

Ontwerp

Structuurvisie Dierenbos e.o.

Maasdonk, maart 2010

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	pag. 3
Inleiding	pag. 4
<i>Aanleiding</i> <i>Doelstelling</i>	
Plangebied	pag. 6
<i>Algemeen</i> <i>Bestaande situatie Dierenbos</i> <i>Bestaande situatie 't Soperse Bos</i> <i>Bestaande situatie voormalig Hypecoterrein</i> <i>Bestaande situatie randzone Coppensdijk</i>	
Marktanalyse	pag. 12
<i>Toekomstplannen Libéma</i> <i>NRIT advies</i> <i>Trends en ontwikkelingen</i> <i>Ontwikkelingen Dierenbos</i> <i>Ontwikkelingen 't Soperse Bos</i>	
Positionering – toeristisch recreatief gebiedsprofiel	pag. 20
Ruimtelijk beleidskader	pag. 21
<i>Algemeen</i> <i>Rijk</i> <i>Provincie</i> <i>Regio – gemeente</i> <i>Flora en Fauna</i> <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	
Toekomstbeeld omgeving	pag. 28
Ambities en ontwikkelingsvisie	pag. 30
Ruimtelijke Toets	pag. 32
<i>Mer toets</i>	
De toekomstige structuur geschetst	pag. 34
Plankaart Ontwikkelingsvisie	pag. 36
Uitvoeringsagenda	pag. 37
Proces/procedure	pag. 38
Bronnen	pag. 39

VOORWOORD

In 1996 verkocht de (voormalige) gemeente Nuland de gronden van het voormalige Hypecotterrein aan Vinkeloord/Libéma. Doelstelling was dat overgegaan werd tot een recreatieve ontwikkeling van deze gronden. Door allerlei omstandigheden, zoals discussie over noodzaak van het volgen van een MER-procedure, de vaststelling van de provinciale milieuverordening, aanwezigheid van dassenburchten, marktontwikkeling, de gewenste en noodzakelijke herstructurering van het bestaande park et cetera, is tot op heden nog niet overgegaan tot verdere ontwikkeling van het voormalige Hypecotterrein.

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

Om te voorkomen dat de herstructurering van het bestaande park, de legalisatie van 't Soperse Bos en de uitbreiding op het voormalige Hypecotterrein op gespannen voet met elkaar komen te staan, is het wenselijk dat eerst een structuurvisie wordt opgesteld. Aan het adviesbureau voor bestuursrechtpraktijk en interim-management uit Kerkdriel, welke ook eerder betrokken is geweest bij het opstellen van de rapportage inzake onderzoek naar legalisatie van 't Soperse Bos, is opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwerp-structuurvisie. De voorliggende ontwerp-structuurvisie geeft een integraal beeld van de gewenste ontwikkelingen, waarbij voor de grenzen van het plangebied aangesloten is bij de onlangs vastgestelde structuurvisie buitengebied gemeente Maasdonk.

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

INLEIDING

Aanleiding

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

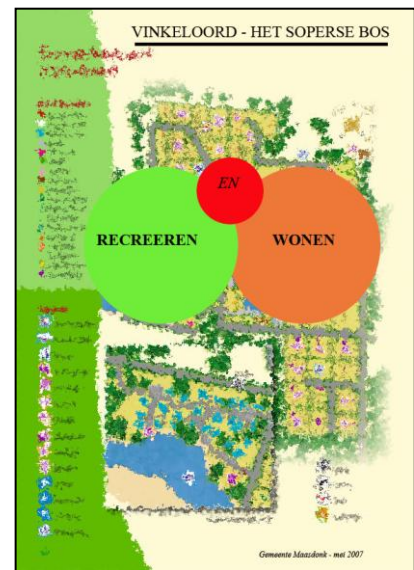
In mei 2007 werd door het adviesbureau voor de bestuursrechtpraktijk en interim-management in opdracht van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk de "Rapportage onderzoek Legalisering Bungalowpark 't Soperse Bos" opgesteld. De rapportage mondde uit in de aanbeveling om voor 't Soperse Bos het bestemmingsplan te wijzigen in een bestemming "recreatiewoningen waarin gewoond mag worden" en deze variant verder uit te werken (dubbelbestemming). In september 2007 is door de gemeenteraad hiermee ingestemd, met dien verstande dat wel een relatie werd gelegd met de ontwikkeling van het voormalige Hypecoterrein.

Aansluitend op het huidige recreatiepark heeft de gemeente ten behoeve van de exploitant van het recreatiepark Libéma BV de mogelijkheid geboden tot een uitbreiding van dit park met het zgn. Hypecoterrein. Libéma heeft dit terrein in het verleden (1996) van de gemeente gekocht. In de verkoopakte was onder meer de verplichting opgenomen voor Libéma om op het terrein vakantiebungalows, stacaravans, kampeerplaatsen en algemene recreatieve voorzieningen te realiseren. De gemeente zou deze ontwikkeling in een bestemmingsplan mogelijk maken.

In dit kader is het van belang dat de gemeenteraad op 25 september 2007 in het besluit tot legalisering van de bewoning op 't Soperse Bos de voorwaarde opnam "dat het voormalige Hypecoterrein dan niet ontwikkeld wordt als bungalowpark/vakantiewoningen". Ten tijde van dit besluit lag het accent van de plannen van Libéma voor het voormalige Hypecoterrein nog op de realisering van plaatsen voor chalets, caravans en tenten. Mede door een veranderende markt, maar ook door de aanwezigheid van een dassenburcht, zijn die plannen nu bijgesteld en wil Libéma op het voormalige Hypecoterrein luxe vakantiebungalows bouwen .

Naast deze uitbreiding is Libéma ook bezig met een kwaliteitsverbetering en herstructurering voor het bestaande recreatiepark. De naam is ondertussen gewijzigd in "Vakantiepark Dierenbos". Deze naam zal in verder in deze visie gevolgd worden.

Ten slotte zijn er in het gebied tussen het bestaande park en de Coppensdijk nog diverse verenigingsactiviteiten, waarbij het voornemen is om deze verder uit te breiden met de realisatie van een fietscrossterrein, waarvoor begin 2010 de ruimtelijke procedure is opgestart, en dient er rekening te worden gehouden met bestaande bedrijvigheid.



Doelstelling

Voor het gemeentebestuur is een en ander aanleiding de verschillende plannen en initiatieven opnieuw te bezien in hun onderlinge samenhang en in breder planologisch kader met daarbij ook de beantwoording van de vraag of de besluiten uit het verleden om een heroverweging vragen.

Gekozen is voor een gewogen, samenhangende ontwikkelingsvisie in de juridische vorm van een structuurvisie voor dit specifieke gebied. De structuurvisie is een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. In de visie wordt inzicht geboden hoe de beleidsdoelen door de gemeente geëffectueerd kunnen worden.

Voor deze visie wordt geen nieuwe studie uitgevoerd maar wordt gebruik gemaakt van een inventarisatie en analyse van het bestaande materiaal en beleidsuitspraken. In hun onderlinge samenhang zullen deze wel getoetst worden. Voorts zal ingespeeld worden op het nieuwe instrumentarium van de Wet op de ruimtelijke ordening.

O.a. op basis van deze wet en de inspraakverordening Maasdonk zal de bevolking bij de totstandkoming van deze structuurschets betrokken worden. Ook de medeoverheden zoals provincie Noord Brabant, ministeries van VROM en LNV, waterschap Aa en Maas e.d. zullen vroegtijdig geïnformeerd worden.



PLANGEBIED

Algemeen

Het plangebied wordt begrensd aan de oostzijde door de Coppensdijk, noordelijk door de Graafsebaan, zuidelijk door de Grootte Wetering en westelijk door Autotron en de gemeentegrens met 's-Hertogenbosch. Voor de begrenzing is tevens aangesloten bij de begrenzing van de onlangs vastgestelde structuurvisie buitengebied gemeente Maasdonk.



Overzichtskaart plangebied

Er is voor gekozen niet alleen de gebieden in het onderzoek te betrekken waarvoor op de korte termijn plannen zullen worden ontwikkeld maar het gebied op een natuurlijke manier te begrenzen. Op die wijze worden de ontwikkelingen afgezet tegen de bestaande gebruiksvormen, de natuurlijke waarden en belangen en de te verwachten ontwikkelen om zo tot een samenhangend beleid te komen.

Bestaande situatie Dierenbos

In 1970 is de recreatieve ontwikkeling van het Vakantiepark Dierenbos, toen geheten Vinkeloord, op gang gekomen. Het huidige vrijetijdspark bestond aanvankelijk uit een summier uitgeruste camping van ca. 10 ha met een 1 ha grote zwemplas met strand- en ligweiden.

In de loop van de jaren is het toenmalige complex geleidelijk in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin verder ontwikkeld. Het aanvankelijke kampeerterrein werd uitgebreid met voorzieningen voor stacaravans, zomerbungalows en studio's en voorts met sportvelden, midgetgolfbaan en strandvoorzieningen.

Exclusief 't Soperse Bos heeft vakantiepark Dierenbos op dit moment een oppervlakte van circa 30 hectare.



Voor het vakantiepark Dierenbos en voor 't Soperse Bos geldt het bestemmingsplan Vinkeloord, daterende uit 1994.

De recreatiesector is de laatste jaren flink veranderd. Het aanbod staat niet langer meer centraal, maar de wensen van de consument zijn bepalend voor succes of falen van een recreatiebedrijf. De recreatieondernemer dient in te spelen op wat de recreant vraagt, zo niet dan gaat de recreant naar de concurrent.

Door internet is de consument ook gemakkelijk in staat om zelfstandig tot 'vergelijkend warenonderzoek' te komen.

Voor de recreatieondernemer betekent dit een omslag van productgericht denken en handelen naar marktgericht ondernemen: inspelen op de wensen en behoeften van de klant.

Van de gemeenten wordt een soortgelijke houding gevraagd: een flexibel voorwaardenscheppend beleidskader, waarmee snel en adequaat kan worden ingespeeld op veranderende feiten en omstandigheden.



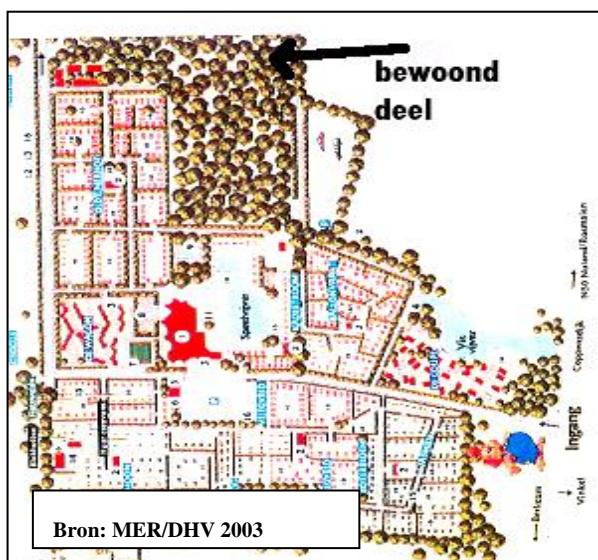
Het Nederlands Research Instituut voor Toerisme (NRIT) heeft in opdracht van Libéma een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige trends. Evenals andere marktsectoren dient ook de recreatiemarkt de markttrends nauwlettend te volgen. Door het zich continu wijzigende gedragspatroon van de recreatieve consument voelde Libéma zich gedwongen tot een aanpassing en upgradering van het vakantiepark. De upgradering van 2008 is daarvan een resultante. De naam van het park werd gewijzigd in Vakantiepark Dierenbos (thematische aanpak). In het park worden diverse aanpassingen uitgevoerd waaronder het terugbrengen van het toeristisch kamperen en de jaarplaatsen ten gunste van een toename van het aantal (verhuur)bungalows en een daarop toegesneden segmentering van het park.

Bestaande situatie 't Soperse Bos.

In 1971-1974 werden op een afgescheiden deel van het toenmalige vakantiepark Vinkeloord 153 recreatie-bungalows gebouwd. Fysiek maakt het gebied nog deel uit van het Vakantiepark Dierenbos. In de loop van de jaren wijzigde het karakter zich van toeristisch gebruik naar permanente bewoning; gronden werden in erfpacht gegeven dan wel verkocht en mede op verzoek van de gemeente liet men zich destijds inschrijven in het bevolkingsregister. Vanaf begin jaren '90 is er regelmatig overleg geweest in diverse gremia over regulering van de bewoning.

In mei 2007 is in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om permanente bewoning mogelijk te maken. In de "Rapportage onderzoek Legalisering Bungalowpark 't Soperse Bos" werd de volgende afweging gemaakt: "Het Rijk heeft aan de provincies en gemeenten meer "ruimte gegeven voor een bestemmingswijziging van "recreatie naar wonen. Legalisatie van 't Soperse Bos kan "in beginsel binnen die gegeven ruimte plaatsvinden. "Geheel in lijn van het motto: decentraal wat kan en "centraal wat moet is het primair aan de gemeente om aan "te geven of en zo ja hoe zij die beleidsruimte wil invullen. In de studie is gekozen voor een dubbelbestemming "recreatiewoningen waarin gewoond mag worden". De gemeenteraad heeft in september 2007 ingestemd met deze keuze, zodat deze in principe als uitgangspunt in deze visie opgenomen zal worden.

