

Ruimtelijke onderbouwing

Landgoed Bergvliet

Gemeente Oosterhout

Salesdreef 3 te Oosterhout

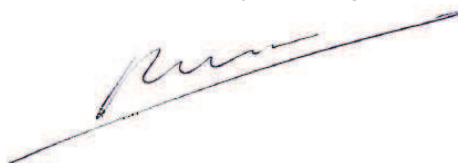
Projectnr. 23139001

Ruimtelijke onderbouwing

Landgoed Bergvliet
Gemeente Oosterhout
Salesdreef 3 te Oosterhout
Projectnr. 23139001

Opdrachtgever: Toplevel Development B.V.
Dhr. J. Sips
Postbus 10156
6000 GD Weert

Opgesteld door: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Datum: 19 mei 2015
Auteur: ir. D.J. Nijsten
Doc.nr.: 23139001-ROB-08
Telefoon: 0113-352 222
Autorisatie: ir. R. van de Woestijne, Manager SMA Zeeland B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. van de Woestijne', is written over a horizontal line.

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Doel.....	5
1.3.	Leeswijzer.....	5
2.	Projectbeschrijving	6
2.1.	Integraal gebiedsprofiel.....	6
2.2.	Projectprofiel.....	6
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nota ruimte	8
3.1.2.	Boswet.....	8
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	9
3.2.	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1.	Verordening ruimte.....	13
3.2.2.	Natuurbeheerplan 2012 / Natuurgebiedsplan 'De Mark'	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1.	Bestemmingsplan buitengebied	14
3.3.2.	Agenda economie - vastgesteld 14 december 2011	16
3.3.3.	Archeologisch beleid	17
3.3.4.	Gebiedsvisie Landschapspark Breda	17
3.3.5.	Welstand.....	18
4.	Sectorale toetsen.....	21
4.1.	Verkeer.....	21
4.2.	Parkeren.....	23
4.3.	Geluidhinder	26
4.3.1.	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3.2.	Activiteitenbesluit	27
4.3.3.	Berekening wegverkeerslawaaï huidige situatie	27
4.3.4.	Berekening wegverkeerslawaaï toekomstige situatie.....	32
4.3.5.	Berekening geluidhinder als gevolg van nieuwe bedrijfsactiviteiten	36
4.4.	Bodem	41
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.6.	Luchtkwaliteit	44
4.6.1.	Besluit NIBM	44
4.6.2.	Bedrijven en milieuzonering	47
4.7.	Water.....	48
4.7.1.	Inleiding	48
4.7.2.	Wateradvies	48
4.7.3.	Beschrijving huidige situatie	48
4.7.4.	Beschrijving toekomstige situatie	50
4.7.5.	Gevolgen regionale waterhuishouding	51
4.8.	Ecologie.....	53
4.9.	Externe veiligheid	58
4.10.	Geurhinder.....	61
4.10.1.	Inleiding	61
4.10.2.	Situatie.....	61
4.10.3.	Wet geurhinder en veehouderij.....	62

4.10.4.	Woon- en leefklimaat.....	63
4.10.5.	Activiteitenbesluit	64
4.10.6.	Bedrijven en milieuzonering	64
4.11.	MER-plicht	66
4.11.1.	Besluit milieueffectrapportage	66
4.11.2.	Onder de drempelwaarde: toch een beoordeling noodzakelijk!	68
4.11.3.	Motivatie uitsluiting belangrijke nadelige milieugevolgen	69
4.12.	Kabels en leidingen.....	70
4.13.	Duurzaamheid	70
5.	Plantoelichting	71
6.	Economische uitvoerbaarheid	72
6.1.	Kostenverhaal.....	72
6.2.	Financiële haalbaarheid	72
6.3.	Markt	74
6.4.	Wellbeingcenter Landgoed Bergvliet.....	76
6.4.1.	Maatschappelijke tendens.....	76
6.4.2.	Visie Wellbeingcenter Landgoed Bergvliet	76
6.4.3.	Verblijfsaccommodatie	76
6.4.4.	Werkgelegenheid	77
7.	Motivatie bestemmingsplanherziening	78

BIJLAGEN

1. ECOLOGISCHE QUICKSCAN
2. ECOLOGISCH WERKPROTOCOL VOGELS
3. AANVULLEND ONDERZOEK VLEERMUIZEN EN EEKHOORN
4. AKOESTISCHE BEREKENING
5. RAPPORTAGE WATERTOETS
6. BEREKENING GEURHINDER
7. REGELS ACTIVITEITENBESLUIT
8. GEBIEDSVISIE LANDGOED BERGVLIET
9. VOORLOPIG ONTWERP INRICHTINGSPLAN

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van twee percelen ter plaatse van Landgoed Bergvliet aan de Salesdreef 3 te Oosterhout is door TopLevel Development B.V. opdracht verleend aan SMA Zeeland B.V. voor het uitvoeren van diverse planologische onderzoeken en de resultaten hiervan samen met de reeds door Detmers Advies opgestelde stukken te verwerken tot een ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Doel

Doel van de ruimtelijke onderbouwing is het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met de eisen en uitgangspunten ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Leeswijzer

Aanvankelijk is ingestoken op het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Bergvliet binnen de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Oosterhout. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oosterhout 2013 zijn diverse zienswijzen – waaronder door de provincie Noord-Brabant – naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen binnen het plan voor Landgoed Bergvliet. Omdat het tijdspad van deze planaanpassing niet langer parallel liep aan de procedure voor actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is besloten om ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Bergvliet een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Binnen deze ruimtelijke onderbouwing is daarom nu een vergelijking gemaakt van de ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gewenste planologische situatie ten opzichte de planologische situatie zoals die geldt op basis van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oosterhout 2013 (vastgesteld d.d. 21-08-2014). Omdat de (vastgestelde) actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Oosterhout 2013 consoliderend van aard is zijn hierin voor het plangebied van Landgoed Bergvliet gelijkwaardige planologische voorwaarden en rechten opgenomen zoals die ook vóór vaststelling van het geactualiseerde bestemmingsplan van toepassing waren.

2. Projectbeschrijving

2.1. Integraal gebiedsprofiel

Landgoed Bergvliet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oosterhout, tussen de kernen Oosterhout en Breda. Het gebied is gesitueerd aan de noordzijde van de op Breda's grondgebied gelegen Salesdreef welke de verbindingsweg vormt tussen Terheijden en Teteringen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de weg langs het Markkanaal, aan de westzijde door de Voormalige Linie van de Munnikenhof en aan de oostzijde door de Bergsebaan/Blikkenweg.

Binnen Landgoed Bergvliet zijn de volgende activiteiten te onderscheiden:

- a. Golfbaan Landgoed Bergvliet: een 9 holes par-3-baan en een 18 holes wedstrijd baan met bijbehorende bebouwing: clubhuis/restaurant Het Paviljoen, horeca/vergaderlocatie Het Koetshuis, driving range met 'fitting centre', serviceloods voor de greenkeepers en parkeerterrein;
- b. Een bungalowpark met 43 recreatiebungalows;
- c. Camping Bergvlietse Bossen;
- d. Het zgn. Poortperceel (o.a. overloop parkeerterrein).

Bij de aanleg van de golfbaan op het voormalige veehoudersbedrijf van de gebroeders Pheninckx is aansluiting gezocht bij het aan de oostzijde van het terrein grenzende gebied Vrachelen. De daar - en oorspronkelijk ook in het gebied zelf - voorkomende ondulaties, de zgn. zipten en banken, zijn in het terrein teruggebracht. Ook qua inrichting is gekozen voor lokaal voorkomende beplantingen en terreinindeling. Het een en ander op basis van de toen uitgebrachte MER-rapportage.

2.2. Projectprofiel

Het project bestaat in hoofdzaak een tweetal percelen. In eerste instantie het zgn. Poortperceel ter rechterzijde van de oprijlaan van de golfbaan en in relatie daarmee het perceel van camping "Bergvlietse Bossen" aan het Koestraatje.

De golfbaan en - sinds 1 januari 2012 - het kampeerterrein zijn in eigendom van- en worden geëxploiteerd door de gebroeders M. en H. Pheninckx, Salesdreef 3 te Oosterhout.

Het voormeld Poortperceel heeft conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'natuur' zonder bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. Het betreft een voormalig productieperceel voor naaldhout dat voor 10 á 20 % gebruikt wordt als overloopterrein voor het parkeerterrein bij de golfbaan.

De camping op het perceel Bergvlietse Bossen heeft de bestemmingsplan de bestemming 'recreatie', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 17'. Dit bestemmingsvlak is bestemd voor 'Recreatieterrein met stacaravans en een bebouwde oppervlakte van 300 m². Daar waar een recreatieterrein met stacaravans is toegestaan, zijn deze toegestaan tot een maximum van 40 stacaravans per ha., waarbij per stacaravan een maximum oppervlak is toegestaan van 90 m². Hierbij is in de aanvullende bouwregels

opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding sr-17 geldt, dat er naast stacaravans, ook chalets mogen worden opgericht, waarop de regels inzake stacaravans van overeenkomstige toepassing zijn.

Op het perceel Bergvlietse Bossen zijn op basis van de vigerende bestemming 40 stacaravans/cahlets per hectare toegestaan met een oppervlak van 90 m². Omdat het perceel 6 hectare groot is mogen hier op basis van de vigerende bestemming 240 stacaravans/chalats met een oppervlak van 90 m² opgericht worden.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in een vermindering van deze bebouwingspotentie ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen ten gunste van recreatieve bebouwing op het zgn. Poortperceel.

In onderstaande figuur is het projectgebied in zijn omgeving zichtbaar gemaakt.



Luchtfoto plangebied (geel omkaderd)

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota ruimte

Het kabinet heeft in de Nota Ruimte zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en zijn ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 uiteengezet. De nota is op 23 april 2004 door het kabinet en op 17 januari 2006 door de Staten-Generaal vastgesteld.

Uitgangspunt van de Nota Ruimte is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het beleid is gericht op het bevorderen van wenselijke ontwikkelingen. Dit betekent dat in het beleid een omschrijving in hoofdlijnen van de te waarborgen waarden en de wenselijke ontwikkelingen is opgenomen. Binnen deze hoofdlijnen is er ruimte voor eigen beleid van provincies en gemeenten.

Het kabinet zet in zijn beleid in op het bundelen van stedelijke en economische ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied op de beste manier gebruikt. Ook zet het kabinet in op het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijven en voorzieningen. Dit is uitdrukkelijk een taak van provincies en gemeenten.

Het ruimtelijk beleid van het Rijk is overgenomen in het provinciale ruimtelijk beleid welke is vastgelegd in de Verordening ruimte.

3.1.2. Boswet

Het doel van de Boswet is het instandhouden van het bosareaal in Nederland, dat wil zeggen: de letterlijke oppervlakte aan bos. De Boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de 'bebouwde kom Boswet' groter dan 1000 m² en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. Voor het kappen van bos of bomen die onder de Boswet vallen, geldt op basis van de Boswet een meldingsplicht.

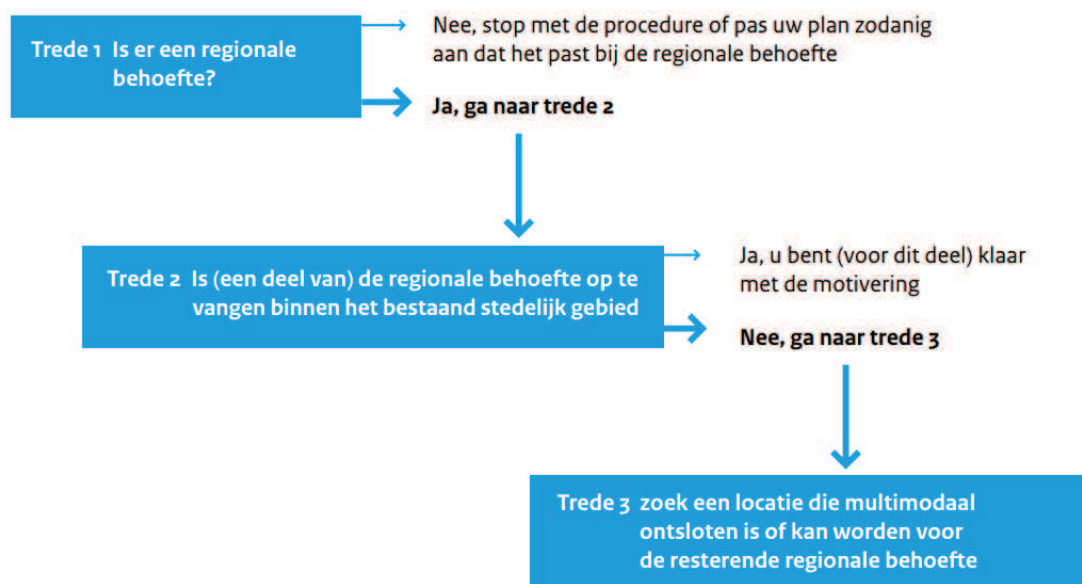
Op basis van art. 5.1 van de Boswet zijn de regels ten aanzien van velling en herplant zoals bedoeld in art. 2 en 3 van deze wet niet van toepassing indien de grond, waarop de velling zal worden verricht of waarop zich de gevelde of tenietgegane houtopstand bevond, nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig het bestemmingsplan.

Dit wil zeggen dat als bos moet wijken voor bouwwerken (huizen, wegen, parkeerplaatsen, etc.) die zijn goedgekeurd in een bestemmingsplan, daarvoor dan geen kapmelding hoeft te worden gedaan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:



Opgemerkt moet worden dat de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden beoogt. Omdat onderhavige ontwikkeling is gelegen in het buitengebied en wordt beoordeeld op basis van de regels van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant voor landschappelijke kwaliteit (kwaliteitsverbetering van het landschap) is het eveneens toetsen aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling eigenlijk paradoxaal. Omdat de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' niet scherp is afgebakend en onderhavige ontwikkeling vanwege de bouwmogelijkheden toch als zodanig zou kunnen worden beschouwd is er hier voor gekozen om onderhavige ontwikkeling daarom 'in de geest van' de ladder voor duurzame verstedelijking te toetsen.

Trede 1 – Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Indien de voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Bergvliet wordt beschouwd als zijnde 'een stedelijke ontwikkeling' dient conform trede 1 eerst de ruimtevraag beoordeeld te worden. In onderhavig geval betreft het dan ruimtevraag ten behoeve van 'overige stedelijke voorzieningen', en meer specifiek ruimtevraag voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen op gebied van wellbeing en zorg. In paragraaf 3.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is het gemeentelijk beleid ten aanzien van het recreatief-toeristisch product toegelicht. De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan op de uitgangspunten van het gemeentelijke recreatietoeristische beleid. In hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing is nader toegelicht op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de actuele markt. In aansluiting hierop kan worden vermeld dat de behoefte aan extra hotelaccommodatie in de gemeente Oosterhout evident is. De huidige 'hotelmarkt' in Oosterhout biedt zo'n 150 kamers (incl. bed & breakfast), dat is gemiddeld 30 kamers per 10.000 inwoners. Dit is uitzonderlijk laag ten opzichte van de gemiddelden voor Brabant (39) en Breda (107). Door de toevoeging van de 60 kamers op Landgoed Bergvliet komt het gemiddelde voor Oosterhout op 42 kamers per 10.000 inwoners.

Daarnaast kan nog worden gewezen op de Vrijtijdsagenda West-Brabant 2011-2015 waarin een groei van 5% in de bestedingen in de toeristisch-recreatieve branche wordt voorzien en waarin wellness en zorg tot de kansrijke groeigebieden worden gerekend. Tenslotte wordt ten aanzien van het behoefteaspect nog verwezen naar hoofdstuk 6.4. van deze Ruimtelijke onderbouwing, waar de maatschappelijke tendens, visie, verblijfsaccommodatie en werkgelegenheid worden belicht. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale en bovenregionale behoefte.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap

klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verantwoord landschappelijke inpassing van kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen en een hotel met faciliteiten op basis van wellbeing en zorg aansluitend op de golfbaan en overige bestaande faciliteiten binnen Landgoed Bergvliet. Belangrijke aspecten van de ontwikkeling zijn de rustige en groene omgeving en de landschappelijke kwaliteit. Een dergelijke ontwikkeling kan feitelijk dus niet plaatsvinden binnen 'bestaand stedelijk gebied' omdat deze ontwikkeling juist gerelateerd is aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Indien de bestaande voorzieningen binnen Landgoed Bergvliet echter worden beschouwd als zijnde 'een bestaande stedelijke voorziening' is juist wel sprake van 'bouwen binnen stedelijk gebied'. De voorgenomen ontwikkeling voldoet immers aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in trede 2: 'de beoogde ontwikkeling plaats laten vinden binnen 'stedelijk gebied' door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen of gebieden'. Ook al zou dat niet zo zijn, dan nog moet de conclusie worden getrokken dat er per definitie niet in bestaand stedelijk gebied gebouwd kan worden voor de ten doel gestelde activiteiten. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten uit stap 2 zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing en de gebiedsvisie welke is opgenomen in bijlage 8. Omdat de ruimtevraag geheel binnen het bestaand 'stedelijk gebied' (Landgoed Bergvliet) kan worden verwezenlijkt is trede 3 eigenlijk niet aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Doelstelling is om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend (multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling).

Indien Landgoed Bergvliet niet wordt beschouwd als zijnde een 'bestaande stedelijke voorziening' zoals beschreven onder stap 2 dan geldt onderhavige ontwikkeling op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking als 'bouwen buiten bestaand stedelijk gebied'. Een dergelijke locatie dient (in potentie) multimodaal (door meerdere vervoerswijzen) ontsloten te kunnen worden. De locatie ligt direct aan het recreatieve routenetwerk van het landschapspark Breda. Vanwege deze ligging aan het recreatieve routenetwerk is de locatie zeer goed ontsloten voor recreatief langzaam verkeer (wandelen, fietsen, hardlopen). Hoewel de locatie prima is ontsloten voor auto- en fietsverkeer is de locatie via het openbaar vervoer minder goed rechtstreeks bereikbaar (wat overigens vrij gebruikelijk is in het landelijk gebied). De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich op ongeveer 30 minuten lopen van de poort van Landgoed Bergvliet (Den Hout, Houtse Heuvel, Terheijden, Bredaseweg en Oosterhout, Lage Molenpolderweg). Omdat onderhavige ontwikkeling stoelt op de rust, ruimte en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied kan echter worden gesteld dat de aanwezige (recreatieve) modaliteiten goed aansluiten bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Op basis van de toetsing van onderhavige ontwikkeling 'in de geest van' de ladder voor duurzame verstedelijking mag het volgende worden geconcludeerd:

- De ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte zoals bedoeld in trede 1;
- Indien de bestaande voorzieningen binnen landgoed Bergvliet worden beschouwd als zijnde 'bestaand stedelijk gebied' wordt voldaan aan de doelstelling van trede 2 voor bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Indien de voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als zijnde verstedelijking buiten het bestaand stedelijk gebied dan mag onderhavige locatie vanwege de directe ligging aan het recreatieve routenetwerk van het landschapspark Breda worden beschouwd als multimodale locatie die past bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling, zoals bedoeld in trede 3.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden welke regels gelden. Op basis van de kaart Natuur en Landschap uit de Verordening ruimte geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'Ecologische hoofdstructuur' (EHS).



