

INHOUD

1	Inleiding	2
2	Huidige situatie	3
3	Ruimtelijk beleidskader	5
	3.1 Bovengemeentelijk beleidskader	5
	3.2 Vigerend bestemmingsplan	6
	3.3 Vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening	7
	3.4 Overig gemeentelijk beleid	7
4	Planbeschrijving	9
	4.1 Inleiding	9
	4.2 Ruimtelijke aspecten geplande ontwikkelingen/toegelaten activiteiten	9
	4.3 Bestemmingsplanregeling	11
5	Milieu-aspecten	14
	5.1 Bodemonderzoek	14
	5.2 Waterhuishouding	14
	5.3 Milieuhinder van bedrijven/verenigingen	14
	5.4 Bosareaal	15
	5.5 Archeologie	16
6	Financieel-economische aspecten	17
7	Voorverleg en inspraak	18

1 INLEIDING

Recentelijk heeft stichting De Luchtballon een groot deel van het voormalige MOB-complex aan de Trambaan nabij het buurtschap Calfven in de gemeente Woensdrecht gekocht. Oorspronkelijk was De Luchtballon gevestigd op het terrein van de Klokkenberg in Breda. Vanwege de reorganisatie van de Klokkenberg kon De Luchtballon niet langer op het terrein worden ondergebracht. Omdat de stichting zich ten doel stelt therapeutische vakantiecampen te organiseren voor astmatische jongeren worden aan een nieuwe locatie hoge eisen gesteld.

In het zoeken naar een ander terrein werd nabij het Calfven een voormalig MOB-complex aangetroffen waaraan in het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied reeds een recreatieve bestemming ('kinderspeelbos') was gegeven. Het geheel paste uitstekend binnen de wensen vanuit De Luchtballon waarvan kunnen worden genoemd:

- bosrijke omgeving
- bestaande gebouwen van voldoende omvang en kwaliteit
- recreatieve bestemming
- relatief lage inrichtingskosten

De in het geldende bestemmingsplan gegeven bestemming sluit niet geheel aan bij het gebruik van het terrein voor het recreatiegedeelte en de activiteiten van carnavalsbouwclubs die in een aantal bestaande gebouwen worden ontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld met als doel de activiteiten in planologisch-juridische zin te regelen.

In deze toelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en omgeving en op het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het onderhavige gebied. Daarna volgt de planbeschrijving, waarbij de ruimtelijke aspecten van de geplande ontwikkelingen c.q. toegelaten activiteiten aan bod komen, gevolgd door een toelichting op de in de voorschriften opgenomen bepalingen met de daarbij behorende plankaart. Voorts worden de milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tot slot volgt het verslag van het wettelijk verplichte vooroverleg en de inspraak.

2 HUIDIGE SITUATIE

Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich zo'n twee kilometer ten noorden van de kern Ossendrecht, in het buitengebied van de gemeente Woensdrecht. Het terrein ligt in een bosgebied op een hoge dekzandrug, die deel uitmaakt van de Brabantse Wal. Het hogere plateau van de Brabantse Wal heeft hier de verschijningsvorm van zeer dicht beboste landduinen. De aan de noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied grenzende bebossing bestaat uit gemengd loof- en naaldhout. Verder loopt ten zuiden van het complex van oost naar west een deel van de waterloop "Calfvense Bosloop". Daarnaast is ten oosten van het gebied aan de Bremweg 1 te Ossendrecht een varkens- en rundveehouderij gevestigd en liggen in het bosgebied enkele landbouwenclaves waaraan uit landschappelijk oogpunt bijzondere waarde is toegekend. Aan westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de woonbebouwing van het buurtschap Calfven.

De wegenstructuur bestaat uit een aangrenzende verharde weg (genaamd Trambaan), die het plangebied (een voormalig MOB-complex) en enige woonpercelen ontsluit, en een net van zandpaden, dat vanzelfsprekend niet op gemotoriseerd verkeer is berekend. De Trambaan is zo genoemd vanwege een oude tramverbinding die de steden Antwerpen, Bergen op Zoom en Tholen met elkaar verbond.