Op basis van de Wro is de voor legalisering gekozen variant van dubbelbestemming primair een bevoegdheid van de gemeente. Ook in diverse andere provincies en gemeenten is voor een oplossing van deze problematiek gekozen voor een dubbelbestemming. Een eerste toets aan het provinciale beleid leert, dat er in beginsel geen "harde" blokkades zijn voor legalisatie middels de voorgenomen dubbelbestemming. Het provinciale toetsingskader in deze is echter nog niet uitgekristalliseerd. Wel is het van belang om te onderkennen dat, op basis van de ervaringen in de gemeente Zundert, de provincie een terughoudend beleid voert met betrekking tot legalisatie van permanente bewoning. Hierbij is het wel van belang om te onderkennen dat de situatie in Zundert niet vergelijkbaar is met onderhavige situatie.



Bestaande situatie voormalig Hypecoterrein

In de jaren '90 werd de voormalige gemeente Nuland (nadien opgegaan in de gemeente Maasdonk) eigenaar van een voormalige kippenfokkerij Hypeco met omliggende gronden die aansloot op het toenmalige vrijetijdspark Vinkeloord; betreffende gronden waren in het kader van de stimulering van de werkgelegenheid in het begin van de jaren '60 in erfpacht gegeven en als gevolg van faillissement werd de gemeente weer eigenaar.

In 1996 verkocht de gemeente deze gronden aan Libéma ten behoeve van een recreatieve ontwikkeling, waarbij, gelet op de ecologische waarde, in de destijds gepresenteerde plannen uitgegaan is van behoud en versterking van de bestaande bospercelen.

In de leveringsakte is met zoveel woorden bepaald dat het bestemmingsplan tenminste zal voorzien in de realisatiemogelijkheden van vakantiebungalows, stacaravans, kampeerplaatsen en algemene verblijfsrecreatieve voorzieningen.

In dit kader is het van belang in ogenschouw te nemen dat in artikel 12 lid 2 van de koopovereenkomst is bepaald dat, indien de marktontwikkelingen dit toelaat, er voor beide partijen een inspanningsverplichting bestaat om of op het voormalige Hypecoterrein of op het bestaande terrein, boven op het al gerealiseerde aantal van 75 vakantiebungalows op het bestaande terrein, een tweede aantal van maximaal 75 vakantiebungalows te realiseren.

Libéma heeft in het verleden diverse plannen ingediend, studies doen uitvoeren, waaronder een MER-rapportage, en conceptbestemmingsplannen overgelegd. Tot op heden heeft dit door diverse oorzaken niet geleid tot een definitief bestemmingsplan.

In 2007, toen de rapportage m.b.t. 't Soperse Bos werd opgesteld, richtte de uitbreiding op het voormalige Hypecoterrein zich nog op de uitbouw van het aantal verhuurcaravans en chalets. Men richtte zich op de markt voor korte vakanties, het aantrekken van binnenlandse vakanties voor senioren en allochtonen en het verhogen van het aantal overnachtingen van gasten. Dit in tegenstelling tot de markt voor recreatiebungalows, waar alleen het hogere, met veel extra comfort uitgeruste segment perspectief voor de toekomst heeft. De accommodaties op het voormalige Hypecoterrein zouden bestaan uit:

- *circa 45 chalets / caravans met een perceelsoppervlak van 300 m²;
- *circa 175 chalets / caravans met een perceelsoppervlak van 200 m²;
- *circa 330 accommodaties voor tenten en tourcaravans ter grootte van 100 m²

Uitgaande van het vorenstaande was het besluit van de gemeenteraad tot legalisatie van 't Soperse Bos onder de voorwaarde dat het voormalige Hypecoterrein dan niet ontwikkeld zou mogen worden met vakantie woningen, geen beletsel voor de voorgestane ontwikkeling van het voormalige Hypecoterrein.

Inmiddels is dit beeld dus ingehaald door een veranderende markt, blijkende uit het rapport van NRIT Advies, en is Libéma voornemens in te spelen op het hogere marktsegment door hier te kiezen voor de bouw van verhuurvakantie bungalows.

Daarnaast bleek in 2006/2007 dat op het voormalige Hypecoterrein een bewoonde dassenburcht aanwezig was. Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten een groot aantal inheemse dieren en plantensoorten beschermd worden. Deze bescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet van 2002. Het voortbestaan van een soort mag niet in gevaar worden gebracht. Daartoe is een zorgplicht in de wet opgenomen. Bij een handelen, dienen nadelige gevolgen voor flora en fauna achterwege te blijven dan wel zoveel mogelijke beperkt of ongedaan gemaakt worden.



De das is een beschermde inheemse diersoort, waarop de bescherming van de wet van toepassing is. De wet kent een ontheffingsregeling wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van de instandhouding van de soort. Libéma heeft bij het Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit een projectaanvraag ingediend voor de uitbreiding van het recreatiepark met het voormalige Hypecotterrein.

In de aanvraag is uitgegaan van de hoogwaardige ontwikkeling met vakantiebungalows waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de aanwezige bosschages, versterking van de natuurwaarden en leefgebieden. Met het Ministerie is inmiddels overeenstemming bereikt hoe met deze burcht en de leef- en foerageeromgeving van de das omgegaan dient te worden bij de aanleg en exploitatie van het park (zie ontheffing 3 maart 2008).

Voor de inrichting van het voormalige Hypecotterrein dient dus een afweging gemaakt te worden op basis van de navolgende aspecten:

- Besluit van de gemeenteraad om ingeval van legalisatie van 't Soperse Bos middels dubbelbestemming (recreatie met bewoning) geen medewerking te verlenen aan realisatie van vakantiebungalows op het voormalige Hypecotterrein.
- Gestelde in de koopovereenkomst waarin een inspanningsverplichting geldt voor realisatie van 75 vakantiebungalows op of het bestaande terrein of op het voormalige Hypecotterrein.
- De veranderende marktomstandigheden (NRIT Advies), waarop hierna nader wordt ingegaan.
- De aanwezigheid van bewoonde dassenburchten en het leefgebied van de dassen.
- Behoud van de huidige landschappelijke waarden en bospercelen.
- Ruimtelijke aspecten (voorkomen verdere verstening buitengebied) en grondwaterbeschermingsgebied.

Het mag duidelijk zijn dat er op onderdelen sprake is van tegenstrijdige elementen. Het gaat er om om in deze tot een goed evenwicht te komen.

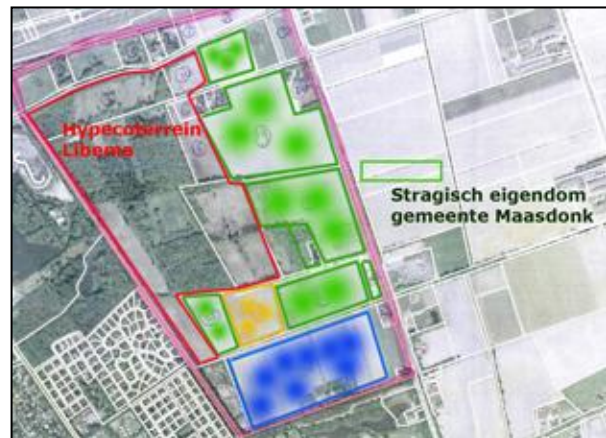
Bestaande situatie randzone Coppensdijk

Kenmerkend voor de resterende zone tot de Coppensdijk is de kleinschalige afwisseling van bebouwing, beplanting en open terreinen. Vanuit de omgeving geeft het een parkachtig karakter. Dit komt vooral door de aanwezigheid van zware houtsingels met diverse loofbomen, hakhoutsingels en verspreid liggen boscomplexen

De agrarische productiefunctie staat hier, gezien de ingeklemde ligging en de aanwezigheid van het recreatiepark en de andere functies onder druk en is nog maar marginaal.

De ecologische waarde van dit gebied is, met uitzondering van het voormalige Hypecotterrein, mede als gevolg van het gebruik in de afgelopen jaren, beperkt.

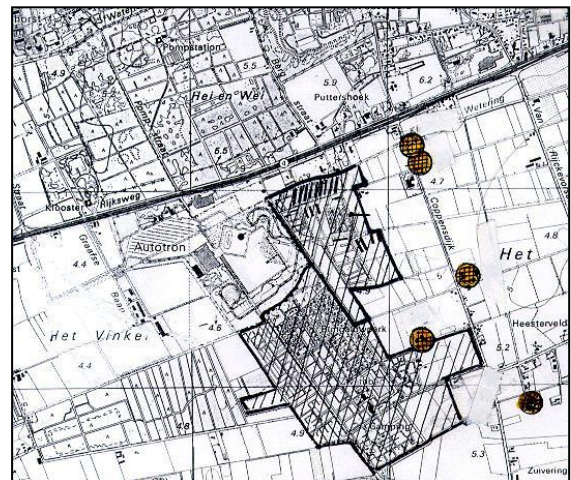
De gemeente heeft in het gebied tussen het bestaande park en de Coppensdijk 35,8 ha in eigendom.



In de randzone, met name langs de Coppensdijk, liggen verspreid een aantal burgerwoningen; de burgerwoningen liggen met name aan de randen van het plangebied. De belangrijkste overige functies in de randzone zijn:

- Coppensdijk 29: agrarische bedrijf van de heer van Zoggel
- Coppensdijk 14: agrarisch bedrijf van de heer Hanegraaf, zijnde een fok- en mestvarkensbedrijf
- Coppensdijk 3: agrarisch bedrijf van de heer Dollevoet, zijnde een veehouderij met mestopslag
- Coppensdijk 7: transportbedrijf Schoones (het bestemmingsplan is zeer recent vastgesteld).

Voor de situering van de diverse bedrijven wordt verwezen naar de plankaart waarin deze zijn aangegeven.



Bron: SpellerCo Meeding ontw.B.plan Vinkeloord 2005

Mede gelet op de directe nabijheid van respectievelijk vakantiepark Dierenbos en burgerwoningen hebben de agrarische bedrijven Coppensdijk 14 en Coppensdijk 29 geen duurzaam perspectief.

Het agrarische bedrijf Coppensdijk 14 ligt middenin het plangebied en geeft op dit moment al op basis van het bestemmingsplan “Vrijetijdspark Vinkeloord” beperkingen voor zowel het bedrijf zelf als voor de ontwikkeling van het aangrenzende deel van het vakantiepark Dierenbos.

In de directe nabijheid van recreatiepark Dierenbos bevinden zich een tweetal gebieden, waarop geluidsporten worden uitgeoefend. Dit betreft:

- a. de scherpschietvereniging Contact Oud Wapenbroeders (hierna: C.O.W.), welke ter plaatse een ondergrondse schietbaan exploiteert;
- b. de Vinkelse Hondensportvereniging Recht door Zee; het terrein van de vereniging bevindt zich boven op de schietkelder.



Voornoemde accommodaties bevinden zich op de percelen E766 en E767.

Het voornemen is om op het perceel E 510, direct aansluitend aan deze accommodaties en de Coppensdijk, de Fietscrossclub Nuland te vestigen. Een ontwerpbestemmingsplan hiervoor is in procedure.

MARKTANALYSE

Toekomstplannen Libéma

Libéma kiest voor haar vakantieparken voor grootschalige bedrijven met harde accommodatie. Hieronder wordt verstaan verhuurcaravans/chalets en bungalows. Deze vormen van accommodatie hebben eerste prioriteit gevolgd door toeristisch kamperen, verhuurtenten en verhuurcaravans, de zogenaamde zachte accommodatie als bijproduct. Vakantiepark Beekse Bergen in de gemeente Hilvarenbeek en Vakantiepark Dierenbos passen in dit profiel. In 2004 zijn de marketing en salesactiviteiten gecentraliseerd waardoor een sterke professionalisering in de door Libéma geëxploiteerde vakantie-/attractieparken is ingezet. Voorbeeld hiervan is de introductie van Libéma Vakantieparken. Kenmerk hiervan is dat gasten een uniforme uitstraling en kwaliteitsniveau aantreffen op de vakantieparken. Verder is het verkoopapparaat verbeterd en is de mogelijkheid te reserveren via internet uitgebreid. De primaire doelgroep waarop Libéma Vakantieparken zich richt zijn gezinnen met kinderen tot 12 jaar. De secundaire doelgroep zijn de senioren. Deze groep is sterk groeiende vanwege de vergrijzing.

In 2005 heeft de marketing & salesafdeling van Libéma de Extracard geïntroduceerd. Vakantiegesten die hun vakantie boeken bij een van de Libéma Vakantieparken krijgen via de Extracard tijdens hun verblijf gratis toegang tot de 8 attractieparken van Libéma. Na hun vakantie hebben de gasten gedurende het jaar recht op 25% korting op een toegangskaartje voor de attractieparken. Hiermee biedt Libéma een unieke formule in Nederland. De Extracard is succesvol gebleken. Gevolg is dat de bezetting op de Libéma vakantieparken niet alleen door deze card maar ook door de regelmatige miljoeneninvesteringen gigantisch is toegenomen. Bovendien wordt op de vakantieparken zelf een uitgebreid en gevarieerd recreatieprogramma aangeboden voor jong en oud.

Exclusief 't Soperse Bos, dat bestaat uit 153 bungalows die gelegen zijn op een afgezonderd deel en praktisch geheel in eigendom is van particulieren, bestaat vakantiepark Dierenbos medio 2009 uit:

- 59 eigen bungalows uitsluitend bestemd voor de verhuur
- 8 studio's
- 356 jaarplaatsen
- 55 seizoenplaatsen
- 262 kort kampeerplaatsen
- 31 verhuurcaravans
- 3 eigen vakantietenten
- 2 boomhutten

Vakantiepark Dierenbos heeft een aantal toeristisch-recreatieve bedrijfsonderdelen gebundeld tot een herkenbaar en voor de recreant aantrekkelijk toeristisch product. De kracht van deze formule wordt voornamelijk bepaald door de onderlinge samenhang en de daaruit voortvloeiende synergie van de afzonderlijke bedrijfsonderdelen. Daarnaast spelen de toeristisch-recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de directe en bredere omgeving van het vakantiepark een belangrijke rol.