EHS-gebieden op basis van Vr 2014

In het kader van onderhavige ontwikkeling zijn vanuit de Vr2014 de volgende artikelen relevant:

- Artikel 3.2 - Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Artikel 5.4 - Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering
- Artikel 5.6 – Compensatie
- Artikel 5.7 – Aanvullende regels voor fysieke compensatie

Een beschrijving van de wijze waarop onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de doelstellingen en uitgangspunten uit de Vr2014 is opgenomen in de integrale gebiedsvisie welke is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwikkelingsplan voor Landgoed Bergvliet voldoet aan alle vereisten op basis van de Verordening ruimte 2014.

3.2.2. Natuurbeheerplan 2012 / Natuurgebiedsplan 'De Mark'

In het Natuurbeheerplan van de provincie wordt voor wat betreft de omgeving van Landgoed Bergvliet het natuurgebiedsplan 'De Mark' beschreven. Een gedeelte van de golfbaan grenst aan de noordzijde aan het navolgend beschreven deelgebied.

30. Markkanaal en omgeving:

Historische en actuele kenmerken en waarden:

in de oevers en op dijktafuds langs het Markkanaal groeien onder andere Gewone dotterbloem, Grote pimpernel en Grote ratelaar. In bosjes nabij het kanaal, zoals de Voormalige Linie van de Munnikenhof, komen Galigaan en Gewone salomonszegel voor. De elementen zijn leefgebied voor bos- en struweelvogels, dagvlinders en kleine zoogdieren.

Natuur- en landschapsdoelstellingen:

Gestreefd wordt naar handhaving en optimalisering van de natuurwaarden in de oevers, dijkta-luds en bosjes langs en nabij het Markkanaal, waarbij tevens een ecologische verbindingszone ontstaat tussen enerzijds de Mark en anderzijds het Wilhelminakanaal.

De terreinen van Landgoed Bergvliet worden daarin niet ver-/benoemd als ecologische verbindingszone (EVZ). Bij de inrichting van de golfbaan is wel duidelijk ingespeeld op gemelde Natuur- en landschapsdoelstellingen ter bevordering van de leefgebieden voor bos- en struweelvogels, dagvlinders en kleine zoogdieren door aansluitend beplanting in te richten o.a. als graanakker met zeer extensief beheer. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe EHS-terrein met natuurdoeltype kruiden- en faunairijk grasland in combinatie met enkele poelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de natuurdoelstelling voor het optimaliseren van de natuurwaarden nabij het Markkanaal.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan buitengebied

Het gebied van Landgoed Bergvliet valt binnen de werking van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief lint Oosteind), welke is vastgesteld op 28-08-2014.

Ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen geldt o.a. de enkelbestemming 'Recreatie' met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 17'. Op basis van deze recreatie-bestemming en functieaan-duiding sr-17 mogen ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen 240 chalets van 90 m² en een voor-zieningengebouw van 300 m² worden gerealiseerd.

In afwijking van deze bouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt bij de voor-genomen ontwikkeling uitgegaan van een aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden. In plaats van de mogelijke bezetting met 240 chalets van 90m² en een voorzieningengebouw van 300m² (in totaal dus 21.900 m² aan potentiële bebouwing) op het perceel Bergvlietse bossen, wordt in onderhavig plan uitgegaan van de bouw van 80 recreatieverblijven van maximaal 90m² en een centraal voorzieningengebouw van 300 m² (in totaal dus 7.500 m² bebouwing). Dit impliceert een afname van de potentiële 'bebouwingsdruk' ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen van 14.400 m².

Ter plaatse van het Poortperceel geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 de bestem-ming 'Natuur'. Deze bestemming zal voor een groot deel van het Poortperceel worden gewijzigd in een recreatieve bestemming met daarbinnen een bouwmogelijkheid van maximaal 6.000 m² ten behoeve van het hotel en de bijbehorende voorzieningen op gebied van wellbeing.

De afname aan bouwmogelijkheden ter plaatse van het perceel Bergvlietse bossen met 14.400 m² in com-binatie met de toevoeging van de bouwmogelijkheden op het Poortperceel met 6.000 m² impliceren netto nog steeds een afname van de bebouwingsdruk met 8.400 m².

Voor het terreindeel van het Poortperceel waar geen recreatiebestemming is voorzien wordt de bestaande natuurbestemming gehandhaafd. Aan de noordzijde van het perceel Bergvlietse Bossen wordt de huidige recreatiebestemming omgezet in een natuurbestemming. Hiermee wordt de hier reeds aanwezige EHS-aanduiding ook bestemmingsplanmatig geëffectueerd.

Ter plaatse van de nieuwe weg ten behoeve van de ontsluiting van het perceel Bergvlietse Bossen (Bergvlietse pad) wordt een verkeersbestemming toegekend. Deze verkeersbestemming vervangt deels de bestaande natuurbestemming (aan de noordzijde van het Poortperceel) en deels de bestaande recreatiebestemming (ter plaatse van het verbindende perceel tussen het Poortperceel en de Bergvlietse Bossen).

Aan de noord- en oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen zal een nieuwe natuurbestemming worden toegekend t.b.v. de te compenseren ecologische hoofdstructuur. Deze natuurbestemming komt deels ter plaatse van een perceel met een huidige agrarische bestemming en deels ter plaatse van de bestaande bosranden van het perceel Bergvlietse Bossen waar op basis van het vigerende bestemmingsplan een sportbestemming geldt.

In de gebiedsvisie in bijlage 8 is op kaart inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingen in het kader van onderhavige ontwikkeling plaatsvinden.

In navolgende tabel is aangegeven welke bestemmingen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen wijzigen en welke omvang de netto wijzigingen hebben.

Bestemming bestaand	Bestemming nieuw	Netto wijziging (m ²)
Natuur	Recreatie	13.071
Agrarisch	Recreatie	113
Natuur	Verkeer	729
Recreatie	Verkeer	784
Recreatie	Natuur	29.861
Agrarisch	Natuur	6.886
Sport	Natuur	5.515

Ter plaatse van het gehele plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. De wijze waarop onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot archeologische waarden is nader toegelicht in paragraaf 4.5 'Archeologie' van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan ook de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld'. Doel van deze aanduiding is het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van deze als schootsveld aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt. Voor de bestemmingen natuur, recreatie en verkeer zijn er ten aanzien van 'schoots-

veld' echter geen specifieke regels opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er derhalve vanuit het aspect 'schootsveld' geen specifieke regels van toepassing.

3.3.2. Agenda economie - vastgesteld 14 december 2011

Doelstelling

De hoofddoelstelling van economisch beleid van de gemeente is behoud en versterking van de werkgelegenheid. Dat willen we bereiken door het stimuleren van een duurzame economie, door het bevorderen van een goed ondernemersklimaat en van maatschappelijk verantwoord ondernemen en door een goed relatiebeheer. Ondernemers zijn de belangrijkste spelers om de doelstelling van economisch beleid te bereiken. Om een zo goed mogelijk ondernemersklimaat in de stad te creëren is het nodig dat ondernemers kunnen rekenen op voldoende en adequate ruimte om te kunnen ondernemen (bedrijfsgrond), een goede bereikbaarheid, een goede aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, een goede dienstverlening door de gemeente en een goede relatie met het bedrijfsleven.

Wat gaan we de komende jaren doen?

Beleveniseconomie/toerisme of wat maakt Oosterhout en hoe zorgen we dat we zo aantrekkelijk blijven als we nu zijn? Eén van de definities voor het begrip beleveniseconomie luidt:

"De beleveniseconomie is een economie waarin ondernemingen belevenissen aanbieden die de mens prikkelen, de verwachtingen overtreffen en de mens persoonlijk raken, waardoor deze er een blijvende betekenisvolle herinnering aan overhoudt".

Toeristisch beleid

Door middel van toeristisch beleid (maar niet alleen via toerisme) kan de beleveniseconomie gestalte krijgen. Oosterhout stelt haar toeristisch beleid vast in nauw overleg met de regio West-Brabant (RWB), en het subregionale samenwerkingsverband Brabant aan de Biesbosch (BadB).

Samenwerking in de regio op het gebied van toerisme legt Oosterhout dan ook geen windeieren. De economische waarde van toerisme wordt steeds groter: de toeristische bestedingen zijn tussen 2006 en 2009 met ruim 10% gegroeid tot meer dan € 160 miljoen euro, nadat zij sinds de eerste peiling in 2002 ook in 2006 al toegenomen waren. Zo'n 10 % van de werkgelegenheid komt - direct of indirect - voort uit toerisme. Het belang van het aantrekken van bezoekers naar de regio wordt hiermee duidelijk onderstreept.

Regionaal en subregionaal is - bestuurlijk en samen met de toeristische brancheorganisaties - de komende 4 jaar voor de volgende uitvoeringsspeerpunten gekozen:

- Iedere 4 jaar herhalen van de monitor vrije tijd en ontwikkelen van een regionaal coördinatie punt op het gebied van vrije tijd (destinatie marketing organisatie)
- Ontwikkelen en onderhouden van regionale routestructuren (wandelen, fietsen, paardrijden en lokaal een mountainbikeroute)
- Inzetten op topsport en trainingsfaciliteiten t.b.v. Olympisch plan Brabant
- Verbeteren van kwaliteit verblijfsrecreatie (campings) en (meer) fysieke ruimte voor verblijfsrecreatieve functies in afstemming met gemeenten onderling
- Eenduidige toeristische bebording in de hele regio.

Actiepunten:

- In overleg met verblijfsrecreatie ondernemers en agrarische sector vaststellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied.
- Aandacht voor duurzaam toerisme in combinatie met de promotie van streekproducten
- Hernieuwd onderzoek doen naar de in het bedrijfsleven geuite wens tot uitbreiding van kwalitatief goede en betaalbare hotelaccommodatie.

De zorgsector is een grote en mede door de toenemende vergrijzing ook voor de komende jaren een belangrijke werkgelegenheidssector. Oosterhout moet, ook regionaal gezien, inzetten op het aantrekken van zorg gerelateerde economie.

Oosterhout in West-Brabant

Het is in West-Brabant ook van belang om bepaalde projecten van de grond te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan projecten op toeristisch gebied zoals Brabant aan Zee, ...

Oosterhout zet in West-Brabants verband bovendien in op het verder ontwikkelen van een functie als speerpunt binnen de zorgeconomie.

Doorlopende speerpunten

In de hoofddoelstelling voor economisch beleid staat nadrukkelijk het stimuleren van een duurzame economie als instrument voor behoud en versterking van de werkgelegenheid. Bij duurzame ontwikkeling is sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Daarom hanteert Oosterhout als uitgangspunt voor duurzame ontwikkeling het gelijktijdig verbeteren van welzijn, natuur en economie, ofwel de Triple P-benadering: een uitgebalanceerde mix van People (mensen), Planet (aarde) en Profit (winst). Om te kunnen spreken van een duurzame ontwikkeling moet worden voldaan aan drie eisen: er moet sprake zijn van het gelijktijdig verbeteren van het economische, ecologische en het sociaal-culturele kapitaal. Verbeteringen mogen niet ten koste gaan van de andere kapitalen

De gemeente heeft in dit verband onder meer een stimulerende, motiverende en ondersteunende rol. Dit krijgt vorm door bedrijven en ondernemers zoveel mogelijk in het duurzaam ondernemen te stimuleren en te ondersteunen en door binnen de mogelijkheden die er zijn mee te werken en mee te denken met bedrijven die hier actief mee bezig zijn. Daarnaast heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol bij nieuwe ontwikkelingen als de ontwikkeling van nieuwe en/of renovatie van bestaande bedrijventerreinen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan op het gemeentelijk toeristisch beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie, inzetten op de zorg-gerelateerde economie en het voorzien in kwalitatief goede en betaalbare hotelaccommodatie.

3.3.3. Archeologisch beleid

Het beleid ten aanzien van archeologie is nader toegelicht in paragraaf 4.5.

3.3.4. Gebiedsvisie Landschapspark Breda

Het buitengebied tussen de bebouwde gebieden van Oosterhout en Breda wordt ingericht als een duurzaam landschapspark. Vanuit natuurdoelstellingen worden de komende jaren de bossen (en heidegebieden en stuifzanden) van Boswachterij Dorst met de bossen van de Vrachelse Heide verbonden. Gemeenten Oosterhout en Breda, Provincie, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Waterschap hebben in 2009 deze gezamenlijke visie opgesteld die het streefbeeld en de doelstellingen in het gebied vastlegt.

Het gebied wordt met het gewin aan natuur en landschap mede door het aanleggen van een nieuw routenetwerk aantrekkelijker voor fietsers en wandelaars. Daarnaast biedt het park ook nog steeds ruimte voor grondgebonden landbouw, verblijfsrecreatie en golfbanen.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraden van Oosterhout (januari 2010) en Breda (februari 2010) werkt een regiegroep op dit moment aan de afronding van een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een selectie van projecten waaraan de komende 3 jaar gewerkt wordt.

Landgoed Bergvliet is gelegen binnen het gebied waarop de gebiedsvisie betrekking heeft. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen projecten voorzien binnen het uitvoeringsprogramma.

In de Gebiedsvisie Landgoed Bergvliet (bijlage 8) is nader toegelicht hoe onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de doelstellingen en uitgangspunten van de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda.

3.3.5. Welstand

Oosterhout heeft een eigen welstands- en monumentencommissie (en is geen lid van de Federatie Welstand). Inzake de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van Landgoed Bergvliet heeft tussen initiatiefnemer en de welstandcommissie overleg plaatsgevonden op 22-11-2013 en 10-01-2014. Navolgend is het preadvies van de welstandscommissie naar aanleiding van dit overleg weergegeven.

Commissie Welstand en Monumenten d.d. 10 jan. 2014

Preadvies:

In aanwezigheid van de heer Nijsten en de heer Sips is de nadere uitwerking voor de ontwikkeling op het landgoed Bergvliet besproken en beoordeeld door de commissie.

De commissie heeft aangegeven dat het voorstel een goede doorvertaling en onderbouwing laat zien ten opzichte van de eerdere voorstellen en dat zij zich in grote lijnen kan vinden in de hoofddopzet. Voor de nadere uitwerking verzoekt de commissie op de volgende onderdelen nog een aanvulling aan de stukken toe te voegen:

- Opnemen van een goothoogte en nokhoogte voor het toekomstige hotel (passend bij de typologie van een landschappelijke setting van een 'boerenerf met boerderij en schuren' of

een 'buurtschap'). Waarbij de commissie heeft opgemerkt twijfels te hebben bij een bouwhoogte van 9 meter, gelet op o.a. een passende nokhoogte van een boerderij met een lage gootaanzet (voorkomen dat een hellend dak in het midden plat afgedekt wordt). Uitgangspunt dient een verhouding te zijn van 1/3 onderbouw en 2/3 kap. Hiervoor verzoekt de commissie tevens om in overleg te treden met de afdeling Stedenbouw van de gemeente Oosterhout.

- Opnemen goothoogte en nokhoogte voor het centrale gebouw. Ook hier wordt geadviseerd om te kiezen voor een lage gootaanzet en e.e.a. in overleg met de afdeling Stedenbouw aan te passen.
- Aandacht wordt gevraagd voor het zoveel mogelijk handhaven van de bomen op de kavels van de vakantiehuisjes en deze huisjes 'verstrooid' in het bos op te nemen (niet in 1 rooilijn zetten) en de situering zoveel mogelijk af te stemmen op de bestaande bomenstructuur.

Naar aanleiding van dit preadvies van de welstandscommissie heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de afdeling Stedenbouw van de gemeente Oosterhout. Deze nadere afstemming heeft geresulteerd in het volgende advies van de stedenbouwkundige:

Advies stedenbouwkundige

- Bouwhoogte: binnen het plangebied kunnen 3 verschillende bebouwingselementen worden onderscheiden: De recreatiewoningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het voorzieningengebouw heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het poortgebouw heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het beeld van een boeren erf met boerderij en bijgebouwen wordt als belangrijk uitgangspunt gezien. Voor de compositie van het gebouw is het van belang dat de goothoogte wordt afgestemd op de massa en de kapvorm (zie advies commissie van welstand en monumenten). Verder is het van belang onderscheid te maken in de massa en hoogte van het hoofdgebouw en de mogelijke bijgebouwen. Gelet op het advies van de commissie van welstand en monumenten moet in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen met de mogelijkheid om, onder nadere voorwaarden w.o. stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid, de bouwhoogte van het poortgebouw te verruimen tot maximaal 12 meter.
- Bestaand groen: voor de recreatieve ontwikkeling van het Landgoed Bergvliet is het van groot belang om het bestaande groen te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Voorgesteld wordt om het bestaande groen vooraf te inventariseren en op basis van bijvoorbeeld boomkwaliteit, beeldkwaliteit en ecologie een keuze te maken in de te behouden bomen. Daarnaast kan de positionering en situering van de gebouwen worden afgestemd op het te bestaande groen. Een dergelijke inpassing zal leiden tot een wisseling in positie en rooilijn waardoor een natuurlijk en gevarieerd beeld kan ontstaan.

- Historische structuur: binnen de hoofdpzets van het recreatiegebied zijn de bestaande historische structuren opgenomen. Het is denkbaar deze wegen in de toekomstige uitwerking te benadrukken door bijvoorbeeld materialisatie, vormgeving of profilering.

Bovenstaand advies van de stedenbouwkundige is verwerkt in het ontwikkelingsplan en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De genoemde aspecten worden tevens opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Landgoed Bergvliet.

4. Sectorale toetsen

4.1. Verkeer

Vanuit de nieuw te realiseren functies binnen Landgoed Bergvliet zal een verkeersaantrekkende werking uitgaan. Op basis van de kencijfers voor verkeersgeneratie uit de ASVV2012 is bepaald hoe groot de verkeersgeneratie is vanuit de bestaande functies, de functies welke mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en welke verkeersgeneratie verwacht mag worden voor de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie is bepaald op basis van de nieuw voorziene bestemmingen binnen het plangebied.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kengetallen voor een niet-stedelijke omgeving in het buitengebied. In de ASVV2012 worden per functie minimale en maximale kengetallen genoemd. Hiermee kan voor de te verwachten verkeersgeneratie een bandbreedte worden aangegeven.

In onderstaande tabel zijn de gegevens met betrekking tot de te verwachten verkeersgeneratie weergegeven:

Verkeersgeneratie ontwikkelingsplan Landgoed Bergvliet										
		Kengetal (ASVV2012)			Feitelijke situatie		Planologisch mogelijk		Toekomstige situatie	
		Verkeersgen.			Verkeersgen.		Verkeersgen.		Verkeersgen.	
Onderdeel	Hoeveelheid	Min.	Max.	Per	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Golfbaan	1 st	178	211	18-holes	178	211	178	211	178	211
Golfoefencentrum	1 st	423	454	Centrum	423	454	423	454	423	454
Recreatiewoningen	44 st	2,6	2,8	Bungalow	114	123	114	123	114	123
Vrijstaande woning	2 st	7,8	8,2	Woning	16	17	16	17	16	17
Camping	60 st	0,4	0,4	Standplaats	24	24	96	96	0	0
Wellness incl. saunafaciliteiten	1570 m ²	10,4	11,4	100 m ² bvo	0	0	0	0	163	179
Hotel 4 sterren	60 kamers	24,7	27,6	10 kamers	0	0	0	0	148	166
Chalet (bungalow huisjescomplex)*	240 -> 80 st	2,6	2,8	Bungalow	0	0	624	672	208	224
Zorg	3 st	16,1	20,7	Behandeldkamer	0	0	0	0	48	62
Totaal					755	829	1451	1573	1298	1436
Wijziging verkeersgeneratie totaal t.o.v. vigerend BP (motorvoertuigbewegingen per etmaal)									-153	-137
Wijziging verkeersgeneratie totaal t.o.v. vigerend BP (procentueel)									89%	91%

Uit de berekening volgt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe functies ten opzichte van de feitelijke situatie zal toenemen (van 755-829 naar 1298-1436). Echter als gevolg van de planologische wijziging zal de potentiële verkeersgeneratie juist afnemen (afname 153-137 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag).