Plangebied

Het plangebied zelf wordt gevormd door een voormalig militair terrein, zijnde een MOB-complex met een stelselmatige opzet. Het gebied is sterk geaccidenteerd en beslaat een oppervlakte van circa 8 ha. De entree bevindt zich in het noordwesten van het terrein. Aan de (verschillende) randen van het gehele terrein bevindt zich een twaalfstal gebouwen, waaronder onder meer zes voormalige opslagdepots voor munitie, een entreegebouw, een gebouwtje met sanitaire voorzieningen en een trafo. De gebouwen staan verscholen in een omgeving die vergelijkbaar is met het omringende bosgebied. Bij het entreegebouw is een parkeerplaats voor circa 10 auto's (deels verhard) aanwezig. Verder zijn de opslagdepots op relatief grote afstand van elkaar gesitueerd. Langs de buitenzijde van deze depots loopt een verhard pad, een soort interne rondweg, waaromheen een strook grond met bomen ligt en een afrastering is aangelegd als afscheiding van het omringende bosgebied c.q. het terrein buiten het plangebied. In het zuiden van het plangebied stroomt de hiervoor genoemde waterloop "Calfvense Bosloop" het terrein binnen. In het westen van het gebied loopt de interne rondweg langs de voorzijde van de bebouwing.

Het gehele binnenterrein van het plangebied bestaat enkel uit bos, waarin ook een vijver/poel is gelegen. Gebouwen en paden zijn hier niet aanwezig. Het betreft een aantrekkelijk, multifunctioneel bosgebied dat algemene natuurwaarde heeft voor dieren, die er de nodige rust en beschutting vinden.

Binnen het totale terrein is apart een terrein afgescheiden waarbinnen activiteiten worden ontplooid door een overkoepelende carnavalsorganisatie, bestaande uit meerdere verenigingen/carnavalsbouwclubs, die hier sinds ca. 2,5 jaar zijn gevestigd. Het terrein aan de voorzijde van de hier aanwezige gebouwen is verhard en wordt gebruikt voor de stalling van carnavalswagens, die ter plaatse worden

vervaardigd. De oppervlakte van het terrein ten behoeve van de carnavalsorganisatie bedraagt ca 13.860 m². De bestaande bebouwing op dit deel heeft een oppervlakte van 1.830 m² verdeeld over een 4-tal gebouwen.

De voormalige opslagdepots in het overige deel van het plangebied zijn of worden verbouwd tot verblijfsruimte voor onder meer de door de stichting De Luchtballon onder te brengen vakantievierende, astmatische jongeren. De oppervlakte van het terrein ten dienste van De Luchtballon inclusief bos is ca. 63.000 m² en de oppervlakte aan bestaande bebouwingen bedraagt 3.159 m².

Het bestemmingsvlak water heeft een oppervlakte van ca. 2.780 m².

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Bovengemeentelijk beleidskader

Cultuurhistorische waarden

De Brabantse Wal, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is aangewezen als Belvédèregebied. De Belvédèreregeling heeft als algemeen doel het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland. De karakteristiek van de Brabantse Wal is gelegen in het gegeven dat de wal bestaat uit een hogere zandrug die aan de westkant door de zee is “afgekalfd” waardoor tussen het westelijke gelegen zeekelegebied en het zandgebied van de Brabantse Wal een hoogteverschil van circa 15 meter is ontstaan.

Bijzonder is het contrast tussen de open zeekelepolders en de besloten rand van de Brabantse Wal. Vooral bij het dorp Calfven is deze overgang zeer contrastrijk aanwezig, vanwege het steile reliëf met beplanting, de abrupte verandering van landschapstype en de fraaie ligging van het dorp aan de rand van het gebied. Als fysieke dragers van de cultuurhistorische identiteit kunnen in relatie tot de locatie worden genoemd:

- de oude bossen, heide, reliëfen afgewisseld met landbouwenclaves
- de beplante steilranden in de overgangszone van de Brabantse Wal naar de kleigronden (Calfven)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied waarin de locatie is gelegen aangemerkt als een historische groenstructuur. Deze groenstructuur strekt zich uit over de bovenrand van het reliëf rond Calfven in zuidelijke richting tot aan Ossendrecht.

Natuurwaarden

De bijzondere betekenis van het gebied heeft geleid tot het aanwijzen van de Brabantse Wal als een speciale beschermingszone ter uitvoering van artikel 4, eerste en tweede lid, van de Vogelrichtlijn.

In zijn besluit van 24 maart 2000 nummer N/2000/237 heeft de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij het gebied, bekend onder de naam Brabantse Wal, als speciale beschermingszone aangewezen in de zin van artikel 4, eerste lid van richtlijn nr. 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn). De aanwijzing vindt zijn grondslag in de aanwezigheid van de in de richtlijn genoemde broedvogels: nachtzwaluw, zwarte specht, boomleeuwerik en wespandief.

