voor bestaande gevoelige objecten

Tevens is bij het recreatieterrein een openbare parkeerplaats gepland voor bezoekers aan natuurgebied De Maashorst. Een autoparkeerterrein is tevens in de VNG-brochure opgenomen. Deze categorie heeft een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk en 10 m in een gemengd gebied.

Binnen 10 meter zijn geen woningen of andere bestaande gevoelige objecten gelegen. Het parkeerterrein ligt op ca. 29 m afstand van de woning Palmstraat 5.

#### Gevolgen lichthinder van recreatieterrein en openbaar parkeerterrein voor bestaande gevoelige objecten

De VNG-brochure benoemt diverse hinderaspecten (geur, stof, gebaar, geluid), maar gaat niet specifiek in op lichthinder. Lichthinder kan optreden bij onderhavig plan door verlichting van het recreatieterrein. Ook kan lichthinder optreden door lichtkegels van koplampen van auto's.

Op het recreatieterrein wordt de verlichting zeer beperkt tot uitsluitend de infrastructuur en de centrale voorzieningen. Er worden geen lichtmasten gerealiseerd aan de randen van het recreatieterrein en niet op korte afstand van de dichtstbij gelegen woning (Palmstraat 5).

Het openbare parkeerterrein is bedoeld voor recreanten die overdag het natuurgebied bezoeken. In de avonden en nachten wordt dit parkeerterrein niet meer gebruikt. Om die reden wordt de verlichting op dit parkeerterrein zeer beperkt tot hoogstens een enkele lichtmast bij de toegang van het parkeerterrein.

Wat betreft lichthinder van auto's wordt opgemerkt dat 's avonds en 's nachts naar verwachting sprake zal zijn van zeer beperkt verkeer. Zoals gesteld wordt het openbare parkeerterrein in principe uitsluitend overdag bij daglicht gebruikt. In het algemeen zullen bezoekers van het recreatieterrein ook slechts in zeer beperkte mate 's avonds en 's nachts nog van of naar het recreatieterrein rijden. Om die reden hoeft lichthinder als gevolg van auto's eveneens niet te worden verwacht.

#### Gevolgen herontwikkeling recreatiegebied voor bestaande bedrijven

Recreatiewoningen zijn geen gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Ook niet als het gaat om industrielawaai. Dit betekent dat de uitbreiding van het recreatieterrein geen beperkende factor kan zijn voor omliggende bedrijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel nodig om afwijking van de richtafstanden zoals bepaald in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering inzichtelijk te maken. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende hindergevende functies:

- Palmstraat 1, meubelstoffering, meubelfabriek;
- Palmstraat 6, transportbedrijf;
- Rijksweg 5, groothandel in machines, voertuigen, accessoires, technische benodigdheden en onderdelen; groothandel in schroot; reparatiebedrijf voertuigen, waaronder het demonteren van auto's, voertuigstalling; en auto- en machineverhuur.

#### *Meubelstoffeerderij Palmstraat 1*

Een meubelstoffeerderij kent een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf aan de Palmstraat 1 ligt op een grotere afstand van het park.

#### *Transportbedrijf Palmstraat 6*

Een transportbedrijf kent een richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is hierbij de afstandsbepalende milieucategorie. Omdat het gebied getypeerd kan worden als een gemengd gebied kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Het recreatieterrein ligt op minder dan 30 meter afstand van het bedrijf. Omdat de zone waar de afstand wordt overschreden geen recreatiewoningen mogen worden opgericht, vormt deze afstand geen belemmering.

#### *Autohandel Hommeles BV Rijksweg 5*

De richtafstand voor een autosloperij bedraagt op grond van de VNG-brochure 100 meter. Het recreatieoord ligt op ongeveer 70 meter. Omdat het gebied getypeerd kan worden als een gemengd gebied kan deze afstand in principe worden verlaagd tot 50 meter. Omdat de activiteiten op het terrein met name in de omgeving van de Rijksweg plaatsvinden, in de nabijheid van het recreatiegebied, is toch nader verkend of de activiteiten van het bedrijf verenigbaar zijn met de verblijfsrecreatieve functie van het gebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek<sup>9</sup> dat in het kader van de milieuvergunningaanvraag voor de autosloperij is verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting (langetijdgemiddelde) van de inrichting op de maatgevende woning aan de Rijksweg 4 (immissiepunt 8 in het onderzoek) in de dagperiode maximaal 32 dB(A) bedraagt. Dit is ruim onder de vergunde waarde van 39 dB(A) en de

---

<sup>9</sup> NIPA Milieutechniek b.v. Akoestisch onderzoek in het kader van een milieuvergunningaanvraag voor Auto- im – en export A.M. Hommeles B.V. aan de Rijksweg 5 te Schaijk, rapport S2010\_06, d.d. 4 januari 2011.

voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de lage geluidsbelasting op de maatgevende woning kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting van de inrichting aan de Rijksweg 5 niet leidt tot onevenredige hinder op de toekomstige recreatiewoningen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **4.7 Bodem**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek (volgens de norm NEN 5740) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. Door NIPA milieutechniek b.v. is een verkennend bodemonderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd.

In het onderzoek is op grond van een terreininspectie en de occupatiegeschiedenis uitgegaan dat het plangebied met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging als onverdacht kan worden beschouwd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem zeer plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt, PAK en minerale olie. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat, conform de circulaire bodemsanering, geen aanleiding bestaat hiervoor een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren.

In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetroffen. Plaatselijk is een matig verhoogd gehalte aan cadmium in het grondwater aangetoond. De aangetoonde gehalten hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging. Plaatselijk zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan kobalt en kwik gemeten. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat geen sprake is van een noemenswaardige verontreiniging.

### **Conclusie**

Op basis van deze resultaten dient de hypothese van een onverdacht terrein in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie in het onderzoek is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, in het kader van de circulaire bodemsanering, niet zinvol. Tegen de voorgenomen planontwikkeling in het plangebied zijn op grond van deze circulaire geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

---

<sup>10</sup> NIPA milieutechniek b.v. Verkennend bodemonderzoek recreatieoord De Maashorst te Schaijk, rapportnummer 13531, 29 juli 2013.