Opgemerkt moet worden dat de berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op afzonderlijke functies. In werkelijkheid zal ook vaak gecombineerd bezoek van de diverse binnen het plangebied aanwezige functies plaatsvinden. Vanwege dit gecombineerd bezoek mag worden aangenomen dat de totale verkeersaantrekkende werking vanuit Landgoed Bergvliet in de praktijk lager is dan de berekende waarden.

Alle functies binnen het landgoed worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de centrale oprijlaan en de Salesdreef. In tegenstelling tot de huidige situatie zullen ook de recreatieverblijven op het perceel

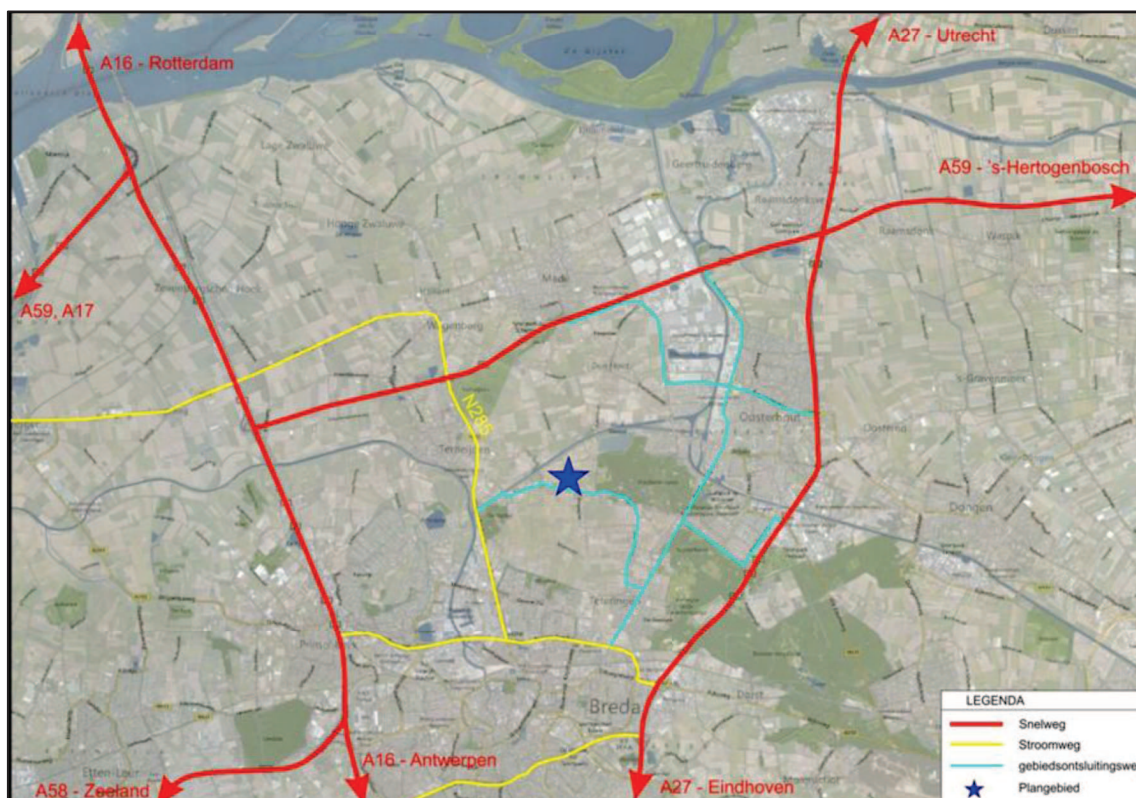
Bergvlietse Bossen via deze route worden ontsloten in plaats van via het Koestraatje en Teraalst. Alle bouwverkeer zal eveneens via de Salesdreef verlopen. Langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) vanaf Landgoed Bergvliet zal wel aangehaakt worden op het Koestraatje/Teraalst teneinde aansluiting te maken op de landschapsparkroute waar deze wegen onderdeel van uit maken. Ter plaatse van deze aansluitingen voor langzaam verkeer op de landschapsparkroute zullen voorzieningen worden aangebracht om ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via Koestraatje/Teraalst te voorkomen.

De Salesdreef is een reguliere ontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Hoewel het plangebied zelf is gelegen binnen de gemeente Oosterhout behoort de Salesdreef tot grondgebied van de gemeente Breda.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft afstemming plaatsgevonden met de verkeerskundige van de gemeente Breda, dhr. M. Burm. Het volgende is hierbij besproken:

- Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal ten opzichte van de feitelijke situatie een extra verkeersgeneratie optreden van 543 tot 607 motorvoertuigen per weekdagemaal.
- Bij de gemeente Breda zijn ter plaatse van de Salesdreef geen problemen bekend zijn met betrekking tot de verkeersafwikkeling;
- Omdat de Salesdreef een relatief rustige weg in het buitengebied is wordt deze extra verkeersbelasting niet als bezwaarlijk gezien, temeer omdat het grootste deel van de verkeersbewegingen buiten de spits zal plaatsvinden en naar verwachting goed gespreid is over weekenden en vakantieperiodes;
- Ter plaatse van de Nieuwe Bredase baan (N285) is een verkeersregelinstantie met aparte voorsorteerstrook aanwezig zodat bij de aansluiting van de Salesdreef-Hartelweg op de gebiedsontsluitingswegen ook geen problemen worden voorzien;
- Nader onderzoek naar de verkeerssituatie wordt hier niet nodig geacht.

De voorzieningen binnen landgoed Bergvliet hebben een bovenregionale uitstraling. Verwacht mag worden dat een aanzienlijk deel van de bezoekers van buiten de regio zal komen. Het plangebied is via het hoofdwegenet goed te bereiken: vanaf de A59 via de N285. Vanaf de N285 (Nieuwe Bredase Baan) is er ter hoogte van het plangebied een verkeersregelinstantie met aparte uitvoegstrook richting Hartelweg-Salesdreef aanwezig.



Regionale ontsluiting plangebied

4.2. Parkeren

Als gevolg van de nieuw te realiseren functies binnen het plangebied zal ook de parkeerbehoefte wijzigen. Deze parkeerbehoefte is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de feitelijke situatie, de op basis van de bestaande bestemmingen mogelijke situatie, en de toekomstige situatie na wijziging van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de bestaande functies is reeds voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Parkeren ten behoeve van de bestaande recreatiewoningen geschiedt op eigen terrein en langs de interne ontsluitingspaden ten behoeve van de recreatiewoningen.

Ten behoeve van de golfbaan en het golfoefencentrum is een grote parking aanwezig direct grenzend aan deze faciliteiten. Deze parking biedt parkeergelegenheid aan 120 auto's. Een overloopparkeerplaats is aanwezig ter plaatse van het Poortperceel.

Op het Poortperceel zal een nieuwe parking worden gerealiseerd ten behoeve van het hotel en de wellbeing- en zorgfuncties. Binnen deze parking wordt ook voorzien in de extra parkeerbehoefte vanuit de golf faciliteiten.

Voor de bezoekers van de nieuwe recreatieverblijven wordt voorzien in de parkeerbehoefte middels twee parkeerplaatsen op het eigen kavel. Door de bezoekers op het eigen kavel te laten parkeren wordt het aantal autobewegingen over het terrein geminimaliseerd. Een centrale parking impliceert immers extra motorvoertuigbewegingen wegens het laden en lossen bij de recreatieverblijven en het parkeren elders binnen het plangebied. Vanwege het uitgangspunt van rust en natuurbeleving op het landgoed zijn extra autobewegingen op het terrein niet wenselijk. Bijkomend voordeel van het parkeren op eigen terrein is dat dit (grotendeels) op onverhard terrein kan. Hiertoe hoeft minder terreinverharding aangelegd te worden zodat hemelwater beter kan infiltreren naar de ondergrond. Ten behoeve van 'visite' zal een kleine parkeerplaats van ca. 20 parkeerplaatsen nabij de ingang van de Bergvlietse Bossen worden voorzien.

In navolgende tabel is op basis van kengetallen uit de ASVV2012 de parkeerbehoefte per functie weergegeven. Ook hier is weer een bandbreedte aangegeven op basis van een weinig stedelijke omgeving in het buitengebied. Ter volledigheid is de parkeerbehoefte in de huidige-, de planologisch mogelijke- en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

Parkeerbehoefte ontwikkelingsplan Landgoed Bergvliet										
Onderdeel	Hoeveelheid	Kengetal ASVV2012			Huidige situatie		Planologisch mogelijk		Toekomstige situatie	
		Parkeren		Per	Parkeren		Parkeren		Parkeren	
		Min.	Max.		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Golfbaan	1 st	108	128	18-holes	108	128	108	128	108	128
Golfoefencentrum	1 st	54	58	Centrum	54	58	54	58	54	58
Bestaande recreatiewoning	44 st	2	2,2	Bungalow	88	97	88	97	88	97
Vrijstaande woning	2 st	2	2,8	Woning	4	6	4	6	4	6
Camping	60	1,1	1,3	Standplaats	66	78	0	0	0	0
Camping	240	2	2,2	Chalet	0	0	480	528	0	0
Wellness incl. saunafaciliteiten	1570 m ²	9,8	10,8	100 m ² bvo	0	0	0	0	154	170
Hotel 4 sterren	60 kamers	8,5	9,5	10 kamers	0	0	0	0	51	57
Nieuwe recreatiewoning	80 st	2	2,2	Bungalow	0	0	0	0	160	176
Zorg	3 st	1,7	2,2	Behandeldkamer	0	0	0	0	5	7
Totaal					320	367	734	817	624	699

Op basis van de kengetallen bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de golf faciliteiten (golfbaan + golfoefencentrum) tussen de 162 en 186 parkeerplaatsen. De bestaande parking voorziet in 120 parkeerplaatsen. Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte dienen er ten behoeve van de golf faciliteiten 66 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze extra parkeerplaatsen worden voorzien op de parking op het Poortperceel.

Ten behoeve van het hotel met bijbehorende voorzieningen op gebied van wellbeing en zorg bedraagt de maximale parkeerbehoefte 234 parkeerplaatsen. Samen met de 66 resterende parkeerplaatsen t.b.v. de golf faciliteiten bedraagt de maximale parkeerbehoefte op het Poortperceel 300 parkeerplaatsen. Op het Poortperceel zijn 5 parkeerstroken voorzien over een lengte van 65 meter. Langs deze parkeerstroken kan aan weerszijden gestoken worden geparkeerd. Uitgaande van een breedte van 2,40 meter voor een parkeerplaats bedraagt de parkeercapaciteit per parkeerstrook ruim 54 parkeerplaatsen. In totaal bieden de 5 parkeerstroken een parkeercapaciteit van 270 parkeerplaatsen.

Op basis van de kengetallen is er ter plaatse van het Poortperceel sprake van een tekort van $300 - 270 = 30$ parkeerplaatsen. Dit extra aantal parkeerplaatsen is binnen het plangebied aanwezig in de vorm van langsparkeren langs de oprijlaan van het landgoed (Salesdreef) en de ontsluitingsweg van het perceel

Bergvlietse Bossen (Bergvlietse Pad). Uitgaande van langspaarkeervakken van 6 meter lang zijn hier nog eens 42 parkeervakken beschikbaar. Deze langspaarkeerplaatsen zullen echter niet fysiek als zodanig worden gemarkeerd omdat parkeren in eerste instantie dient te geschieden op de bestaande parkeerplaats bij de golfbaan en op de parkeerplaats ter plaatse van het Poortperceel. De langspaarkeerplaatsen fungeren slechts als overloopparkeringsplaats bij uitzonderlijke drukte.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de recreatieverblijven bedraagt op basis van de kencijfers (maximaal) 2,2 per woning. De totale parkeerbehoefte ten behoeve van de recreatieverblijven bedraagt hiermee $80 \times 2,2 = 176$ parkeerplaatsen. Op de eigen kavels bij de recreatieverblijven zijn in totaal 160 parkeerplaatsen beschikbaar. De resterende 16 parkeerplaatsen zijn voorzien als parkeervoorziening voor 'visite' in de vorm van langsparkeren nabij de ingang van de Bergvlietse bossen.

Binnen de systematiek van de ASVV2012 voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt onderscheid gemaakt naar parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (en bewoners) en overige parkeerplaatsen. In navolgend tabel is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen voor de bezoekers/bewoners van de diverse functies nodig zijn, en welke parkeerplaatsen ten behoeve van onder andere personeel gerealiseerd moeten worden. In de tabel is tevens aangegeven waar de diverse parkeerplaatsen binnen landgoed Bergvliet zullen worden gerealiseerd.

Parkeren nieuwe situatie								
	Parkeren		Percentage		PP bezoekers/bewoners		Parkeerplaatsen overige	
Onderdeel	Min.	Max.	bezoekers	overige	Waar	Aantal	Waar	Aantal
Golfbaan	108	128	98	2	Parking golfbaan	125	Parking golfbaan	3
Golfoefencentrum	54	58	93	7	Parking golfbaan	54	Parking golfbaan	4
Bestaande recreatiewoningen	88	97	91	9	Op eigen terrein	84	Langs weg voor woning	13
Reguliere woning vrijstaand	4	6	30	70	Op eigen terrein	4	Langs weg voor woning	2
Wellness	154	170	99	1	Parking Poortperceel	168	Parking Poortperceel	2
Hotel 4 sterren	51	57	73	27	Parking Poortperceel	42	Parking Poortperceel	15
Nieuwe recreatiewoningen	160	176	91	9	Parkeren huurders/eigenaren	160	Parkeren visite/overig	16
Zorg	5	7	57	43	Parking Poortperceel	4	Parking Poortperceel	3
Totaal	624	699	79	21		641		58
Locatie parkeervoorziening								
					Aantal PP benodigd (maximaal)		Aantal PP beschikbaar	
Parking golfbaan + golf oefencentrum*					186		120	
Parking Poortperceel *					234		270	
Langsparkeren oprijlaan + Bergvlietse Pad*					-		42	
Parkeren bestaande recreatiewoningen					97		97	
Parkeren reguliere woningen vrijstaand					6		6	
Parkeren op eigen terrein nieuwe recreatiewoningen					160		160	
Langsparkeren terrein nieuwe recreatiewoningen voor visite/overig					16		16	
Totaal					699		711	

* Het tekort aan parkeerplaatsen t.b.v. de golf faciliteiten wordt gecompenseerd op de parking Poortperceel en het langsparkeren t.p.v. de oprijlaan

Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte op basis van de kencijfers kan worden voorzien in de parkeerbehoefte zonder dat parkeren op de openbare weg nodig is. Ook hier dient opgemerkt te worden dat de parkeerbehoefte is bepaald op basis van de afzonderlijke functies binnen het landgoed. In de praktijk zal vaak een gecombineerd bezoek van de diverse faciliteiten binnen het landgoed plaatsvinden. De werkelijke parkeerbehoefte wordt derhalve lager ingeschat dan berekend op basis van de kencijfers.

4.3. Geluidhinder

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Bedrijven en Milieuzonering, VNG, 2009, Sdu Uitgevers bv, Den Haag) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming en biedt richtafstanden ten aanzien van een aantal milieuaspecten voor een scala aan bedrijfsactiviteiten op basis van de betreffende SBI-codes. Voor de functie 'wellness' bestaat geen afzonderlijke SBI-code. Hiertoe is daarom aangesloten op de richtafstanden behorende bij de meest gelijkwaardige functie hiervan, zijnde saunabaden en/of artspraktijken/klinieken. De voorgenomen ontwikkeling omvat derhalve de volgende bedrijfsactiviteiten: hotel (SBI 5511), vakantiecentrum (SBI 552), artspraktijken/klinieken (SBI 8512) en saunabaden (SBI 9604). In het kader van een goede ruimtelijke ordening gelden voor deze activiteiten richtafstanden ten opzichte van gevoelige objecten. De grootste richtafstanden voor onderhavige bedrijfsactiviteiten gelden voor het aspect geluid en dientengevolge kan worden volstaan met alleen toetsing aan die richtafstanden. De richtafstanden voor het aspect geluid bedragen voor de functies hotel, vakantiecentrum, artspraktijk/klinieken en saunabaden respectievelijk 10, 50, 10 en 30 meter.

De bestaande recreatiewoningen gelden op basis van de Wet geluidhinder in principe niet als gevoelige objecten. Enkele van de bestaande recreatiewoningen worden op basis van een persoonsgebonden goeddoelbeschikking echter permanent bewoond en gelden derhalve wel als gevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

De permanent bewoonde recreatiewoningen, en de bestaande bedrijfswoningen, zijn op meer dan 50 meter afstand van de nieuw te realiseren recreatieverblijven ter plaatse van het perceel Bergvlietse bossen gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid vanuit de bedrijfsactiviteit 'vakantiecentrum'. De afstand tussen het bouwvlak op het Poortperceel en de bestaande recreatiewoningen bedraagt circa 45 meter. Voor de binnen dit bouwvlak te verwezenlijken functies hotel en artspraktijk/klinieken geldt een richtafstand van 10 meter, en voor de functie saunabaden 30 meter voor het aspect geluid. Voor deze binnen het bouwvlak te realiseren functies wordt derhalve ook voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Saunafaciliteiten kunnen theoretisch gezien ook buiten het bouwvlak - ter plaatse van de bestemming recreatie zonder bebouwing - plaatsvinden. Voor saunabaden geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak 'recreatie zonder bebouwing' en de recreatiewoningen bedraagt circa 40 meter. Ook indien de functie 'saunabaden' wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak wordt derhalve voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid.

Ten noorden van het perceel Bergvlietse Bossen ligt een dierenpension (Teraalst 9 Den Hout). Een dierenpension betreft bedrijvigheid met SBI-code 9305 (dierenasiels en -pensions). Hiervoor geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 100 meter. De kortste afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak waar het dierenpension is toegestaan tot aan de rand van onderhavig plangebied bedraagt ca. 135 meter. De kortste afstand tussen de te realiseren recreatieverblijven en het dierenpension bedraagt circa

225 meter. Van eventuele geluidhinder vanuit het pension, dan wel belemmering voor de bedrijfsvoering van het dierenpension vanuit de recreatieve bestemming is derhalve geen sprake.

Omdat voor al de nieuw te realiseren functies wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van het aspect geluid kan verdere toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening achterwege blijven. Op basis van de systematiek van richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies bestaat er geen bezwaar tegen het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2. Activiteitenbesluit

In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel Activiteitenbesluit genoemd) worden de voorgenomen activiteiten gerekend tot een inrichting waarvoor algemene milieuregels gelden. Voor het aspect geluid is artikel 2.17 lid 1 en tabel 2.17a van toepassing.

