

ORIËNTEREND EFFECTENONDERZOEK
EHS

HOTEL VAN DER VALK

TE BEST

GEMEENTE BEST



- ✿ Bodem
- ✿ Waterbodem
- ✿ Water
- ✿ Archeologie
- ✿ Ecologie
- ✿ Milieu

Ecologie

ORIËNTEREND EFFECTENONDERZOEK EHS

Hotel Van der Valk te Best

in de gemeente Best

Opdrachtgever	Hotel Best, M.N.A. Van der Valk Veurseweg143 2251 AB Voorschoten
Project	BST.SPA.EHS1
Rapportnummer	14103863
Versienummer	D2
Status	Eindrapportage
Datum	3 december 2015
Vestiging	Boxmeer
Opsteller	Ing. M. Koen
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Drs. J.G.T. Driessen
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de projectlocatie voor beschermde soorten. Het incidenteel voorkomen van beschermde soorten is echter nooit met zekerheid te voorspellen. Econsultancy accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Flora- en faunawet dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	2
2.1	Ligging en huidig gebruik van de projectlocatie	2
2.2	Toekomstig gebruik van de projectlocatie	4
3	RESULTATEN EHS EFFECTENONDERZOEK.....	5
3.1	Ligging ten opzicht van de EHS	5
3.2	Beschermingsregime van de EHS.....	6
3.3	Oriënterend effectenonderzoek EHS	7
3.3.1	Geomorfologische en aardkundige waarden en processen.....	7
3.3.2	Waterhuishouding en waterkwaliteit.....	8
3.3.3	Natuurkwaliteit en areaal	9
3.3.4	Rust en stilte	12
3.3.5	Donkerte en openheid	12
3.3.6	Landschapsstructuur	12
3.3.7	Belevingswaarde	13
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	14

1 INLEIDING

Econsultancy heeft, via SPA ingenieurs, van Hotel Best, M.N.A. Van der Valk, opdracht gekregen voor het uitvoeren van een oriënterend effectenonderzoek EHS (Ecologische Hoofdstructuur) ter plaatse van het te realiseren Hotel Van der Valk te Best.

Het oriënterend effectenonderzoek EHS is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de projectlocatie en de directe ligging van de projectlocatie nabij de EHS.

In 2013 is de naam Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gewijzigd in het Nationaal Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit echter nog steeds de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In dat wettelijk kader wordt in onderhavig effectenonderzoek alleen de term EHS gebruikt.

In de provincie Noord-Brabant is de bescherming van de EHS opgenomen in het Verordening Ruimte (2014). De EHS in de provincie Noord-Brabant bestaat uit de door het Rijk in de Nota Ruimte aangewezen EHS en door de provincie toegevoegde gebieden, die niet onder de definitie van de EHS volgens de Nota Ruimte vallen.

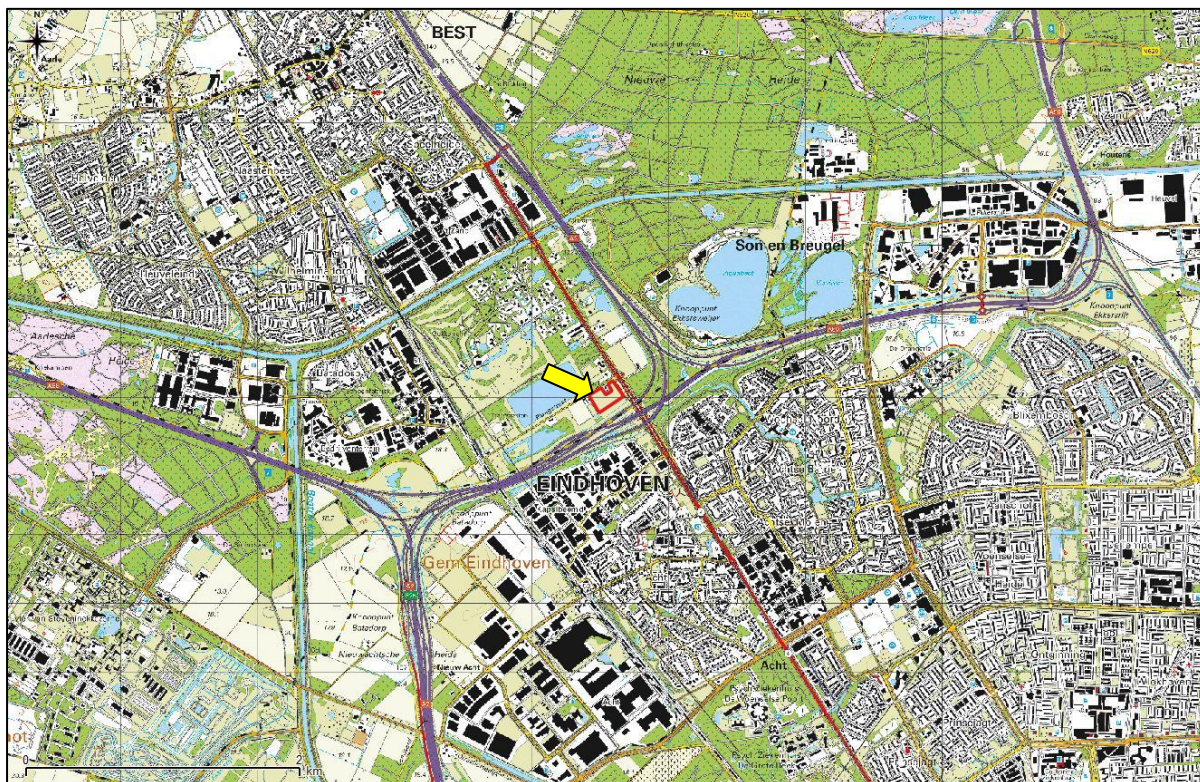
Het oriënterende effectenonderzoek EHS heeft tot doel te beoordelen of conform de spelregels EHS de ruimtelijke ingreep een significant negatief effect kan hebben op de (aangrenzende) onderdelen behorende tot de EHS. De natuurdoelstellingen en specifiek te beschermen en te behouden wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen geen significant negatief effect ondervinden van de voorgenomen plannen.

Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. Ter plaatse van de projectlocatie is in het verleden reeds door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapport: 13055614 BST.SPA.ECO1 d.d. 9 oktober 2013).

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ligging en huidig gebruik van de projectlocatie

De projectlocatie ($\pm 2,7$ ha) is gelegen aan de Ploegstraat, circa 2,6 kilometer ten zuidoosten van de kern van Best, in de gemeente Best. De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Best, Sectie F, nummers 615 (ged.), 1115 (ged), 1117 en 1118. Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 51 B, (schaal 1:25.000), zijn de coördinaten van de projectlocatie X = 157.567, Y = 388.982. In figuur 1 is de topografische ligging van de projectlocatie weergegeven.



Figuur 1. Topografische ligging van de projectlocatie.

De projectlocatie betreft een deel van een grasland en een deel van een siertuin behorende tot het erf van Ploegstraat 1. De siertuin bestaat uit gazon met een zwembassin, bosschage met inheemse beplanting (kardinaalsmuts, Gelderse roos, hazelaar, zomereik etc.) en enkele loof- en naaldbomen. Binnen het noordwestelijk deel van de projectlocatie is een loods aanwezig. De loods is opgebouwd uit damwandplaten en is afgeschermd met een laurierhaag. Langs de randen van de projectlocatie (oostelijk deel) zijn afwateringsgreppels gelegen. De greppels staan gedeeltelijk droog en zijn dichtbegroeid met kruiden, braamstruweel en opslag van onder andere wilg. Ten noorden grenst de projectlocatie aan de Ploegstraat waarlangs eiken zijn gesitueerd. Langs het oostelijk deel van de projectlocatie is de Eindhovenseweg Zuid gelegen. Ten westen van de projectlocatie is het erf gelegen Ploegstraat 1a. Ten zuiden van de projectlocatie is een reeds afgegraven terreindeel gelegen voorzien van opslag van bomen en ruigtekruiden. Deze strook tussen de projectlocatie en de snelweg is bedoeld als natuurcompensatie. In figuur 2 is een luchtfoto van de projectlocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 8 geven een impressie van de projectlocatie middels foto's die zijn genomen ten tijde van de quickscan flora en fauna in 2013.



Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie en directe omgeving.



Figuur 3. Oostelijk deel projectlocatie.



Figuur 4. Greppel langs oostelijke perceelsrand.



Figuur 5. Westelijke deel projectlocatie.



Figuur 6. Westelijke perceelsrand.



Figuur 7. Loods noordwestelijk deel van de projectlocatie.



Figuur 8. Te kappen bomen, erf Ploegstraat nummer 1.

2.2 Toekomstig gebruik van de projectlocatie

Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families Van Oers en Sprankenis) zijn voornemens een recreatie- en verblijfcluster te realiseren in de nabijheid van Best. Beoogd wordt de realisatie van een designhotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, meetingpoint, viewpoint en daarnaast dagrecreatie (natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, TipTop-locatie en shuttleservice).

Naast bovenstaande is tevens het voornemen om op de projectlocatie een ondergrondse parkeergarage, buiten parkeerplaatsen en een buitenterras te realiseren. Verder wordt het buitengebied rond het hotel landschappelijk en natuurgeoriënteerd ingericht. Binnen dit buitengebied is ook wandelpad beoogd. Ten behoeve van dit beoogde project zal enkele beplanting worden verwijderd en zal de loods worden gesloopt. In figuur 9 is de meest recente inrichtingschets van de beoogde situatie weer-gegeven.