## 4.8 Toetsing EHS en Boswet

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Wel ligt het gebied deels in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een toets in het kader van de EHS is noodzakelijk om te bepalen of met de plannen sprake is van aantasting van natuurwaarden en kernkwaliteiten van de EHS. Met de plannen worden tevens bomen gekapt die mogelijk vallen onder de bescherming van de Boswet. Ook hier zal bij de uitvoering rekening mee moeten worden gehouden.

### **EHS**

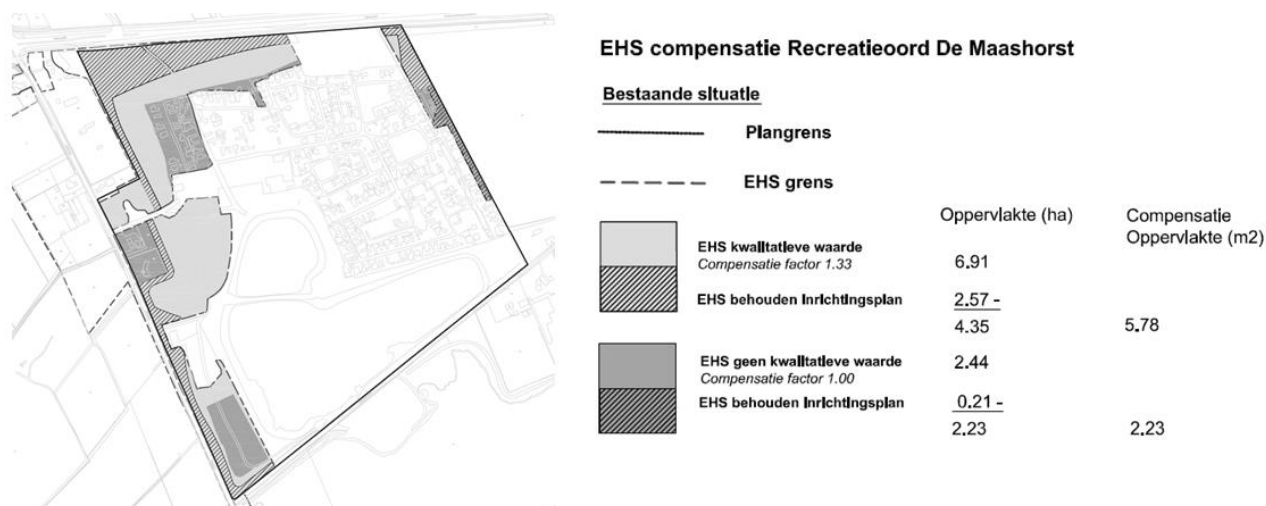
De bosstrook rondom het terrein is in de Verordening Ruimte 2014 aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur EHS. Binnen het plangebied ligt in de huidige situatie 9.36 ha EHS. De EHS gelegen binnen de contouren van de planlocatie zijn allen aangeduid als 'Droog bos met productie'. Hieraan worden verder geen hoogwaardige natuurwaarden toegekend. Ook worden in het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant geen plannen uitgewerkt voor het betreffende gebied. In het natuurwaardenonderzoek (uitgevoerd door Nipa Milieutechniek BV, 25 november 2013) is vermeld dat in het betreffende bos geen bijzondere bomen staan die bescherming behoeven. Ook zijn geen beschermde soorten geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving.

De betreffende ontwikkeling zal geen wijziging of verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een gedeelte van het huidige EHS areaal weggenomen. In de verordening Ruimte is hiervoor een verplichte EHS compensatie regeling opgenomen (artikel 5, VR14). De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het verloren areaal waarbij een toeslag op de omvang wordt berekend.

Van het areaal EHS binnen de contouren van het plangebied ligt een gedeelte natuur (2.44 ha) met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder. Hiervan blijft 0,21 ha behouden. Compensatie is dus nodig voor de resterende 2,23 ha. Hiervoor geldt geen compensatietoeslag.

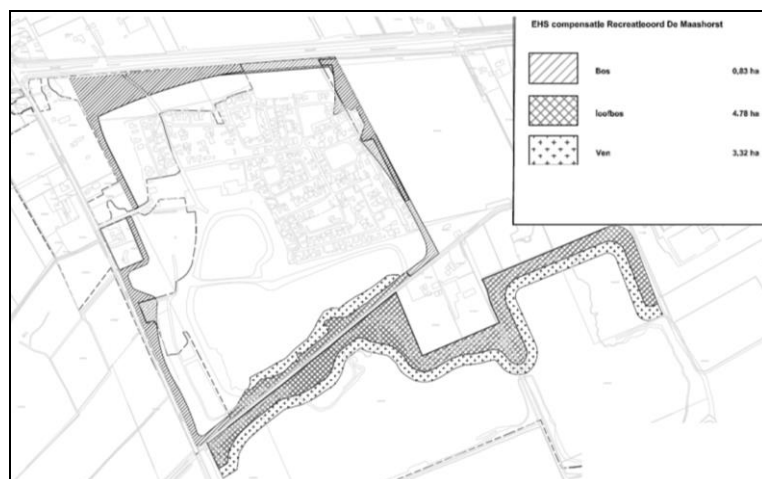
Voor de overige natuur binnen het plangebied (6.91 ha, waarvan 2,57 ha blijft behouden, dus netto 4,35 ha), die tussen de 5 en 25 jaar ontwikkelingstijd heeft, geldt een toeslag van 1/3 in oppervlak, plus de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer. Dit leidt tot een compensatieverplichting van 5,78 ha.

In totaal wordt de compensatieverplichting hiermee 8,01 ha groot. Zie ook onderstaande toelichtende afbeelding.



Toelichtend kaartbeeld compensatieverplichting EHS

Aan de voornoemde compensatieverplichting wordt ruimschoots voldaan. Er wordt in totaal 8,93 ha gecompenseerd in de natuurtypen bos, loofbos en ven. Onderstaande afbeelding brengt dat globaal in beeld.



Toelichtend kaartbeeld compensatie EHS

Het natuurcompensatieplan is gebaseerd op het voorkomen van bepaalde soorten. Hierbij wordt uitgegaan dat wanneer deze kritische soorten succesvol kunnen overleven, ook andere soorten uit de levensgemeenschap voor kunnen komen. Het doel bij de ontwikkeling van verbindingen en het gebied is dat deze soorten in De Maashorst een levensvatbare populatie voor komen (Eelerwoude, 2007). Vanuit deze notitie zijn de volgende doelsoorten voor het onderliggende project van belang: kleine zoogdieren, das, hazelworm, levendbarende hagedis, vinpootsalamander, kamsalamander, rugstreeppad, algemene amfibieën, vlinders, sprinkhanen en loopkevers.