Dit artikel stelt grenswaarden aan de geluidsbelasting vanuit - of als gevolg van - de activiteiten op geluidgevoelige objecten in de omgeving. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar directe en indirecte geluidhinder. De directe hinder betreft de geluidsbelasting vanuit alle activiteiten, verkeersbewegingen en installaties binnen de inrichting. Als indirecte hinder geldt onder andere de geluidshinder als gevolg van een toename van het verkeer op de omliggende wegen als gevolg van de inrichting.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor onderhavig ontwikkelingsplan zal worden getoetst of de nieuwe inrichting voldoet aan de algemene regels voor geluid uit het Activiteitenbesluit. In dit stadium van de planvorming is echter nog niet exact bekend welke geluidsbronnen binnen de toekomstige inrichting aanwezig zullen zijn. Op dit moment kan dus nog geen volledige toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit plaatsvinden. Wel kan reeds worden bepaald hoe groot de directe en indirecte hinder vanuit verkeersbewegingen ter plaatse - en in de directe omgeving van het plangebied zal zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of deze verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve effecten hebben voor het akoestisch woon- en leefklimaat. Hierbij zijn de volgende aspecten bepaald:

- Geluidsemissie vanuit het wegverkeer op de Salesdreef in de huidige situatie;
- Geluidsemissie vanuit het wegverkeer op de Salesdreef in de toekomstige situatie;
- Geluidsemissie vanuit de inrichting als gevolg van verkeer binnen de inrichting;

De optredende geluidsemissie en -immissie is berekend met het akoestisch rekenprogramma Geomilieu – versie V2.30, conform de daartoe geldende rekenmethodieken.

4.3.3. Berekening wegverkeerslawaai huidige situatie

Op basis van de Wet geluidhinder geldt de Salesdreef als een gezoneerde weg. Bij het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone van een gezoneerde weg (in dit geval 250 meter gemeten vanuit de as van de weg) dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe gevoelige objecten de daartoe geldende voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB niet overschrijdt.

In het kader van de berekening van eventuele geluidsoverlast vanuit wegverkeerslawaaï op de Salesdreef/Meerberg is eerst geïnventariseerd welke geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone van de Salesdreef liggen. Dit zijn:

- De op basis van een persoonlijke gedoogbeschikking permanent bewoonde recreatiewoningen;
- De dienstwoningen op het landgoed
- De dienstwoning bij de horecaonderneming aan Meerberg 41, nabij de aansluiting van Landgoed Bergvliet op de Salesdreef.

Bovengenoemde objecten zijn alle reeds bestaande objecten. De nieuw te realiseren recreatieverblijven en het hotel gelden op basis van de Wet geluidhinder als niet geluidgevoelige objecten. Hoewel dus geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de weg is om inzicht te krijgen in de bestaande akoestische situatie toch berekend welke geluidsbelasting deze weg veroorzaakt op de reeds bestaande (gevoelige) objecten.

De exacte verkeersintensiteiten op de Salesdreef zijn noch bij de gemeente Breda noch bij de gemeente Oosterhout bekend maar worden als volgt ingeschat:

Voor de provinciale weg waarop de Salesdreef aansluit, de N285 van Terheijden (zuid) naar Breda, zijn wel verkeersgegevens bekend. De verkeersintensiteit op deze provinciale weg bedraagt 19.082 motorvoertuigbewegingen per etmaal (bron: <http://www.brabant.databank.nl>). Indien wordt aangenomen dat in de huidige situatie ca. 10% van al het verkeer op de N285 een bestemming heeft aan (of via) de Salesdreef dan bedraagt de verkeersintensiteit op de Salesdreef ca. 2.000 mvt/etmaal.

Om een verdeling te kunnen maken van de verkeersintensiteit naar type motorvoertuig en dagdeel is gebruik gemaakt van het rekenmodel VI-lucht en geluid van infomil (bron: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/geluid/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaï/inschatten/>).

Volgens dit rekenmodel mag voor een vergelijkbaar wegtype de volgende verdeling naar motorvoertuigtype en dagdeel worden aangehouden:

Grootheid	Etmaal	Gem./uur Dag	Gem./uur Avond	Gem./uur Nacht
Intensiteit personenauto's	13.543	875	449	156
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer	437	29	8	7
Intensiteit zwaar vrachtverkeer	578	35	15	11

Omgerekend naar een verkeersintensiteit van 2.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal ziet deze verdeling er als volgt uit:

Grootheid	Etmaal	Gem./uur Dag	Gem./uur Avond	Gem./uur Nacht
Intensiteit personenauto's	1860	120	62	21
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer	60	4	1	1

Intensiteit zwaar vrachtverkeer	80	5	2	1
---------------------------------	----	---	---	---

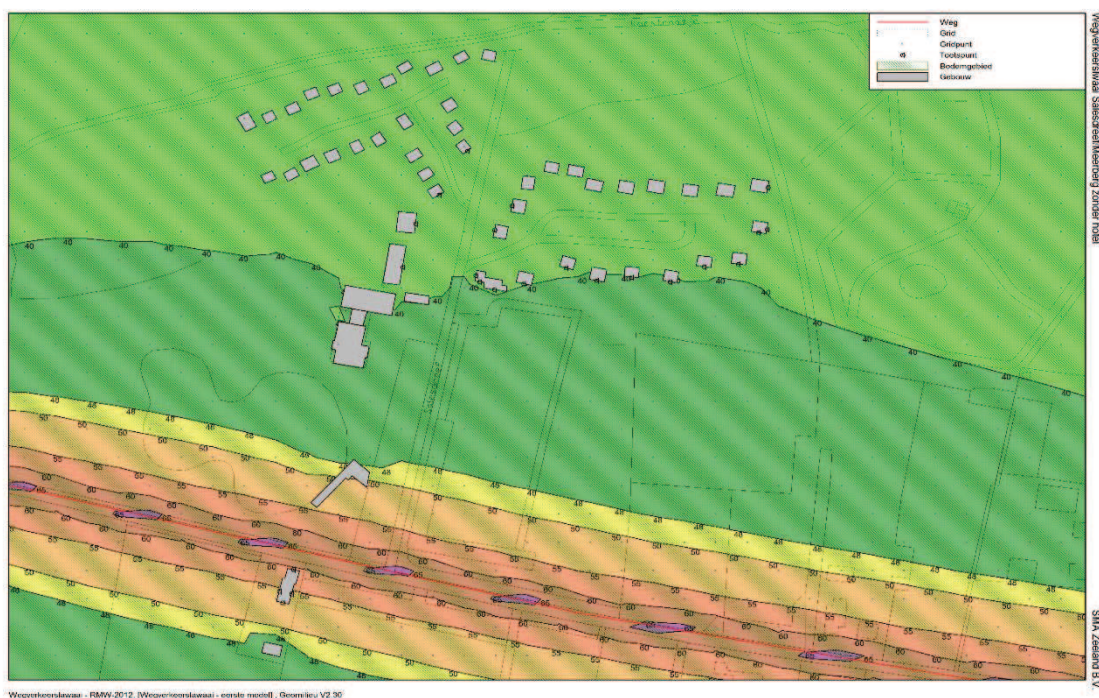
In het rekenmodel (Geomilieu – module wegverkeerslawaaï, versie 2.60) zijn de bestaande recreatiewoningen, dienstwoningen en overige bestaande bebouwing ingevoerd. Op de gevels van de gebouwen zijn toetspunten gemodelleerd. Voor de recreatiewoningen is uitgegaan van een toetspunthoogte van 1,50 meter omdat het hier bungalows met 1 bouwlaag betreft. Voor de dienstwoningen zijn toetspunten gemodelleerd op 1,50 en 4,50 meter hoogte, conform de gemiddelde hoogte van de betreffende bouwlagen.

Omdat het terrein van Landgoed Bergvliet bestaat uit overwegend onverhard terrein met veel opgaand groen is in het rekenmodel een grondgebied gemodelleerd met een bodemfactor van 0,8 (factor 0 = volledig reflecterend, factor 1 = volledig absorberend).

Op basis van voornoemde gegevens is de geluidsbelasting vanuit het wegverkeer op de Salesdreef in de toetspunten (op de gevels van de bestaande gebouwen) berekend. Uit deze berekening blijkt dat ter plaatse van de bestaande gevoelige objecten op Landgoed Bergvliet (dienstwoningen en (permanent bewoonde) recreatiewoningen) geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. De hoogst voorkomende geluidsbelasting bedraagt 40,4 dB ter plaatse van de bestaande dienstwoning (op 4,50 m hoogte).

Ter plaatse van de horecaonderneming aan de Meerberg 41 is als gevolg van het wegverkeer op de Salesdreef/Meerberg (uitgaande van 2.000 mvt/etmaal) een geluidsbelasting berekend van meer dan 48 dB(A). De berekende geluidsbelasting in het toetspunt op de voorgevel (horecagedeelte) van het pand bedraagt namelijk 58,8 dB (L_{den}). In het kader van de Wet geluidhinder geldt echter alleen de dienstwoning van de horecaonderneming als geluidgevoelig object. De dienstwoning ligt vanaf de weg gezien achter het horecagedeelte. De berekende geluidsbelasting op de dienstwoning (zijgevel west, hoogte 4,50 m) bedraagt 51,4 dB (L_{den}). Op basis van de Wet geluidhinder art. 110g mag voor verkeerslawaaï afkomstig van wegen met een 'representatief te achten snelheid van 70 km/uur of lager van lichte motorvoertuigen' 5 dB van de berekende waarde worden afgetrokken. Voor de Salesdreef geldt een 60 km/uur-regime zodat in onderhavig geval de berekende waarde met 5 dB mag worden verlaagd ten behoeve van toetsing aan de voorkeursgrenswaarde. Na aftrek van 5 dB bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de horeca-dienstwoning aan de Meerberg 41 nog maar 46,4 dB(A) (L_{den}) en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde.

In navolgende figuren zijn de L_{den} -waarden in dB als gevolg van het huidige wegverkeer op de Salesdreef/Meerberg weergegeven (kaart geluidscontouren + resultatentabel).



Geluidscontouren als gevolg van verkeer op Salesdreef – huidige situatie (zonder correctie Wgh art. 110g)
De 48 dB-contour ligt op de scheidslijn tussen het groene en gele vlak

Verkeerslawaai - huidige situatie						
Rapport:	Resultatentabel					
Model:	Wegverkeerslawaai - huidige situatie					
	LAeq totaalresultaten voor toetspunten					
Groep:	(hoofdgroep)					
Groepsreductie:	Nee					
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T23_A	Horecagedeelte	1,50	57,4	54,2	50,1	58,8
T20_B	Horeca woning	4,50	50,0	46,8	42,7	51,4
T21_B	Horeca woning	4,50	50,0	46,8	42,6	51,3
T20_A	Horeca woning	1,50	48,4	45,3	41,1	49,8
T21_A	Horeca woning	1,50	48,3	45,2	41,0	49,7
T1_B	Woning	4,50	39,0	35,9	31,7	40,4
T1_A	Woning	1,50	38,3	35,2	30,9	39,7
T19_B	Woning	4,50	38,1	34,9	30,7	39,5
T4_A	Recreatiewoning	1,50	38,1	34,9	30,7	39,4
T6_A	Recreatiewoning	1,50	37,8	34,7	30,5	39,2

T7_A	Recreatiewoning	1,50	37,6	34,5	30,3	39,0
T8_A	Recreatiewoning	1,50	37,6	34,4	30,2	39,0
T19_A	Woning	1,50	37,3	34,1	29,9	38,6
T5_A	Recreatiewoning	1,50	37,3	34,1	29,9	38,6
T9_A	Recreatiewoning	1,50	36,8	33,7	29,4	38,2
T10_A	Recreatiewoning	1,50	36,8	33,6	29,4	38,1
T18_B	Woning	4,50	36,0	32,8	28,6	37,3
T22_B	Horeca woning	4,50	35,0	31,9	27,7	36,4
T11_A	Recreatiewoning	1,50	34,6	31,5	27,3	36,0
T18_A	Woning	1,50	34,6	31,4	27,2	35,9
T14_A	Recreatiewoning	1,50	33,9	30,7	26,5	35,2
T22_A	Horeca woning	1,50	33,6	30,4	26,2	34,9
T3_B	Woning	4,50	33,3	30,1	25,9	34,6
T16_A	Recreatiewoning	1,50	32,8	29,6	25,4	34,1
T13_A	Recreatiewoning	1,50	32,7	29,6	25,4	34,1
T2_A	Schuur	1,50	32,2	29,1	24,9	33,6
T3_A	Woning	1,50	32,1	28,9	24,7	33,4
T15_A	Recreatiewoning	1,50	31,2	28,0	23,9	32,6
T12_A	Recreatiewoning	1,50	30,9	27,7	23,5	32,2
T17_A	Recreatiewoning	1,50	28,4	25,2	21,1	29,8

4.3.4. Berekening wegverkeerslawaaï toekomstige situatie

In de voorgaande paragraaf (verkeer) is op basis van kengetallen inzichtelijk gemaakt welk aantal motorvoertuigbewegingen mag worden verwacht in de huidige 'feitelijke' situatie, de huidige 'planologische' situatie en de toekomstige planologische situatie.

De totale verkeersgeneratie als gevolg van de huidige activiteiten binnen het plangebied is bepaald op maximaal 829 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De totale potentiële verkeersgeneratie als gevolg van de functies binnen het plangebied is in voorgaande paragraaf berekend op maximaal 1.436 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Omdat voor saunabaden een hoger kengetal voor verkeersgeneratie geldt dan voor wellness is de verkeersgeneratie tevens bepaald op basis van scheiding tussen de functies wellness en sauna (worst-case benadering). De uitsplitsing van verkeersgeneratie naar functie is in onderstaande tabel weergegeven.

Verkeersgeneratie ontwikkelingsplan Landgoed Bergvliet										
		Kengetal ((ASVV2012)			Feitelijke situatie		Planologisch mogelijk		Toekomstige situatie	
		Verkeersgen.			Verkeersgen.		Verkeersgen.		Verkeersgen.	
Onderdeel	Hoeveelheid	Min.	Max.	Per	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Golfbaan	1 st	178	211	18-holes	178	211	178	211	178	211
Golfoefencentrum	1 st	423	454	Centrum	423	454	423	454	423	454
Recreatiewoningen	44 st	2,6	2,8	Bungalow	114	123	114	123	114	123
Vrijstaande woning	2 st	7,8	8,2	Woning	16	17	16	17	16	17
Camping	60 st	0,4	0,4	Standplaats	24	24	96	96	0	0
Wellness	320 m ²	10,4	11,4	100 m ² bvo	0	0	0	0	33	37
Hotel 4 sterren	60 kamers	24,7	27,6	10 kamers	0	0	0	0	148	166
Chalet (bungalow huisjescomplex)*	240 -> 80 st	2,6	2,8	Bungalow	0	0	624	672	208	224
Sauna	1250 m ²	11,8	13,6	100 m ² bvo	0	0	0	0	148	170
Zorg	3 st	16,1	20,7	Behandeldkamer	0	0	0	0	48	62
Totaal					755	829	1451	1573	1316	1464
Wijziging verkeersgeneratie totaal t.o.v. vigerend BP (motorvoertuigbewegingen per etmaal)									-135	-109
Wijziging verkeersgeneratie totaal t.o.v. vigerend BP (procentueel)									91%	93%

Uitgaande van een scheiding tussen de functies wellness en sauna bedraagt de totale toekomstige verkeersgeneratie als gevolg van de activiteiten maximaal 1.464 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gesteld kan worden dat als gevolg van de planologische aanpassing ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling de potentiële verkeersgeneratie zal afnemen. Zuiver planologisch gezien zal er derhalve sprake zijn van een verbetering van het akoestisch klimaat als gevolg van wegverkeer op de Salesdreef/Meerberg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de planologische wijziging voor het akoestisch klimaat ten opzichte van de feitelijke situatie.

Voor de huidige verkeersintensiteit op de Salesdreef/Meerberg is uitgegaan van 2.000 mvt/etmaal. Als gevolg van de planologische wijziging zal deze verkeersintensiteit toenemen met maximaal 635 mvt/etmaal (=toekomstige situatie – feitelijke situatie).

Het merendeel van de extra verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door bezoekers van de nieuwe voorzieningen op het landgoed. Op basis van de kencijfers uit de ASVV2012 is bepaald welk aandeel van de extra verkeersgeneratie kan worden toegerekend aan deze bezoekers. In onderstaande tabel is deze berekening weergegeven:

Voorziening	Verkeersgeneratie	% bezoekers	Aantal bezoekers
Camping (verdwijnt)	-24	89	-21
Wellness	37	98	36
Hotel 4 sterren	166	81	140
Recreatieverblijf	224	89	199
Sauna	170	98	167
Zorg	62	90	56
Totaal	635		577

Aangenomen wordt dat de extra verkeersgeneratie door bezoekers geheel bestaat uit personenauto's.

De verkeersgeneratie als gevolg van 'niet bezoekers' ($635 - 577 = 58$ mvt/etm) zal deels bestaan uit personeel, en deels uit bevoorrading.

Er van uit gaande dat circa 90% van de verkeersgeneratie door 'niet bezoekers' bestaat uit personeel en overig zakelijk verkeer in personenwagens dan bedraagt de totale toename aan personenvoertuigbewegingen per etmaal: $577 + 0,90 \times 58 = 629$ mvt/etm.

Het aantal zware motorvoertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe voorzieningen bedraagt circa ($635 - 629 =$) 6 mvt/etm. Hiervoor is aangenomen dat alle zware motorvoertuigbewegingen (t.b.v. bevoorrading) plaats zullen vinden in de dagperiode.

In de toekomstige situatie komt de verdeling naar motorvoertuigtypen en dagdelen er als volgt uit te zien:

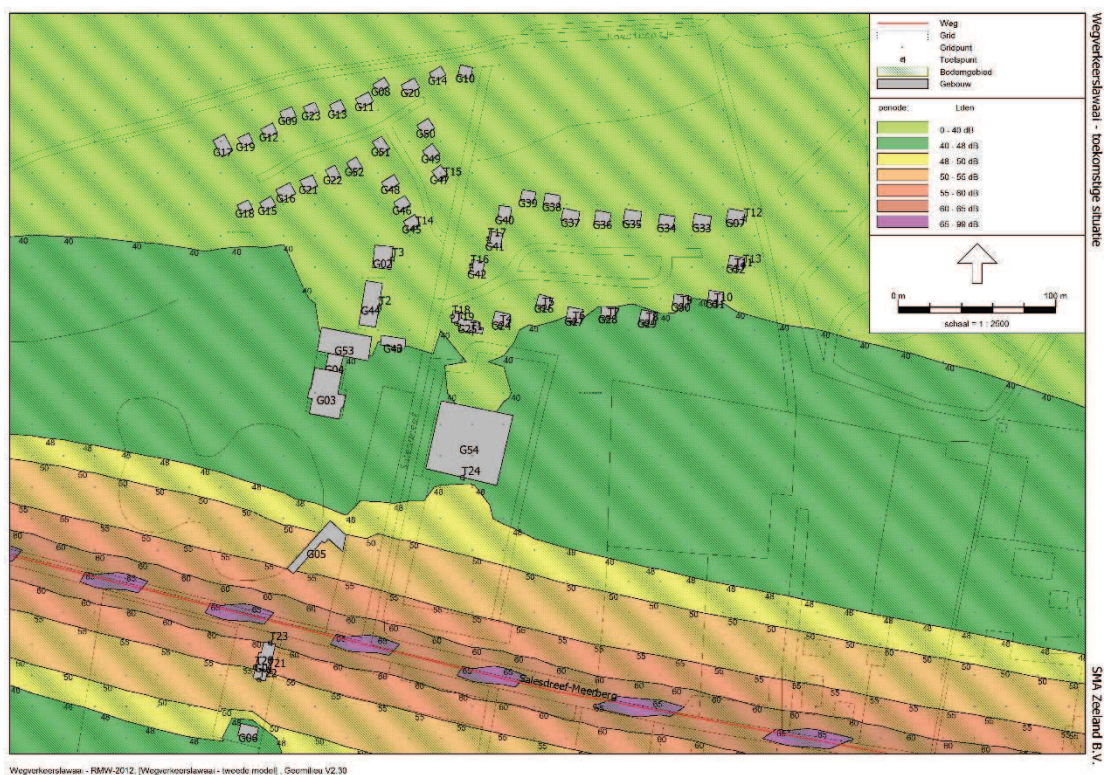
Grootheid	Etmaal	Gem./uur Dag	Gem./uur Avond	Gem./uur Nacht
Intensiteit personenauto's	2489	161	83	29
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer	60	4	1	1
Intensiteit zwaar vrachtverkeer	86	5	2	1

Op basis van deze verkeersintensiteiten bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting op de (geluidgevoelige) gebouwen als gevolg van wegverkeerslawaai op de Salesdreef/Meerberg 46,2 dB (L_{den}) ter plaatse van de gevel van het hotel (hoogte 5,50 m). Ter plaatse van de (gevoelige) objecten binnen het landgoed zelf wordt derhalve ook in de nieuwe situatie voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van $L_{den} = 48$ dB.