De geografische ligging van vakantiepark Dierenbos is bovendien zeer goed. Het ligt in het hart van Brabant vlakbij 's-Hertogenbosch en is goed ontsloten aan de A59.



Bron: SpellerCo Meerding ontw.B.plan Vinkeloord 2005

Het voorzieningenniveau is door de ANWB in 2005 ingeschaald op een 7,5.

Routes en knopen leiden tot een indeling van het Vakantiepark Dierenbos in deelgebieden. In de bestaande situatie is sprake van een patroon van compartimenten met een min of meer eigen karakter.

Na de upgradering van het vakantiepark zal de segmentering zoals vermeld meer aansluiten op het terugdringen van het toeristische kamperen en het uitbreiden van de bouw van (verhuur-) bungalows en chalets.

NRIT Advies

Libéma streeft al een aantal jaren naar een verdere kwaliteitsverbetering van haar vakantieparken. In dat kader heeft zij met de gemeente overleg gepleegd over de bouw van hoogwaardige toeristische verhuurbungalows. De gemeente stond daar in principe niet afwijzend tegenover doch wilde graag een onafhankelijke deskundige onderbouwing van deze plannen. Ter uitvoering daarvan heeft Libéma aan het NRIT Advies in Breda opdracht gegeven tot een nader onderzoek. De onderzoeksopdracht is als volgt omschreven:

'het met behulp van algemeen aanvaarde, actuele en gedetailleerde onderzoeksgegevens de huidige en in de toekomst te verwachten verblijfsrecreatieve ontwikkelingen op het gebied van kamperen (zowel toeristisch als vast) en van vakantiebungalowverblijf (verhuur) dusdanig analyseren en onderbouwen dat een optimaal objectief inzicht wordt verkregen in de markttechnische haalbaarheid van de plannen van Libéma met betrekking tot Vakantiepark Vinkeloord'.

De studie moest dus een basis vormen voor de plannen voor een upgradering en verdere kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de Libéma vakantieparken. In het voorjaar 2008 heeft NRIT Advies zijn onderzoek uitgevoerd.

De samenvatting en conclusies zijn hierna integraal opgenomen. Uit de conclusies blijkt dus dat de keuzes van Libéma strategisch verantwoord waren en inderdaad zouden leiden tot een upgradering en kwaliteitsverbetering van vakantiepark Dierenbos, terwijl de te verwachten effecten positief zijn voor de gemeente Maasdonk en regio. Impliciet betekent dit ook dat de eerdere plannen met betrekking tot het voormalige Hypecotterrein inmiddels door de markt zijn achterhaald en er inderdaad beter gekozen kan worden voor de vakantieverhuurbungalows voor het hogere marktsegment.

Samenvatting en slotconclusie

Centraal in deze studie staat de vraag of en in welke mate het toekomstige beleid van Libéma voor Vakantiepark Vinkeloord (vooral uitbreiding van luxe bungalows voor toeristisch verhuur) onderbouwd wordt door markttechnische en economische aspecten.

Ter beantwoording van deze centrale vraagstelling zijn de voor de toeristische sector meest aanvaardbare en objectieve data (CBS, CVO, GfK, Brabants Bureau voor Toerisme) verzameld en geanalyseerd. Daaruit konden belangrijke conclusies worden afgeleid, zoals:

Vraagaspecten:

Zowel het aantal vakanties als het aantal overnachtingen van Nederlanders neemt nog toe. Het aandeel van in Nederland doorgebrachte vakanties neemt echter af, maar absoluut gezien stijgt het totaal aantal binnenlandse overnachtingen toch nog. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen en op huisjesterreinen vertoont een gelijkblijvende trend.

De positie van de provincie Brabant op de vakantiemarkt is stabiel en wijkt niet af van de voor Nederland als totaal waargenomen ontwikkeling.

Aanbodaspecten:

Wat het aanbod van kampeerterreinen en huisjesterreinen betreft, nemen zowel het aantal terreinen als het aantal slaapplekken in Nederland toe. In de provincie Brabant (en dat geldt zowel voor West en Midden Brabant als voor Oost Brabant) daarentegen is wat dit betreft sprake van stabilisatie. Dit wijst erop dat er ruimte is voor groei van het aanbod in Brabant. Vakantiepark Vinkeloord kan hierop inspelen door het aantal verhuurbungalows uit te breiden.

De behoefte van de consument aan ruimte en privacy leidt bovendien tot grotere staanplaatsen en tot ruimere percelen op huisjesterreinen.

Overnachtingen:

Het aantal overnachtingen per slaapplek (de zgn. bezettingsgraad) is op kampeerterreinen gelijkblijvend. Voor huisjesterreinen geldt wat dit betreft een lichte daling die ondermeer door de gezinsverdunding wordt veroorzaakt.

Trends:

De in dit rapport beschreven kwalitatieve trends hebben betrekking op het bestaan van een verdringingsmarkt in de toeristisch-recreatieve sector, meer aandacht voor ruimtelijke clustering, de in omvang gelijkblijvende vrije tijd gekoppeld aan een stijgende waardering voor vrije tijd (efficiënt, gericht

op beleving en kwaliteit), de divergerende vrijetijdsmobiliteit, globalisering, onthaasting en de behoefte aan keuzemogelijkheden.

Vakantiepark Vinkeloord kan in het kader van deze trendmatige ontwikkelingen voldoende onderscheidend vermogen inbrengen door het aanbieden van kwalitatief hoogstaande en steeds populairder wordende voorzieningen in de bungalow zoals een wellnessunit en de combinatie met gratis toegang tot attractieparken.

Economische aspecten:

In de plannen m.b.t. Vakantiepark Vinkeloord wordt het aantal vaste seizoenplaatsen (en in mindere mate het aantal toeristische kampeerplaatsen) teruggebracht ten gunste van de verhuurbungalows. Zoals in hoofdstuk II is onderbouwd, leidt dit naar verwachting tot aanzienlijke omzetverhogingen voor Vakantiepark Vinkeloord en tot een toename van de bestedingen door verblijfgasten in de regio. Deze effecten zullen niet gerealiseerd worden indien de strategie expliciet op kampeerplaatsen is gericht. Juist door de focus op verhuurbungalows wordt het economisch draagvlak van Vakantiepark Vinkeloord versterkt en neemt de economische betekenis van Vakantiepark Vinkeloord voor de gemeente Maasdonk en de regio toe.

Eindconclusie:

Het door Libéma voor Vakantiepark Vinkeloord uitgestippelde beleid zal voor het vakantiepark zelf, de gemeente Maasdonk en de regio duidelijke positieve markttechnische en economische effecten opleveren. In tegenstelling tot vele verblijfsrecreatieve projecten elders in Nederland kiest Libéma niet de gemakkelijkste en minste risicovariant. Echter op de langere termijn biedt de bungalowverhuurvariant niet alleen voor de gemeente en de regio, maar ook voor de eigenaar/exploitant – zoals hiervoor aangegeven – zowel in markttechnisch als in economisch opzicht duidelijke positieve effecten.

Trends en ontwikkelingen

Door het NBTC-NIPO Research wordt veel onderzoek uitgevoerd naar ontwikkelingen en trends op het gebied van vakanties, zakenreizen en vrije tijd. Een deelonderzoek is het grootschalig onderzoek naar het vakantiegedrag van de Nederlander, het Continu Vakantie Onderzoek. Het onderzoek kent een lange historie en geeft een breed en diep inzicht in de ontwikkelingen en trends op de Nederlandse vakantiemarkt.

De recreatiesector is de laatste jaren flink veranderd. Het aanbod staat niet langer meer centraal, maar de wensen van de consument zijn bepalend voor succes of falen van een recreatiebedrijf. De recreatieondernemer dient in te spelen op wat de recreant vraagt, zo niet dan gaat de recreant naar de concurrent want er is passend aanbod genoeg. Door internet is de consument ook gemakkelijk in staat om zelfstandig tot 'vergelijkend warenonderzoek' te komen.

Voor de recreatieondernemer betekent dit een omslag van productgericht denken en handelen naar marktgericht ondernemen: inspelen op de wensen en behoeften van de klant. Van de gemeenten wordt een soortgelijke houding gevraagd: een flexibel voorwaardenscheppend beleidskader, waarmee snel en adequaat kan worden ingespeeld op veranderende feiten en omstandigheden.

In het kader van het Continu Vakantie Onderzoek wordt permanent consumentenonderzoek gedaan naar de wensen en voorkeuren van verblijfsrecreanten. De uitkomsten worden jaarlijks door het CBS gepubliceerd. Wij ontleen hieraan het volgende beeld:

- de behoefte aan meer privacy en comfort beperkt zich niet tot de thuisituatie, ook het recreatiemilieu dient hieraan tegemoet te komen;
- de locatie c.q. omgevingsfactor is het belangrijkste criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf (camping, bungalowpark);
- kleinschalige parken met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en grote centra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk;
- profilering is van groot belang in het 'internettijdperk' met een almaar toenemende mate van transparantie;
- de toeristische recreanten hechten sterk aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Dit hangt samen met het feit dat zij vooral activiteiten buiten het park ondernemen, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden;
- de vaste standplaatsrecreant is meer op het bedrijf zelf georiënteerd. Voor deze groep zijn een ruime standplaats en optimale standplaatsvoorzieningen (riolering, water, gas, minstens 16A elektra, kabel tv aansluiting) belangrijk;
- gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf veelal op de recreatieve voorzieningen van het recreatiebedrijf (zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten, slechtweercfaciliteiten). Zij zijn in hun activiteiten in ruime mate op het bedrijf zelf gericht. Ook de aanwezigheid van toeristische (kinder)attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol;
- aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden hoge eisen gesteld. Dit geldt zeker voor huurders van recreatiewoningen (met minder dan wat men thuis gewend is neemt men geen genoegen meer), maar ook kampeers willen luxe en comfort. De natuurkampeerder met zijn sheltertje en zijn primusbrander bestaat nog wel, maar vormt nog slechts een kleine minderheid onder de hedendaagse kampeers. Caravans daarentegen worden steeds luxer en ook de toename van het aantal campers is een uiting van de 'verluxing' van het kamperen;

Deze stellingen komen overeen met de bevindingen van NRIT Advies en benadrukken de noodzaak van een kwalitatief hoogwaardig recreatief product.

In de markt van vakantiewoningen is een andere parallelle ontwikkeling gaande; de vraag naar grotere eenheden om met meerdere families of groepen tegelijk een leuke tijd door te brengen. Samen en tegelijkertijd individueel. Het doel is daarbij niet meer alleen vakantie, maar vooral ontspanning. De vraag naar 8 t/m 16 persoons vakantiehuizen overstijgt het aanbod en concentreert zich daardoor op de bedrijven die dergelijke accommodaties kunnen bieden.

Steeds meer recreanten komen niet alleen voor een goede overnachtingsplek, maar willen een totaalproduct. Daarbij is van belang wat het bedrijf én de nabije omgeving allemaal te bieden hebben aan toeristisch-recreatieve producten. 'Onderscheidingsvermogen' is daarbij het sleutelwoord.

De keuzemogelijkheden voor de recreant zijn bijna eindeloos geworden en zijn eisen worden steeds verder opgeschroefd. Bovendien kan hij gemakkelijk vergelijken (internet!), dus hij weet wat er te koop is. Voor de bedrijven komt het er in deze situatie dus op aan zich duidelijk te onderscheiden van de concurrentie, zowel in het fysieke product als in zaken als 'sfeer', 'dienstverlening' en 'beleving'.

Wel kan worden gesteld dat de hoofdlijn van toen nog altijd actueel is: een consument, die steeds hogere eisen stelt aan de kwaliteit van de verblijfsaccommodatie, resulterend in een toenemende vraag naar comfortabele accommodaties en meer ruimte (huisjes en verhuurcaravans in plaats van kamperen, meer vloeroppervlakte en volume, hoger inrichtingsniveau/meer comfort, grotere kavels), diversiteit en onderscheidingsvermogen. Daaraan dient nog de aandacht voor 'beleving' te worden toegevoegd. De laatste jaren is in toenemende mate het accent komen te liggen op de belevingswaarde van het totaalproduct. Mensen zijn steeds op zoek naar nieuwe topervaringen in hun vakantie; 'gewoon goed' is allang niet meer toereikend, het moet sprankelen in de vakantie en het weekendje weg, want daarna wacht weer de stress van alledag. Dit stelt niet alleen eisen aan de 'hardware' van het toeristische product (kampeerplaats, huisje, hotelkamer, voorzieningenniveau, infrastructuur), maar ook aan de toeristische 'software' (dienstverlening, sfeer, recreatieprogramma's, evenementen enz.).