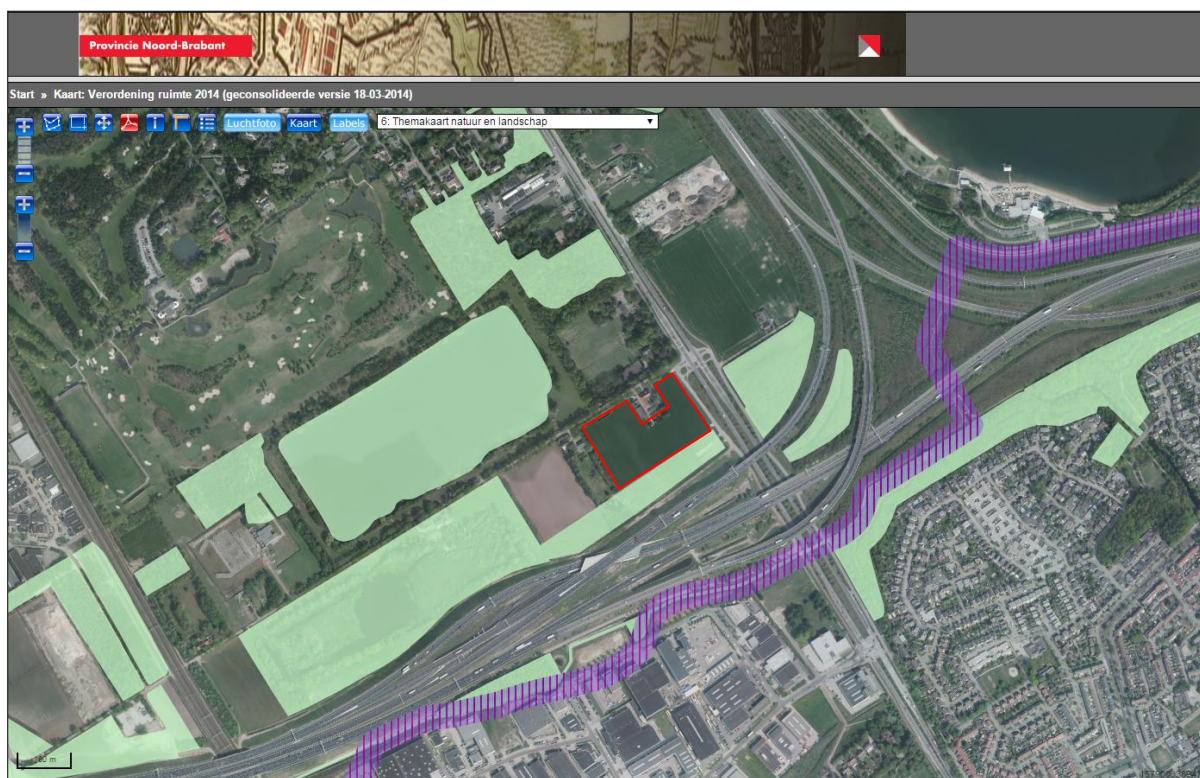


Figuur 9. Inrichtingschets van de beoogde situatie op de projectlocatie.

3 RESULTATEN EHS EFFECTENONDERZOEK

3.1 Ligging ten opzicht van de EHS

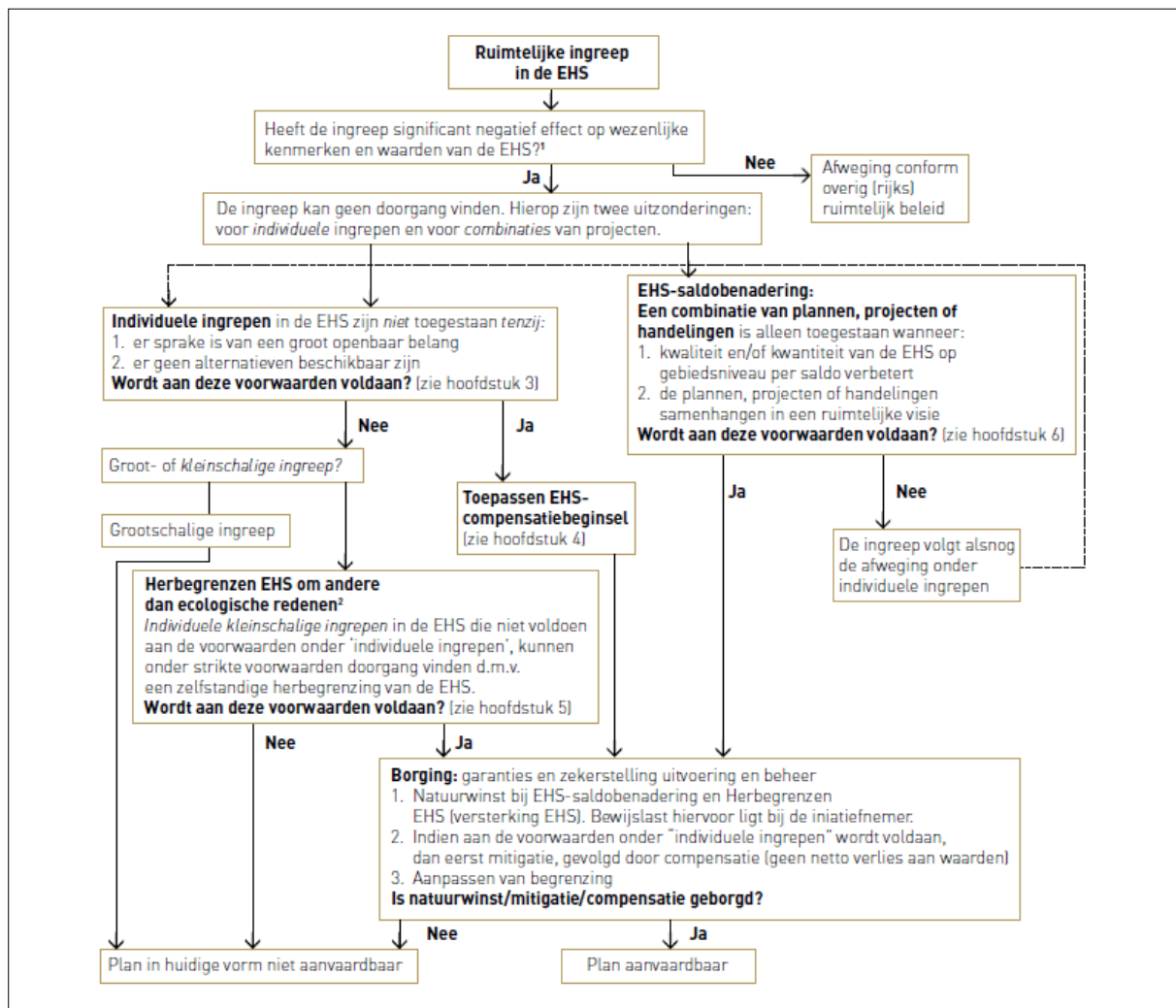
De projectlocatie maakt volgens de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant geen deel uit van de EHS. De projectlocatie ligt volgens deze Verordening ruimte echter wel in de directe nabijheid van onderdelen behorende tot de EHS. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich direct ten zuiden van de projectlocatie. Dit betreft een strook natuurcompensatie van Rijkswaterstaat in beheer bij Brabants Landschap. Ook in de overige richtingen zijn in de directe nabijheid (binnen 100 à 200 meter) van de projectlocatie onderdelen van de EHS gelegen, waaronder een moerasgebied met oppervlaktewater in westelijke richting en een vochtig productiebos aan de oostzijde van de Eindhoveneweg Zuid. In figuur 10 is de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de EHS weer-gegeven.



Figuur 10. Ligging projectlocatie (rood omlijnd) ten opzichte van de EHS (groen).