Ter plaatse van de horecaonderneming aan de Meerberg 41 bedraagt de berekende geluidsbelasting (op de voorgevel ter plaatse van de bedrijfsruimte) als gevolg van wegverkeerslawaai in de nieuwe situatie 59,8 dB (L_{den}). In de huidige (feitelijke) situatie bedraagt de geluidsbelasting in dit punt 58,8 dB. Gesteld

kan worden dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de geluidsbelasting vanuit wegverkeer op de gevel van de horeca-bedrijfsruimte zal toenemen met 1 dB. Ter plaatse van de horecabedrijfswoning bedraagt de berekende geluidsbelasting op de gevels in de nieuwe situatie maximaal 52,4 dB. Dit is eveneens een toename van 1 dB ten opzichte van de (feitelijke) huidige situatie.

Op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder geldt dat voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt een aftrek van 5 dB mag worden toegepast op de berekende waarde van het equivalente geluidsniveau. Vanwege de maximum snelheid van 60 km/uur op de Salesdreef/Meerberg geldt dus dat de berekende waarde van de geluidsbelasting op de dienstwoning Meerberg 41 met 5 dB mag worden verlaagd. Na aftrek van deze 5 dB op de hoogst berekende waarde op de dienstwoning Meerberg 41 bedraagt de geluidsbelasting $52,4 - 5 = 47,4$ dB (etmaalwaarde). Hiermee wordt dus ook in de toekomstige situatie voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (etmaalwaarde).



Geluidscontouren wegverkeerslawaaai – toekomstige situatie (zonder correctie Wgh art. 110g)

De 48 dB-contour ligt op de grens tussen het donkergroene en gele vlak

Wegverkeerslawaaï toekomstige situatie						
Rapport:	Resultatentabel					
Model:	Wegverkeerslawaaï - toekomstige situatie					
	LA _{eq} totaalresultaten voor toetspunten					
Groep:	(hoofdgroep)					
Groepsreductie:	Nee					
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
T23_A	Horeca-bedrijfsruimte	1,50	58,4	55,3	51,1	59,8
T20_B	Horeca woning	4,50	51,0	47,9	43,7	52,4
T21_B	Horeca woning	4,50	51,0	47,9	43,7	52,4
T20_A	Horeca woning	1,50	49,5	46,4	42,2	50,9
T21_A	Horeca woning	1,50	49,4	46,3	42,1	50,8
T24_B	Hotel	5,50	44,8	41,7	37,5	46,2
T24_A	Hotel	2,00	43,8	40,7	36,4	45,1
T8_A	Recreatiewoning	1,50	38,1	35,0	30,8	39,5
T7_A	Recreatiewoning	1,50	38,0	34,9	30,7	39,4
T9_A	Recreatiewoning	1,50	37,9	34,8	30,6	39,3
T6_A	Recreatiewoning	1,50	37,8	34,7	30,5	39,2
T10_A	Recreatiewoning	1,50	37,6	34,4	30,2	38,9
T1_B	Woning	4,50	37,4	34,3	30,1	38,8
T5_A	Recreatiewoning	1,50	37,0	33,9	29,7	38,4
T4_A	Recreatiewoning	1,50	36,9	33,7	29,5	38,2
T19_B	Woning	4,50	36,7	33,6	29,4	38,1
T1_A	Woning	1,50	36,7	33,5	29,3	38,0
T18_B	Woning	4,50	36,5	33,4	29,2	37,9
T22_B	Horeca woning	4,50	36,1	33,0	28,8	37,5
T19_A	Woning	1,50	35,7	32,6	28,4	37,1
T11_A	Recreatiewoning	1,50	35,7	32,6	28,4	37,1
T18_A	Woning	1,50	35,1	32,0	27,8	36,5
T22_A	Horeca woning	1,50	34,6	31,5	27,3	36,0
T13_A	Recreatiewoning	1,50	33,8	30,7	26,5	35,2
T14_A	Recreatiewoning	1,50	32,7	29,6	25,4	34,1
T12_A	Recreatiewoning	1,50	31,9	28,8	24,6	33,3
T2_A	Schuur	1,50	31,7	28,6	24,4	33,1
T15_A	Recreatiewoning	1,50	31,7	28,5	24,3	33,0
T3_B	Woning	4,50	31,1	28,0	23,8	32,5
T3_A	Woning	1,50	28,6	25,5	21,3	30,0
T17_A	Recreatiewoning	1,50	26,6	23,4	19,3	28,0
T16_A	Recreatiewoning	1,50	--	--	--	--

4.3.5. Berekening geluidhinder als gevolg van nieuwe bedrijfsactiviteiten

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zullen ook de verkeersbewegingen binnen Landgoed Bergvliet wijzigen. Hoewel planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen (en van- en naar) het plangebied, is ten opzichte van de feitelijke situatie wel sprake van een toename.

In het kader van de Wet geluidhinder gelden wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur van toepassing is (zoals de wegen binnen Landgoed Bergvliet) als niet gezoneerd en hoeft er in het kader van deze wet geen onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting vanuit deze wegen op gevoelige objecten.

De beoogde ontwikkeling betreft echter ook het oprichten van een nieuwe inrichting in het kader van de Wet milieubeheer waarvoor de algemene regels uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn (zie ook paragraaf 4.3.2 'Activiteitenbesluit'). Op basis van deze algemene regels mag de geluidsbelasting als gevolg van verkeersbewegingen welke zijn toe te schrijven aan de inrichting ter plaatse van geluidgevoelige objecten niet meer bedragen dan 50 dB(A) (etmaalwaarde). Hiertoe is berekend hoe groot de toekomstige geluidsbelasting vanuit de verkeersbewegingen op het landgoed zal zijn op de bestaande geluidgevoelige objecten (permanent bewoonde recreatiewoningen, dienstwoningen en horeca-dienstwoning Meerberg 41).

Deze berekening is uitgevoerd met het programma Geomilieu – module IL, versie 2.30. Binnen het model zijn de interne ontsluitingswegen binnen- en in de directe nabijheid van het landgoed ingevoerd. Hierbij zijn de volgende wegvakken opgenomen:

- Verkeer op Salesdreef van- en naar Landgoed Bergvliet
- Oprijlaan landgoed Bergvliet
- Ontsluitingsweg bestaande recreatiewoningen
- Ontsluitingsweg perceel Bergvlietse bossen
- Interne ontsluitingsweg Bergvlietse bossen

Navolgend is beschreven welke uitgangspunten ten aanzien van de verkeersintensiteiten op deze wegen zijn gehanteerd.

Verkeer op Salesdreef van- en naar Landgoed Bergvliet

Binnen het rekenmodel is er van uit gegaan dat alle verkeer ten behoeve van het landgoed in westelijke richting op de Salesdreef/Meerberg zal worden afgewikkeld. Hiermee wordt alle verkeer direct langs de bestaande horeca-bedrijfswoning aan Meerberg 41 gemodelleerd. De totale (toekomstige) verkeersintensiteiten als gevolg van de voorzieningen op landgoed Bergvliet zijn berekend op maximaal 1464 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal. Deze verkeersintensiteit is verdeeld naar de etmaalperioden dag (07-19 uur), avond (19-23 uur) en nacht (23-07 uur). Hiertoe is een verhouding aangehouden van 75%, 20% en 5% voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dit resulteert in de volgende verkeersintensiteiten:

- dagperiode 1098 personenwagens
- avondperiode 293 personenwagens
- nachtperiode 9 personenwagens

Ter bevoorrading van de voorzieningen binnen landgoed Bergvliet is gerekend met gemiddeld 6 vrachtwagens in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vindt in principe geen bevoorrading plaats. Voor de snelheid van de motorvoertuigen (personenwagens en vrachtwagens) op dit wegvak is gerekend met 60 km/uur.

Oprijlaan landgoed Bergvliet

Dit wegvak loopt vanaf de aansluiting op de Salesdreef tot aan de splitsing van het verkeer richting de bestaande recreatiewoningen en richting het perceel Bergvlietse bossen. Voor de maximum snelheid is uitgegaan van 30 km/uur. De totale (toekomstige) verkeersintensiteiten ter plaatse van dit wegvak zijn gelijk aan die op het wegvak Salesdreef:

- dagperiode 1098 personenwagens en 6 vrachtwagens,
- avondperiode 293 personenwagens
- nachtperiode 9 personenwagens.

Ontsluitingsweg bestaande recreatiewoningen

Het wegvak voor de ontsluiting van de bestaande recreatiewoningen is in het model ingevoerd vanaf de splitsing richting perceel Bergvlietse bossen tot aan de afslag richting de woningen ten westen van de oprijlaan. De berekende verkeersintensiteit in mvt/etmaal ten behoeve van de bestaande recreatiewoningen bedraagt 123. Uitgaande van een verdeling naar dag-, avond- en nachtperiode volgens respectievelijk 75%, 20% en 5% bedraagt de verkeersintensiteit op dit wegvak:

- 92 personenwagens in de dagperiode
- 25 personenwagens in de avondperiode
- 6 personenwagens in de nachtperiode

Voor de maximale snelheid ter plaatse van dit wegvak is eveneens uitgegaan van 30 km/uur. Middelzware en zware motorvoertuigen worden hier in principe niet verwacht.

Ontsluitingsweg perceel Bergvlietse bossen (Bergvlietse pad)

Het wegvak voor de ontsluiting van het perceel Bergvlietse bossen is in het model ingevoerd vanaf de splitsing richting de bestaande recreatiewoningen tot aan het perceel Bergvlietse bossen. De berekende verkeersintensiteit in mvt/etmaal richting perceel Bergvlietse bossen bedraagt 224. Uitgaande van een verdeling naar dag-, avond- en nachtperiode volgens respectievelijk 75%, 20% en 5% bedraagt de verkeersintensiteit op dit wegvak:

- 168 personenwagens in de dagperiode
- 45 personenwagens in de avondperiode

- 11 personenwagens in de nachtperiode.

Voor de maximale snelheid ter plaatse van dit wegvak is eveneens uitgegaan van 30 km/uur. Middelzware en zware motorvoertuigen worden hier in principe niet verwacht.

Interne ontsluitingsweg Bergvlietse bossen

De interne ontsluitingsweg van het perceel Bergvlietse bossen kent een ringstructuur. De berekende verkeersintensiteit in mvt/etmaal binnen het perceel Bergvlietse bossen bedraagt 224. Uitgaande van verkeersafwikkeling geheel via de interne ontsluitingsring (worstcase-scenario) en een verdeling naar dag-, avond- en nachtperiode volgens respectievelijk 75%, 20% en 5%, bedraagt de verkeersintensiteit op dit wegvak:

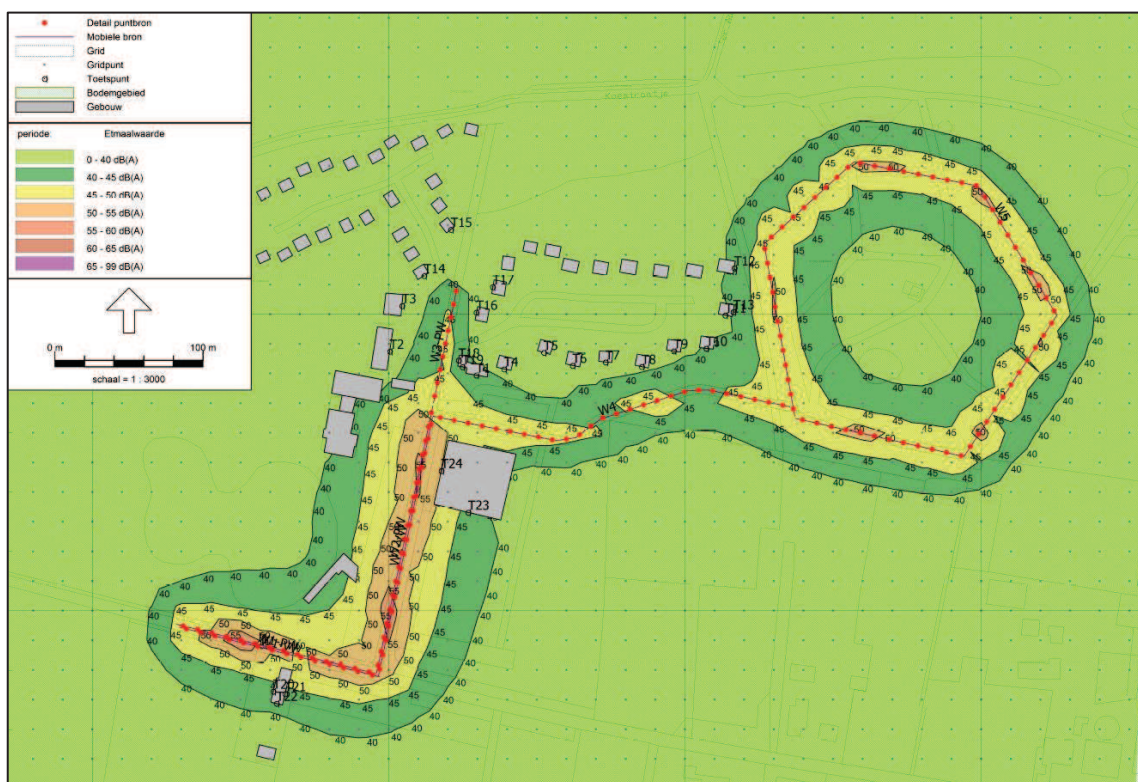
- 168 personenwagens in de dagperiode
- 45 personenwagens in de avondperiode
- 11 personenwagens in de nachtperiode.

Vanwege het verblijfskarakter van dit gebied en de onverharde (en halfverharde) wegen is voor de maximale snelheid op deze interne ontsluitingsweg uitgegaan van 15 km/uur. Middelzware en zware motorvoertuigen worden hier in principe niet verwacht.

De in het rekenmodel gehanteerde bronvermogens voor personenwagens en vrachtwagens zijn overgenomen uit de akoestische database SourceDB V2.02 van DGMR en bedragen respectievelijk 89,1 en 101,8 dB.

Resultaten

Op basis van deze gegevens bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting 49,1 dB(A) (etmaalwaarde) ter plaatse van het hotel. De hoogst berekende waarde ter plaatse van de bestaande recreatie- en dienstwoningen bedraagt 42,5 dB(A) (etmaalwaarde). Deze waarde ligt ruim onder de grenswaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde). Geconcludeerd mag worden dat de toename aan verkeersbewegingen (ten opzichte van de feitelijke situatie) op- en direct rondom het landgoed niet zal leiden tot een overschrijding van de daartoe geldende grenswaarde.



Geluidscontouren als gevolg van verkeer op- en rondom Landgoed Bergvliet

50 dB(A)-contour op grens geel en oranje vlak

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
T24_B	Hotel	5,50	45,5	44,1	35,0	49,1
T24_A	Hotel	2,00	45,4	44,0	34,9	49,0
T18_B	Woning	4,50	38,5	37,5	28,3	42,5
T19_B	Woning	4,50	38,1	37,0	27,9	42,0
T18_A	Woning	1,50	37,5	36,5	27,4	41,5
T1_B	Woning	4,50	37,6	36,4	27,4	41,4
T23_B	Hotel	5,50	37,2	35,9	26,8	40,9
T21_B	Horeca woning	4,50	36,9	35,5	26,4	40,5
T12_A	Recreatiewoning	1,50	36,4	35,4	26,3	40,4
T19_A	Woning	1,50	36,5	35,4	26,3	40,4

Conclusie

Op basis van de systematiek van richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen bezwaar tegen het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' kan verdere toetsing van het aspect geluid achterwege blijven.

Als gevolg van de verkeersaantrekkende werking vanuit onderhavige ontwikkeling zal de geluidsbelasting op de horeca-dienstwoning aan de Meerberg 41 met circa 1 dB toenemen. Na aftrek van 5 dB conform art.110g van de Wet geluidhinder blijft de geluidsbelasting echter onder de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Overige woningen binnen de geluidzone van de Salesdreef waar de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling zal toenemen (het gedeelte van de Salesdreef tussen het landgoed en de aansluiting op de N285) zijn op grotere afstand uit de as van de weg gelegen dan de horeca-dienstwoning Meerberg 41. Vanwege deze grotere afstand vanuit de as van de weg zal dus ook ter plaatse van deze woningen worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB.

De binnen het plangebied nieuw op te richten gebouwen gelden op basis van de Wet geluidhinder in principe niet als gevoelig object. Desalniettemin is de nieuw op te richten bebouwing geheel gelegen buiten de 48-dB contour rondom de Salesdreef/Meerberg zodat ook ter plaatse van het hotel en de recreatieverblijven een goed akoestisch verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

De geluidsbelasting als gevolg van motorvoertuigbewegingen ten behoeve van de bestaande en toekomstige voorzieningen binnen het landgoed leiden niet tot een overschrijding van de daartoe geldende grenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van geluidsgevoelige objecten. Naar aanleiding van naar voren gebrachte zienswijzen door een aantal (permanente) bewoners van de bestaande recreatiewoningen inzake vrees voor geluidsoverlast is de nieuw te realiseren ontsluitingsweg naar het perceel Bergvlietse Bossen als tegemoetkoming verder van de recreatiewoningen vandaan gelegd. In het akoestisch onderzoek is deze gewijzigde situering van de ontsluitingsweg opnieuw doorgerekend met behulp van het akoestisch rekenprogramma Geomilieu – module industrielawaai – versie 2.60.

Geconcludeerd mag worden dat de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft het aspect geluid niet in strijd is met de daartoe geldende wettelijke bepalingen en dat wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het aspect geluid bestaan er derhalve geen bezwaren voor het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling.

Alle gegevens met betrekking tot de akoestische berekeningen zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4. Bodem

Op basis van de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) van de gemeente Oosterhout geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding AW2000 (Achtergrond-Waarde 2000) voor zowel de boven- als ondergrond (resp. 0-0,5m-mv en 0,5-2,0m-mv). Ook op de kaart 'ontvangende bodem' geldt de aanduiding AW2000. Op basis van de bodemkwaliteitskaart mag de bodem ter plaatse van het plangebied als schoon worden beschouwd. De bij de uitvoering van de werkzaamheden vrijkomende grond mag op basis van de bodemkwaliteitskaart vrij worden toegepast binnen het plangebied.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het historisch gebruik als (productie)bos is er binnen het plangebied geen bodemverontreiniging te verwachten. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatieverblijven en het hotel zal er een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Binnen de Erfgoedkaart Oosterhout is een archeologische beleidskaart opgenomen. Deze beleidskaart is samen met de erfgoedverordening vastgesteld. Op basis van deze kaart geldt voor het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Ter plaatse van het Poortperceel is op basis van deze kaart sprake van verstoring.