Het plangebied maakt deel uit van de speciale beschermingszone. Op grond van artikel 3 lid 2 onder b. van de richtlijn, dienen voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van biotopen en leefgebieden in de eerste plaats maatregelen getroffen te worden ten aanzien van onderhoud en ruimtelijke ordening overeenkomstig de ecologische eisen van leefgebieden. Het bestaande gebruik is in beginsel niet aan beperkingen onderhevig. Het gaat om het gebruik vóór de aanwijzing tot speciale beschermingszone. Voor het betreffende gebiedje geldt dat het reeds voor de aanwijzing een recreatieve en daarmee ook maatschappelijke

bestemming had als 'kinderspeelbos'. De bestemming is niet gewijzigd maar wordt in onderhavig plan specifiek uitgewerkt voor therapeutische vakantiecampen voor astmatische jongeren en voor carnavalbouw. Van nieuw beleid of nieuwe verstorende factoren is daarom geen sprake zodat het treffen van passende maatregelen niet aan de orde is.

Streekplan Noord-Brabant

Op provinciaal niveau zijn de waarden in het kader van het Streekplan Noord—Brabant 2002 "Brabant in Balans" nader aangegeven als Groene Hoofdstructuur (GHS) met als specifieke aanduiding "Overig bos- en natuurgebied". Het streven is daarbij gericht op maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de nadere aanduiding "recreatiebedrijf"; hierbinnen is de activiteit "kinderspeelbos" toegelaten. Voor bestaande verblijfsrecreatie geldt als centraal uitgangspunt dat er een gezonde verhouding moet zijn tussen de toeristisch-recreatieve activiteiten en de draagkracht van het gebied waarin deze plaatsvinden.

Voor bestaande bedrijven gelden daarbij twee categorieën:

- bedrijven binnen de GHS die zich ter plekke kunnen ontwikkelen en in beperkte mate kunnen uitbreiden;
- bedrijven binnen de GHS waarvoor op grond van ligging in kwetsbare gedeelten van de GHS verplaatsing wordt nagestreefd.

Voor het plangebied kan worden gesteld dat er geen sprake is van een kwetsbaar gedeelte van de GHS. Hieraan kan worden toegevoegd dat ten opzichte van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied nauwelijks kan worden gesproken van een uitbreiding in beperkte mate daar waar de bestaande toestand zoveel als mogelijk wordt gehandhaafd.

3.2 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" van de gemeente Woensdrecht, dat in juni 1999 is goedgekeurd door gedeputeerde staten, is het plangebied op plankaart 1 (gebiedsbestemmingen) bestemd tot "multifunctioneel bosgebied". Op plankaart 2 (detailbestemmingen) is het onderhavige gebied evenwel aangewezen als "niet-agrarische bedrijven/funcities" met een nadere aanduiding als "recreatiebedrijf". Hierbinnen is de activiteit "kinderspeelbos (Calfvense bosloop)" toegelaten. Aangezien plankaart 2, bij het samenvallen van een bestemming op beide plankaarten, bepalend is, is voornoemd "recreatiebedrijf" met de verbijzondering van "kinderspeelbos" vigerend. Voorts is bepaald dat in het plangebied slechts één bedrijf aanwezig mag zijn en dat de oppervlakte aan bebouwing, anders dan bedrijfswoningen, maximaal 4100 m² mag bedragen.

Herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk aangezien de voornemens, zoals omschreven in de inleiding van deze toelichting, niet kunnen worden gerealiseerd binnen de in dit plan opgenomen activiteit "kinderspeelbos".

Extra aandacht voor de oppervlakte aan bebouwing is hier op zijn plaats. De oppervlakte ten tijde van de vaststelling bedroeg 4.989 m² en niet de 3.700 m²

waaraan in het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgegaan en waarop een kleine uitbreiding is toegestaan. De oppervlakte van 4.989 m² is gebaseerd op tekeningen van Defensie. Het groter oppervlak aan gebouwen dan 4.100 m² is reeds bestaand en niet als nieuwbouw of als uitbreiding te beschouwen.

3.3 Vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Voorafgaand aan het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht op 13 juni 2001 een aanvraag ingediend voor afgifte van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van vrijstelling voor diverse activiteiten van Stichting de Luchtballon op het voormalige MOB-complex Calfven te Ossendrecht.

Op 2 juli 2002 hebben gedeputeerde staten van Noord-Brabant de gevraagde verklaring van geen bezwaar afgegeven, waarna de gemeente de gevraagde vrijstelling aan de Stichting De Luchtballon heeft verleend. Gedeputeerde staten besloten tot afgifte van de verklaring van geen bezwaar op grond van de volgende overwegingen.

Gelet op de voorgeschiedenis en het doel van de Stichting De Luchtballon zijn gedeputeerde staten van oordeel dat er sprake is van een nuttige bestemming in relatie tot de functieverandering van het voormalige MOB-complex. Voorts concluderen gedeputeerde staten nog het volgende. Zij merken op dat het gebied van De Luchtballon in de GHS-natuur "overig bos en natuurgebied" is gelegen en dat het vigerende bestemming Buitengebied 1998 de bestemming "kinderspeelbos" aan het gebied van de Luchtballon toekent.