3.2 Beschermingsregime van de EHS

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de invloedssfeer van de EHS dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De zuidgrens van de projectlocatie grenst direct aan een ontwikkelingsgebied behorende tot de EHS. Tevens zijn in de overige richtingen op korte afstand kleinschalige waterrijke en/of boomrijke gebieden aanwezig behorende tot de EHS. Mede door de korte afstand kan de realisatie van een Van der Valk hotel mogelijk een significant negatief effect hebben op de EHS. Deze potentiële negatieve effecten kunnen, gezien ligging van de projectlocatie buiten de EHS, enkel externe effecten betreffen. Figuur 11 geeft het beschermingsregime van de EHS weer.



Figuur 11. EHS beschermingsregime (bron: Spelregels EHS).

3.3 Oriënterend effectenonderzoek EHS

De eerste beoordeling is een toetsing aan diverse criteria om te kunnen beoordelen of er een significant negatief effect op zal treden door de voorgenomen plannen op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het effect van de activiteiten op de natuurlijke kenmerken en waarden van de EHS dienen conform de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant op een zevental aspecten getoetst te worden:

1. Geomorfologische waarden en processen
2. Waterhuishouding en waterkwaliteit
3. Natuurkwaliteit en areaal
4. Rust en stilte
5. Donkerte en openheid
6. Landschapsstructuur
7. Belevingswaarde

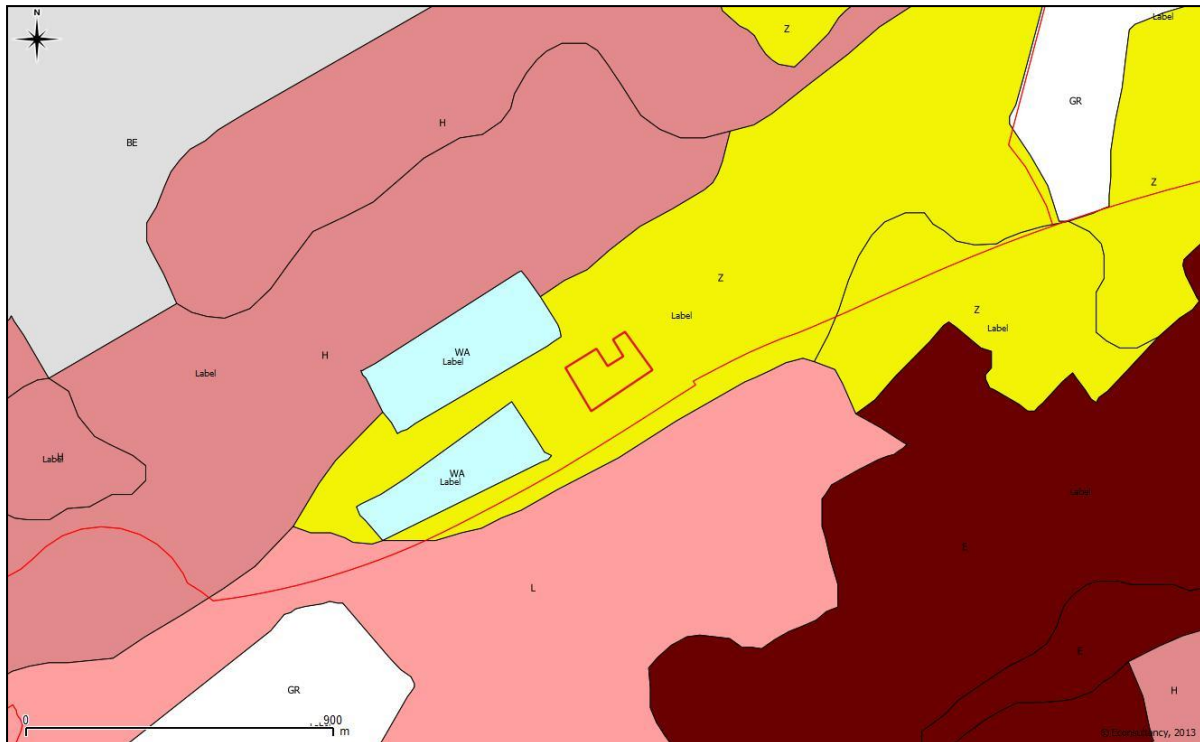
In deze toetsingscriteria worden de effecten op de huidige waarden en kenmerken behandeld met daarnaast verweven de historische en toekomstige natuurwaarden en kenmerken van de EHS. Ruimtelijke ingrepen en activiteiten, die significant negatieve effecten hebben mogen niet plaatsvinden, tenzij er geen nettoverlies aan waarden (eventueel door mitigatie en compensatie) optreedt en de natuurwinst gewaarborgd is doordat de EHS wordt versterkt. Eventuele natuurwinst moet mogelijk zijn door uitvoering en beheer. Daarnaast dient de natuurwinst/mitigatie/compensatie geborgd te zijn. Mitigerende maatregelen dienen de negatieve effecten weg te nemen of te ondervangen. Volstaat dit niet, dan dienen resterende effecten gecompenseerd te worden. Het basisprincipe van een compensatieplan voor de EHS is om te voorkomen dat er nettoverlies aan waarden optreedt. Dit geldt voor areaal, kwaliteit en de samenhang. De fysieke compensatie dient plaats te vinden aansluitend of nabij het aangetaste gebied.

3.3.1 Geomorfologische en aardkundige waarden en processen

De originele bodem van de projectlocatie en de directe omgeving bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een Gooreedgrond (zie figuur 12), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel. Volgens de aardkundige waarden kaart van de provincie Noord-Brabant zijn op of in de directe omgeving van de projectlocatie geen aardkundige waarden aanwezig die essentieel zijn voor de nabijgelegen EHS.

Aangezien het hotel buiten de EHS wordt aangelegd tezamen met het ontbreken van aardkundige waarden ter plaatse van de projectlocatie en de directe omgeving, die kenmerkend zijn voor de betreffende EHS, is het uit te sluiten dat er sprake is van verandering van belangrijke geomorfologische en aardkundige waarden en processen.