In de toelichting op de kaart wordt ten aanzien van de betreffende aanduidingen beschreven:

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting:

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

Voor gebieden die zijn aangegeven als verstoord:

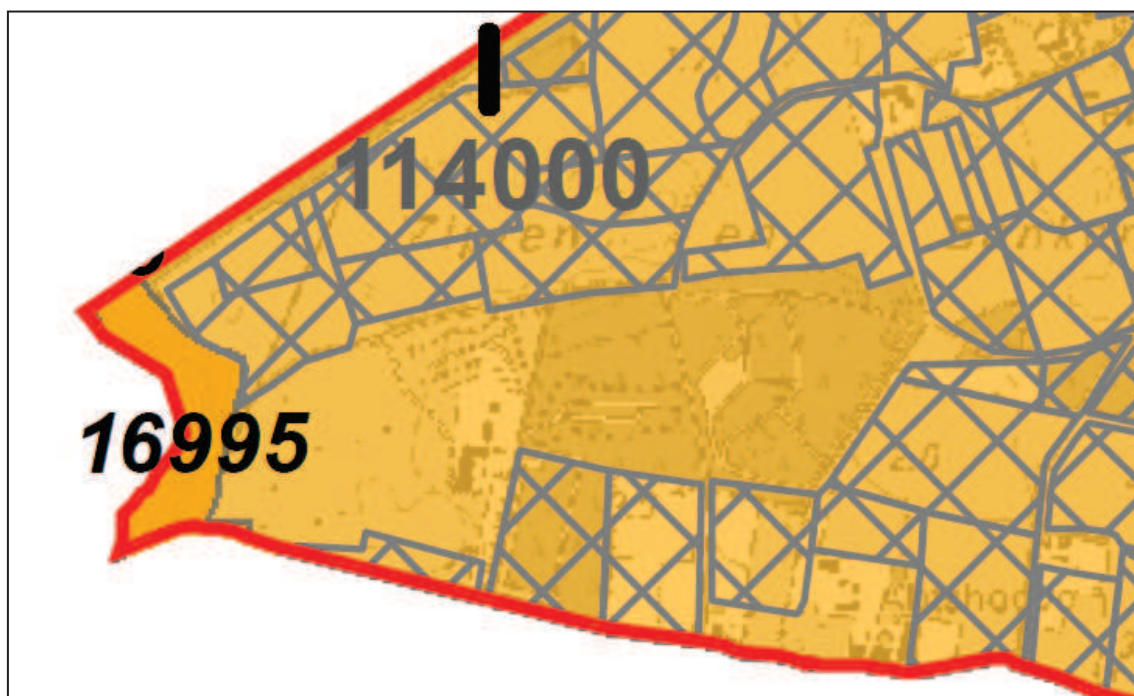
De verstoringscontour op de beleidsadvieskaart gaat boven de archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Ook geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten overeenkomstig artikel 56 uit de Monumentenwet 1988, met daarin besloten de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007.

(bron: Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart, Oranjewoud, 29 september 2011)

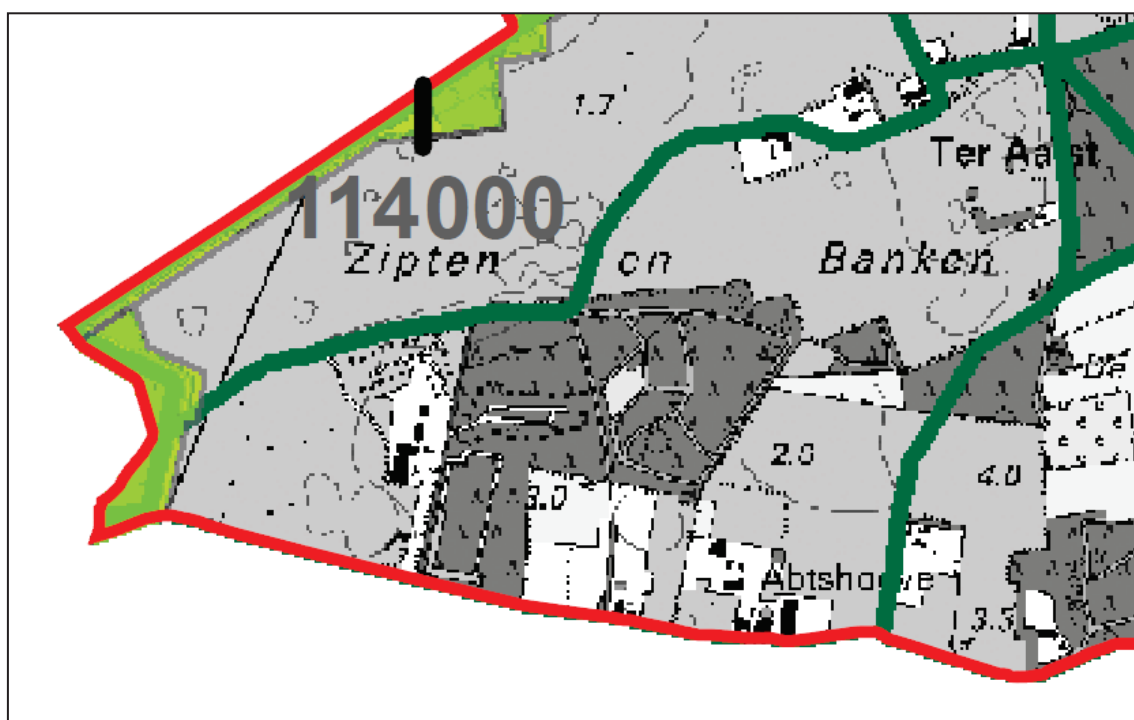
Bovenstaande impliceert dat ter plaatse van het Poortperceel ondanks de middelhoge verwachtingswaarde de bodemingrepen zijn toegestaan. De op de erfgoedkaart aangeduide verstoring is echter gebaseerd op een in het verleden verleende ontgrondingsvergunning. Aangevoerd moet worden of het perceel ook daadwerkelijk is verstoord.

Ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen geldt voor bodemingrepen dieper dan 0,50m-mv en groter dan 100 m² een aanlegvergunningplicht. Voor het plaatsen van de recreatieverblijven zullen naar verwachting echter geen bodemingrepen dieper dan 0,50m-mv nodig zijn. Voor het aanleggen van riolering en nutsvoorziening zijn mogelijk wel ingrepen dieper dan 0,50 m. nodig.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) waar onderhavige ontwikkeling deel van gaat uitmaken voorziet in regels ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden. In het kader van de voor onderhavige ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning dient middels archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat potentiële archeologische waarden niet worden geschaad.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: Erfgoedkaart Oosterhout, Oranjewoud, 29 september 2011)



Uitsnede waardekaart historisch groen (bron: Erfgoedkaart Oosterhout, Oranjewoud, 29 september 2011)

Op basis van de waardekaart historisch groen geldt voor de historische zandpaden Koestraatje en Teraalst een zeer hoge waardering van de historische groenstructuur. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in aanpassing van deze historische zandpaden en is derhalve niet van invloed op de cultuurhistorische waarde van deze zandpaden en de bijbehorende begeleidende beplanting. In de huidige situatie verloopt de ontsluiting van het perceel Bergvlietse Bossen overigens geheel via Teraalst en het Koestraatje. In de toekomstige situatie wordt dit perceel via de Salesdreef ontsloten zodat deze historische zandpaden worden ontzien.

4.6. Luchtkwaliteit

4.6.1. Besluit NIBM

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en hierin staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zoals beschreven in de Wet milieubeheer. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In deze regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is berekend dat de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ligt tussen de 561 en 635 motorvoertuigen per weekdagemaal.

Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is berekend of de extra verkeersgeneratie mag worden beschouwd als 'niet-in-betekende-mate'. Ten behoeve van deze berekening is uitgegaan van de volgende parameters.

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| • Extra verkeer: | 635 mvt/etm |
| • Percentage vrachtverkeer: | 5% |

De verkeersintensiteit in de huidige situatie is op basis van een schatting in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Breda. Het percentage vrachtverkeer is hierbij aan de hoge kant ingeschat. Op basis van deze parameters volgt uit de berekening dat de extra verkeersgeneratie niet-in-betekende-mate bij-

draagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat derhalve nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet nodig is.

Navolgend zijn de berekeningsresultaten weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		635
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,98
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

Type gegevens		NO ₂	PM ₁₀
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	7,5	7,5
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verdunningsfactor	0,38645	0,38645
Autonoom verkeer	Aantal voertuigbewegingen	5100	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0%	nvt
Extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	635	635
	Percentage vrachtverkeer	5%	5%
Autonoom + extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5735	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0,6%	nvt
Emissiefactoren NO _x en PM ₁₀ (gram/km)	Licht verkeer	0,50	0,05
	Vrachtverkeer	16,10	0,38
Emissies NO _x en PM ₁₀ (microgram/m/s)	Autonoom	29,51	nvt
	Extra verkeer	9,41	0,50
	Autonoom + Extra verkeer	38,92	nvt
Fractie direct uitgestoten NO ₂	Licht verkeer	0,25	nvt
	Vrachtverkeer	0,04	nvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO ₂	Autonoom	0,248	nvt
	Extra verkeer	0,117	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	0,216	nvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,6	0,6
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO _x	Autonoom	11,1	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	14,7	nvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in µg NO ₂ /m ³	35,6	nvt
	Jaargemiddelde in µg O ₃ /m ³	36,6	nvt
Jaargemiddelde NO ₂ concentraties	Totaal autonoom jaargemiddelde in µg/m ³	40,1	nvt
	Bijdrage autonome verkeer in µg/m ³	4,46	nvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in µg/m ³	5,45	nvt
Maximale bijdrage extra verkeer in µg/m ³		0,98	0,19

Bron: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>

4.6.2. Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling omvat een aantal bedrijfsactiviteiten waarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening richtafstanden bestaan richting gevoelige objecten. Het betreft de volgende bedrijfsactiviteiten: hotel (SBI 5511), vakantiecentrum (SBI 552), artsenpraktijken/klinieken (SBI 8512) en saunabaden (SBI 9604). Op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2007, Sdu Uitgevers bv, Den Haag) gelden voor deze activiteiten geen richtafstanden voor het aspect stof.

4.7. Water

4.7.1. Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen waartoe het bestemmingsplan gewijzigd wordt dienen de gevolgen van de ingreep op de lokale waterhuishouding inzichtelijk gemaakt te worden. In overleg tussen de ontwikkelende partij, de gemeente en het waterschap dienen de voor de waterhuishouding relevante aspecten van het plan afgestemd te worden op wetgeving en beleid teneinde de diverse doelstellingen in het kader van de waterhuishouding te verwezenlijken.

Ten behoeve van deze afstemming wordt het proces van de watertoets doorlopen. Een volledige rapportage van de diverse voor de waterhuishouding relevante aspecten en beleidskaders is opgenomen als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Navolgend zijn enkele onderdelen uit deze rapportage weergegeven. Het betreft het wateradvies van het waterschap en een beknopte beschrijving van zowel de huidige als de toekomstige situatie ten aanzien van de diverse waterthema's.

4.7.2. Wateradvies

Het waterschap heeft in het kader van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oosterhout 2013 (inclusief Lint Oosteind) een positief wateradvies onder voorbehoud gegeven. Naar aanleiding van dit advies zijn nog een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Het aangepaste plan is wederom ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd. Op basis van de aangepaste stukken heeft het waterschap d.d. 13 november 2014 laten weten dat de opmerkingen hierin voldoende zijn verwerkt en dat zij er nu van overtuigd is dat er aan het standstill principe binnen de ontwikkeling kan worden voldaan.

4.7.3. Beschrijving huidige situatie

Thema	Beschrijving
Verhard en onverhard oppervlak	In de huidige situatie is ter plaatse van het Poortperceel geen terreinverharding aanwezig. Het perceel bestaat vrijwel volledig uit bos. Ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen is een natuurcamping aanwezig. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hier 240 stacaravans/recreatieverblijven van 90 m ² en een voorzieningengebouw van 300 m ² toegestaan. Dit representeert een bebouwd oppervlak van in totaal 21.900 m ² .

Thema	Beschrijving
Bodemkundige gesteldheid (o.a. infiltratiecapaciteit)	De bodem van de hoger gelegen terreindelen binnen het plangebied (Poortperceel en Bergvlietse Bossen) bestaat uit zandgrond (haarpodzolgrond). Direct rondom het plangebied hebben in het verleden zandafgravingen plaatsgevonden. Hierdoor ligt het aangrenzende terrein ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen (waar nieuwe EHS is voorzien) circa 2 meter lager. De bodem is hier ook overwegend zandig (laarpodzolgrond).
Oppervlaktewaterlichamen	Binnen het plangebied zelf is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Op de aangrenzende golfbaan zijn diverse grote waterpartijen aanwezig. Langs de zuidelijke en een gedeelte van oostelijke perceelsgrens van het Poortperceel liggen categorie B oppervlaktewaterlichamen.
Grondwater	Ter plaatse van het bestaande bos binnen het plangebied geldt grondwatertrap XIII. De gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand varieert hier tussen 1.80 en 2.50 m. beneden maaiveld. Ter plaatse van het lager gelegen terreindeel ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen – waar realisatie van nieuwe EHS is voorzien – is sprake van grondwatertrap III* (GHG <40, GLG 80-120). Op basis van de online-kaart van het Waterschap Brabantse Delta geldt ter plaatse van de hoger gelegen delen van het plangebied de aanduiding 'volledig beschermd'. Op basis van deze aanduiding gelden beperkingen ten aanzien van diverse ingrepen welke van invloed kunnen zijn op het grondwater. Ter plaatse van de lager gelegen terreindelen ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen geldt geen bescherming.
Keringen	In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.
Rioleringstelsel/Zuiveringstechnisch werk/afvalwatertransportleidingen	De bestaande woningen, recreatiewoningen en de accommodatie van de golfclub zijn aangesloten op een vuilwaterriolering. Middels een persleiding wordt het afvalwater naar het gemeentelijk rioolstelsel en de RWZI geleid.
Natuur/KRW	Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. Het natuurbeheertype is 'droog bos met productie' (N16.01)
Beheer en onderhoud	Het bos op het Poortperceel wordt beheerd als productiebos. Een groot deel van de Bergvlietse Bossen is in gebruik als natuurcamping. Ter plaatse van de natuurcamping vindt relatief intensief onderhoud aan het bos plaats. In het noordelijke en noordoostelijke deel van de Bergvlietse Bossen vindt extensief onderhoud plaats. Dood hout wordt niet verwijderd uit de opstand.

4.7.4. Beschrijving toekomstige situatie

Thema	Beschrijving
Verhard en onverhard oppervlak	Op basis van het vigerende bestemmingsplan is 21.900 m² aan bebouwd oppervlak toegestaan binnen het perceel Bergvlietse Bossen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het terugbrengen van het aantal recreatie-eenheden van 240 naar 80. Ook in de nieuwe situatie geldt voor de recreatieverblijven een maximum bouwoppervlak van 90 m² per stuk. In de nieuwe situatie komt het totale oppervlak aan bebouwing op het perceel Bergvlietse Bossen uit op 7.500 m². Ter plaatse van het Poortperceel zal een hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen op het gebied van welbeing en zorg worden gerealiseerd. Indien het gehele bouwvlak wordt voorzien van verharding bedraagt de toename aan verharding op het Poortperceel 6.000m² (totale grootte bouwvlak). Binnen het plangebied zullen alleen de hoofdontsluitingswegen worden verhard (ca. 1.500 m²), welke afwateren naar aangrenzend onverhard terrein. De parkeervoorzieningen zullen op onverhard terrein worden gerealiseerd. In totaal is sprake van een toename aan verhard oppervlak van ca. 15.000 m².
Bodemkundige gesteldheid (o.a. infiltratiecapaciteit)	Vanwege de relatief hoge ligging van het Poortperceel en de Bergvlietse Bossen (en daarmee samenhangend de lage grondwaterstand) zijn de infiltratiemogelijkheden hier ruim. Hemelwater afkomstig van dakoppervlakken en terreinverharding zal middels greppels en wadi's volledig worden geïnfiltreerd. In geval van zeer hoge neerslagintensiteiten vervullen deze greppels en wadi's ook een functie ten behoeve van tijdelijke berging. Vanuit het stelsel van infiltratievoorzieningen op de hoger gelegen terreindelen wordt een overloop gemaakt naar het oostelijk aangrenzende lagere terreindeel. Binnen dit lager gelegen – als EHS in te richten – terrein worden een aantal poelen aangelegd. Een eventueel surplus aan hemelwater bij extreme neerslagintensiteiten wordt naar dit lager gelegen terreindeel geleid en hier vastgehouden. Het natuurdoeltype voor dit lager gelegen EHS-terrein is 'kruiden- en faunarijk grasland' in combinatie met enkele poelen. Door middel van het aanbrengen van (micro)reliëf binnen en rondom dit natuurterrein kan het terrein incidenteel (deels) overstromen. Op deze wijze wordt alle hemelwater binnen het plangebied geïnfiltreerd naar het grondwater en vindt geen afstroming plaats naar het oppervlaktewatersysteem.

Thema	Beschrijving
Oppervlaktewaterlichamen	In het lager gelegen EHS-terrein worden enkele poelen aangelegd. Bij extreme neerslagintensiteiten kan (een deel van) het maaiveld hier tijdelijk onder water komen te staan. Dit lager gelegen terreindeel is niet aangemerkt als beschermd gebied.
Grondwater	Alle hemelwater zal naar het grondwater worden geïnfiltreerd. Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit dient gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten te worden.
Keringen	n.v.t.
Rioleringsstelsel/Zuiveringstechnisch werk/afvalwatertransportleidingen	De nieuw te realiseren bebouwing wordt aangesloten op het deels bestaande en deels nog aan te leggen vuilwaterriool binnen Landgoed Bergvliet. Conform de huidige situatie zal het vuilwater middels de bestaande persleiding (waarvan een gedeelte in beheer bij de gemeente) en het gemeentelijk riool worden afgevoerd naar de RWZI. Nog niet bekend is of de bestaande pomp en persleiding hiertoe voldoende capaciteit hebben. Indien nodig zal deze capaciteit op kosten van de ontwikkelende partij worden vergroot.
Natuur/KRW	Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van de Verordening ruimte de aanduiding EHS met natuurbeheertype droog productiebos. Voor het noordelijk deel van het perceel Bergvlietse Bossen wordt de huidige recreatieve bestemming omgezet in een natuurbestemming. De productiefunctie van dit bosgedeelte zal komen te vervallen in plaats van een meer natuurlijke beheersvorm. Ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen wordt een terreingedeelte toegevoegd aan de EHS en wordt tevens een natuurbestemming toegekend. Vanwege de lagere ligging van dit terreindeel en ten behoeve van een grotere differentiatie in habitattypes wordt hier het natuurdoeltype kruiden- en faunairijk grasland nagestreefd in combinatie met poelen nagestreefd. De poelen bieden een extra steppingstone in de migratieroute voor waterafhankelijke soorten parallel aan het Markkanaal.
Beheer en onderhoud	Het beheer ter plaatse van het nieuw te realiseren lager gelegen natuurterrein is met name gericht op het openhouden van het terrein en het voorkomen van houtopschot. Dit geschiedt aan de hand van extensieve begrazing en/of extensief maaibeheer.