Gedeputeerde staten wijzen erop dat realisatie van de bestemming "kinderspeelbos" een verslechtering ter plaatse zou hebben teweeggebracht, omdat er een boomkaalslag had kunnen plaatsvinden. Ook wijzen zij erop dat er voldaan is aan de compensatieplicht uit de Boswet, dat de aantasting van der GHS door het project beperkt is en dat er een inhaalslag is gemaakt op het gebied van ecologisch bos- en natuurbeheer. Gelet op deze overwegingen en de strekking van het project, er vindt geen nieuwbouw plaats, zijn gedeputeerde staten van oordeel dat in dit geval voldoende is voldaan aan de compensatieplicht. Gedeputeerde staten komen tot de conclusie dat de aanvraag past in het provinciaal beleid en hebben daarom besloten om de verklaring van geen bezwaar af te geven. Tot slot geven gedeputeerde staten nog aan dat in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor het gebied, het onderhavige plan, inzicht gegeven dient te worden in de wijze waarop en de mate waarin er compensatie plaatsvindt, één en ander conform het Streekplan 2002.

3.4 Overig gemeentelijk beleid

Het recreatiebeleid van de gemeente Woensdrecht is uiteengezet in het door de gemeenteraad vastgestelde Toeristisch Recreatief Actieplan (TRAP). Woensdrecht staat een ontwikkelingsvisie voor als actieve recreatiegemeente c.q. profileert zich naar buiten toe als "groene en recreatieve gemeente". Het betrokken gebied mist met de huisvesting van stichting "De Luchtballon" en de overkoepelende

carnavalsorganisatie in principe de factor aantrekkingskracht op de toeristische regio. Dit komt door de besloten "toegangsformule" (astmatische jongeren) respectievelijk door de ontplooiende activiteiten (bouwen van carnavalswagens). Het tevens geplande gebruik van faciliteiten, in de vorm van verhuur, door organisaties voor "outdoor- c.q. teambuildingcamp"-activiteiten levert evenwel een voor een ieder toegankelijke bijdrage aan het recreatief gemeentelijk aanbod.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan strekt tot aanleg en bouw van recreatieve voorzieningen en tot het bieden van een juridische regeling voor de huisvesting van de in het gebied aanwezige overkoepelende carnavalsorganisatie c.q. carnavalsbouwclubs. De inrichting van het terrein zal in overeenstemming worden gebracht met de functie van het gebied en de landschappelijke inpassing daarvan in zijn omgeving. Hierbij is tevens aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling en het parkeren alsmede aan milieu-aspecten zoals bijvoorbeeld de waterhuishouding. Daarnaast bevat het plan conserverende elementen, waarbij handhaving van de huidige situatie wordt nagestreefd. Dit geldt met name voor het in het middengebied van het voormalig MOB-complex gelegen bos, dat in vergelijking met de vigerende bestemming in geldende bestemmingsplan in verregaande mate wordt beschermd.

Hieronder zal als eerste worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de geplande ontwikkelingen c.q. toegelaten activiteiten, waarna een toelichting volgt op de in de voorschriften opgenomen juridische regeling van de inrichting.

4.2 Ruimtelijke aspecten geplande ontwikkelingen/toegelaten activiteiten

Geprojecteerde ontwikkelingen/toegelaten activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan laat (huisvesting van) de volgende activiteiten toe, ten behoeve waarvan het plangebied is opgesplitst in een noordelijk en een zuidelijk perceel:

- circa tweederde van het plangebied wordt benut voor huisvesting van Stichting De Luchtballon, die ter plaatse vakantiecampen organiseert voor astmatische jongeren. De organisatie was genoodzaakt haar activiteiten elders te staken. Voor uitoefening van deze activiteiten is voldoende bos en natuur vereist, naast de mogelijkheid om gebruik te maken van logementsgebouwen. Aangezien het onderhavige gebied in deze behoeften voorziet, is het bij uitstek geschikt voor lokalisatie van de door de stichting ontplooiende activiteiten.

Hiertoe zal de bestaande bebouwing worden aangepast. Nieuwe bebouwing zal niet worden gerealiseerd. Nabij de ingang is tegenover het parkeerterrein het gebouw aanwezig waarin de kampeiding is ondergebracht (Gebouw 1, op de hiernaast weergegeven kaart aangegeven als G1). Gebouw 2 wordt geheel ingericht ten behoeve van recreatief verblijf voor gezinnen met een gehandicapt kind waarbij de nadruk ligt op 1 – 2 rolstoelgebruikers per gezin. De loods zal worden ingericht met 6 units voor 3 – 5 personen, aangepaste sanitair en een aparte eet/recreatiezaal (geen keuken) zal het gebouw completeren.