Voor de compensatie uitgegaan van de volgende compenserende maatregelen:

- Het gedeelte van de huidige bosstrook rondom het terrein dat behouden blijft binnen de ontwikkelplannen, wordt omgevormd naar een volwaardig gemengd bos. Hiervoor worden open plekken gecreëerd en randen aangeplant met inheemsbosplantsoen met soorten zoals hulst, liguster, veldesdoorn, hazelaar, vuilboom, lijs-

terbes en gelderse roos. Deze strook krijgt hiermee aan de noordzijde een breedte van +/- 18 meter, en aan de ooststrand 9 meter.

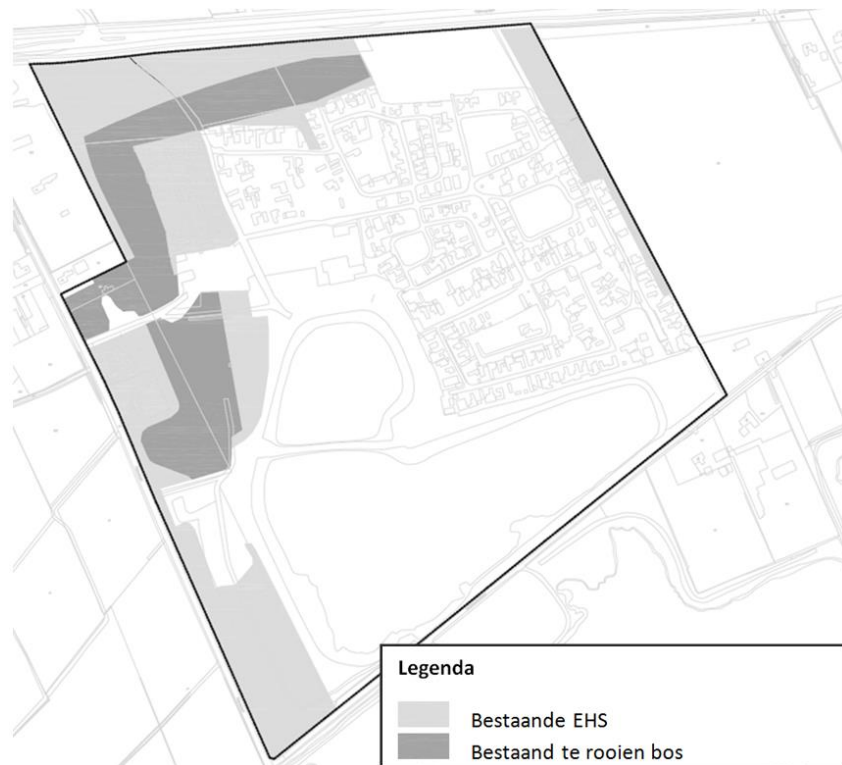
- Rondom de Nistelrooisebaan wordt het gebied getransformeerd naar een vochtig loofbos met pioniersvegetatie, zandverstuivingen en doorzicht. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk gebied voor de recreant én voor flora en fauna. Op de relatief hogere en drogere gedeeltes ontstaat vochtig bos met soorten zoals zwarte els, es, iep, populier, wilg en berk.
- Door de gebrekkige landschappelijke inpassing van de zandwinplassen rondom de Nistelrooisebaan vormen deze natte elementen een soort gebiedsvreemde objecten. Ruigte ontbreekt, monoculturen overheersen, taluds zijn (nu nog) uniform, omgeven door monotoom opschoot - dit zorgt voor het ontbreken van de aansluiting op de kwaliteiten uit de omgeving. Door de gedeeltelijke aanpassingen van de oevers, wordt de natuurwaarde van de bestaande recreatieplas vergroot en wordt aangesloten op de natuurwaarden in de omgeving. Hiermee vormt deze zandwinplas als ven een specifiek milieu in een netwerk van bos, heide, en vennen.

Voor een integraal overzicht en uitgebreide beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar het natuurcompensatieplan dat is opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Dit natuurcompensatieplan is wat betreft de precieze oppervlaktes van te verwijderen en toe te voegen EHS niet geheel actueel meer. De passages die niet meer actueel zijn, zijn in deze bijlage als zodanig aangeduid. Wat betreft deze passages geldt dat in deze paragraaf van het bestemmingsplan de juiste maatvoeringen opgenomen zijn.

### **Boswet**

In het kader van de plannen zullen bomen worden gerooid. De oppervlakte van het te rooien bos bedraagt 3,5 hectare. Op onderstaande kaartbeeld is de ligging van de te verwijderen stukken bos aangeduid.





*Locatie te rooien bos*

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de Boswet vindt de herplantplicht op grond van de artikelen 2 en 3 van deze wet geen toepassing, indien de grond, waarop de velling zal worden verricht of waarop zich de gevelde of tenietgegane houtopstand bevond, nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig het bestemmingsplan. Hiervan is in onderhavig geval sprake. Het te rooien bos bevindt zich namelijk binnen de bestaande bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied – recreatieoord De Maashorst'.

Er geldt een herplantplicht van 1-op-1. Deze herplantplicht wordt ruimschoots gerealiseerd. Binnen onderhavig plan is namelijk sprake van een netto toename van de oppervlakte bos. Er wordt circa 0,83 ha aan nieuw bos gerealiseerd en 4,78 ha aan nieuw loofbos.

In het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een versterking van de robuuste groenstructuren. De basis wordt gevormd door het bestaande bomenbestand. Als er bomen gekapt of bos gedund moet worden, gaat de voorkeur uit naar het kappen van gebiedsvreemde soorten als coniferen of andere exotische soorten. Grote exemplaren zullen daarbij indien mogelijk gespaard worden. Exemplaren als de inlandse eik en fraaie exemplaren grove den worden ontzien. De groene randen rond het park worden versterkt en verdicht en er wordt gestreefd naar een betere onderbegroeiing en naar gebruik van inheemse soorten.