4.7.5. Gevolgen regionale waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied 'Mark en Vliet' en ligt circa 500 meter ten zuiden van het Markkanaal, welke binnen het Waterbeheerplan is aangemerkt als 'langzaam stromend riviertje op zand/klei'. Op de kaart 'oplossingsrichting aanpak wateroverlast' uit het waterbeheerplan geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'water vasthouden in vrij afwaterend landbouwgebied'. Het uitgangspunt voor lokaal infiltreren en vasthouden van water in poelen op het lager gelegen natuurterrein sluit aan bij deze richtlijnen. Vanwege het uitblijven van afvoer heeft het ontwikkelingsplan naar verwachting geen gevolgen voor de regionale waterhuishouding.

4.8. Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan van het plangebied uitgevoerd. De rapportage van deze ecologische quickscan is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Navolgend is de samenvatting uit de rapportage weergegeven:

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van diverse percelen op Landgoed Bergvliet aan de Salesdreef 3 te Oosterhout ten behoeve van verblijfsrecreatie in combinatie met well-ness/wellbeing-voorzieningen is door Toplevel Development B.V. aan SMA Zeeland B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar lokale natuurwaarden in de vorm van een ecologische quickscan.

Bij ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of deze mogelijk nadelige effecten hebben op de aanwezige natuurwaarden. Met behulp van deze ecologische quickscan is een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ingreep op de ecologische waarden op en rondom de betreffende locatie. Tevens is inzichtelijk gemaakt of het plan passend is binnen de wet- en regelgeving met betrekking tot natuurwaarden.

Vanuit planologische gebiedsbescherming, primair gericht op natuurwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

Binnen het onderzoeksgebied zijn tijdens de veldinspectie geen flora- of faunasoorten waargenomen welke op basis van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

Vanwege het ontbreken van een onderbegroeiing en kruidlaag ter plaatse van het poortperceel mag worden aangenomen dat hier geen soorten voorkomen welke op basis van de Flora- en faunawet bescherming genieten. Aanvraag van een ontheffing of uitvoering van werkzaamheden op basis van een gedragscode ten aanzien van vaatplanten wordt derhalve niet nodig geacht.

Op basis van de Flora- en faunawet zijn alle in Nederland voorkomende vogelsoorten beschermd. Bij activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geldt voor vogels een ontheffing van artikel 8 t/m 12, mits deze activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van ELI goedgekeurde gedragscode. Wij adviseren om door een ter zake deskundige nader onderzoek te laten doen naar de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten en een werkprotocol met betrekking tot deze vogelsoorten op te laten stellen.

Naast het eventueel voorkomen van vleermuizen en eekhoorn worden binnen het onderzoeksgebied alleen zoogdiersoorten verwacht welke voorkomen in tabel 1 van de bijlage bij de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt bij activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft ten aanzien van zoogdieren (anders dan vleermuizen) geen ontheffing te worden aangevraagd.

Hoewel tijdens de veldinspectie geen (sporen van) eekhoorn zijn waargenomen kan niet worden uitgesloten dat deze binnen het plangebied voorkomen. Eekhoorn geldt als een tabel-2 soort op basis van de Flora en faunawet, waarvoor vrijstelling van art. 8 t/m 12 van de wet geldt mits de werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een gedragscode. Wij adviseren om nader onderzoek te doen naar het eventueel voorkomen van eekhoorn binnen het plangebied, en indien aanwezig een werkprotocol op te stellen ten aanzien van de uit te voeren werkzaamheden.

Niet uitgesloten kan worden dat het onderzoeksgebied een functie vervult ten behoeve van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in tabel 3 van de bijlage bij de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt het zwaarste beschermingsregime. Voor soorten van tabel 3 is bij uitvoering van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Wij adviseren om nader onderzoek uit te laten voeren naar de functie welke het onderzoeksgebied mogelijk vervult ten behoeve van vleermuizen. Dergelijk onderzoek dient uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige

Naar aanleiding van de conclusie uit de ecologische quickscan is door ecologisch adviesbureau Ecoresult een vleermuisonderzoek uitgevoerd in combinatie met een veldonderzoek naar het voorkomen van bepaalde vogelsoorten en het eventueel voorkomen van eekhoorn. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het daartoe geldende vleermuisprotocol. Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige vogelsoorten is een werkprotocol opgesteld op basis waarvan de diverse werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn opgenomen als bijlage 2 en 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportages weergegeven.

Aanvullend onderzoek vleermuizen en eekhoorn in het kader van de Flora- en faunawet

Ecoresult, F.A. van Meurs, Plangebied Landgoed Bergvliet, Oosterhout, ER20131030v02, 12-12-2013

Conclusies:

In opdracht van Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. heeft Ecoresult een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en eekhoorn uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het onderzoeksgebied genaamd Landgoed Bergvliet, gelegen aan de Salesdreef 3, te Oosterhout. Aanleiding voor het uitvoeren van het vleermuis- en eekhoornonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van diverse percelen op Landgoed Bergvliet aan de Salesdreef 3 te Oosterhout ten behoeve van verblijfsrecreatie in combinatie met wellness/wellbeing-voorzieningen. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op vleermuizen en de eekhoorn. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden. De veldonderzoeken zijn uitgevoerd door ecologen van Ecoresult met aantoonbare ervaring op het gebied van inventariseren van vleermuizen en eekhoorn. Het onderzoek is uitgevoerd onder de condities en methodiek van het meest actuele vleermuisprotocol (hoofdstuk 2).

De onderzoeksresultaten (hoofdstuk 4):

- Tijdens het onderzoek werd in het Poortperceel een zomerverblijfplaats van watervleermuizen aangetroffen. Op basis van een zwermende watervleermuis in de laan tussen het Poortperceel en de camping wordt ook hier een verblijfplaats vermoed in een boomholte. De watervleermuizen hebben als foerageergebied onder meer de grote vijver op het ter-*

rein van de golfbaan. De dieren gebruiken de lanen als vliegroute tussen de vastgestelde en vermoedelijke verblijfplaats en deze waterpartij.

- Binnen het perceel Bergvlietse Bossen is een oude, verlaten vaste rust- en verblijfplaats van gewone grootoorvleermuizen aangetroffen. In de julironde werden enkele waarnemingen gedaan van gewone grootoorvleermuizen (foeragerend en overvliegend).
- Grenzend aan het plangebied is een zomerverblijfplaats, maar mogelijk ook jaarronde verblijfplaats aanwezig van gewone dwergvleermuizen. De Bergvlietse Bossen vormen in zijn geheel essentieel onderdeel van een vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Een groot deel van de gewone dwergvleermuizen betrof exemplaren die op hun vliegroute naar de foerageergebieden foerageren. Een uur na uitvliegen werden slechts enkele foeragerende vleermuizen in het gebied waargenomen.
- Aan de noordzijde van het plangebied zijn twee vaste rust- en verblijfplaatsen (paarverblijfplaatsen) van ruige dwergvleermuis aanwezig. Verder werden drie waarnemingen gedaan van foeragerende en overvliegende dieren.

Er zijn mitigerende maatregelen nodig om de functionaliteit en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en om aan de zorgplicht te voldoen voor:

- Beide zomerverblijfplaatsen en vliegroute van watervleermuis. De aangetroffen functionaliteit blijft daardoor gewaarborgd. Verstoring treedt niet op. De maatregelen zijn gericht op het voorkomen van verstoring door geluid, licht en optische verstoring gedurende de voorgenomen werkzaamheden en nieuwe situatie.
- De vliegroute van gewone dwergvleermuis. De Bergvlietse Bossen vormen in zijn geheel essentieel onderdeel van een aangetroffen vliegroute.

Indien mitigerende maatregelen (hoofdstuk 6) uitgewerkt in een mitigatieplan en ecologisch werkprotocol worden uitgevoerd zal de Flora- en faunawet niet worden overtreden. Een ontheffingsaanvraag is in dat geval niet nodig. Indien mitigerende maatregelen alsnog niet kunnen worden getroffen dient een ontheffing te worden aangevraagd.

De effectbeoordeling is gebaseerd op de plannen zoals deze thans bekend zijn (op basis van de ruimtelijke onderbouwing). Zodra het voorlopig én het definitief ontwerp bekend zijn, zal er een nieuwe effectbeoordeling moeten plaatsvinden, waarbij mitigerende maatregelen (beschreven in het mitigatieplan) ook verder in detail moeten worden uitgewerkt.

Aanbevelingen

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel “inclusief bouwen” voor vleermuizen en vogels, heeft het de ecologische voorkeur om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Anders gezegd: door inclusief te bouwen voor vleermuizen en vogels wordt bijvoorbeeld een (nieuw) gebouw of kunstwerk toegankelijk voor vleermuizen en vogels of blijft een potentiële vliegroute intact. Ecoresult kan hierover adviseren en dit opnemen in het mitigatieplan en/of ontwerp voor de nieuwbouw.

Ecologisch werkprotocol vogels in het kader van de Flora- en faunawet

Ecoresult, L. Boon, Plangebied Landgoed Bergvliet, Oosterhout, ER20131029v02, 12-12-2013

Conclusie

In opdracht van Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. heeft Ecoresult een ecologisch werkprotocol opgesteld voor het plangebied genaamd Landgoed Bergvliet te Oosterhout. Dit werkprotocol is opgesteld voor vogels. Aanleiding voor het opstellen van een ecologisch werkprotocol vogels is de voorgenomen ontwikkeling van diverse percelen op Landgoed Bergvliet aan de Salesdreef 3 te Oosterhout ten behoeve van verblijfsrecreatie in combinatie met wellness/wellbeing-voorzieningen. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op onder andere broedende vogels. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden. In het voorliggende ecologisch werkprotocol worden de maatregelen zoals aanbevolen in een eerder uitgevoerd Quickscan flora en fauna nader uitgewerkt. Aanvullend zijn twee extra veldonderzoeken uitgevoerd op 14 juni en 1 juli 2013. Het ecologisch werkprotocol is opgesteld om schadelijke effecten door de geplande activiteiten te voorkomen en te beperken op in het plangebied voorkomende vogels. Voorliggend ecologisch werkprotocol moet op basis van het definitief ontwerp en werkplanning –indien nodig– worden aangescherpt. Dit ecologisch werkprotocol moet op de locatie aanwezig zijn en onder alle betrokken partijen bekend zijn. Werkzaamheden moeten aantoonbaar conform dit protocol worden uitgevoerd.

In het plangebied:

- Is een voortplantingsplaats en functioneel leefgebied aangetroffen van buizerd. Er kan niet worden uitgesloten dat de voortplantingsplaats van buizerd door de activiteiten wordt verstoord waardoor het nest permanent wordt verlaten. Voor de verstoring op buizerd dient een ontheffing te worden aangevraagd indien er geen voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden in de omgeving (zie paragraaf 8.1.2). Door het uitvoeren van een omgevingscheck kan worden bepaald of er voldoende alternatieven aanwezig zijn. De ecologisch deskundige zal dan vaststellen of er voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden in de omgeving. Indien dit niet het geval is dan dient, voor zover mogelijk, een alternatief nest worden aangeboden. Indien voldoende alternatieven voorafgaand aan de activiteiten (hoofdstuk 6) afwezig zijn dient een ontheffing of Verklaring van geen bedenking te worden aangevraagd. Dit is nodig omdat de functionaliteit van de voortplantingsplaats van de buizerd niet kan worden gegarandeerd.*
- Is functioneel leefgebied aangetroffen van sperwer. Het functioneel leefgebied (foeraargeergebied) voor sperwer zal door de kap van (lagere) beplanting en de realisatie van woningen veranderen, maar naar verwachting niet verslechteren. Een ontheffingsaanvraag voor sperwer is niet nodig.*
- Zijn acht vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Er zijn geen omstandigheden die jaarronde bescherming van deze categorie 5-nesten*

rechtvaardigen. De activiteiten kunnen wel schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. Het is mogelijk mitigerende maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden (paragraaf 8.3).

- Zijn zestien vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels. Het is mogelijk mitigerende maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden (paragraaf 8.3).

Aanbevelingen

Er is een kans op de aanwezigheid van soorten die niet in tabellen van de Flora- en faunawet worden benoemd. Ook zijn er (potentiële) verblijfplaatsen in en rondom het plangebied aanwezig van soorten die vallen onder het beschermingsregime van tabel I van de Flora- en faunawet. Met name zijn dit grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor activiteiten met effect op deze soorten geldt vrijstelling indien het werk zorgvuldig (conform artikel 2 van de Flora- en faunawet) uitgevoerd wordt. Door de matige trefkans zijn geen extra mitigerende maatregelen nodig. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft van toepassing en luidt:

- Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
- De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

4.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.

In Nederland is het beleid ten aanzien van externe veiligheid vooral gericht op de kans van overlijden. Wel is het beleid steeds meer gericht op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident; aspecten waar met name de brandweer zich mee bezig houdt. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen.

Externe veiligheid kan op twee manieren worden ingedeeld:

Eenzijds middels een onderscheid tussen transportrisico's en risico's bij inrichtingen:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen en snelwegen;
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Anderzijds bestaat er onderscheid naar plaatsgebonden risico en groepsrisico:

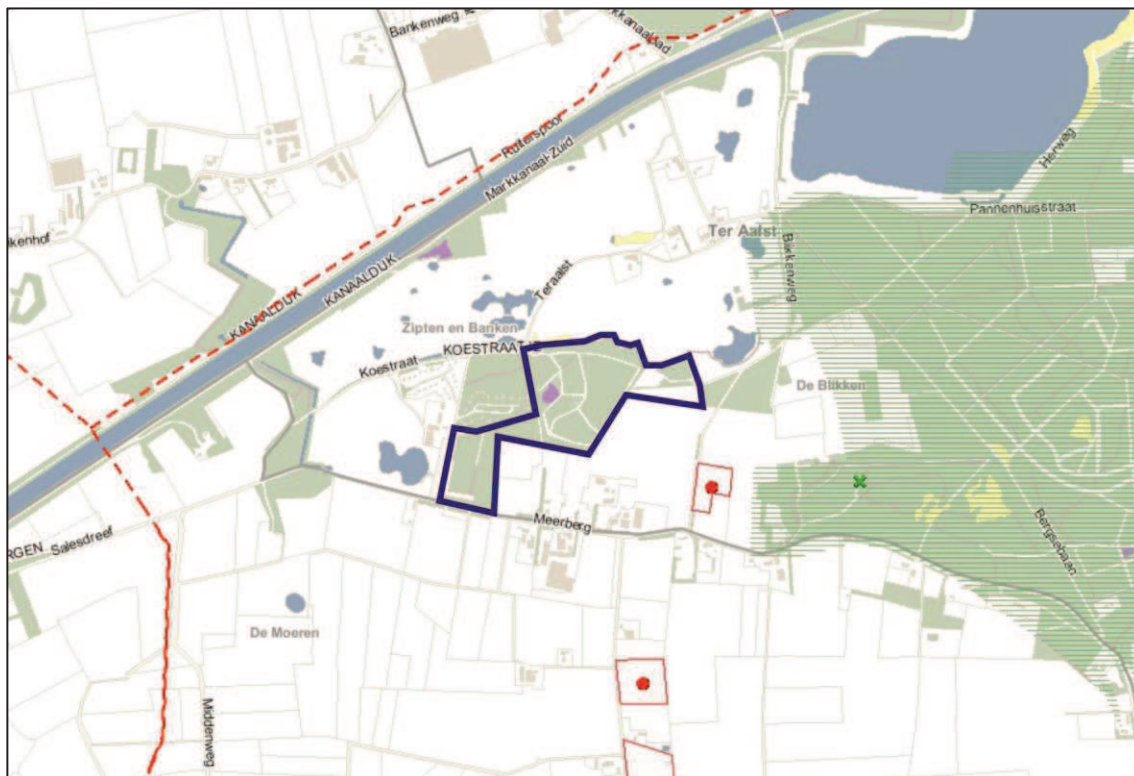
- Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt dient beoordeeld te worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi.

Middels de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is bekeken of er ter plaatse van onderhavige locatie rekening moet worden gehouden met mogelijke risico's vanuit externe veiligheid.

Voor de omgeving van het plangebied (blauw omkaderd en gearceerd op kaart) is bekeken of er risico's bestaan vanuit transportroutes danwel inrichtingen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen.

De regels voor externe veiligheid in de ruimtelijke ordening toetsen in de eerste plaats of zich kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de risicocontour van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} .



Bron: Risicokaart provincie Noord-Brabant <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>

Op de provinciale risicokaart zijn deze risicocontouren met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} weergegeven met zwarte stippellijnen rondom de betreffende inrichtingen. Binnen deze 10^{-6} -risicocontouren mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen 10^{-6} -risicocontouren aanwezig. Wel zijn de volgende objecten te onderscheiden die theoretisch gezien een mogelijk risico met zich mee kunnen brengen. Het betreft de volgende objecten:

- Een gastransportleiding aan de noordzijde van het Markkanaal (rode stippellijn op kaart): dit betreft een gastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie. De afstand tussen deze leiding en het plangebied bedraagt circa 500 meter. De 10^{-6} -risicocontour rondom deze gasleiding ligt binnen de gasleiding zelf. Omdat het plangebied op circa 500 meter afstand van deze gastransportleiding is gelegen is toetsing van de externe veiligheid vanuit deze gasleiding voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.
- Minicamping de Kwikstaart aan de Meerberg 4 te Oosterhout (rode stip op kaart ten oosten van plangebied): ter plaatse van dit bedrijf is een bovengrondse propaantank van 3000 liter aanwezig. Op basis van het Barim geldt voor deze tank een veiligheidsafstand van 10 meter. De kortste afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt circa 325 meter.

- Varkensbedrijf Balemans aan Bergse Pad 16 te Teteringen (rode stip op kaart ten zuiden van plangebied): op dit bedrijf is een propaantank van 3000 liter aanwezig. Op basis van het Barim geldt voor deze tank een veiligheidsafstand van 20 meter. De kortste afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt circa 500 meter.
- De meest nabijgelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen is de A59 op ruim 3 kilometer ten noorden van het plangebied (niet zichtbaar op ingevoegd kaartje). Ten aanzien van deze transportroute worden op de risicokaart de volgende risicocontouren aangegeven:
 - Risicocontour Risicoafst. (PR 10-6) [m]: 0m
 - Risicocontour Risicoafst. (PR 10-7) [m]: 85 m
 - Risicocontour Risicoafst. (PR 10-8) [m]: 166 m*(Bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)*

De 10-8 contour rondom het meest nabijgelegen wegvak van de A59 bedraagt 166 m. Vanwege de ligging van het plangebied op ruim 3 kilometer afstand vanuit de A59 is toetsing aan het aspect externe veiligheid voor risico's vanuit deze transportroute gevaarlijke stoffen (A59) voor onderhavige ontwikkeling derhalve niet nodig.

Omdat geen sprake is van een plaatsgebonden risico vanuit in de nabijheid gelegen inrichtingen of transportroutes is nader onderzoek naar het groepsrisico ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

De binnen het plangebied te realiseren voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie gelden in het kader van externe veiligheid als gevoelig object en kennen derhalve zelf geen richtafstand voor het aspect gevaar. De te realiseren wellness/wellbeing-voorzieningen kennen evenmin een richtafstand voor het aspect gevaar (SBI-2008-code 9604: sauna's, solaria, baden, e.d.). Vanuit de voorgenomen ontwikkeling bestaan er geen risico's ten aanzien van het aspect gevaar richting de omgeving.

Geconcludeerd mag worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling op de aangeduide locatie.