Gebouw 3 zal afhankelijk van de vraag nader worden ingericht voor recreatief nachtverblijf. Gebouw 4 zal worden ingericht voor 2 groepsaccommodaties ten behoeve van groepsvakanties voor astmapatiënten. In de loods worden per unit 5 slaapkamers gemaakt voor maximaal 6 personen per slaapkamer. Voorts worden slaapkamers voor de leiding ingericht. Sanitaire units en medische ruimte alsmede een berging en woonkamers zullen het gebouw afmaken.

Gebouw 5 wordt ingericht als centrale keuken, eetzaal en recreatieruimte met toneel voor alle aanwezigen. Vanzelfsprekend maken ook sanitaire units hier deel uit van de inrichting. Gebouw 6 is het laatste gebouw op het terrein van de Luchtballon en zal worden gebruikt als ruimte voor de technische dienst en als opslag- en reparatieruimte van spelmateriaal en tenten.

Op een aantal plaatsen worden naast de loodsen kleine terreinen ingericht voor de plaatsing van 8 – 10 wigwamtenten. De kleine terreinen worden verspreid over het terrein waarmee wordt voorkomen dat er relatief grote terreinen nodig zijn. Dit laatste gaat ten koste van de landschappelijke waarden van het terrein. De terreinen 2 en 3 (T2 en T3 op de kaart naast pagina 10) zijn bedoeld voor de groepsvakanties voor astmapatiënten, terrein 1 is bedoeld voor vakanties van gezinnen met een gehandicapt kind. Terrein 4 wordt als kampeerlocatie ingericht. Terrein 5 en 6 worden benut voor sportvelden, een buitentheater en een klimwand. Dit zal door groen worden omringd. Achter gebouw 5 zal een klein speelterreintje tussen de bomen worden aangelegd. Dit terreintje is als nummer T7 op het overzichtskaartje aangegeven. Terrein 8 betreft een plek in het bos waartussen de bestaande bomen tenten worden geplaatst waarin de vrijwilligers, koks, fysiotherapeut, technische dienst, recreatieteam en de begeleiders van de gezinsvakanties worden ondergebracht. Op de plankaart is dit terrein aangeduid als “vrijwilligersbos”. Dit kamp voor deze mensen wordt hier gerealiseerd, omdat er elders geen ruimte voor is op het terrein.

Voornoemde ontwikkelingen concentreren zich langs de randen/zijden van het plangebied, waarbij de temidden daarvan gelegen gronden uitsluitend gebruikt zullen worden voor extensieve recreatie. Het hier aanwezige bos met de daarin gelegen bosvijver blijft intact.

Aangezien de stichting De Luchtballon de onderhavige gronden slechts gedurende enkele maanden per jaar zal gebruiken, wordt gedacht aan een vorm van medegebruik voor “outdoor- c.q. teambuildingcamp”-activiteiten. Hiervoor is de omgeving namelijk uitermate geschikt. Een dergelijk gecombineerd gebruik mag geen verdergaande negatieve invloed op het bosgebied uitoefenen.

- voor wat betreft de in het zuiden van het plangebied gevestigde carnavalsbouwclubs geldt dat zij hun activiteiten zullen voortzetten, waarbij de bestaande bebouwing van circa 1.830 m² zal worden benut. Uitgangspunt is dat het aanwezige groen, waaronder het grote aantal bomen, zoveel mogelijk intact blijft. Het betreft hier de gebouwen 7 tot en met 10.

Landschappelijke inpassing complex in de omgeving

Gezien de ligging van het gehele terrein in een natuurgebied, alsmede landschappelijk waardevol gebied, wordt gestreefd naar een zodanige inpassing van het gehele complex dat de aanwezige bebouwing, verharde terreinen en met name de ter plaatse geparkeerde auto's en gestalde carnavalswagens van buiten af aan het oog onttrokken worden. Hiertoe zullen langs de gehele begrenzing van het plangebied de bomen en de overige begroeiing worden gehandhaafd. Indien beschadiging aan bomen en andere begroeiing optreedt, moet deze hersteld worden.

Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer zal in principe enkel gebruik gemaakt worden van de aan de westelijke zijde gelegen Trambaan. De in de nabijheid van het plangebied gelegen zandpaden zijn namelijk niet berekend op gemotoriseerd verkeer en een aanpassing van deze paden c.q. verdere verharding in het bosgebied is ongewenst. Ten behoeve van de ontsluiting zijn twee ingangen aanwezig; één voor het noordelijk perceel en één voor het zuidelijk perceel. De in het plangebied aanwezige interne rondweg wordt onderbroken door de opsplitsing van het gebied in twee delen/percelen, waardoor één enkele ingang niet meer voldoet. Aan oostelijke zijde wordt voor het noordelijk perceel een toegang voor langzaam verkeer naar het omliggende bos gerealiseerd. Daarnaast bestaat in geval van calamiteiten de mogelijkheid om gebruik te maken van een nooduitgang/uitweg, die georiënteerd is op het pad ten zuiden van het gehele complex (verlengde van de Bergstraat).