Conclusie: Door de voorgenomen realisatie van het hotel zullen er geen veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de huidige aanwezige geomorfologische en aardkundige waarden en processen binnen de EHS.



Figuur 12. Uitsnede bodemkaart 1:10.000 (bodembedata). Geel: Gooreerdgrond.

3.3.2 Waterhuishouding en waterkwaliteit

Waterhuishouding

De projectlocatie en de nabijgelegen EHS-onderdelen hebben een grondwatertrap variërend van V tot VI. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 16,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,0$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens gegevens van digitale wateratlas de provincie Brabant, in noordoostelijke richting. Op een afstand van ± 2 kilometer ten westen van de onderzoekslocatie ligt het pompstation van Facilitair bedrijf Rabobank (KWO). De onttrekking van dit pompstation heeft waarschijnlijk slechts een beperkte invloed op de grondwaterstroming van het freatisch grondwater. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

In de directe omgeving liggen meerderde EHS-onderdelen waarvan de waterhuishouding van belang is voor de functie van het gebied. Direct ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich de strook natuurcompensatie van Rijkswaterstaat, in beheer bij Brabants Landschap, met meerdere natte laagtes en poelen. Daarnaast zijn in de overige richtingen, binnen 100 à 200 meter van de projectlocatie, eveneens grondwatergevoelige gebieden gelegen, waaronder een moerasgebied met oppervlaktewater in westelijke richting en een vochtig productiebos aan de oostzijde van de Eindhovenseweg Zuid.

Mede in verband met de aanleg van een parkeergarage is er sprake van bronnering. Hierbij wordt de grondwaterstand ter plaatse van de graaf- en bouwlocatie tijdelijk verlaagd middels bemaling. Een dergelijke bemaling kan tevens van invloed zijn op de grondwaterstand van de omliggende EHS-onderdelen. Met name in de periode van voortplanting kan dit negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de aanwezige flora en fauna.

Omdat bronnering aan de orde is, dient door een ter zake kundige te worden beoordeeld of de bronnering effect heeft om de grondwaterstand ter plaatse van de EHS. Indien van toepassing dient er een bemalingadvies te worden gegeven waarbij door een ter zake kundige maatregelen worden opgesteld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse van de EHS-onderdelen geen negatieve effecten zal ondervinden.

Waterkwaliteit

Er zal geen sprake zijn van lozing van verontreinigde of vermestende stoffen in het oppervlaktewater binnen de EHS bij de voorgenomen plannen ter plaatse van de projectlocatie. Bovendien zal er geen sprake zijn van vervuiling van het grondwater binnen de EHS doordat geen vermestende stoffen of verontreinigde stoffen zullen worden geloosd tijdens of na de realisatie van de weg.

Conclusie: Door de realisatie van het hotel zal de waterkwaliteit niet veranderen in de omliggende EHS-onderdelen. In hoeverre de waterhuishouding binnen de EHS negatieve effecten ondervindt is afhankelijk van in hoeverre bronnering van toepassing is bij de realisatie van de parkeergarage. Indien van toepassing dient er een bemalingadvies te worden opgesteld waarin maatregelen worden opgenomen ter bescherming van de hydrologie van de EHS.

3.3.3 Natuurkwaliteit en areaal

Huidige natuurwaarden

Tijdens de in 2013 uitgevoerde quickscan is gebleken dat de aangrenzende strook natuurcompensatie bestaat uit een afgegraven toplaag met natte plekken en poelen, begroeid met pioniersvegetatie. Volgens gegevens van de website van de provincie Noord-Brabant betreft dit momenteel beheertype N00.01: *Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)*. Dit gebied is echter reeds ingericht in het kader van natuurcompensatie. De figuren 13 t/m 17 geven een impressie van de betreffende strook middels foto's die zijn genomen ten tijde van de quickscan in 2013.



Figuur 13. Oostelijk deel projectlocatie.



Figuur 14. Greppel langs oostelijke perceelsrand.



Figuur 15. Westelijke deel projectlocatie.

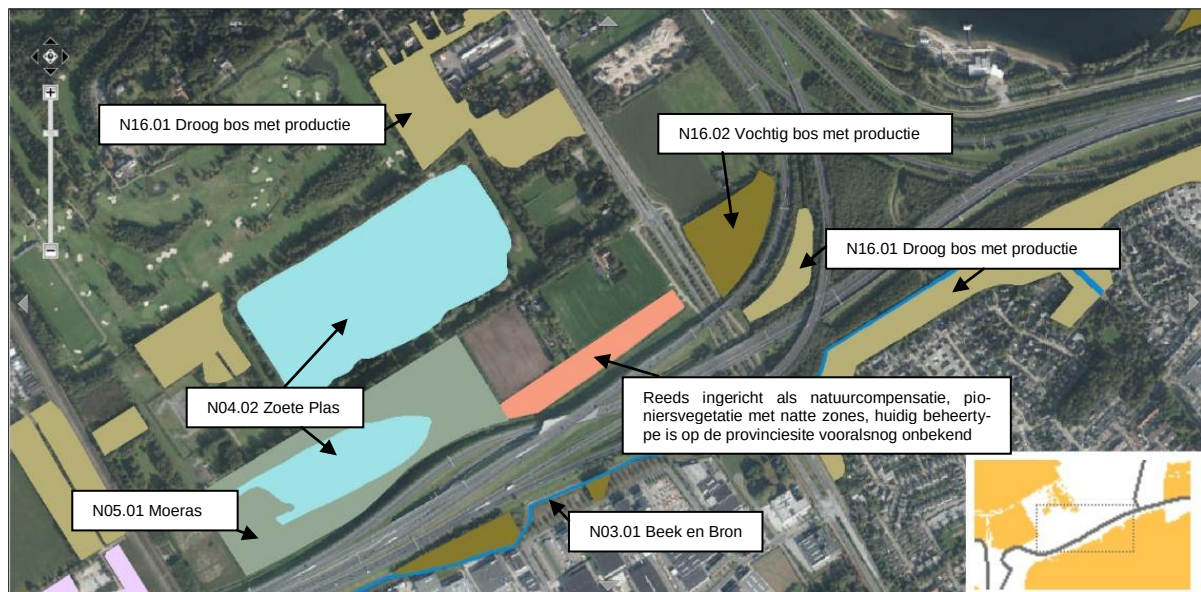


Figuur 16. Westelijke perceelsrand.