### **Conclusie**

Met het bestemmingsplan gaat 8,01 ha EHS verloren. Met het natuurcompensatieplan wordt 8,93 ha nieuwe EHS toegevoegd. Deze EHS heeft meer structurele - en natuurwaarden. Daarnaast wordt de te behouden delen EHS (2,78 ha) versterkt en wordt de variatie vergroot. Het vervangen van de EHS die verloren gaat met de voorgeno-

men ontwikkeling vindt geheel plaats binnen het plangebied. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is ter versterking van de natuurwaarden rondom het recreatieoord de bestemming 'Bos' opgenomen. Voor de te compenseren delen ten noorden en zuiden van de Nistelrooise baan geldt de bestemming 'Natuur'. In het kader van de Boswet ten slotte, geldt er een herplantplicht. Deze wordt ruimschoots gehaald.

## 4.9 Flora en fauna

### ***Algemeen***

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat in het kader van de Flora- en faunawet van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### ***Uitbreidingslocatie***

Voor het deel van het plangebied waar het park wordt uitgebreid is door M&A Milieuadviesbureau BV een onderzoek naar de mogelijk aanwezig flora en fauna uitgevoerd<sup>11</sup>. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Dit onderzoek is uitgevoerd om in beeld te brengen of de uitbreiding van het recreatiegebied (waarbij ingrepen uitgevoerd zoals het kap bomen, verwijderen groen, et cetera) leiden tot verstoring of aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde planten- of diersoorten.

Uit de inventarisatie van het Natuurloket blijkt dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk zoogdieren, broedvogels en vaatplantensoorten) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in mei/juni/juli 2013 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen, eekhoorns en vleermuizen).

Het algehele veldonderzoek, uitgevoerd op 26 juni 2013, is in het broedvogelseizoen uitgevoerd. Toch is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Voor de vleermuizen zijn op 8 mei en 9 juli nadere veldonderzoeken uitgevoerd. Hierin zijn geen waarnemingen van vleermuissoorten. De onderzoekslocatie is in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betiteld als 'Droog bos met productie'. Hieraan worden verder geen hoogwaardige natuurwaarden toegekend. Ook worden in het Natuurbeheerplan 2012-2013 van de provincie Noord-Brabant geen plannen uitgewerkt voor het betreffende gebied. Conclusie van het rapport is dat de bestemmingsplanwijziging en de realisatie van recreatiewoningen, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconsta-

---

<sup>11</sup> M&A Milieuadviesbureau BV, Natuurwaardenonderzoek aan de Palmstraat 7, Schaijk, rapportnummer 213-SPa7-nw-v2, 25 november 2013.

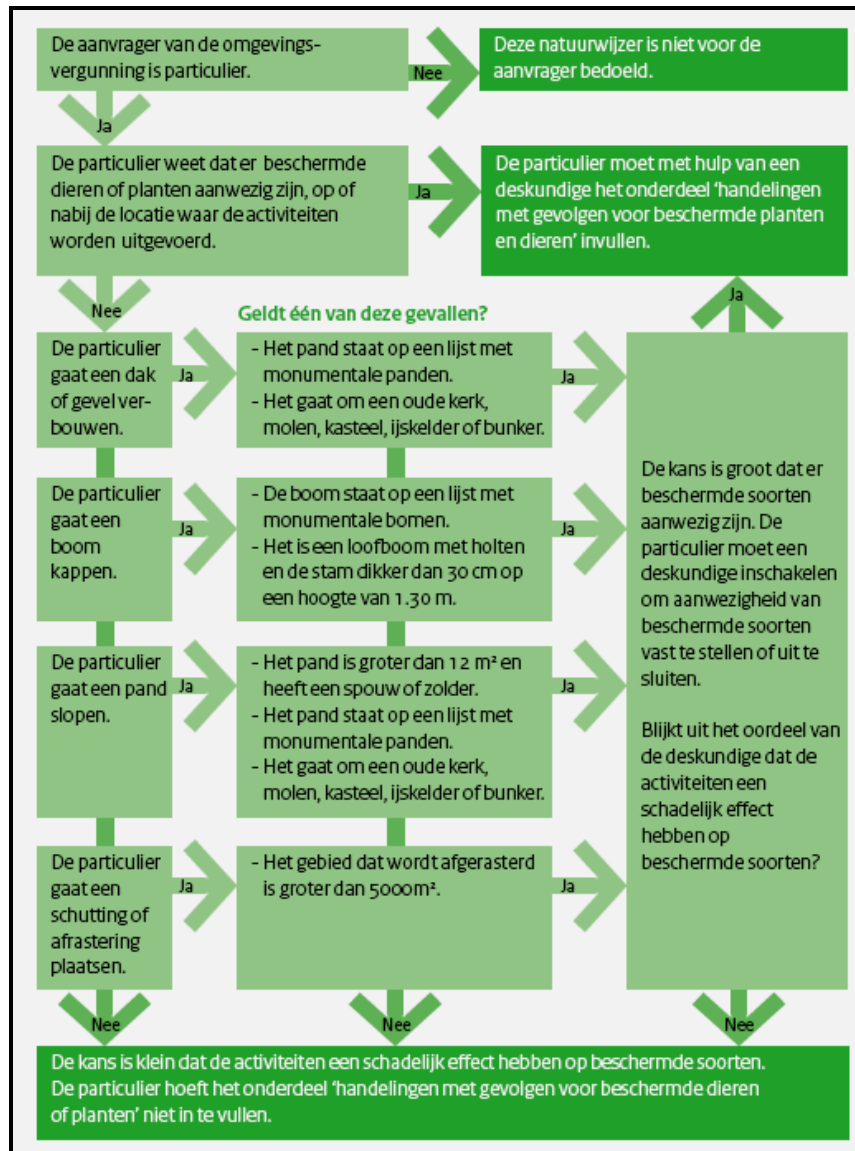
teerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied zal opleveren. Bij de planrealisatie dient aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Geconcludeerd wordt verder dat in het natuurwaardenonderzoek de meest waardevolle verwachtingsgebieden zijn onderzocht, waarbij geen noemenswaardige beschermde flora of fauna is aangetroffen. Naar aanleiding van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

### ***Bestaande recreatiepark***

Het bestaande recreatiepark wordt heringericht: de gedateerde stacaravans maken plaats voor chalets, het terrein wordt ingericht en de centrumvoorzieningen worden vergroot. Deze activiteiten kunnen in theorie invloed hebben op eventueel aanwezige beschermde soorten. Er is geen specifiek onderzoek gedaan inzake het recreatiepark.