Voor wat betreft de externe bereikbaarheid van het plangebied via de Trambaan wordt overwogen op deze weg éénrichtingsverkeer in te stellen. Via de Trambaan dan wel de doorlopende weg Calfven kan men Ossendrecht bereiken. Daarnaast kan men via de Calfven Woensdrecht bereiken.

Het parkeren van auto's alsmede het stallen van carnavalswagens dient geheel op eigen terrein plaats te vinden. Op het perceel van de carnavalsbouwclubs mag dit, in verband met het streven naar behoud van het hier aanwezige groen, uitsluitend (en overal) op verhard terrein plaatsvinden.

Voor het terrein van De Luchtballon geldt dat parkeren moet geschieden op de daartoe aan westelijke zijde aan te leggen (circa) 90 verharde plaatsen, waarvan zo'n 50 bij de entree gesitueerd worden en 40 nabij het vrijwilligersbos. Daarnaast kunnen bij evenementen nog circa 45 wagens parkeren in de berm aan de noordzijde van het recreatieterrein. De 50 parkeerplaatsen nabij de ingang staan ter beschikking van het halen en brengen van de kinderen door de ouders. Tevens worden deze parkeerplaatsen gebruikt door de staf en door bezoekers en kunnen ze worden ingezet voor parkeren tijdens evenementen.

Het aantal parkeerplaatsen voor vrijwilligers is niet exact te berekenen, maar verwacht wordt dat met het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt voldaan aan de behoefte. De 40 parkeerplaatsen nabij het vrijwilligersbos zullen voor de vrijwilligers worden aangelegd naar gelang er behoefte ontstaat. Een deel van de vrijwilligers zal van en naar het terrein worden vervoerd met busjes van de Luchtballon.

4.3 Bestemmingsplanregeling

In het plan zijn vier afzonderlijke bestemmingen opgenomen, waarvan datgene wat toelichting behoeft hieronder wordt besproken.

De bestemming "*recreatieve doeleinden met landschappelijke waarden*" regelt de ontwikkeling tot recreatiegebied. Hierbij worden onder meer mogelijkheden geboden voor de aanleg van terrassen, speel- en sportvoorzieningen alsmede voor het

opzetten van tentenkampen voor recreatief (nacht)verblijf. Nieuwe bouw mogelijkheden worden niet toegestaan.

De bestemmingsregeling is -met het oog op het behoud van een bepaalde mate van flexibiliteit- globaal van opzet wat betreft plaats van verharding en tentenkampen; derhalve ligt de inrichting van het gebied niet vast, hetgeen tot op zekere hoogte ruimte biedt voor een ietwat andere realisatie dan momenteel voorzien. De aanwezigheid van verharding is onder andere vereist in verband met het verplaatsen en parkeren van auto's en de aanleg van terrassen en is aan maxima gebonden. Daarnaast is gestreefd naar het in ieder geval ten dele behouden van de aanwezige natuur c.q. het aanwezige groen. Hiertoe is de bestaande hoeveelheid bebouwing gefixeerd.

De aanwezige houtopstanden worden beschermd door de Boswet, maar er is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen in het plan gericht op behoud van deze houtopstanden en het voorkomen van de aanleg van teveel verhardingen. In de voorschriften van de bestemming is bepaald dat het complex ruimtelijk/landschappelijk in de omgeving wordt ingepast door middel van handhaving en versterking van de streekeigen, opgaande groenvoorzieningen.

De doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "*maatschappelijke doeleinden met landschappelijke waarden*" zijn specifiek gericht op de ontplooidde activiteiten van de op deze gronden gevestigde carnavalsbouwclubs. Vestiging van andere soorten maatschappelijke voorzieningen, waaronder zelfs andere soorten sociaal-culturele voorzieningen, is hier niet toegestaan. Het (zuiden van het) plangebied vormt namelijk geen geschikte locatie voor het onderbrengen van verkeersaantrekkende voorzieningen, waarvoor vestiging in een natuur- c.q. bosgebied niet noodzakelijk is.

Doeleindenomschrijving en beschrijving in hoofdlijnen zijn conserverend van aard ten opzichte van het huidige gebruik van dit perceel. Middels opname van een wijzigingsbevoegdheid wordt onder strikte voorwaarden de mogelijkheid geboden voor gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden. Evenals bij de bestemming "recreatieve doeleinden met landschappelijke waarden" is de bebouwing gefixeerd.