Figuur 17. Loods noordwestelijk deel van de projectlocatie.

De natuurbeheertype van overige in de omgeving gelegen EHS-onderdelen zijn in figuur 18 op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 18. Huidige natuurbeheertypen volgens het Natuurbeheerplan 2016 van de provincie Noord-Brabant.

Op en rondom de plassen en in het moerasgebied zijn vooral algemene vogelsoorten als wilde eend, fuut, meerkoet, waterhoen, kleine karekiet en bosrietzanger te verwachten. Mogelijk dat hier ook een soort als de blauwborst of zelfs roerdomp tot broeden komt. Daarnaast zijn hier diverse algemene amfibieën te verwachten. Mogelijk komen hier ook minder algemene soorten als Alpenwatersalamander, kamsalamander, rugstreeppad, heikikker en poelkikker voor.

In de nabijgelegen bosgebieden zullen voornamelijk algemene soorten als merel, roodborst, winterkoning, heggenmus, fitis, tijtjaf, vink, zwartkop, groenling en houtduif broeden. Mogelijk dat hier ook een soort als groene specht, buizerd en/of sperwer zal broeden.

Verder zullen in de betreffende gebieden diverse soorten vleermuizen foerageren en kunnen er mogelijk vleermuizen in de (eventueel) aanwezige holtebomen verblijven. Ook kunnen er diverse grondgebonden zoogdieren voorkomen.

De toetsing van de effecten van de ingreep op conform de Flora- en faunawet beschermde soorten zijn in de quickscan flora en fauna (Econsultancy, 13055614 BST.SPA.ECO1 d.d. 9 oktober 2013) reeds beschreven. Hierbij zijn geen potentiële verstoringen geconstateerd ten aanzien van flora en fauna buiten de projectlocatie. De huidige natuurwaarden blijven dan ook behouden, zowel tijdens als na de realisatie van het hotel.

Toekomstige natuurwaarden

Volgens de openbare gegevens van de provincie Noord-Brabant komt de ambitiekaart, met uitzondering van de compensatiestrook ten zuiden van de projectlocatie, overeen met de huidige beheertypekaart van de nabij gelegen EHS-onderdelen (zie figuur 19).



Figuur 19. Uitsnede beheertypekaart/ambitiekaart (bron: provincie Noord-Brabant).

Het beoogde beheertype van de compensatiestrook is volgens de openbare ambitiekaart van de provincie Noord-Brabant N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos. Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken en zijn vaak eenvoudig van structuur. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Wanneer de bodem meer leem bevat, kennen de bossen een grotere floristische rijkdom. Ook vochtiger typen van deze bossen met pijpenstrootje in de ondergroei behoren hiertoe. Vegetatiekundig behoren deze bossen tot het Zomereikenverbond of het verbond der naaldbossen.

Dit beoogde natuurbeheertype is echter zeer opmerkelijk ten noemen ten opzichte van de reeds ingerichte huidige situatie. De huidige inrichting doelt meer op een moeraszone. Gezien de verbindende factor van de compensatiestrook lijkt het ook niet aannemelijk om hier uiteindelijk bos, in welke vorm dan ook, te laten ontwikkelen. Mogelijk betreft het hier een foutieve weergave van de ambitiekaart en dient dit bij de provincie Noord-Brabant nog te worden aangepast. Echter, of hier uiteindelijk moeras of bos is beoogd, de realisatie en aanwezigheid van het hotel staat beide natuurbeheertype niet in de weg.

Areaal

Doordat het toekomstige hotel niet binnen de EHS is gelegen, is er geen sprake van een afname in areaal van de EHS.

Conclusie: Door de voorgenomen realisatie van het hotel, zal het areaal aan EHS gelijk blijven. Tevens zal er geen negatief effect optreden ten opzichte van huidige natuurwaarde van de EHS, aangezien er fysiek gezien geen veranderingen plaatsvinden ter plaatse van de EHS. Alle potentiële nestlocaties, verblijfplaatsen en foerageermogelijkheden voor fauna, alsmede alle groeiplaatsen voor flora blijven behouden.

Uit onderzoek naar de toekomstige luchtkwaliteit, uitgevoerd door SPA Ingenieurs, is gebleken dat bij de gehanteerde worstcase benadering, de realisatie van het hotel niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Er is dan ook geen sprake van een significante toename van de stikstofdepositie op de EHS, zodat ook dit aspect geen invloed heeft op de huidige natuurwaarde. Zaken als een hogere verzuring of vermesting van de betreffende gebieden is dan ook niet aan de orde.

3.3.4 Rust en stilte

De huidige externe antropogene invloed op de EHS is, vanwege de nabije aanwezigheid van de huidige (snel)wegen en een golfbaan relatief hoog. De nabijgelegen EHS-gebieden worden in de huidige situatie niet tot nauwelijks betreden door mensen. Met uitzondering van een wandelpad door gedeelte van de compensatiestrook, blijft dit in de huidige situatie ook het geval. Afhankelijk van de ontwikkeling van de compensatiestrook en de hierop meeliftende broedvogels, is het mogelijk dat met name een grondbroeder als de kleine plevier, wordt verstoord door de aanwezigheid van wandelaars en hierdoor hier niet gaat broeden. Dit zou men kunnen zien als een lichte afname van het aspect rust en stilte. Omdat dit echter alleen van toepassing is gedurende het broedseizoen is het voorstel om afhankelijk van de ontwikkeling en potentie van het gebied voor broedvogels, te zijner tijd in overleg met Brabants Landschap als beheerder te bepalen in hoeverre het openstellen van het wandelpad door de compensatiestrook gedurende het broedseizoen een verstrend effect heeft op de aanwezige broedvogels en of maatregelen, zoals tijdelijke afsluiting, noodzakelijk zijn.