Om de gevolgen voor de beschermde soorten in beeld te brengen is om die reden gebruik gemaakt van de 'Natuurwijzer omgevingsvergunning'. Deze adviseert welke activiteiten bij een omgevingsvergunningaanvraag het aspect 'handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' van belang is. Hierbij is de onderstaande beslissing van belang:



Beslisboom Natuurwijzer omgevingsvergunning

Hieronder wordt de beslisboom doorlopen voor de planonderdelen:

- Vervangen van stacaravans door chalets: stacaravans betreffen geen gebouwen. Zelfs als deze als zodanig worden beschouwd, gaat het in ieder geval niet om monumentale panden, een oude kerk, molen, kasteel, ijskelder of bunker. Stacaravans zijn hiernaast, aangezien deze geen spouwmuren, vlierungen of zolders bevatten, niet geschikt voor beschermde diersoorten als de vleermuis.
- Herinrichting terrein: Bij de herinrichting worden mogelijk bomen gekapt of afrasteringen geplaatst. Het betreft geen bomen met een monumentale status. Ook betreft het geen bomen met een grote dikte (doorsnee 30 cm of meer of 1,30 hoogte) waarin zich holten bevinden. Voor zover er afrasteringen worden geplaatst, zullen deze geen terrein groter dan 5.000 m<sup>2</sup> afsluiten.
- Vergroting centrumvoorzieningen: Bij de vergroting van de centrumvoorzieningen is geen sprake van de sloop van gebouwen.

Voor alle planonderdelen is conform de beslisboom de uitkomst dat de kans klein is dat de activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten.

Hier kan nog aan toegevoegd worden dat de stacaravans geen gebouwen zijn met bijvoorbeeld spouwmuren of een zolder waar zich beschermde soorten kunnen ontwikkelen. De stacaravans zijn tevens allemaal momenteel voor het grootste deel in gebruik, net als het recreatieterrein. Hiermee is de kans op de ontwikkeling van soorten klein.

#### ***Totaalconclusie***

Gezien voorgaande worden negatieve effecten op de beschermde planten- en diersoorten voor zowel de uitbreidingslocatie als het bestaande recreatiepark niet verwacht. Vanuit de Flora- en faunawet gelden geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **4.10 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

#### ***Toets NIBM***

Het plan bestaat uit de uitbreiding van een recreatiepark met maximaal 35 recreatiewoningen en een uitbreiding van de recreatieve voorzieningen (zoals kampwinkel, kantoor, en bijbehorende horeca). De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor deze recreatieve functies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Uit het akoestisch onderzoek<sup>12</sup> blijkt dat de planbijdrage (toename van de verkeersgeneratie) 412 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/e) bedraagt, waarvan 0,6 % vrachtverkeer.

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>13</sup> (versie mei 2013) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer een plan "niet in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. In de navolgende tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		421
Aandeel vrachtverkeer		0,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,39
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Tabel resultaten NIBM-rekentool

#### Conclusie NIBM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Deze is niet specifiek betrokken in voorgaand rekentool-berekening. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan echter worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

#### Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de

<sup>12</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Buitengebied – Recreatieoord De Maashorst, projectnummer: 120617, d.d. 23 juli 2014.

<sup>13</sup> Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

monitoringstool<sup>14</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2012 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### *Conclusie grenswaarden*

In de onderstaande tabel staan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter hoogte van de ontsluitingswegen van Bavel weergegeven voor de jaren 2012, 2015 en 2020.

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie			fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ), jaargem. con- centratie
	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	
2012	26,0 µg/m <sup>3</sup>	0,4 µg/m <sup>3</sup>	26,4 µg/m <sup>3</sup>	24,2 µg/m <sup>3</sup>	0,1 µg/m <sup>3</sup>	24,3 µg/m <sup>3</sup>	14,7 µg/m <sup>3</sup>
2015	26,1 µg/m <sup>3</sup>	0,4 µg/m <sup>3</sup>	26,5 µg/m <sup>3</sup>	25,8 µg/m <sup>3</sup>	0,1 µg/m <sup>3</sup>	25,9 µg/m <sup>3</sup>	15,9 µg/m <sup>3</sup>
2020	23,1 µg/m <sup>3</sup>	0,4 µg/m <sup>3</sup>	23,5 µg/m <sup>3</sup>	24,5 µg/m <sup>3</sup>	0,1 µg/m <sup>3</sup>	24,6 µg/m <sup>3</sup>	14,6 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarden			40,0 µg/m <sup>3</sup>			40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

Als bijlage zijn de grafische weergaven van de concentraties PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, en NO<sub>2</sub> voor de jaren 2012, 2015 en 2020 weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de drie jaren (2012, 2015 en 2020). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

<sup>14</sup> <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

## 4.11 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij bestuurlijke besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan) en de Wabo (zoals de omgevingsvergunning), moet, als dit relevant kan zijn, het groepsrisico worden verantwoord. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is een element in deze verantwoording. Naast dit kwantitatieve ijkpunt, dienen meer kwalitatieve elementen bij de verantwoording te worden betrokken. Het eindresultaat van de verantwoording is een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Het gaat daarbij om een politieke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke kosten en baten. Dit is een belangrijk verschil met toetsing aan de norm voor het plaatsgebonden risico, die losstaat van de maatschappelijke relevantie. Bij de verantwoording moet nadrukkelijk de vraag aan de orde komen of er veiligere alternatieven zijn, bijvoorbeeld een ander productieproces of een