Resumerend kunnen in hoofdlijnen de navolgende conclusies getrokken worden:

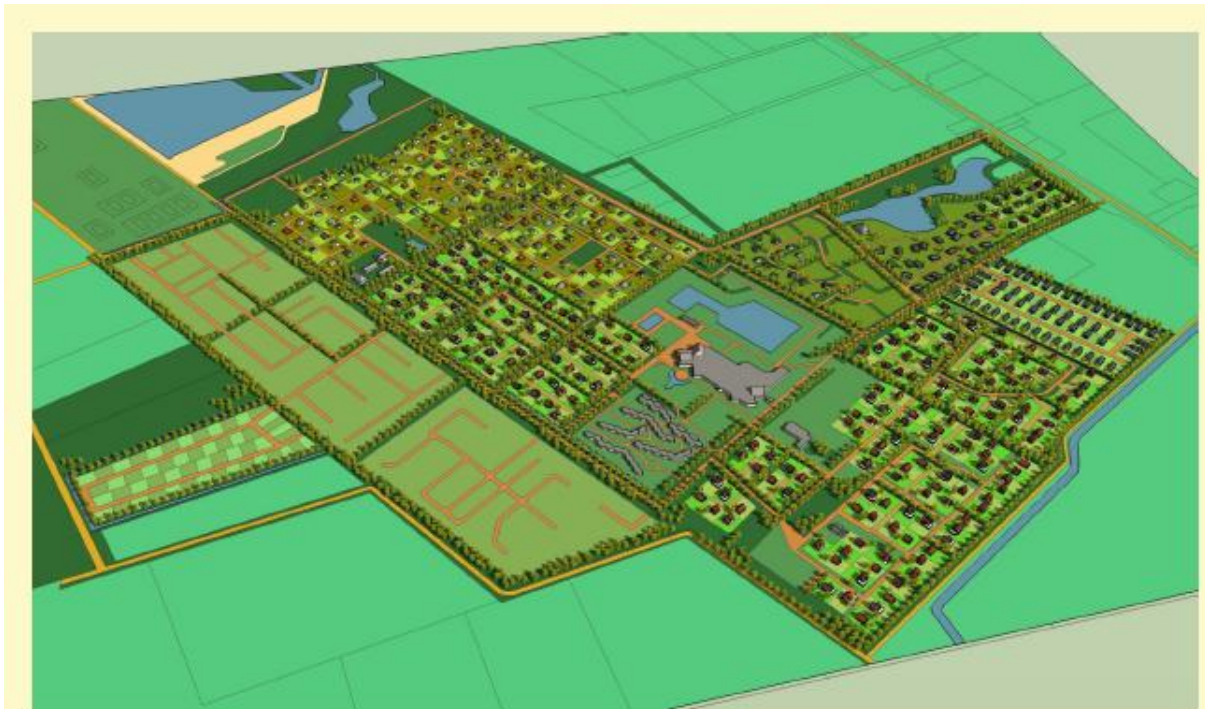
- De markt versnipperd en de recreant wordt steeds veeleisender.
- Een goede kwaliteit is niet langer een positief onderscheidingspunt, maar wordt veeleer als vanzelfsprekend beschouwd
- Gebrek aan voldoende kwaliteit is wel een negatief onderscheidingspunt.
- De klant is koning, want heeft enorme keuzemogelijkheden in alle soorten en maten en op nagenoeg elk prijsniveau.
- Het komt aan op een verantwoorde prijs/kwaliteitverhouding.

Ontwikkelingen Dierenbos

Zoals hiervoor werd vermeld bestond de invulling van Vinkeloord voor ca. 50% uit seizoen- en jaarplaatsen. In combinatie met de permanente bewoning die zich inmiddels op diverse onderdelen van het park voordeed op de jaarplaatsen ontstonden op het park sociale problemen. Dit in samenhang met de teruglopende exploitatie noopte Libéma tot vergaande stappen. Wordt niets ondernomen dan zal in de komende jaren de teruggang in forse stappen verder gaan en dient zich de vraag aan wat de toekomst voor vakantiepark Dierenbos is. Dit heeft ook verregaande gevolgen voor de gemeente Maasdonk. Naast financiële aspecten moet hierbij ook gedacht worden aan sociale aspecten en wat dan de herbestemming zou kunnen zijn. Libéma wenst absoluut niet deze kan op te gaan.

Door Libéma is besloten dat het NRIT rapport leidend is voor een nieuwe invulling. Als eerste stap zijn de huurovereenkomsten voor jaar- en seizoenplaatsen beëindigd. Op de vrijgekomen plaatsen worden in eerste instantie ca. 219 luxe vakantiebungalows gebouwd. De naam van het park werd gekoppeld aan het thema vakantie vieren tussen de dieren en is gewijzigd in Dierenbos.

Op het park werden nieuwe ontsluitingsroutes aangelegd en werd een vergaande segmentering doorgevoerd.



Sfeerbeeld recreatiepark Dierenbos nieuwe situatie.

De plannen voor de uitbreiding met het Hypecoterrein werden eveneens aangepast aan het NRIT rapport. Inmiddels ligt een nieuwe opzet voor waarbij dat parkdeel ingevuld zal worden in 2 fases met in totaal 183 luxe verhuurbungalows met nieuwe facilitaire bebouwing waaronder een eigen zwembad. Fase 1 omvat 80 bungalows met facilitair gebouw. In fase 2 zullen de resterende 103 bungalows gebouwd gaan worden. De natuurwaarden van het terrein zullen verstevigd worden.

Ontwikkelingen 't Soperse Bos

De keuzes die de gemeenteraad gemaakt heeft in september 2007 bij de behandeling van de “Rapportage onderzoek Legalisering Bungalowpark 't Soperse Bos” dienen hier verder op hun merites beoordeeld worden.

De ligging van 't Soperse Bos binnen het regionale gebied, waarin ook liggen attractiepark Autotron, vakantiepark Dierenbos en het voormalige Hypecoterrein, is in de afwegingen van het rapport meegenomen. De provincie, de regio en de gemeente willen ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de recreatie in dit gebied. De voorgenomen dubbelbestemming van 't Soperse Bos zal deze ontwikkeling niet blokkeren. Het omgekeerde is ook niet het geval. Dat is allebei al meer dan 35 jaar in de praktijk bewezen. Het ontwikkelen van een volwaardige woonwijk (variant 2 in voornoemde rapportage) binnen dit recreatiegebied kan als bedreigend en minder passend worden gekwalificeerd, zeker ook gezien de plannen voor het Hypecoterrein. Die bedreiging wordt beheersbaar als de legalisatie van de feitelijke bewoning kan plaatsvinden binnen het recreatieve profiel van het gebied, waarbij maat en schaal en het recreatieve verblijfsbeeld worden gehandhaafd. Dit vraagt om maatwerk en dat maatwerk ligt opgesloten binnen de gekozen variant 1.

Zoals hiervoor gemeld is dit aanleiding geweest voor de gemeenteraad om in september 2007 te besluiten dat het gewenst is voor dit complex in het bestemmingsplan te bepalen dat deze woningen worden aangemerkt als recreatiewoningen waar (permanent) wonen is toegestaan. Dit beleidsvoornemen moet nog vertaald worden in een bestemmingsplanwijziging. In de planwijziging zal ook aandacht moeten worden besteed aan een aanpassing van de regels die het wonen binnen de recreatieve context beter mogelijk maken (o.a. oppervlakte/inhoud woningen én bijgebouwenregeling). In het huidige bestemmingsplan is de omvang van de bebouwing op een perceel gemaximeerd op 60 m², inclusief bijgebouwen zoals bergruimte en garage/carport. Deze maatvoering werd in het verleden bewust beperkt gehouden om permanente bewoning tegen te gaan. In de huidige constellatie, maar ook gelet op de feitelijke situatie, is deze maatvoering te gering.

In de vergadering van de gemeenteraad van 22 september 2009 is het voorstel beleidslijn bouwplannen 't Soperse Bos behandeld. Rekening houdende met de beleidsruimte die artikel 3.23 Wro biedt, is besloten om voor de recreatiewoonverblijven uit te gaan van een maximale oppervlakte van 82,5 m². Tevens is hierbij aangegeven dat nog nader onderzoek zal plaats vinden naar de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouw(en), waarbij aangegeven is dat dit kan door het opnemen van een maximale oppervlakte voor bijgebouw(en) eventueel in combinatie met een maximaal percentage van bebouwing van het perceel, zodat duidelijk het groene karakter gewaarborgd blijft.

Literatuurstudie en navraag bij andere gemeenten leert dat voor recreatiewoonverblijven gemiddeld genomen uitgegaan wordt van een oppervlakte van circa 100m². Met vorenstaande beleidsregel ex artikel 3.23 Wro, welke uitgaat van een maximale oppervlakte van 82,5 m², is de toegestane oppervlakte voor het recreatiewoonverblijf dus iets kleiner dan hetgeen algemeen gemiddeld genomen gebruikelijk is. Hier staat tegenover dat, mede gelet op de voorgestane dubbelbestemming, het wenselijk is om ook iets op te nemen voor de oppervlakte aan bijgebouwen. Voorstel is om hiervoor uit te gaan van een maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouw(en). Voorkomen moet worden dat te grote bijgebouwen ontstaan alsmede dat bijgebouwen onderdeel gaan uitmaken van het recreatiewoonverblijf. Voorstel is om voor 't Soperse Bos, naast de maximaal toegestane oppervlakte van 82,5 m² voor het recreatiewoonverblijf, uit te gaan van een maximaal toegestane oppervlakte van een carport van 18 m² en een afzonderlijk bijgebouw van 15 m² onderlinge uitwisselbaarheid, bijvoorbeeld meer oppervlakte bijgebouw en geen carport of meer carport en geen of minder bijgebouw. Meer oppervlakte van het recreatiewoonverblijf is niet toegestaan.

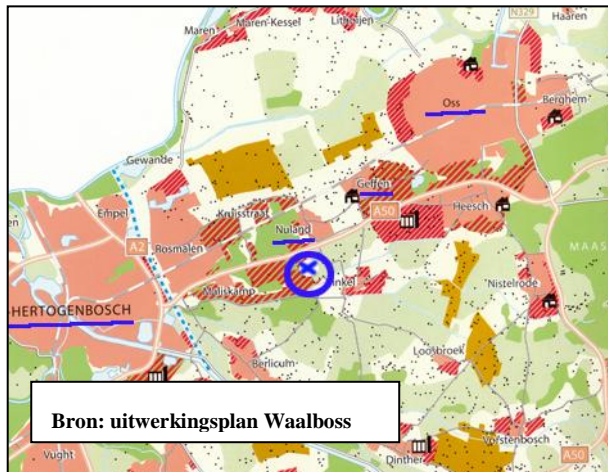
Vorenstaande maatvoering sluit goed aan bij de voorgestelde dubbelbestemming en blijft passend binnen de recreatieve hoofdbestemming, dit te meer omdat uitgaande van voornoemde maximaal toegestane oppervlaktes in zijn algemeenheid het bebouwingspercentage van het perceel nauwelijks 25% zal zijn. Om de openheid te waarborgen zou ook dit percentage als maximaal bebouwingspercentage per perceel opgenomen kunnen worden. Hierbij is het van belang om in ogenschouw te nemen dat het vergunningvrij in de ontwerpregeling die momenteel door de minister van VROM in voorbereiding is niet zal gelden voor recreatiewoonverblijven.

Door de vereniging van eigenaren (VVE) zijn inmiddels wel investeringen verricht op basis van door gemeente en VVE geaccordeerde rapporten over verbetering van de infrastructuur e.d. van het gebied, die meer recht doen aan het permanent bewonen daarvan.

POSITIONERING – TOERISTISCH RECREATIEF GEBIEDSPROFIEL

De gemeente Maasdonk is een typische plattelandsgemeente waarin rust en kleinschaligheid kenmerkend zijn. De gemeente vormt een groene buffer tussen de meer verstedelijkte gebieden Oss en 's-Hertogenbosch. Het open en toegankelijke karakter van het buitengebied vormt samen met de aanwezige recreatieve voorzieningen niet alleen een ideaal uitloophet gebied voor de eigen bevolking maar vooral ook voor de bezoekers die rust, ruimte en ontspanning zoeken.

De recreatieve sector heeft vooral op het terrein van de dagrecreatie een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Fietsen, wandelen en andere dagactiviteiten worden al dan niet in het kader van de verblijfsrecreatie als arrangement aangeboden. Er is binnen de sector sprake van een jaarlijkse omzetstijging van 5%.



Maasdonk is onderdeel van de regio Waalbos. In deze regio waren vijf toeristisch-recreatieve attractiepunten van bovenregionale betekenis: de Efteling, het Land van Ooit, Beekse Bergen, de Autotron en de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Het Land van Ooit is inmiddels gesloten. Deze attractiepunten zijn van groot belang voor de regio en de inzet is deze waar mogelijk te versterken. De combinatie van dagrecreatieve elementen met verblijfs-elementen maakt de combinatie Autotron/Vakantiepark Dierenbos tot één van de dragers van het toeristische product Midden-Brabant.

De functie als uitloophet gebied voor de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch en Oss zal worden versterkt door de ontwikkeling van recreatie, natuurontwikkeling en het vergroten van de toegankelijkheid. De recreatieve verbindingen richting het stedelijke gebied worden verbeterd door middel van de aanleg of opwaardering van de fietspadenstructuur. Deze maken onderdeel uit van het regionale fietspadennetwerk.

De functie als uitloophet gebied voor de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch en Oss zal worden



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

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

nadrukkelijk gezien of een combinatie van recreatieve activiteiten tot de mogelijkheden behoort.

RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zijn de meest relevante teksten uit de diverse ruimtelijke plannen, visies en studies gebundeld om voor de oordeelsvorming inzicht te krijgen in de gebiedskwalificaties.