Verder geldt voor de nabijgelegen EHS-onderdelen dat een relevante afname van het aspect rust en stilte niet aan de orde is ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie: Door de aanwezigheid van het wandelpad door een gedeelte van de compensatiestrook, is er een kans dat het aspect rust en stilte ten aanzien van vogels, gedurende het broedseizoen, tijdelijk wordt aangetast. Voorgesteld wordt om dit per broedseizoen in samenspraak met de beheerder (Brabant Landschap) te beoordelen in hoeverre passende maatregelen hieromtrent aan de orde zijn. Verder geldt voor de nabijgelegen EHS-onderdelen dat het aspect rust en stilte niet wordt aangetast.

3.3.5 Donkerte en openheid

Het beoogde hotel zal worden verlicht en zal zelf ook verlichting uitstralen. Doordat Van der Valk de verlichting niet richt op de nabijgelegen EHS-onderdelen, zal er geen essentiële afname van de donkerte optreden. Dit mede gezien het feit dat de omliggende (snel)wegen en met het daarop aanwezige verkeer reeds voor de nodige lichtvervuiling zorgen. Daarbij zal Van der Valk de verlichting in het algemeen zo veel mogelijk beperken en met betrekking tot de buitenverlichting amberkleurige UV-vrije ledverlichting toepassen. Dit is zover bekend het minst verstrend voor vleermuizen en mogelijk ook voor andere zoogdieren die de directe omgeving passeren.

Gezien het hotel buiten de EHS wordt gesitueerd, zullen de fysieke omstandigheden binnen de EHS niet veranderen. Verandering in openheid is dan ook niet aan de orde.

Conclusie: De openheid van de nabijgelegen EHS-onderdelen blijft onveranderd. Ook de donkerte wordt, door het juist richten van de verlichting, niet aangetast. Daarnaast wordt aanbevolen om zoveel mogelijk gebruik te maken van de minst natuurverstorende kleur (bijv. amberkleurige UV-vrije ledverlichting).

3.3.6 Landschapsstructuur

Gezien de projectlocatie zelf buiten de EHS ligt, zullen de nabijgelegen EHS-onderdelen niet in landschapsstructuur veranderen. De bomen, de openheid en overige landschapselementen blijven binnen desbetreffende gebieden gehandhaafd.

De buitenruimte rond het hotel zal in verbinding komen te staan met de compensatiestrook aan de zuidzijde van de projectlocatie, waardoor het lijkt dat het tuingedeelte in het landschap wordt opgenomen. De compensatiestrook en hierdoor ook het aan te leggen landschap rondom het hotel maken enerzijds deel uit van een groene mantel langs Best, mede om Best en Eindhoven (Brainport Avenue)

niet stedelijk met elkaar te doen versmelten, en anderzijds maakt het van een (groene) verbinding, in vorm van 'stepping stones', die de Oirschotse Heide verbindt met de Sonse en Nieuwe Heide en het Dommeldal. Daarnaast is de projectlocatie tevens gelegen in de zogenaamde "Groene mantel met rode knopen". Het uitgangspunt van deze visie is het versterken van de 'groene mantel' die in de basis wordt gevormd door de aanwezige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het gebied. Deze 'groene mantel', het blauwgroene raamwerk, biedt ruimte aan rode ontwikkelingen (rode knopen), waarbij het uitgangspunt geldt dat de gewenste ontwikkelingen óók de ontwikkeling van groen integraal meenemen in de planvorming en realisatie. Door het aan te leggen landschap rondom het hotel te verweven met de compensatiestrook wordt voldaan aan het uitgangspunt van deze visie.

De projectlocatie is, landschappelijk gezien, gelegen in een doorgaande lijn tussen Oirschot en Best waarin een bosstructuur kenmerkend is. Ter plaatse van het hotel wordt echter gekozen voor een wat meer open structuur met groen en water. Dit sluit namelijk beter aan op de moeraszone tussen de spoorlijn Eindhoven - Den Bosch en de Eindhovenseweg Zuid. De meer open structuur met groen en water binnen het aan te leggen landschap rondom het hotel vormt ook geschikt habitat voor amfibieën en kleine zoogdieren. Ook een soort als de levendbarende hagedis krijgt hier meer kans om zich te verspreiden en lokaal uit te breiden. Door het creëren van een meer open habitat, in vergelijking met "bos", kan deze steppingstone een belangrijke bijdrage leveren aan de betreffende groene corridor.

Conclusie: De landschapsstructuur binnen de EHS wordt niet aangetast, maar wel versterkt.

3.3.7 Belevingswaarde

De realisatie van het hotel zal geen fysieke verandering veroorzaken binnen de EHS-onderdelen gezien de ligging de projectlocatie buiten de EHS. Wel kan er sprake zijn dat bezoekers van het hotel een hogere belevingswaarde hebben, aangezien het aan te leggen landschap rondom het hotel wordt verweven met de compensatiestrook (EHS). Wanneer hier in de toekomst ook soorten als de levendbarende hagedis waarneembaar zijn voor bezoekers, zal de belevingswaarde en waardering voor de werking van de EHS alleen maar worden vergroot.

Conclusie: De belevingswaarde ter plaatse van de EHS zal fysiek niet veranderen. Wel zal de belevingswaarde en waardering voor de werking van de EHS worden vergroot onder de bezoekers van het hotel.

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft, via SPA ingenieurs, van Hotel Best, M.N.A. Van der Valk, opdracht gekregen voor het uitvoeren van een oriënterend effectenonderzoek EHS ter plaatse van het te realiseren Hotel Van der Valk te Best.