Verder is in verband met de verschijningsvorm van het voormalig MOB-complex ook ter plaatse van deze gronden aandacht vereist voor de inpassing in de omgeving. Evenals bij de bestemmingen "recreatieve doeleinden met landschappelijke waarden" bij deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor behoud van de hier aanwezige houtopstanden en het aanbrengen van verhardingen.

De bestemming "*bos*" omvat het in het middegebied gelegen bosgebied, waaronder de aanwezige bosvijver. De bestemming is aan deze gronden toegekend met het oog op het zoveel mogelijk intact houden/in de bestaande toestand handhaven van dit terrein. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd en geen verhardingen worden aangebracht. Het in deze bestemming opgenomen aanlegvergunningstelsel dient voor het reguleren van activiteiten als het afgraven en egaliseren van de bodem en het aanleggen van waterlopen en greppels.

De bestemmingsregeling voorziet wel in de plaatsing van tenten uitsluitend binnen een op de plankaart aangeduid vlak waarvan de oppervlakte 450 m² bedraagt. De tenten dienen als onderdak voor het personeel en vrijwilligers van De Luchtballon. De gekozen naam voor de aanduiding “vrijwilligersbos” geeft al de toepassing aan. Het terrein zal privacy moeten bieden aan de vrijwilligers en in dat kader kan een houten scherm of een zandwal worden aangelegd. Het geheel zal in de bossfeer worden aangeplant. Ten behoeve van de aanleg worden er geen bomen gekapt. De beoogde sfeer van het “vrijwilligersbos” wordt door de ligging binnen de bestemming Bos extra onderstreept.

De bestemming “*water met natuurwaarden*” tot slot regelt de in het zuiden van het plangebied aanwezige waterloop met de aan weerszijden daarvan gelegen groenstroken. Ook hier staat handhaving van de huidige situatie voorop en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om met name genoemde bodemwerkzaamheden uitsluitend toe te staan indien de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet onevenredig in het gedrang komen.

5 MILIEU-ASPECTEN

5.1 Bodemonderzoek

Ten aanzien van een deel van de door het plan omvatte gronden geldt dat bodemonderzoek vooraf aan de orde is, aangezien de bestemmingen hiervan in vergelijking met het momenteel vigerende bestemmingsplan van aard zijn gewijzigd. Dergelijk onderzoek dient aan te tonen dat de bodem –eventueel na het nemen van sanerende maatregelen- geschikt is voor de in het plangebied toe te laten functies. Van belang hierbij is dat het gebruik van de grond voor (intensieve) verblijfsrecreatie hoge eisen stelt aan de bodemkwaliteit. Voor de uitoefening van een activiteit als het bouwen van carnavalswagens is een kwalitatief mindere bodem voldoende.

Verkennd bodemonderzoek (maart 1995) heeft bodemverontreiniging aangetoond op twee locaties op het zuidelijk perceel van de carnavalsbouwclubs. Daarnaast toont dit onderzoek verontreiniging aan in het grondwater in het westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied. Nader onderzoek (januari 1996) op voornoemde locaties heeft uitgewezen dat de verontreiniging in het grondwater niet meer aanwezig is en dat de aanwezige bodemvervuiling geen belemmeringen oplevert voor de in het vigerende plan toegelaten activiteit "kinderspeelbos".

De in het voorliggende plan toegelaten bestemmingen voor recreatieve en maatschappelijke doeleinden vereisen geen schonere bodem dan het "kinderspeelbos". Daarnaast hebben sinds het verrichten van genoemde onderzoeken geen vervuilende activiteiten meer plaatsgevonden. Op grond hiervan is het gerechtvaardigd aan te nemen dat de in de voorschriften toegelaten functies mogelijk zijn zonder het treffen van sanerende maatregelen. Aangezien er in de toekomst altijd verontreinigingen kunnen ontstaan, mag de in maatschappelijke doeleinden opgenomen wijzigingsbevoegdheid pas geëffectueerd worden na onder meer afgifte van een "schone grond verklaring".

5.2 Waterhuishouding

Het beleid is erop gericht om het hemelwater afkomstig van de stichting De Luchtballon en de carnavalsbouwclubs, niet te rioleren. Hierbij gaat de voorkeur uit naar opvang en infiltratie van al het hemelwater in de bodem in plaats van naar afkoppeling naar het oppervlaktewater van de "Calfvense Bosloop". Ook na realisatie van de geplande uitbreidingen van bebouwing en verharding is hiervoor binnen het plan genoeg ruimte aanwezig en de doorlatendheid van de ondergrond voldoende.