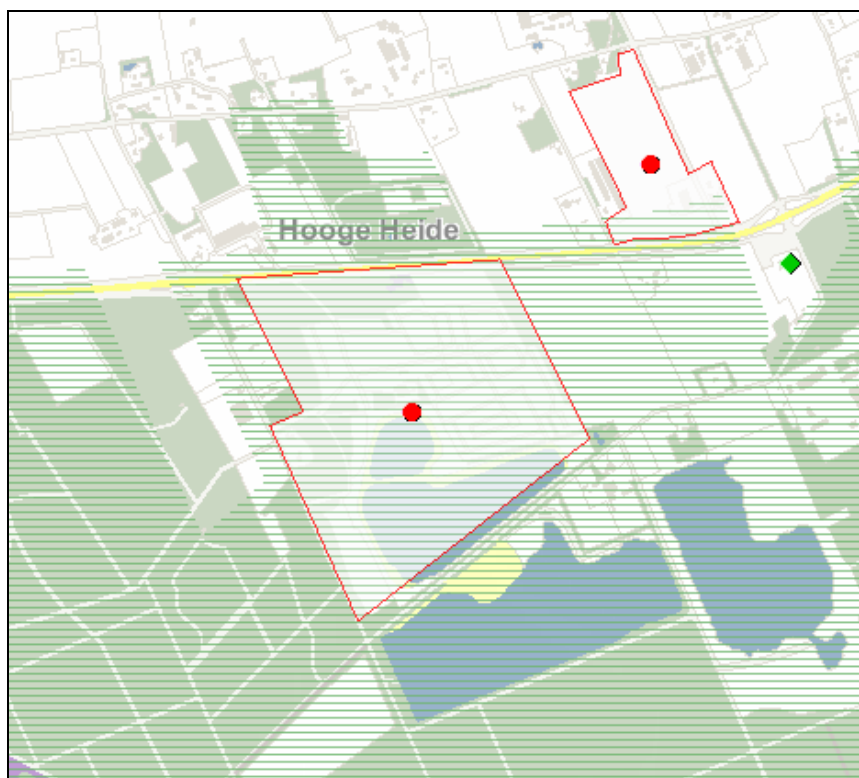
andere wijze van opslag en transport. De mogelijkheden voor 'bestrijding aan de bron' spelen hierbij een belangrijke rol.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichtingsgrens van de betreffende Bevi-inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het algemene beleid betreffende het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), die een uitwerking vormt van de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit transport externe veiligheid en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De circulaire sluit aan bij het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) voor wat betreft de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast is aangegeven, hoe met het transport van gevaarlijke stoffen moet worden omgegaan

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de eisen opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) opgenomen. Het Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico en verantwoording van groepsrisico, ruimtelijke reservering voor belemmeringenstrook met aanlegvergunningenstelsel.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de toename van het aantal personen in het plangebied. Hierdoor neemt het groepsrisico niet toe en is op basis van genoemde wetgeving geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een fragment uit de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Op het recreatiegebied zijn momenteel twee grote propaantanks en een gasflessenopslagdepot aanwezig. Deze blijven ook in de toekomstige situatie aanwezig. De ligging van de grote propaantanks en het gasflessenopslagdepot ten opzichte van de nieuwe recreatiewoningen zal in de toekomstige situatie voldoen aan de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

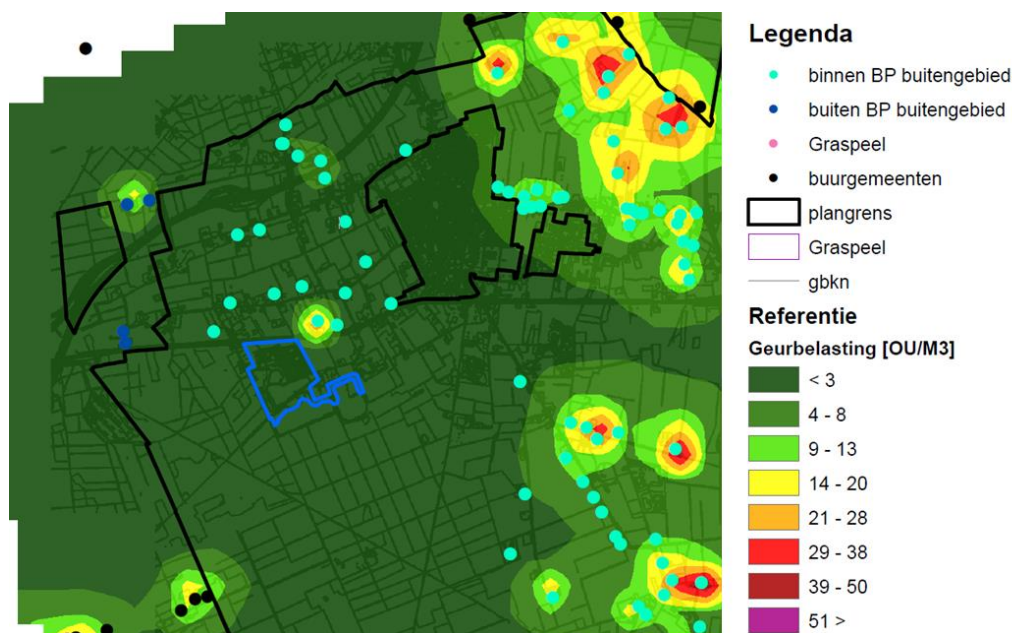
## **4.12 Geur**

Recreatiewoningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Indien geurgevoelige objecten worden opgericht in de nabijheid van een agrarisch bedrijf, dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van agrarische activiteiten in de omgeving.

Door CSO Adviesbureau is recentelijk in het kader van de aanvulling op het plan-MER voor het bestemmingsplan Buitengebied de achtergrondbelasting van geur nader onderzocht<sup>15</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat ter hoogte van het recreatieoord sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaand is de kaart van de achtergrondconcentraties van geur.

<sup>15</sup> CSO Adviesbureau, Aanvulling plan-MER bestemmingsplan Buitengebied, projectcode 12M572, d.d. 27 februari 2013.

traties opgenomen van de referentiesituatie (bestaande situatie). Hieruit is op te maken dat de geurbelasting t.h.v. het plangebied minder dan  $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  bedraagt.



Kaartbeeld achtergrondconcentraties geur uit onderzoek CSO Adviesbureau met aanduiding plangebied (blauwe contour)

Uit dit kaartbeeld blijkt ook dat er in de nabijheid van het plangebied maar één bron van geurhinder is gelegen. Het betreft het agrarische bedrijf Busstraat 1/3 te Schaijk. Dit bedrijf heeft de afgelopen jaren conform gegevens van het Brabants Veehouderijbestand (BVB) niet uitgebreid. Aangenomen kan dus worden dat de geurcontour niet groter is geworden.