Het oriënterend effectenonderzoek EHS is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de projectlocatie en de directe ligging van de projectlocatie nabij de EHS.

Het effectenonderzoek EHS heeft tot doel te beoordelen of conform de spelregels EHS de ruimtelijke ingreep een significant negatief effect heeft op de (aangrenzende) onderdelen behorende tot de EHS. De natuurdoelstellingen en specifiek te beschermen en te behouden wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen geen significant negatief effect ondervinden van de voorgenomen plannen.

Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families Van Oers en Spranken) zijn voornemens een recreatie- en verblijfcluster te realiseren in de nabijheid van Best. Beoogd wordt de realisatie van een designhotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, meetingpoint, viewpoint en daarnaast dagrecreatie (natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, TipTop-locatie en shuttleservice). Verder is tevens het voornemen om op de projectlocatie een ondergrondse parkeergarage, buiten parkeerplaatsen en een buitenterras te realiseren. Verder wordt het buitengebied rond het hotel landschappelijk en natuurgeoriënteerd ingericht. Binnen dit buitengebied is ook wandelpad beoogd. Ten behoeve van dit beoogde project zal enkele beplanting worden verwijderd en zal de loods worden gesloopt

Conclusie

Uit onderhavig oriënterende effectenonderzoek EHS is gebleken dat op basis van de huidige gegevens de aspecten “waterhuishouding” en “rust en stilte” van met name de EHS-strook aan de zuidzijde van de projectlocatie mogelijk tijdelijk worden aangetast. Indien van toepassing dient er een bemaalingadvies te worden opgesteld waarin maatregelen worden opgenomen ter bescherming van de hydrologie van de EHS. Met betrekking tot het aspect rust en stilte wordt voorgesteld om dit per broedseizoen in samenspraak met de beheerder (Brabant Landschap) te beoordelen in hoeverre passende maatregelen hieromtrent aan de orde zijn.

De wezenlijke kenmerken en (natuur)waarden van de EHS zullen door de realisatie van het hotel niet worden aangetast. Door het aan te leggen landschap rondom het hotel te verweven met de naastgelegen compensatiestrook zullen de aspecten natuurwaarden, landschapsstructuur en belevingswaarde van de EHS ter plaatse worden versterkt.



Econsultancy is een onafhankelijk adviesbureau. Wij bieden realistisch advies en concrete oplossingen voor milieuvraagstukken en willen daarmee een bijdrage leveren aan een duurzaam en verantwoord gebruik van onze leefomgeving.

Diensten

Wij kunnen u van dienst zijn met een uitgebreid scala aan onderzoeken op het gebied van bodem, waterbodem, water, archeologie, ecologie en milieu. Op www.econsultancy.nl vindt u uitgebreide informatie over de verschillende onderzoeken.

Werkwijze

Inzet en professionele betrokkenheid kenmerkt onze diensten. De verantwoordelijke projectleider is het eenduidige aanspreekpunt voor de klant en draagt zorg voor alle aspecten van het project: kwaliteit, tijd, geld, communicatie en organisatie. De kernwaarden deskundig, vertrouwd, betrokken, flexibel, zorgvuldig en vernieuwend zijn een belangrijke leidraad in ons handelen.

Kennis

Het deskundig begeleiden van onze opdrachtgevers vraagt om betrokkenheid bij en kennis van de bedoelingen van de opdrachtgever. Het vereist ook gedegen en actuele vakinhoudelijke kennis. Alle beschikbare kennis wordt snel en effectief ingezet. De medewerkers vormen ons belangrijkste kapitaal. Persoonlijke en inhoudelijke ontwikkeling staat centraal want het werk vraagt steeds om nieuwe kennis en nieuwe verantwoordelijkheden.

Creativiteit

Onze medewerkers zijn in staat om buiten de geijkte kaders een oplossing te zoeken met in achtneming van de geldende wet- en regelgeving. Oplossingen die bedoeld zijn om snel en efficiënt het doel van de opdrachtgever te bereiken.

Kwaliteit

Er wordt continue gestreefd naar het verhogen van de professionaliteit van de dienstverlening. Het leveren van diensten wordt intern op een dusdanige wijze georganiseerd dat het gevraagde resultaat daadwerkelijk op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze wordt voortgebracht. Hierbij staat de klanttevredenheid centraal. Het kwaliteitssysteem van Econsultancy voldoet aan de NEN-EN-ISO 9001: 2008. Tevens is Econsultancy gecertificeerd voor diverse protocollen en beoordelingsrichtlijnen.

Opdrachtgevers

Econsultancy heeft sinds haar oprichting in 1996 al meer dan tienduizend projecten uitgevoerd. Projecten in opdracht van particulier tot de Rijksoverheid, van het bedrijfsleven tot non-profit organisaties. De projecten kennen een grote diversiteit en hebben in sommige gevallen uitsluitend een onderzoekend karakter en zijn in andere gevallen meer adviserend. Steeds vaker wordt onderzoek binnen meerdere disciplines door onze opdrachtgevers verlangd. Onze medewerkers zijn in staat dit voor de opdrachtgever te coördineren en zelf (deel)onderzoeken uit te voeren. Ter illustratie van de veelvoud en veelzijdigheid van de projecten in de werkvelden bodem, waterbodem, ecologie, archeologie, water en milieu kunnen uitgebreide referentielijsten worden verschaft.

Vestiging Limburg

Rijksweg Noord 39
6071 KS Swalmen
Tel. 0475 - 504961
Swalmen@econsultancy.nl

Vestiging Gelderland

Fabriekstraat 19c
7005 AP Doetinchem
Tel. 0314 - 365150
Doetinchem@econsultancy.nl

Vestiging Brabant

Rapenstraat 2
5831 GJ Boxmeer
Tel. 0485 - 581818
Boxmeer@econsultancy.nl