5.3 Milieuhinder van bedrijven/verenigingen

Een drietal bedrijven c.q. verenigingen zou milieuhinder kunnen veroorzaken voor de omliggende omgeving. Derhalve moeten, in het kader van de ruimtelijke scheiding van elkaar hinderende functies, bepaalde afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies in acht worden genomen.

- De aanwezigheid van de ten oosten van het plangebied gelegen varkens- en rundveehouderij legt in verband met geurproductie randvoorwaarden op aan de inrichting van het voor verblijfsrecreatie bestemde terrein. Dit terrein moet namelijk als een geurgevoelig object worden beschouwd. Op basis van de geldende milieuvergunning behoort de afstand tussen voornoemde veehouderij en de gebouwen alsmede de tentenkampen voor recreatief (nacht)verblijf minimaal 238 m te bedragen. Derhalve zijn binnen deze milieucirkel de gebouwen en tentenkampen voor recreatief nachtverblijf niet gepland.
- Het in het plangebied te vestigen recreatiebedrijf betreft in eerste instantie een bedrijf behorend tot categorie 3 van de "Lijst van bedrijfstypen", zoals opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Gelet op de omgevingskenmerken mag het recreatiebedrijf gerekend worden tot de "categorie-2- bedrijven", waarbij een afstand van 30 m in acht moet worden genomen tussen de hinderveroorzakende activiteit en de woonbebouwing.
- De in het plangebied gevestigde carnavalsbouwclubs betreffen op het eerste gezicht bedrijven behorend tot categorie 2 van voornoemde lijst. Echter, gelet op zowel omgevings- als bedrijfskenmerken mogen de bouwclubs gerekend worden tot de "categorie-1-bedrijven". Hierbij dient de afstand tussen de hinderveroorzakende bedrijvigheid en de woonbebouwing minimaal 10 m te bedragen.

5.4 Bosareaal

Realisatie van de toegestane ontwikkelingen heeft geleid tot het vellen van een beperkt aantal bomen. Deze activiteit valt onder de toepassingsfeer van de Boswet, aangezien het gehele plangebied gelegen is buiten de bebouwde kom. De bepalingen van de Boswet vereisen in principe dat het totale bosareaal constant blijft. Dunning van het bos is echter wel toegelaten. Hierbij gaat het velling, welke uitsluitend als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand moet worden beschouwd.

Een gedeelte van de vellingswerkzaamheden heeft betrekking op dunning van het bos en is dus zonder meer toegelaten. Voor een ander gedeelte gaat het echter niet om dunning. Van deze velling is het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij conform de Boswet in kennis gesteld. De Boswet geeft aan dat t.a.v. deze velling een herplantplicht geldt. Hierbij moet de eigenaar van de grond binnen een tijdvak van drie jaren na de velling of het tenietgaan van de houtopstand overgaan tot herbepanting volgens bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorgeschreven regels (het Besluit herplanting artikel 3 Boswet).

Naast de Boswet is op de velwerkzaamheden het provinciale compensatiebeleid en GHS-beleid van toepassing. Waar de Boswet zich met name richt op de kwantitatieve aspecten van het bos, richt het provinciale beleid zich op de kwalitatieve aspecten: het behoud van natuur- en landschapswaarden. Ook uit het provinciale beleid blijkt dat de gepleegde velling van bomen leidt tot een herplantplicht (compensatieplicht).

De eigenaar van het terrein, de Stichting De Luchtballon, heeft inmiddels in overleg met de provincie Noord-Brabant een plan gemaakt ter voldoening aan de

herplantverplichtingen. De herplant zal op het terrein van de Luchtballon plaatsvinden. De afdeling Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft inmiddels aangegeven akkoord te gaan met de wijze van herplant zoals die door de Luchtballon is voorgesteld.

5.5 Archeologie

Het bestaande bodemprofiel zal niet worden geroerd anders dan voor het leggen van kabels en leidingen. Tijdens deze werkzaamheden zijn geen vondsten gedaan. Om deze redenen is afgezien van een archeologisch onderzoek.

6 FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De in het plan opgenomen ontwikkelingen zullen allen door particulier initiatief worden gefinancierd. Het bestemmingsplan brengt dan ook geen verdere financiële verplichtingen met zich mee voor de gemeente. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afhankelijk van de financiële mogelijkheden van particulieren, in dit geval stichting De Luchtballon.

Hiernaar is onderzoek verricht. Op basis van de op dit moment beschikbare informatie is de conclusie gerechtvaardigd dat de stichting voldoende middelen heeft c.q. binnenkrijgt (onder meer uit subsidies) om de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden te benutten en het dan gerealiseerde recreatieterrein duurzaam te exploiteren.

7 VOORVERLEG EN INSPRAAK

Voor de overzichten van de resultaten van inspraak en overleg alsmede voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de betreffende eindverslagen.