Algemeen

De Wet Ruimtelijke Ordening is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk proactief te sturen en slechts bij wijze van uitzondering achteraf te reageren. Reactieve instrumenten zoals de vereiste goedkeuring van bestemmingsplannen zijn in de nieuwe Wro niet meer teruggekeerd.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een provinciaal respectievelijk nationaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Deze omgangscode is door de samenwerkende partijen overeengekomen in hun Bestuurlijk Overleg te Den Haag op 24 september 2009. Deze bestuurlijke omgangscode is opgesteld in het kader van de totstandkoming en uitvoering van het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (verder te noemen: AMvB Ruimte) en wordt onderschreven door het rijk, het IPO, de VNG en de UvW. De omgangscode bevat procesafspraken en volgt de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte “decentraal wat kan, centraal wat moet”.

Bij de uitvoering van de AMvB Ruimte handelen de samenwerkende partijen op basis van de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Bij het opnemen en nader uitwerken van het bepaalde in de AMvB in de provinciale verordening, houden de provincies rekening met de lokale belangen en dragen hierbij zorg dat de gemeenten op het lokale niveau een goede en integrale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied kunnen voeren en daarmee maatwerk kunnen leveren. De provincie zal daarom niet meer regels die betrekking hebben op de inhoud van bestemmingsplannen opstellen, dan nodig is in het kader van een goede borging van de rijks- en provinciale belangen. Provincies treden hiervoor tijdig in overleg met de gemeenten. Tijdig overleg in deze betekent minimaal dat het overleg wordt gevoerd op een zodanig tijdstip dat het beleid of de regelgeving nog in stadium van voorbereiding is en nog kan worden aangepast voor het (aan GS) ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Rijk

Uit de Nota Ruimte:

Het huidige aanbod van recreatievoorzieningen komt zowel kwalitatief als kwantitatief onvoldoende tegemoet aan de recreatiewensen van de samenleving. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om op die veranderende behoefte te anticiperen en zich kunnen ontwikkelen als economische drager van delen van het platteland. Provincies dienen in hun streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van toerisme en recreatie en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Vanwege het karakter van het gebruik is het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk getrokken met reguliere woningen. Dit betekent dat een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning alleen kan worden toegelaten indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten.

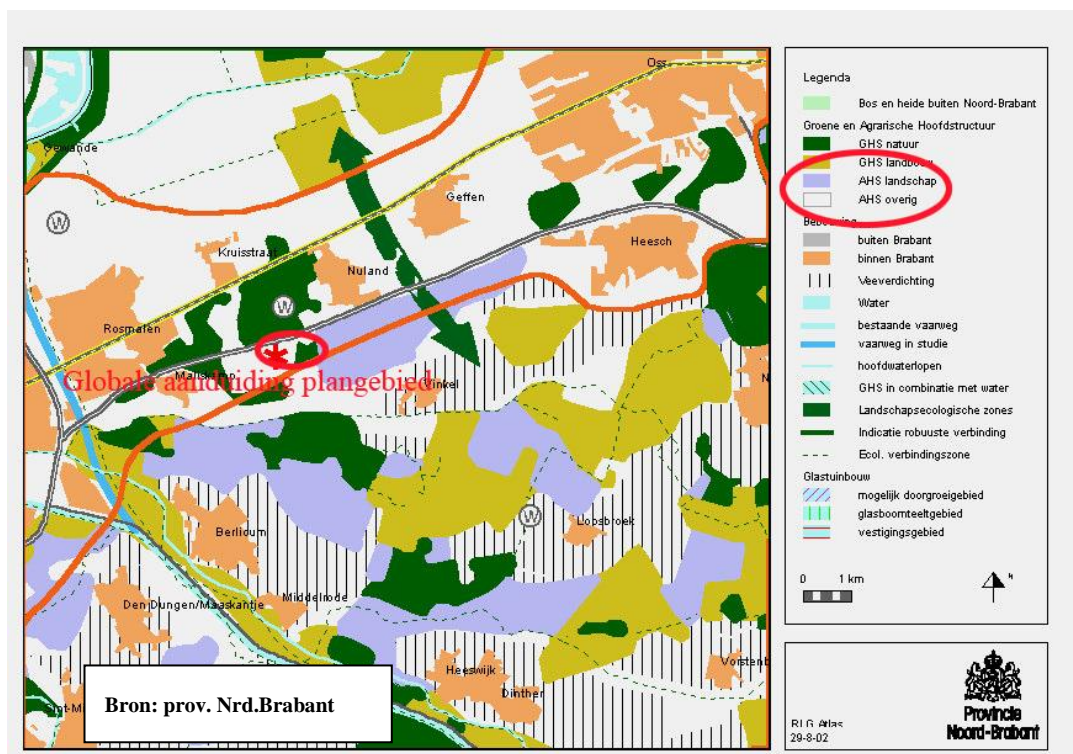
Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat **voor complexen van recreatiewoningen** waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Nota verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer, of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De woningen van dergelijke complexen hoeven niet te voldoen aan de wet- en regelgeving voor reguliere woningbouw. De exploitant en gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Provincie

Op 27 juni 2008 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juli 2008 is door GS de op deze visie gebaseerde Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.

Interim-structuurvisie

In de Interim-structuurvisie is het ruimtelijk beleid opgenomen, zoals reeds opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan heeft plaatsgevonden. In deze visie wordt uitgegaan van de lagenbenadering.



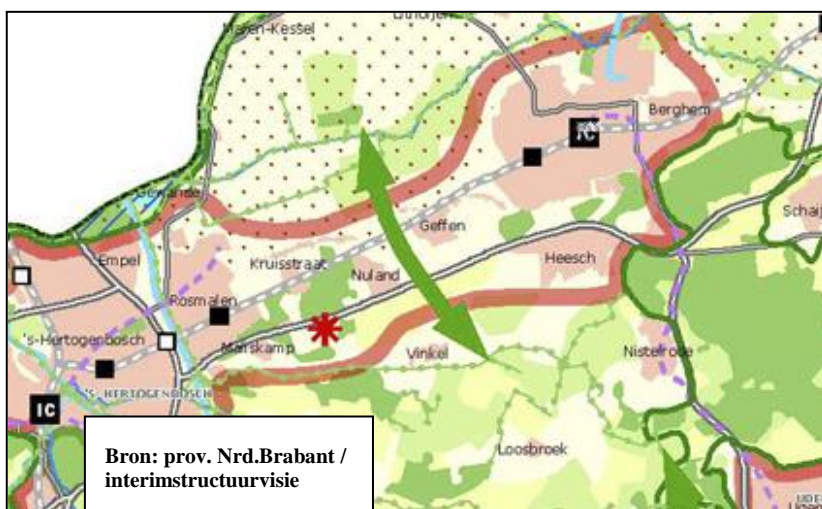
Dit wil zeggen dat bij de afweging van ruimtelijke beslissingen binnen de planperiode van deze visie, de meest kwetsbare waarden in het plangebied sturend zijn. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, etc. richten zich daarbij op de waarden en kwaliteiten vanuit water, cultuurhistorie, natuur, landschap en infrastructuur

In het Streekplan wordt het gebied aangeduid als “agrarische hoofdstructuur”. Binnen de AHS maakt het plangebied vervolgens onderdeel uit van de hoofdzone AHS landbouw en daarbinnen van de subzone AHS-overig. Aan de oostzijde van het plangebied zijn enkele terreingedeelten aanwezig die onderdeel uitmaken van de hoofdzone AHS-landschap en daarbinnen van de subzone Waterpotentiegebied. Natuurwaarden zijn algemeen of komen hier alleen in kleine gebieden voor. Het gebied maakt onderdeel uit van de beschermingszone watergebied Nuland. In dit kader wordt benadrukt dat de meeste gronden binnen het plangebied reeds lange tijd géén primair agrarische functie meer bezitten.

Ruimtelijke visie op de recreatie

De kwaliteiten van het buitengebied van Brabant worden steeds meer ontdekt en gewaardeerd. Lange tijd zijn toerisme en recreatie in het buitengebied door velen gezien als ondergeschikte activiteiten. Sinds het streekplan 2002 is uitdrukkelijk afstand genomen van deze opvatting. Toerisme en recreatie zijn in de ogen van de provincie nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied die de economische vitaliteit van het buitengebied bevorderen.

Ingezet wordt vooral op vormen van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarbij de recreatieve verblijfplaats vooral een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen en omliggend landschap, recreatieparken, natuurgebieden en dergelijke. Er is ruimte voor een (verdere) ontwikkeling van meer intensieve vormen van recreatie. Ook wordt aangegeven, dat er ruimte moet zijn voor verdere recreatieve ontwikkeling van de bestaande 'attractieparken' van bovenregionale betekenis'.



Een van de geformuleerde "Acties", gericht op de realisatie van de geformuleerde doelen betreft het waarborgen en versterken van de positie van de bovenregionale attractieparken in Brabant, waaronder dus Autotron-Dierenbos.

Uit de Paraplunota juli 2008

In de AHS-landbouw wil men de aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte geven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Voor de gebiedskwalificatie wordt uitgegaan van ligging binnen de AHS-landschap. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven is binnen dit gebied toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding - dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput;
- de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

Daarnaast moet de rust bij de dassenburchten worden veiliggesteld en moet de uitbreiding verenigbaar zijn met de ontwikkeling van de landbouw.

Zuinig ruimtegebruik

In het provinciaal beleid wordt het accent gelegd op zuinig ruimtegebruik, waarmee men de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil afremmen. Van daaruit moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Binnen het bestaande park Dierenbos is echter geen ruimte voor inbreiding. Herstructurering vindt onder meer plaats door de jaarplaatsen te verplaatsen naar het voormalige sportveld en vrijkomende ruimte te benutten voor de realisering van vakantiebungalows.

Geen permanente bewoning

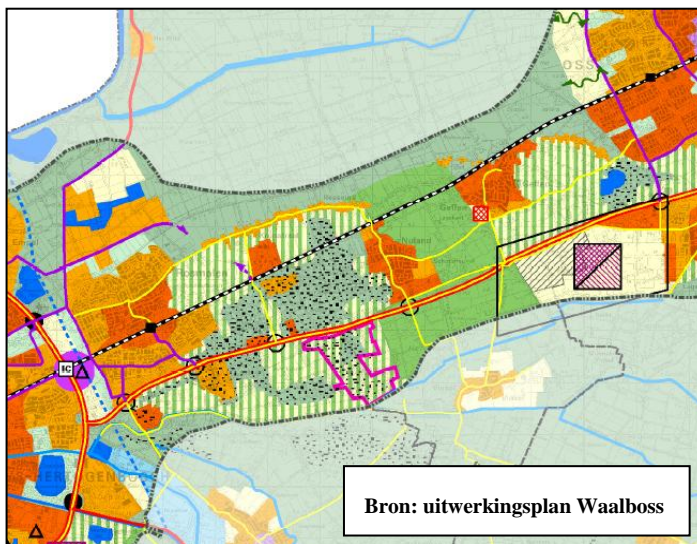
Voorkomen moet worden dat recreatiewoningen permanent worden bewoond. Bestemmingsplannen dienen op dit punt duidelijke, handhaafbare bepalingen te bevatten. Omdat permanente bewoning van met name grotere en luxere recreatiewoningen veelvuldig voorkomt, is het nodig stringente kaders te hanteren voor de nieuwbouw van recreatiewoningen.

De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: de bouw van een recreatiewoning is alleen toelaatbaar als op die plaats ook een reguliere woning kan worden gebouwd.

Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en gemeente zijn verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Voor de toekomst dient een situatie analoog aan 't Soperse Bos voorkomen te worden. Van belang is dat partijen in deze gezamenlijk optrekken en samen het belang inzien van het tegengaan van permanente bewoning. Door Libéma is aangegeven bereid te zijn om hiertoe met de gemeente een overeenkomst af te sluiten. Dit zal ook als voorwaarde worden gesteld om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan voor vakantiepark Dierenbos inclusief uitbreiding op het voormalige Hypecoterein.

Het Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss



In de uitwerkingsplannen is een nadere concretisering van het provinciaal beleid gemaakt. Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat voor onderdelen afspraken over de realisering daarvan.

In dit Uitwerkingsplan wordt gesteld, dat het bovenregionale attractiepark Autotron, waaronder begrepen het Vakantiepark Vinkeloord (thans vakantiepark Dierenbos) en de voorgenomen uitbreiding ervan, belangrijk is voor de recreatieve uitstraling en de werkgelegenheid van de regio. Voor de toekomstige recreatieve aantrekkelijkheid van de regio en van de provincie is de groei van dit attractiepark van belang. Op de plankaart staat het terrein aangegeven als bovenregionaal attractiepark door middel van een grove omlijning van het bestaande terrein (inclusief de voorgenomen uitbreiding op het voormalige Hypecoterein).

Bij eventuele uitbreiding of functieverandering moet expliciet rekening worden gehouden met de beschermingszone van de kwetsbare waterwinning Nuland.

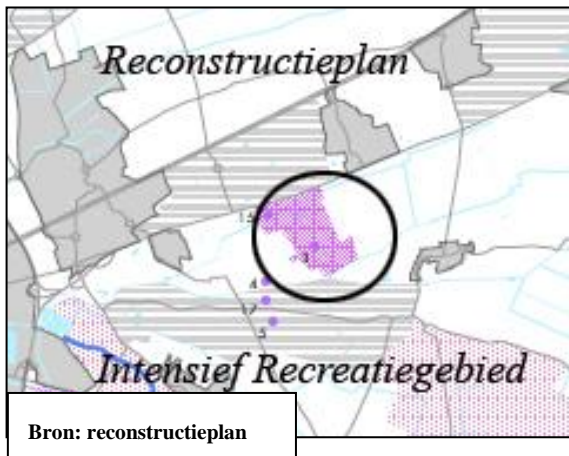
Regio - Gemeente

Reconstructieplan Maas en Meierij

In Maas en Meierij is de verblijfsrecreatieve sector niet sterk aanwezig. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. Deze groep ouderen is niet gebonden aan het hoogseizoen, gaat relatief veel op vakantie in eigen land, vraagt een goede kwaliteit van voorzieningen en heeft redelijk veel geld te besteden. Er is daarom vraag naar een volledige kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie.