Daarnaast is de geurbelasting opnieuw in beeld gebracht bij de totstandkoming van de nieuwe Geurverordening van Landerd. Hieruit blijkt dat, zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de geuremissie van melkvee, ter hoogte van recreatieoord De Maashorst sprake is van een achtergrondbelasting van maximaal  $6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ . Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij

### **Conclusie**

Op basis van informatie van de gemeente blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waarvan de geurhindercontour over het plangebied ligt. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **4.13 Water**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'. In de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

### **Beleid Aa en Maas**

Het plangebied valt in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.

- Hydrologisch neutraal bouwen

Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of verwerkt worden.

- De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap.

- Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan van het Waterschap Aa en Maas uit 2010 beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2027. Hierin zijn acht uitgangspunten geformuleerd:

- 1 wateroverlastvrij bestemmen;
- 2 gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- 3 doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- 4 hydrologisch neutraal ontwikkelen: compenseren van verhardingstoename;
- 5 water als kans;
- 6 meervoudig ruimtegebruik;
- 7 voorkomen van vervuiling;
- 8 waterschapsbelangen, zoals de Keur en zonerings.

In dit plan worden bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij de planvorming.

### **Huidige en nieuwe situatie**

Om de gevolgen van het bestemmingsplan op de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen is door NIPA milieutechniek b.v. een doorlatendheidsmeting verricht<sup>16</sup>. Als gevolg van de herstructurering van het recreatiegebied neemt het bebouwd/ verhard oppervlak toe. Volgens het rekenmodel 'geohydrologisch neutraal ontwikkelen' van Waterschap Aa en Maas bedraagt het te bergen, infiltreren volume

---

<sup>16</sup> NIPA milieutechniek b.v., Doorlatendheidsmeting recreatieoord De Maashorst, kenmerk 13531-HvV-1212760, 15 augustus 2013.

aan hemelwater  $60 \text{ m}^3$  bij een toename van het verharde oppervlakte met  $1.200 \text{ m}^2$ . Bij uitbreiding van het verhard oppervlak van ongeveer  $2.000 \text{ m}^2$  bedraagt dit volume ongeveer  $100 \text{ m}^3$ .

Bij onderhavig plan is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van  $1.705 \text{ m}^2$ . Als er  $100 \text{ m}^3$  aan waterbergende voorzieningen wordt gerealiseerd, is dit voldoende. De waterbergende voorziening zal in het plangebied worden gerealiseerd. Bij de technische uitwerking van deze voorziening zal rekening worden gehouden met de bevindingen uit het onderzoek.

Daarnaast wordt per recreatiewoning een grindkoffer aangelegd zodat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren.

Met het treffen van de benodigde waterbergende voorzieningen vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan, het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### ***Uitkomsten overleg***

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Hiermee is tevens invulling gegeven aan de Watertoets. In paragraaf 7.1 is nader ingegaan op de reactie van het waterschap en de wijze waarop met de opmerkingen is omgegaan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
  - het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

## 5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

### **1. Inleidende regels.**

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

### **2. Bestemmingsregels.**

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

### **3. Algemene regels.**

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.

### **4. Overgangs- en slotregels.**

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

De inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels zijn min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **5.3 Dit bestemmingsplan**

### **5.3.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig en gebieden waar archeologische waarden worden verwacht. De archeologische waarde zijn in het plan beschermd middels een dubbelbestemming.

### **5.3.2 Bestemmingsregels**

In het navolgende worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

#### **Artikel 3 Bos**

De bestemming 'Bos' is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, alsmede het behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen in het aanwezige en nog aan te leggen bos.

#### **Artikel 4 Natuur**

De bestemming 'Natuur' betreft de gronden ten zuiden van het recreatiepark. Op deze gronden vindt natuurcompensatie plaats in het kader van de EHS.

#### **Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie**

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' voorziet in de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiepark met recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen zoals ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden.

In deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om er voor te zorgen dat de landschappelijke inpassing wordt nagekomen. De voorwaardelijke verplichting ziet op de aanleg van de natuur en instandhouding ervan conform het beplantingsplan. Uit de provinciale verordening volgt dat de uitvoering binnen vijf jaren na inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet zijn afgerond.

#### **Artikel 6 Verkeer**

De Nistelrooisebaan ten zuiden van het recreatieoord heeft de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is alleen een onverharde of semi/verharde weg toegestaan.



### **Artikel 7 Water**

De bestemming 'Water' is gericht op instandhouding van het aanwezige water alsmede de voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterafvoer en de waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn binnen deze bestemming tevens recreatieve functies toegestaan.

### **Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daarin voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De mogelijke archeologische vindplaatsen zijn beschermd met behulp van een aanlegvergunningstelsel. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die de ondergrond en de zich daarin bevindende archeologische relicten kunnen aantasten, zijn verboden tenzij hiervoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd. Deze zal slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

## **5.3.3 Algemene regels**

### **Artikel 9 Anti-dubbelregel**

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens de regels bepaalde bebouwing niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mag beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van andere bebouwing, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

Deze bepaling bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, tenzij het vasthouden aan dit verbod onredelijk is, of het gebruik reeds anderszins gereguleerd is. Het verbod op permanente bewoning is hier vastgelegd.

### **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

Deze bepaling bevat een aanduidingsregeling van de gronden die dan wel te verwijderd worden als EHS (ecologische hoofdstructuur) op grond van de provinciale Verordening Ruimte, dan wel als dusdanig worden toegevoegd. Bij de toegevoegde gronden geldt als eis dat deze gronden overeenkomstig het beplantingsplan moeten worden aangelegd en als dusdanig in stand worden gehouden.

### **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

Voor geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor sirenemasten en bouwwerken van openbaar nut.

## **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

## 6 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van dit plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en de anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Daarnaast is perceel Schaijk, sectie I, nummer 326, gelegen in het noordelijk deel van het plangebied nog in eigendom van de gemeente Landerd, dit perceel zal in het kader van de ontwikkeling door de initiatiefnemer worden aangekocht.

Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

## 7 Procedure

### 7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen. Deze worden hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

#### **1. Waterschap Aa en Maas**

*Bij brief van 4 december 2014, kenmerk 396455*

##### Inhoud reactie:

1. De toelichting en regels zijn inconsequent over de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de uitbreiding van de centrale voorzieningen. Zowel 2.700 m<sup>2</sup> als 2.900 m<sup>2</sup> is genoemd.
2. In de waterparagraaf dient, aansluitend op punt 1, van een grotere toename van het verhard oppervlak te worden uitgegaan, namelijk (2.900-1.470=) 1.430 m<sup>2</sup>. Daarnaast is sprake van een nieuwe bezoekersparkeerplaats aan de Palmstraat.
3. De uitbreiding van het recreatieoord De Maashorst dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Het waterschap verzoekt in dit kader in de regels een aanvullende voorwaarde toe te voegen in artikel 5.6 en dit in verband te brengen met een nieuw begrip in de begripsbepalingen (artikel 1).

##### Beantwoording reactie:

1. De juiste beoogde oppervlaktemaat van de centrale voorzieningen is 2.700 m<sup>2</sup>. Het betreft nadrukkelijk de totale nieuwe maat en dus niet de maat van alleen de uitbreiding. In de regels, waar abusievelijk 2.800 m<sup>2</sup> was opgenomen, is dit aangepast naar 2.700 m<sup>2</sup>.
2. Zoals gesteld in de beantwoording onder 1 is de juiste maat 2.700 m<sup>2</sup>. Een aanpassing van de berekeningen is daarom niet nodig. Wel moet volledigheidshalve worden toegevoegd dat de totale nieuwe bebouwing naast de 2.700 m<sup>2</sup> voor de centrale voorziening ook bestaat uit 100 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw bij het water en 375 m<sup>2</sup> voor een gebouw ten behoeve van opslag. Hiermee komt de totale oppervlakte op 3.175 m<sup>2</sup>. Er is dus sprake van een toename van 1.705 m<sup>2</sup> (3175 m<sup>2</sup> – 1470 m<sup>2</sup>).  
In de waterberekeningen die door NIPA uitgevoerd zijn (zie paragraaf 4.13 en bijlage 8) wordt er uitgegaan van een ruimer oppervlak aan uit te breiden verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>. Er wordt hiermee voldoende waterberging gerealiseerd om deze toename aan verharding op te vangen.
3. De gevraagde aanpassingen aan de regels zijn doorgevoerd.

#### **2. Provincie Noord-Brabant**

*Bij brief van 19 februari 2014, kenmerk C2159795/3782147*

##### Inhoud reactie:

De provincie heeft opmerkingen over de inbreuk op de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de verplichte compensatie daarvan, waarbij artikel 5.4 van de Verordening ruimte van toepassing is.

1. Allereerst moet verduidelijkt worden of de herinrichting van de oevers van de zandwinplassen niet al verplicht is op grond van eerder verleende ontgrondingsvergunningen. Verder is er onduidelijkheid over de totalen.
2. De te behouden EHS bij de hoofdingang, zoals opgenomen in het Natuurcompensatieplan, heeft geen EHS-bestemming gekregen. Hierdoor kloppen de in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde berekeningen niet meer.
3. Er wordt gevraagd of het bestemmen van het bestaande water als 'Natuur' deel uitmaakt van de EHS-compensatie.
4. Er wordt op gewezen dat de herbegrenzing van de EHS een specifieke procedure vereist, zoals opgenomen in artikel 36.5 van de Verordening Ruimte. Dit betekent onder meer dat het verzoek tot herbegrenzing tegelijk met het ontwerpplan in procedure moet worden gebracht.
5. Het verdient de aanbeveling om de categorieën 'vochtig loofbos' en 'ven' van de te compenseren EHS, zoals opgenomen in het Natuurcompensatieplan, expliciet te bestemmen als 'Natuur'.
6. Er wordt op gewezen dat op grond van voorliggende voorontwerpbestemmingsplan er onvoldoende gecompenseerd wordt in het kader van de Boswet. Uitgaande van een verlies van 6,12 ha aan bosareaal en een compensatie van 4,92 ha, blijft een tekort van 1,2 ha over.

Beantwoording reactie:

1. De herinrichting van de oevers van de zandwinplassen, zoals deze in onderhavig plan is meegenomen, is niet al verplicht is op grond van eerder verleende ontgrondingsvergunningen. Deze verplichtingen hebben alleen betrekking op het gedeelte ten zuiden van de ontgrondingen. Wat betreft de totalen zijn nieuwe tekeningen en berekeningen gemaakt om de compensatie beter inzichtelijk te maken.
2. Het betreffende perceel is meegenomen in de EHS-compensatie. Hiernaast zijn de berekeningen opnieuw uitgevoerd en waar nodig is de toelichting hierop aangepast. Er is aangetoond dat er ruim voldoende EHS gecompenseerd kan worden.
3. De waterbestemming is niet als compensatie ingebracht, maar dient om de ruimtelijke uitstraling van het gebied nog beter te beschermen.
4. De gemeente zal de aanvraag om goedkeuring van de aanpassing van de EHS tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen. In dit bestemmingsplan zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen van de toe te voegen en te verwijderen EHS.
5. Aan deze wens is gehoor gegeven. De verbeelding is hierop aangepast.
6. De benodigde compensatie inzake de Boswet is verder uitgewerkt. In paragraaf 4.8 wordt dit verder toegelicht.

## **7.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied – Recreatieoord De Maashorst" inclusief alle bijbehorende stukken heeft met ingang van 13 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode is er één inspraakreactie ingediend. Deze wordt hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **1. Auto Im- en Export A.M. Hommeles B.V.**

*Bij brief van 23 december 2014, ondertekend door J.J.A. Hommeles*

#### Inhoud reactie:

De inspreker is van mening dat als gevolg van het plan het bedrijf en onroerend goed aan de Rijksweg 4 en 5 zullen worden geschaad. Om dit te voorkomen, moet de inspreker in de gelegenheid worden gesteld door de gemeente om het bosperceel 1326 deels te kopen. Dit bosperceel wordt echter geheel verkocht aan recreatie-oord De Maashorst. De inspreker is hierover zelfs niet geïnformeerd. Verzocht wordt de verkoopplannen aan te passen.

#### Beantwoording reactie:

Bij de invulling van de plannen is rekening gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf (bebouwing en gebruik) ter plaatse van de Rijksweg 4 en 5.

Het al dan niet kopen van een perceel is niet iets dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Om die reden wordt hierop in dit kader niet nader ingegaan.

## **7.3 Zienswijzen**

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.