Maas en Meierij is een toeristisch gebied met verschillende accenten. Samenhang in het product, gekoppeld aan toeristisch-recreatieve dragers als de Maas en de historische stad 's-Hertogenbosch, bieden mogelijkheden voor groei.

In het toekomstbeeld wordt uitgegaan van een versterking van de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid bij Dierenbos en het Autotron .



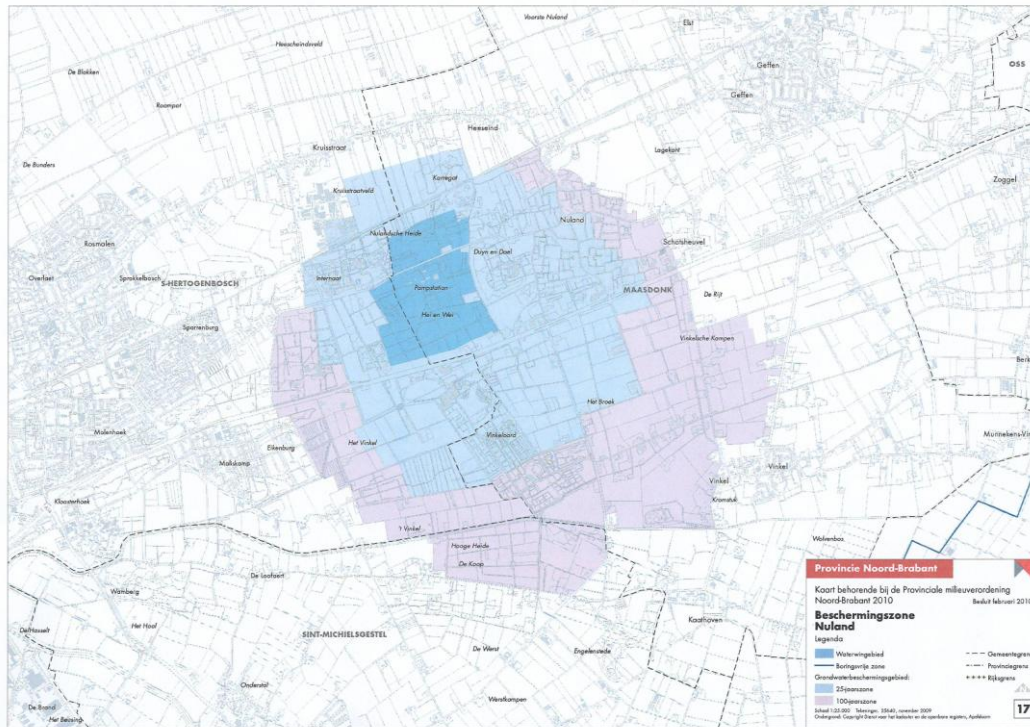
Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Maasdonk

Het bestaande recreatiegebied ligt binnen het bestemmingsplan "Vinkeloord 1994". Op het overige gebied (zone langs de Coppensdijk) is het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' uit 1999 van toepassing. Dit plandeel is daarin bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

De landschappelijke waarden in het agrarisch gebied worden, blijkens het natuur- en landschapsbeleidsplan en blijkens de bouwsteen bos, natuur en landschap van de paraplu-nota, gevormd door de aanwezigheid van verschillende landschapselementen (bosjes, houtwallen), het stelsel van onverharde paden en wegen en de relatieve onbebouwdheid van bepaalde delen van het gebied. Het gebied heeft mede daardoor bovendien zijn waarde als extensief recreatief uitloopgebied voor onder meer de kernen en voor Dierenbos.

Grondwaterbescherming

Het vakantiepark Dierenbos ligt binnen de beschermingszone van het waterwingebied van Nuland. Het waterbeleid is o.m. vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (in ondertaande plankaart is de beschermingszone opgenomen zoals deze van toepassing is vanaf 1 maart 2010). Het plangebied valt voor een belangrijk deel binnen de zgn. 25 jaarszone. Voor deze beschermingszone geldt als algemene beleidslijn dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. In de beschermingszones zijn intensieve functies, zoals wonen en recreëren, alleen toegestaan, als uit een watertoets is gebleken, dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn.



In de ten behoeve van de gewenste uitbreiding van het recreatiegebied op het Hypecoterein opgestelde Milieueffectrapportage (zie MER rapport juni 2003) is uitvoerig ingegaan op het grondwater met de conclusie dat planrealisering acceptabel onder een aantal beschermende maatregelen, welke relevant zijn voor verdere planontwikkeling.

Uitgangspunt van de PMV is dat binnen een 25 jaarszone geen nieuwe kapitaalintensieve worden gerealiseerd. Gelet hierop dient, alhoewel er feitelijk gezien voor wat betreft het gebruik geen substantieel verschil bestaat tussen enerzijds permanente recreatie en anderzijds de voorgestane dubbelbestemming van 't Soperse Bos, bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen sprake is van een verslechtering van de situatie. Wenselijk is dat onderzocht wordt welke maatregelen getroffen kunnen worden waardoor bij legalisatie gekomen wordt tot een verbetering van maatregelen in het kader van de grondwaterbescherming. Daarnaast dient voor de gewenste inrichting van het voormalige Hypecoterein nadrukkelijk een afweiging gemaakt te worden tussen enerzijds het grondwaterschermingsgebied en het ruimtelijke kader, waaronder het uitwerkingsplan Waalboss; op basis van het uitwerkingsplan Waalboss ligt recreatieve invulling van het voormalige Hypecoterein in de rede echter het grondwaterschermingsgebied geeft beperkingen. Bij de verdere uitwerking dient dan ook nadrukkelijk aangetoond te worden bij welke invulling en op welke wijze het grondwater het beste beschermd kan worden. Het is dus opportuun om onverkort uit te gaan van de eerder opgestelde MER.

Flora en Fauna

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of andere aan deze richtlijn onderhevige gebieden en is daarom niet van een nadelige invloed hierop.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Door het kleinschalige agrarische karakter van de omgeving is het gebied geschikt als habitat voor de Das en de Steenmarter.

Eind 2006 is door de Stichting Dassenwerkgroep Brabant aangegeven, dat in en om het plangebied de das is aangetroffen. Dat is voor Libéma aanleiding geweest op basis van een natuurtoets en een aangepaste inrichtingsschets (waarbinnen met behoud van de aanwezige bosschages, houtwallen en water, ca 180 vakantiebungalows worden gebouwd op het Hypecoterein) ontheffing te vragen als bedoeld in artikel 75 Flora en Faunawet. Onder vaststelling, dat met dit plan geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort is deze ontheffing onder voorwaarden door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 3 maart 2008 verleend.

Cultuurhistorie en archeologie

De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang zijn door de provincie weergegeven op de "Cultuurhistorische waardenkaart". Zowel in Archis als op de CHW van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Binnen 100 meter van het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen of monumenten aanwezig.



Bron: *Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant*

TOEKOMSTBEELD EN OMGEVING

Autotron

Aan de noordzijde van het Vakantiepark Dierenbos ligt het bovenregionale dagrecreatiepark Autotron Rosmalen. Dit park is hier in 1987 gevestigd. Het Autotron Rosmalen is een themapark met educatieve en recreatieve attracties en kent een gemengde jaarexploitatie. Het park wordt momenteel in de zomermaanden deels geëxploiteerd als dagattractiepark, deels als rijvaardigheids- en opleidingscentrum. Voorts wordt het park jaarrond gebruikt ten behoeve van de exploitatie van beurzen, evenementen, het jaarlijkse ATP tennistoernooi e.d. In de winterperiode worden in de op dit park aanwezige bebouwing in hoofdzaak beurzen en evenementen gehouden. Daarnaast wordt de aanwezige accommodatie gebruikt voor feesten, partijen, productpresentaties e.d. Het themapark wordt vanaf de A59 ontsloten en de parklay-out ervan wordt gekenmerkt door een introvert karakter en een heldere zonering met betrekking tot intensief en extensief bebouwde gedeelten. De meest intensief bebouwde delen c.q. te bebouwen delen zijn gelegen in het noordwestelijk en noordoostelijke deel. Het extensieve deel wordt gevormd door het zuidelijke deel. Libéma wil het park verder in deze geest ontwikkelen - overeenkomstig de provinciale visie- tot een bovenregionaal leisurepark

Landgoederenzone Rosmalen/Hooge Heide

In dit gebied wil men een landgoedachtig karakter ontwikkelen, met Wamberg en Loofaert als kernen. Hierbinnen worden zowel natuur- en bosgebieden, rundveehouderijen, wonen als intensieve recreatie ingepast. Verbrede landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies krijgen hier (binnen de aard en schaal van het gebied) de ruimte. Dit past ook in de gewenste versterking van het gebied als stedelijk uitloopgebied voor 's-Hertogenbosch. Het gebied valt binnen de groen-blauwe ring rondom 's-Hertogenbosch. Door de direct betrokken gemeenten, 's-Hertogenbosch, Sint-Michiëlgestel en Maasdonk, wordt de visie Hooge Heide gezamenlijk uitgewerkt. Door het gebied loopt de Groote Wetering, waar voor 2016 beekherstel plaatsvindt. Daarnaast zijn gebieden langs de Groote Wetering en nabij Loofaert aangewezen als voorlopig reserveringsgebied waterberging.

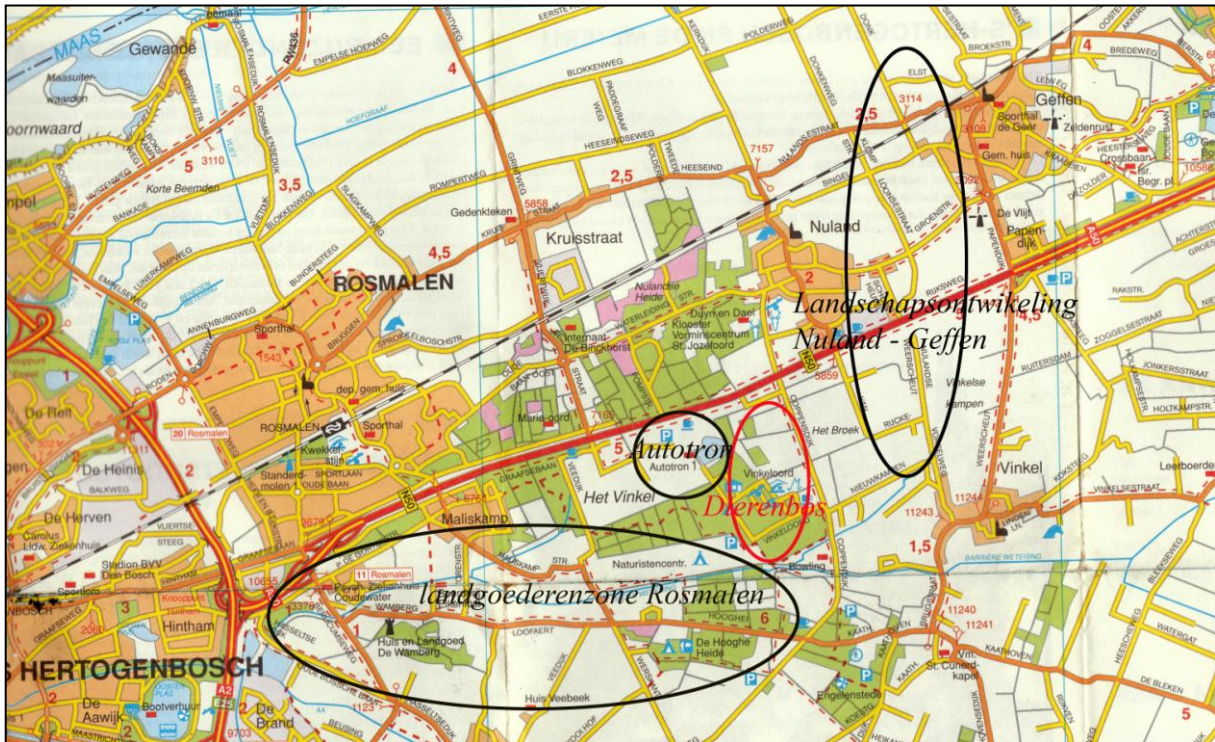
Landschapvisie Nuland-Geffen c.a.

De Structuurvisie Groene Schil Nuland heeft betrekking op de oostelijke, de zuidelijke en de westelijke dorpsrand van Nuland. Het hoofddoel van deze visie is te komen tot een groene afronding van de kern en het creëren van een geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving richting het buitengebied. Ook vervult de groene schil een recreatieve functie als uitloopgebied / parklandschap voor de kern Nuland. Aansluitend op de Groene Schil Nuland ligt tussen de kernen Nuland en Geffen een landschapsecologische zone. Kenmerkend voor dit gebied is de openheid en deze vervult hiermee een ruimtelijke buffer. In het kader van de studie Maaskantpolders, welke aandacht besteedt aan de regionale woningbouwtaakstelling en de mogelijke locaties, wordt onder meer het gebied tussen Geffen en Nuland nader bezien. Belangrijk kenmerk is ook de openheid van Het Broek te Vinkel (gebied tussen Weerscheut en Coppensdijk). In de structuurvisie buitengebied Maasdonk is nadrukkelijk aangegeven dat het streven is om deze openheid te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Gelet hierop wordt dan ook uitgegaan van een fasegewijze overgang middels een groene buffer c.q. waterretentie van het aan te leggen regionale bedrijventerrein naar het open gebied Het Broek. Het is wenselijk dat deze fasegewijze overgang ook gerealiseerd wordt aan de rand van de Coppensdijk.

Verplaatsing fietscrossbaan

In het plangebied spelen een aantal belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van het fietscrossterrein wordt opgemerkt dat het de bedoeling is deze activiteit te verplaatsen van het bedrijventerrein De Terp naar de rand van het onderhavige plangebied. De bestemmingsplanprocedure hiervoor is inmiddels opgestart.

Het gebied rondom vakantiepark Dierenbos zal ontwikkeld worden tot een “recreatiebos”. Dit houdt in dat het gebied tot aan de Coppensdijk verder verdicht zal worden met boscomplexen en houtwallen. Het groene raamwerk dat zo ontstaat biedt ruimte aan diverse recreatieve ontwikkelingen. Langs de Coppensdijk zal een bomenweide functioneren als “scherm” naar het recreatiebos. Bestaande recreatieve functies, zoals de schietvereniging en de hondensportclub, worden in deze structuur opgenomen. Ook het fietscrossterrein zal binnen dit raamwerk een locatie krijgen.



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



Bron: Libéma

AMBITIES EN ONTWIKKELINGSVISIE

Uit de bevindingen uit de vorige hoofdstukken kan worden afgeleid, dat zowel bij de gemeente als bij Libéma er veel ambitie is om de verblijfsrecreatie verder te ontwikkelen tot een economische en sociale drager. De primaire doelstelling is het inzetten op kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie en versterking van het bovenregionale attractiepark en het recreatieve profiel van Maasdonk. Om de bestaande doelgroepen vast te houden en nieuwe te winnen, is een kwaliteitsslag noodzakelijk. Partijen willen samenwerken om deze doelstellingen te bereiken.

Deze doelstelling kan worden gerealiseerd door:

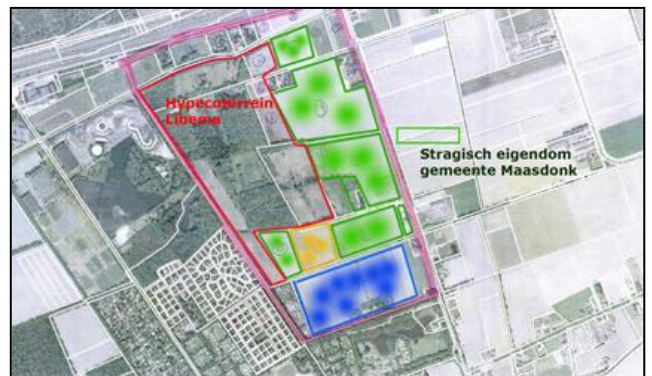
1. ruimte te creëren voor de kwaliteitsverbetering en modernisering van het aanbod;
2. ruimte te creëren voor de noodzakelijke uitbreiding t.b.v. kwaliteitsverbetering via inzet van het gebied tot aan de Coppensdijk
3. ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, voor zover dit leidt tot meer differentiatie in het aanbod;
4. bevordering van de samenwerking (publiek-private samenwerking).

Gemeente heeft in het gebied tussen het bestaande park en de Coppensdijk 35,8 ha in eigendom.

De ecologische waarde van dit gebied is mede als gevolg van het gebruik in de afgelopen jaren, beperkt.

(maakt onderdeel uit van de agrarische hoofdstructuur.).

Kenmerkend voor het landschap in dit gebied is de kleinschalige afwisseling van bebouwing, beplanting en open terreinen. Vanuit de omgeving geeft het een parkachtig karakter. Dit komt vooral door de aanwezigheid van zware houtsingels met diverse loofbomen, hakhoutsingels en verspreid liggen boscomplexen.



Er zal ruimte worden gegeven aan toekomstige ontwikkelingen, zowel ruimtelijk als faciliterend. De plannen van Libéma zijn nu geënt op de eerder van de gemeente verworven eigendommen, het voormalige Hypecoterrein. Binnen die strak begrensde ruimte en met de beperkingen die daarbinnen liggen opgesloten vanwege de noodzaak de bestaande bosschages en houtwallen te behouden, is het voornemen om circa 183 vakantie-bungalows te realiseren, inclusief nieuwe facilitaire bebouwing welke noodzakelijk is binnen de sterk gecompartmenteerde parkopbouw. Hierbij is dus primair aangesloten bij het NRIT Advies; zoals aangegeven op pagina 10 zijn er meerdere aspecten die bij de integrale afweging meegenomen dienen te worden. Voor de integrale afweging zie hierna onder ruimtelijke toets.

Van belang is dan wel dat er een buffer blijft tussen de voorgenomen c.q. gewenste uitbreiding op het voormalige Hypecoterrein en 't Soperse Bos, dit mede vanuit het oogpunt van de dubbelfunctie van 't Soperse Bos. Een meer optimale inrichting en opbouw kan alleen als er meer ontwikkelingsruimte wordt geboden. Ambitie betekent ook een zoektocht naar optimalisatie van het gewenste product binnen het gebied waar potentiële ontwikkelingsruimte ligt. Dat gebied bevindt zich tussen het bestaande recreatiepark en de Coppensdijk:

- Een gebied waar naast het bij Libéma in eigendom zijnde Hypecoterrein de gemeente ruim 35 ha grond in eigendom heeft
- Een gebied dat nagenoeg geen toegevoegde waarde meer heeft voor de agrarische productiefunctie
Een gebied, dat zich door de aanwezigheid van een scherpschietvereniging met een ondergrondse schietbaan de Vinkelse Politiehondenvereniging en de voorgenomen vestiging van een fietscrossbaan zich steeds meer profileert als een zone voor sport- en dagrecreatie
- Een restzone, welke vraagt om een zowel functioneel als ruimtelijk meer samenhangende invulling binnen het landschappelijk raamwerk van de landschapvisie Nuland Geffen.

Indien dit gebied toegevoegd wordt aan de recreatieve ontwikkelingsruimte, dan liggen er mogelijkheden

- Voor verbetering en optimalisering van de gewenste uitbreidingsplannen voor de verblijfsrecreatie
- Voor een betere ordening en ontsluiting van verblijfsrecreatieve elementen, waaronder de situering van de centrale accommodatie
- Om ruimte te creëren tussen ‘t Soperse Bos -met zijn dubbelfunctie- en het nieuwe verblijfsrecreatieve deel
- Voor een verdere ontwikkeling van recreatie gericht op terreingebonden buitenactiviteiten, zowel voor bestaande activiteiten als nieuwe;
- De ontsluiting van deze recreatiezone te optimaliseren via een gecombineerde toegangsroute voor zowel het verblijfsrecreatieve deel als het woonrecreatieve deel ‘t Soperse Bos
- Om de zone langs de Coppensdijk als parkachtige geleidingszone in te richten en verder te ontwikkelen en dit gebied ook als recreatief uitloopgebied in te vullen.
- Verder inhoud te geven aan de in 1996 tussen de gemeente en Libéma gesloten overeenkomst tot recreatieve ontwikkeling van het voormalige Hypecoterrein

Kamperen: ANWB-Erkenning 9,2

Libéma Vakantiepark Dierenbos heeft in de campingtest van de ANWB een 9,2 gescoord. Op alle testonderdelen scoort de camping hoger dan een 8,8. De horecafaciliteiten van het gethematiseerde vakantiepark – ondergebracht in De Boswachtershoeve – beoordeelden het testpanel zelfs met een 10. Zowel op de onderdelen ‘Standplaats’ en ‘Terrein’ alsook op ‘Zwembad’ scoorde Libéma Vakantiepark Dierenbos een 9,2. Het sanitair, een belangrijk criterium voor kampeerders bij de keuze voor een camping, kreeg een 9,1.

RUIMTELIJKE TOETS

Zorgvuldig omgaan met de ruimte betekent, dat de mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven aan moet sluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Uitbreidingsruimte ligt aan de oostzijde richting Coppensdijk, het gebied waarbinnen ook het eerder door Libéma verworven Hypecoterrein ligt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestane ontwikkeling van een verblijfsrecreatievoorziening in dit gebied als een kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding en versterking van het bestaande Vakantiepark Dierenbos, op hoofdlijnen ook past binnen het vastgesteld ruimtelijk beleid. Immers uit het hiervoor geschetste ruimtelijk kader wordt duidelijk dat:

- Met uitbreidingen en aanpassingen van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden (de nota ruimte);
- De provinciale plannen c.q. het Uitwerkingsplan Waalboss aan het gebied geen bijzondere natuur of landschapskwalificaties toekent. De ligging binnen het waterwingebied Nuland vraagt wel om extra aandacht c.q. het stellen van nadere eisen aan een functiewijziging. De ligging binnen de gebiedsaanduiding “integratie stad-land” geeft in beginsel ruimte voor nieuwe “stedelijke” ontwikkelingen met landschappelijke kwalificaties. Ook het reconstructieplan Maas en Meierij richt zich op versterking van de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid in dit gebied
- Het plangebied, inclusief het naastgelegen Autotron, aangemerkt wordt als ‘*een attractiepark van bovenregionale betekenis*’ (Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss). Gesteld wordt dat het bovenregionale park belangrijk is voor de recreatieve uitstraling en de werkgelegenheid van de regio; een kwaliteitsverbetering en versterking van de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid is hier wenselijk en toelaatbaar. Daarbij dient het landgoedachtig karakter behouden te blijven.
- De eerdere besluitvorming rondom ‘t Soperse Bos tot legalisering van de feitelijke bewoning, in beginsel geen belemmering zal opleveren voor de nu gewenste uitbreiding van het park, aangezien hier geen sprake is van vervanging c.q. realisering van een nieuw recreatiepark maar uitbreiding van een reeds bestaande verblijfsrecreatieve voorziening
- In de besluitvorming m.b.t. ‘t Soperse bos moet aandacht worden geschonken aan het maximaliseren van de bebouwingsomvang van de bungalows
- De gemeente primair verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ordening en dus kiest voor de meest wenselijk geachte ontwikkeling; daarbij wordt uiteraard rekening houdend met de belangen die op hoger niveau zijn geformuleerd.

Vastgesteld kan worden, dat de voorgestane uitbreiding van verblijfsrecreatievoorzieningen binnen het plangebied mogelijk is mits:

1. gelet op de ligging in een zeer kwetsbare waterwinning, door middel van een watertoets, wordt aangetoond dat de risico’s voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn;
2. de bestaande multifunctionele bosschages niet worden aangetast en middels doelgericht beheer versterkt worden;
3. aandacht besteed wordt aan de noodzakelijke soortenbescherming;
4. de aanwezige lanen behouden blijven. Deze vormen, samen met de aanwezige bouselementen, de structuurdragers van het landgoedachtig karakter van het gehele bestemmingsplangebied.
5. bij de nadere uitwerking bijzondere aandacht moeten worden geschonken aan de (interne) zonering en samenhang met het Vakantiepark Dierenbos
6. zowel bestuursrechtelijk (in het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (in de beheer- en verhuurovereenkomsten) wordt geregeld dat permanente bewoning van recreatiewoonverblijven binnen het plangebied verboden is; een voorbeeld hiervan is de overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie tussen de gemeente Gemert-Bakel en Wind Mee Recreatie B.V. inzake herontwikkeling ‘de Rooye Asch’.

Vastgesteld kan verder worden, dat het kwalitatief en kwantitatief verbeteren van het verblijfsrecreatieve bedrijfs onderdeel Vakantiepark Dierenbos met de gewenste verblijf- en dagrecreatieve bestemming van het gebieden tot aan de Coppensdijk, betekent dat de bestaande synergie met het aangrenzende bedrijfs onderdeel het dagrecreatiepark Autotron Rosmalen - zijnde een toeristisch attractiepoint van bovenregionale betekenis - verder wordt versterkt. Het gevolg van deze synergiwerking is dat de levensvatbaarheid van de afzonderlijke bedrijfs onderdelen daarmee verhoogd wordt.

MER-toets

De regeling voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als doel het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over projecten en plannen met “belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu”. Voordat de overheid het besluit neemt, moet degene die een project wil ondernemen alle milieueffecten van het project beschrijven in een openbaar document (het milieueffectrapport).

In het algemeen geldt de m.e.r.-plicht voor projecten en plannen die het milieu belangrijke schade kunnen berokkenen. In het Besluit milieueffectrapportage worden alle activiteiten afzonderlijk genoemd. De m.e.r.-plichtige activiteiten zijn te verdelen in concrete projecten en plannen. In onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn voor de meeste m.e.r.-plichtige projecten drempelwaarden vastgesteld. Alleen als deze drempel wordt overschreden is het project m.e.r.-plichtig. Drempelwaarden hebben vooral betrekking op de omvang of de ligging van een project. Voor een aantal activiteiten staat de m.e.r.-plicht niet bij voorbaat vast. In zulke situaties moet het bevoegd gezag per geval beoordelen of er een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze activiteiten zijn ook opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. (onderdeel D). Het Besluit m.e.r. kent in de categorie D.10.1 een toetsingskader voor de noodzaak voor het opstellen van een zgn. plan-m.e.r. of een project-m.e.r. bij de aanleg van “een of meer recreatieve of toeristische voorzieningen. Dit is onder meer het geval indien het betreft een voorziening met een oppervlakte van 25 ha of meer. Een plan-m.e.r kent een lichtere procedure dan een project-m.e.r.

Bij het samenvallen van van een plan-m.e.r. en een project-m.e.r. kan worden volstaan om de vereisten voor een project-m.e.r. aan te houden. Daarmee wordt de plan-m.e.r. inhoudelijk en procedureel ook gedekt. Soms is het ook niet zinvol voor een plan-m.e.r.-plichtige activiteit een milieueffectrapport te schrijven. Dat is bijvoorbeeld het geval als al eerder een milieueffectrapport is gemaakt en geen nieuwe informatie is te verwachten. In dit geval kan ontheffing worden verleend. De initiatiefnemer moet hiervoor een verzoek indienen bij de ministers van VROM en LNV.

In het voorliggende geval is er sprake van een uitbreiding van een recreatievoorziening op het Hypecoterrein met een oppervlakte van meer dan 25 ha, derhalve m.e.r.plichtig.

Op 5 september 2000 is in opdracht van Libéma de Startnotitie MER Hypecoterrein ter inzage gelegd door de gemeente Maasdonk. Het Toetsingsadvies van de Commissie M.e.r. is uitgebracht op 23 maart 2001. Daarop zijn de definitieve richtlijnen door de gemeente vastgesteld. Daarna is door DHV in opdracht van Libéma de MER recreatieterrein Hypecoterrein opgesteld die in procedure is gebracht. Op 28 maart 2003 heeft de Commissie M.e.r. daarover een positief toetsingsadvies uitgebracht. Daarop gebaseerde voorontwerpbestemmingsplannen werden echter niet in procedure gebracht. Wel heeft in oktober 2007 nog een Natuurtoets Flora en Faunawet plaatsgehad i.v.m. de aanwezigheid van enkele dassen. Op 3 maart 2008 is voor de voorgenomen uitbreiding op het voormalige Hypecoterrein onder enkele voorwaarden door het Ministerie van LNV een ontheffing van de Flora en Faunawet afgegeven .

Ingevolge artikel 7.16 van de Wet Milieubeheer (Wm) is een nieuwe MER-procedure niet noodzakelijk als degene die een milieu-effectrapportage (MER) zou moeten maken daarover reeds beschikt. De MER dient dan wel opgesteld te zijn overeenkomstig de procedure zoals omschreven in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (artikel 7.12 tot en met 7.15) en de nieuwe voorgenomen ontwikkelingen dienen als alternatief in de MER te zijn beschreven.

De informatie in de bestaande MER moet dan wel geschikt zijn om een besluit te kunnen nemen. In artikel 7.27 lid 2 Wm staat expliciet aangegeven dat als de gegevens in de MER redelijkerwijs niet meer aan het besluit ten grondslag kunnen worden gelegd in verband met aanmerkelijke wijziging van de omstandigheden, waarvan bij het maken van de MER is uitgegaan, de gemeente op basis daarvan geen ruimtelijke medewerking meer mag verlenen.

Gelet op het vorenstaande dient, gelet op de nieuwe plannen van Libéma, de MER op zijn minst te worden geactualiseerd. Te zijner tijd zal in overleg met de commissie m.e.r. bezien worden wat er in deze actualisatie moet komen te staan en welke procedure doorlopen zal worden. Hiervoor zal eerst een startnotitie moeten worden opgesteld, waarin de wijzigingen ten opzichte van de oude MER worden benoemd. De inhoud van de startnotitie dient bij het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan bekend te zijn.

DE TOEKOMSTIGE STRUCTUUR GESCHETST

Deze Structuurvisie moet helderheid verschaffen in het toekomstig ruimtelijk beleidskader van de gemeente Maasdonk voor dit plangebied en de daarbinnen te onderscheiden onderdelen. In dit hoofdstuk wordt globaal de ontwikkelingsrichting binnen het plangebied geschetst zoals hiervoor geformuleerd en zoals aangegeven op de bij dit plan behorende kaart.

- **Bestaand vakantiepark Dierenbos**

Binnen het vakantiepark Dierenbos zijn een aantal toeristisch-recreatieve bedrijfsonderdelen gebundeld tot een herkenbaar en voor de recreant aantrekkelijk toeristisch product. De kracht van deze formule wordt voornamelijk bepaald door de onderlinge samenhang en de daaruit voortvloeiende synergie van de afzonderlijke bedrijfsonderdelen. Gekozen wordt voor een park met het accent op "harde" accommodatie.

Hieronder wordt verstaan bungalows, verhuurcaravans/chalets. Deze vormen van accommodatie hebben eerste prioriteit gevolgd door toeristisch kamperen, verhuurtenten en verhuurcaravans, de zogenaamde zachte accommodatie als bijproduct. Binnen dit parkdeel wordt ruimte geboden voor de gewenste verdere ombouw en ontwikkeling. De nadruk ligt hier op de verblijfsrecreatie in al zijn facetten.

- **'t Soperse Bos**

Met respect voor de feitelijke situatie van de "permanente bewoning", zal de bewoning binnen dit parkdeel, conform het raadsbesluit van september 2007, worden gelegaliseerd (bestemming `recreatiewoningen, permanente bewoning toegestaan). Bestaand woondeel blijft functioneren binnen het bestaande weefsel van het recreatiepark. Derhalve in maat en schaal handhaven van het recreatieve verblijfsbeeld en geen uitbouw naar een `woonwijk binnen het recreatiepark", en dus geen ruimte bieden voor ontstaan van een villapark en derhalve het beperken van de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Het bieden van beperkte uitbreidingsmogelijkheden ligt in de rede. De huidige zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden van dit parkonderdeel zijn niet meer van deze tijd.

Binnen de schaal van een recreatiepark lijkt een bebouwingsmogelijkheid per perceel een maximaal toegestane oppervlakte van 82,5 m² voor het recreatiewoonverblijf, een maximaal toegestane oppervlakte van een carport van 18 m² en een afzonderlijk bijgebouw van 15 m².

Bijzondere aandacht bij de nadere uitwerking ligt bij een meer directe ontsluiting van dit parkdeel, dit in combinatie met een tweede ontsluiting van het vakantiepark op de Coppensdijk.

- **Zone tussen bestaand park en de Coppensdijk**

Binnen deze zone wordt, met respect voor de bestaande waardevolle elementen, ruimte geboden voor uitbreiding van de verblijfsrecreatie met ondersteunende voorzieningen. Als eerste betreft het de ontwikkeling van het voormalige Hypecoterrein. De nadruk ligt op verblijfsrecreatie, waarbij een geheel eigen identiteit, uitstraling en karakter wordt voorgestaan. Het centrale thema hierbij is rust, ruimte en groen. Ingespeeld wordt op de ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek van het gebied. Een en ander betekent dat de karakteristieke en kenmerkende bouselementen en lanen onderdeel gaan uitmaken van het gewenste verblijfsrecreatieve klimaat en wel zodanig dat de eigen en bijzondere plaats behouden blijft en waar mogelijk zelfs wordt versterkt. Verder is er binnen deze zone ruimte voor de ontwikkeling van ondersteunende en sport- en dagrecreatieve voorzieningen en kan op de langere termijn uitbreiding gevonden worden middels verwerving van de gronden van de familie Hanegraaf (Coppensdijk 14) en vervolgens de overige gronden welke thans eigendom zijn van de gemeente.

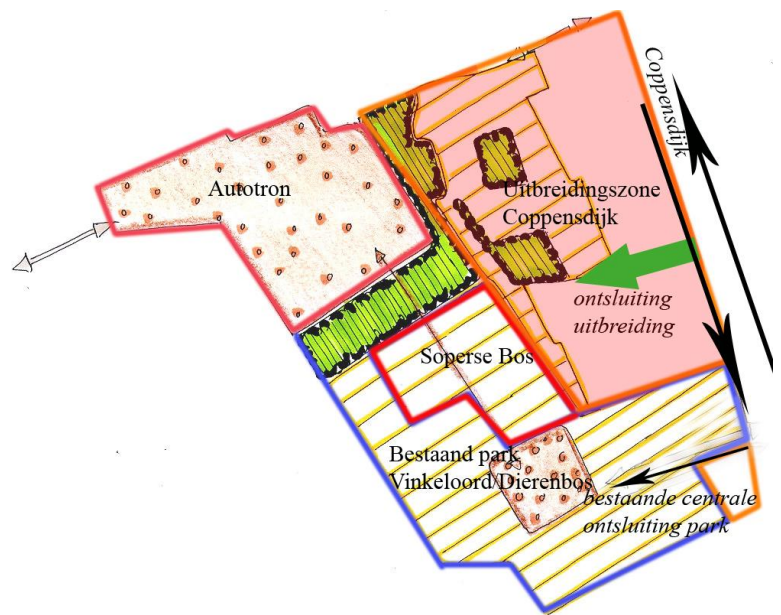
Langs de Coppensdijk ligt het accent op de landschappelijke geleiding. Het gaat in de geleidingszone om een selectie van activiteiten gericht op landschapsbeleving en op terreingebonden buitenactiviteiten. Van belang is dat er een fasegewijze overgang komt richting het open gebied Het Broek. De geleidingszone vervult hierbij een belangrijke functie.

- **Ontsluiting plangebied**

Het Vakantiepark Dierenbos wordt van oudsher ontsloten via een toegangsweg op de Coppensdijk. In de bestaande situatie is sprake van een patroon van compartimenten met een min of meer eigen karakter. Routes en knopen leiden tot een indeling van het Vakantiepark Dierenbos in deelgebieden. Het Vakantiepark kent thans een zgn. calamiteitenroute, welke echter niet direct aangesloten is op de Coppensdijk en in voorkomende gevallen wordt gebruik gemaakt van de ontsluiting via 't Soperse Bos.

Binnen de nu gekozen hoofdopzet blijft de bestaande hoofdtoegangsweg en centrale ontsluitingsweg gehandhaafd als de interne hoofdroute voor het bestaande parkdeel.

De nieuwe recreatiezone kan rechtstreeks op de Coppensdijk worden aangesloten. Deze tweede toegangsweg, op de hier weergegeven kaart indicatief aangegeven moet tevens dienen voor een meer rechtstreekse ontsluiting van 't Soperse Bos en de bestaande en e.v. nieuwe verenigingsaccommodaties. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de ontsluitingsstructuur nadrukkelijk onderwerp zijn van nadere studie en detaillering, inclusief de inrichting van de Coppensdijk



PLANKAART ONTWIKKELINGSVISIE



Legenda:

1. Bestaand vakantiepark Dierenbos
2. 't Soperse Bos
3. Bufferzone
4. Uitbreidingszone verblijfsrecreatie en dagrecreatie
5. Geledingszone Coppensdijk
6. Ontsluiting

Toelichting op de plankaart

De structuurvisie is een beleidsplan op hoofdlijnen en geeft geen directe bouwtitel. De bijbehorende kaart is daarom indicatief, en niet exact zoals de kaart van een bestemmingsplan.

De plankaart bevat een aantal vlakken die in het renvooi zijn verklaard. Hoewel de grenzen hard getekend zijn, hebben ze niet de betekenis van bestemmingsgrenzen in een bestemmingsplan. Zij zijn bedoeld om de orde-grootte te bepalen van oppervlakten en om een bruikbare indicatie te geven van de ligging van de verschillende gebieden met een specifiek beleid. Voor ontwikkelingen zullen te zijner tijd bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen moeten worden opgesteld.

UITVOERINGSAGENDA

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

Uitvoeringspunten:

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

PROCES/PROCEDURE

Na de presentatie van dit rapport aan de gemeente Maasdonk dienen overeenkomstig de doelstelling van de Wet en het Besluit op de ruimtelijke ordening de burger en de maatschappelijke organisaties vroegtijdig bij de totstandkoming betrokken worden.

De procedure daarvoor is geregeld in de inspraakverordening. De daarin opgenomen procedure zal door de gemeente gevolgd gaan worden. Een uitgebreidere vorm lijkt gelet op het gebied waarvoor de structuurvisie zal gelden niet noodzakelijk temeer daar in de voorbereidingsfase met Libéma en de VVE Het Soperse Bos is overlegd.

Bronnen:

Onderliggende plannen, rapporten, studies:

NRIT Adviesstudie mbt herontwikkeling van Vacantiepark Vinkeloord juni 2008

Toekomstvisie Maasdonk 2009-2021

Beschermde Flora en Fauna Hypecoterrein Vinkel (Ecologica december 2006)

Ministerie Landbouw, natuur en voedselkwaliteit Ontheffing Flora en Faunawet maart 2008

DHV MER Recreatiegebied Hypecoterrein juni 2003

Rapportage Onderzoek Legalisering Bungalowpark `Het Soperse Bos` Vinkeloord mei 2007

Provincie Paraplunota Ruimtelijke Ordening juli 2008

Provincie Interim Structuurvisie

Uitwerkingsplan Waalboss

SAB Eindhoven Structuurvisie Groene Schil Nuland okt. 2008

SpellerCo Meerding Voorontwerp bestemmingsplan Vacantiepark Vinkeloord 2006

Pouderoyen Partiele herziening Fietscrossbaan juni 2009

Paraplunota Beerse Overlaat

Reconstructieplan/Milieueffectrapport Maas en Meierij

Onderzoek flora en fauna Hypecoterrein – Ecologica – december 2006

Andere Bronnen:

Gemeente Zijpe: Beleidsnotitie tav vergroting van bestaande recreatiewoningen maart 2008