4.10. Geurhinder

4.10.1. Inleiding

Op enige afstand van het plangebied (aan de zuidzijde van de Salesdreef op grondgebied van de gemeente Breda) zijn een tweetal veehouderijen gelegen. Omdat veehouderijen geurhinder kunnen veroorzaken dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden bekeken of enerzijds een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van nieuwe geurgevoelige bestemmingen, anderzijds of de realisatie van nieuwe geurgevoelige bestemmingen niet leidt tot een beperking in de bedrijfsvoering van de betreffende veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 2007 het beoordelingskader voor geur (stank) bij de afgifte van milieuvergunningen voor veehouderijbedrijven. De wet stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen, waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren, moet daarvoor wel de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen.

De gemeente Oosterhout heeft er (vooralsnog) voor gekozen om geen eigen geurverordening met afwijkende geurnormen op te stellen.

Op basis van de Wgv is het in principe niet toegestaan nieuwe geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat dit in uitzonderingssituaties wel mogelijk is, mits dit goed is onderbouwd of andere geurnormen in een verordening zijn vastgelegd, waarbij bij het vaststellen van de verordening het woon- en leefklimaat is beoordeeld.

Hoewel voor onderhavige locatie geen andere geurnormen zijn vastgelegd in een verordening hanteert de gemeente Oosterhout bij de beoordeling van het aspect geur de volgende normen voor een goed woon- en leefklimaat: een voorgrondbelasting van 3,0 ou/m³ en een achtergrondbelasting van 6,5 ou/m³.

4.10.2. Situatie

In de omgeving van het plangebied zijn 2 veehouderijen gelegen. Het betreft een varkenshouderij aan de Meerberg 31 en een melkveehouderij aan de Meerberg 35. De Meerberg ligt in het verlengde van de Salesdreef en is gelegen op grondgebied van de gemeente Breda. Beide bedrijven zijn gesitueerd in een concentratiegebied. Onderhavig plangebied is gelegen aan de Salesdreef op grondgebied van de gemeente Oosterhout. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding niet-concentratiegebied. De scheidslijn tussen concentratiegebied en niet-concentratiegebied wordt hier gevormd door de gemeentegrens welke is gelegen ter plaatse van de Salesdreef/Meerberg. Voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden gelden andere normen ten aanzien van de toegestane geurbelasting vanuit veehouderijen op geurgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geurgevoelig object (hotel).

4.10.3. Wet geurhinder en veehouderij

Melkveehouderij – Meerberg 35

Volgens het Bestand Veehouderijbedrijven in Brabant betreft dit bedrijf een melkveehouderij met in totaal 44 dieren. Voor melkveeunderen is geen geuremissie opgenomen in de in de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). Eventuele geurhinder dient zodoende beoordeeld te worden op basis van art. 4 Wgv. Dit houdt in dat tenminste een minimale afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object aangehouden moet worden. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand minimaal 50 meter te bedragen. De kortste afstand tussen het bedrijf aan de Meerberg 35 en het bouwvlak binnen onderhavig plangebied bedraagt ruim 200 meter. Aan deze afstandseis wordt dus in ruime mate voldaan.

Varkenshouderij – Meerberg 31

Aan de Meerberg 31 is een varkenshouderij gelegen. Voor varkens zijn in de Rgv wel geuremissiefactoren opgenomen. Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv, wordt de geurhinder beoordeeld aan de hand van artikel 3 van de Wgv. In dat geval mag de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' een bepaalde waarde niet overschrijden. Deze waarden zijn afhankelijk van de ligging van het geurgevoelige object. Voor de geurbelasting vanuit bedrijven in niet-concentratiegebieden buiten de bebouwde kom geldt dat de geurbelasting op gevoelige objecten niet meer mag bedragen dan $14,0 \text{ ou/m}^3$ op de buitenzijde van het geurgevoelige object.

De geurbelasting vanuit de varkenshouderij Meerberg 31 is conform art. 3 Wgv berekend op basis van de milieuvergunning van het bedrijf. Omdat de geurbelasting op de buitenzijde van het geurgevoelige object maatgevend is, is de geurbelasting ter plaatse van de hoekpunten van het bouwvlak op het Poortperceel bepaald.

Ter plaatse van het zuidoostelijke hoekpunt van het bouwvlak, welke hemelsbreed gezien het dichtst bij de varkenshouderij is gelegen, bedraagt de berekende voorgrondbelasting $7,1 \text{ ou/m}^3$. Ter plaatse van de zuidwestelijke hoek van het bouwvlak bedraagt de berekende voorgrondbelasting $5,6 \text{ ou/m}^3$ en in de noordoostelijke punt van het bouwvlak nog maar $5,3 \text{ ou/m}^3$. De berekening van de geurbelasting is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting vanuit de varkenshouderij Meerberg 31 de norm van 14 ou/m^3 niet overschrijdt. De voorgenomen ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object op de voorgenomen locatie is derhalve toegestaan op basis van de Wgv en vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij Meerberg 31.



Berekende voorgrondbelasting in ou/m³ (blauwe punten) vanuit varkenshouderij Meerberg 31 (rood)

4.10.4. Woon- en leefklimaat

De realisatie van een nieuw geurgevoelig object op onderhavige locatie vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de veehouderijen Meerberg 31 en 35. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook nagegaan te worden of ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen wat een acceptabel geurhinderenniveau is voor een bepaald gebied. De gemeente Oosterhout heeft vanwege het relatief goede geurklimaat echter geen Geurverordening opgesteld. Wel wordt ter beoordeling van een goed geurklimaat binnen de gemeente Oosterhout doorgaans een voorgrondbelasting van 3,0 ou/m³ en een achtergrondbelasting van 6,5 ou/m³ gehanteerd.

De achtergrondbelasting ter plaatse van onderhavig plangebied is niet bekend omdat deze niet is berekend. Gezien het beperkte aantal veehouderijen in de omgeving van het plangebied mag er echter van worden uitgegaan dat in onderhavig geval de voorgrondbelasting vanuit varkenshouderij Meerberg 31 maatgevend is (voorgrondbelasting > 0,5 x achtergrondbelasting). De berekende voorgrondbelasting vanuit de varkenshouderij Meerberg 31 bedraagt op het dichtstbijzijnde hoekpunt van het bouwvlak 7,1 ou/m³.

Hoewel sprake is van een overschrijding van de voor een goed woon- en leefklimaat gestelde norm van 3,0 ou/m³, wordt deze hogere belasting in onderhavig geval toch als toelaatbaar geacht. Dit is als volgt te

motiveren: de gemeente Oosterhout heeft als beleidslijn dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor zover de belasting niet meer bedraagt dan 3 ou/m³. Volgens de Handreiking Geurhinder en Veehouderij komt een dergelijke geurbelasting in een niet-concentratiegebied (gemeente Oosterhout) overeen met een aantal geurgehinderden van 15%, zijnde een redelijk goed woon- en leefklimaat. Volgens dezelfde handreiking is er in een concentratiegebied (gemeente Breda) sprake van 15% geurgehinderden, oftewel een redelijk goed- woon- en leefklimaat, bij een belasting van 6,5 ou/m³. Omdat onderhavige locatie is gelegen op de grens tussen een concentratie- en een niet-concentratiegebied, en de voorgrondbelasting is toe te schrijven aan een veehouderij welke is gelegen binnen een concentratiegebied, is het te rechtvaardigen om voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ook uit te gaan van de norm voor concentratiegebieden van 6,5 ou/m³.

Een klein deel van het bouwvlak ligt nog net binnen de 6,5 ou/m³-contour. Dit zal echter niet leiden tot geurhinder ter plaatse van het hotel. Dit is als volgt te beargumenteren:

- Tussen de veehouderij en het hotel ligt een bosgebied van circa 150 meter breed. Eventuele geuruitstoot vanuit de veehouderij zal daardoor grotendeels met de wind over het bos heen worden gevoerd. Het rekenmodel waarmee de geurbelasting is berekend houdt hiermee geen rekening.
- Het hotel is gelegen in een buitengebied, waar nu eenmaal meer geur is te verwachten.
- Het betreft hier een hotel functie, waar mensen voor een zeer korte periode verblijven, en in die zin niet één op één gelijk is te stellen met permanente bewoning.
- De ligging van de dag-recreatieve functies (wellness-activiteiten) zijn buiten deze zone gelegen zodat de gasten overdag weinig tot niet in de theoretische geurhindercontour verblijven.
- Bij de gemeente Oosterhout zijn geen klachten bekend over geurhinder vanuit de directe omgeving.

4.10.5. Activiteitenbesluit

De in onderhavig ontwikkelingsplan voorgenomen activiteiten vallen onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel Activiteitenbesluit genoemd). Hiertoe dient voldaan te worden aan de algemene regels uit het activiteitenbesluit. Op basis van een eerste toetsing van de activiteiten middels de Activiteitenbesluit Internet Module (aim.vrom.nl) gelden ten aanzien van het aspect geur algemene regels ten aanzien van het bereiden van voedsel (art. 3.132, art. 3.103). Een overzicht van de ingevulde antwoorden en de daaruit volgende regels is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.6. Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2007, Sdu Uitgevers bv, Den Haag) zijn de volgende activiteiten te onderscheiden: hotel (SBI 5511), vakantiecentrum (SBI 552), artspraktijken/klinieken (SBI 8512) en saunabaden (SBI 9604). Voor het aspect geur gelden voor deze activiteiten richtafstanden van respectievelijk 10, 30, 0 en 0 meter. Binnen deze richtafstanden rondom de voorgeno-

men activiteiten komen geen geurgevoelige objecten voor zodat in het kader van een goede ruimtelijke ordening vanuit het aspect geur vanuit de inrichting geen bezwaren bestaan tegen het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling.

4.11. MER-plicht

4.11.1. Besluit milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld.

M.e.r. is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (uiteindelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Aan de hand van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is bekeken in hoeverre de voorgenomen activiteiten vallen onder de activiteiten zoals genoemd in de onderdelen A tot en met D. De in onderdelen A t/m C genoemde activiteiten zijn alle niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. In onderdeel D van de bijlage wordt een tweetal activiteiten genoemd die wel 'raken' aan de voorgenomen ontwikkeling. In de navolgende tabel is de beschrijving zoals opgenomen in de bijlage bij het besluit-mer voor deze twee activiteiten weergegeven.

Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, waarvoor een mer-beoordeling nodig is

Nr.	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. <u>c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.</u> d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of <u>4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.</u>	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1 (<u>bestemmingsplan</u>), eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
D27	De eerste bebossing of de <u>ontbossing dan wel de wijziging of uitbreiding daarvan met het oog op een andere ruimtelijke functie van de grond.</u>	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. gronden met een agrarische bestemming en een oppervlakte van 100 hectare of meer, of <u>2°. gronden met een andere dan een agrarische bestemming en een oppervlakte van 10 hectare of meer.</u>	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet (<u>bestemmingsplan</u>)	Het besluit, bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de Boswet, dan wel bij het ontbreken daarvan de vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De eerste activiteit waarvoor mogelijk een mer-beoordeling geldt is het realiseren van een vakantie-dorp/hotelcomplex met bijbehorende voorziening. Voor deze activiteit dient een mer-beoordeling plaats te vinden indien de activiteit plaatsvindt binnen een gevoelig gebied en een oppervlak van meer dan 10 hectare betreft.

Op basis van de definitie van 'gevoelig gebied' in het besluit-mer geldt dat gebieden behorend tot de ecologische hoofdstructuur (ehs) gelden als gevoelig gebied. Omdat onderhavig plangebied is aangemerkt als ehs geldt dit gebied als gevoelig gebied.

De voorgenomen activiteit betreft het realiseren van een hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het Poortperceel en het realiseren van de recreatieverblijven op het perceel Bergvlietse Bossen.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 8,6 hectare en ligt daarmee onder de drempelwaarde van 10 hectare. Het plangebied bestaat voor circa 95 procent uit bos en 5 % uit onbegroeid terrein. Dit onbegroeide terreindeel wordt gebruikt als overloop-parkeerplaats voor bezoekers van de golfbaan.

De voorgenomen activiteit betreft het realiseren van bebouwing ten behoeve van verblijfs- en dag-recreatieve voorzieningen in een bosrijke omgeving. Ten behoeve van de te realiseren bebouwing en bijbehorende voorzieningen zullen meerdere bomen binnen het bos moeten worden gerooid. Omdat binnen het plangebied ook in de nieuwe situatie bos aanwezig zal blijven, betreft het 'te rooien oppervlak aan bos' en 'het oppervlak te realiseren hotelcomplex' altijd minder dan de als norm gestelde 10 hectare. Voor wat betreft de activiteiten 'vakantiedorpen/hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen (D10-c)' en 'ontbossing t.b.v. een andere ruimtelijke functie van de grond (D27)' is een mer-beoordeling derhalve niet nodig.

4.11.2. Onder de drempelwaarde: toch een beoordeling noodzakelijk!

Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:

- het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn; dit moet dan in het besluit worden gemotiveerd;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten; in dit geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan).

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Dat kan zijn in de vorm van een motivering dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten (en er dus geen m.e.r.(-beoordeling) is uitgevoerd), of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van m.e.r.(-beoordeling).

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen: [1] een toets moet worden uitgevoerd of; [2] belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.11.3. Motivatie uitsluiting belangrijke nadelige milieugevolgen

De voorgenomen activiteit binnen het plangebied is 2-ledig. Enerzijds voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van een als ecologische hoofdstructuur aangemerkt gebied (omzetting Bosbestemming naar Recreatieve bestemming ter plaatse van het Poortperceel). Anderzijds voorziet het plan in het terugdringen van de bestaande bouwmogelijkheden ter plaatse van een recreatieve bestemming welke eveneens als ecologische hoofdstructuur is aangemerkt (beperking van 240 recreatieve eenheden naar 80 eenheden ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen). Een deel van dit bestaande recreatieterrein (met een grotere oppervlakte dan het Poortperceel) zal worden gevrijwaard van bebouwing en zal zowel planologisch als feitelijk worden omgezet in natuur. De bestaande bosgronden zullen middels een planmatig beheer (geborgd via een anterieure overeenkomst inclusief ketting- en boetebeding) in ecologische zin worden opgewaardeerd.

Het te realiseren hotelcomplex met voorzieningen wordt voorzien ter plaatse van het naaldbos op de noordelijke helft van het Poortperceel. Dit naaldbos bestaat volledig uit spar zonder enige onderbegroeiing. Binnen dit bosgedeelte is geen sprake van verjonging zodat alle bomen van vergelijkbare leeftijd zijn. Een dergelijke monocultuur kent doorgaans een zeer beperkte biodiversiteit en is derhalve vanuit ecologisch oogpunt aan te merken als minder waardevol.

Uitgangspunt bij het nieuw te realiseren complex ter plaatse van het Poortperceel is de omgeving zo groen en natuurlijk mogelijk in te kleden. Binnen het Poortperceel zal nieuwe aanplant van streekeigen soorten plaatsvinden. Dergelijke streekeigen beplanting vertegenwoordigt een hogere ecologische waarde dan een monocultuur van spar en vergroot bovendien het areaal aan geschikt habitat voor soorten welke voorkomen in het aangrenzende gemengd bos.

Het beperken van de bestaande bouwmogelijkheden op het perceel Bergvlietse Bossen kan worden beschouwd als 'milieuwinst' omdat hiermee per saldo minder verstoring zal optreden van de hier aanwezige natuurwaarden. Bovendien zal ook ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen nieuwe aanplant van streekeigen soorten plaatsvinden. Deze nieuwe aanplant zal met name plaatsvinden in de randen van het bosgebied zodat hier een volledige zoomvegetatie tot ontwikkeling kan komen. Een volledige ontwikkelde boszoomvegetatie kan vanuit ecologisch oogpunt als relatief waardevol worden beschouwd.

Voor de overige milieuaspecten is in de milieuparagrafen van de ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Geconcludeerd mag worden dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling geen m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden omdat de voorgenomen activiteiten onder de voorgeschreven drempelwaarden uit de bijlage bij het besluit-mer blijven en omdat voldoende kan worden gemotiveerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.12. Kabels en leidingen

Voor wat betreft de nutsvoorzieningen kan worden opgemerkt, dat camping de Bergvlietse Bossen voorzien is van alle noodzakelijke voorzieningen op het gebied van water, elektriciteit, internet en gas. De nieuwe ontwikkelingen kunnen daarop probleemloos worden aangesloten. De in het Koestraatje en Te-raalst aanwezige kabels en leidingen blijven ook in nieuwe situatie op openbaar terrein en bereikbaar voor onderhoud.

Het Poortperceel is gesitueerd langs de oprijlaan van landgoed Bergvliet, waarin alle voorzieningen van water, elektriciteit, internet en gas aanwezig zijn. De capaciteit c.q. dimensionering van deze voorzieningen is nog in onderzoek. De kosten voor eventuele aanpassingen van kabels en leidingen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Ten aanzien van de riolering wordt verwezen naar de Watertoets.

4.13. Duurzaamheid

Er zal specifiek aandacht zijn voor duurzaamheid; het duurzaamheidsdenken staat in Nederland nog in de kinderschoenen, zeker in recreatieve projecten. Pas sinds enkele jaren beginnen we te realiseren dat we allemaal moeten bijdragen aan minder energie verbruik en het verlagen van de CO₂ uitstoot.

Materiaalgebruik: Bewust materiaalgebruik zal een vanzelfsprekendheid zijn, toegepaste materialen voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen, het hout wat toegepast wordt zal voldoen aan het FSC en PEFC keurmerk. Er zal zoveel mogelijk halfverharding (bospaden) worden toegepast voor de infrastructuur, waarbij zowel het organische karakter van het plan als de waterinfiltratie gewaarborgd zijn. Toe te passen materialen dienen zoveel mogelijk recyclebaar te zijn. In verband met het afkoppelen van hemelwater vanaf verhard oppervlak is toepassing van uitlopende materialen niet toegestaan.

Bouwafval: hier zal zeer zorgvuldig mee worden omgegaan en getracht wordt om dit tot een minimum te beperken.

5. Plantoelichting

Conform de regels uit de Verordening ruimte 2014 is voor onderhavige ontwikkeling een integrale gebiedsvisie opgesteld. In deze gebiedsvisie wordt nader ingegaan op:

- onderhavige ontwikkeling in relatie tot de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda;
- onderhavige ontwikkeling in relatie tot de ecologische hoofdstructuur;
- kenmerken van het plangebied;
- historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur;
- de ruimtelijke inpassing van het plan;
- het inrichtingsprincipe;
- wijzigingen in de EHS;
- bestemmingswijzigingen;
- onderhavige ontwikkeling in relatie tot de regels uit de Verordening ruimte voor aanpassing van de ehs-begrenzing en natuurcompensatie;
- het compensatieplan.

De gebiedsvisie is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. Kostenverhaal

De benodigde gronden zijn geheel in handen van de gebroeders Pheninckx. Tussen de gemeente Oosterhout en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen. Eisen en regels ten aanzien van de inrichting en beheer van het exploitatiegebied zijn hierin opgenomen. Vooral nog wordt planschade niet voorzien. Indien toch sprake blijkt van planschade kan deze middels de anterieure overeenkomst op de ontwikkelaar worden verhaald. Aan de voorgenomen ontwikkeling zijn derhalve geen financiële risico's verbonden voor de gemeente Oosterhout.

6.2. Financiële haalbaarheid

Voor het project is een kosten-baten-analyse opgesteld. Op grond van de meest recente cijfers wordt geconcludeerd dat het plan financieel goed haalbaar is.

De grond onder de recreatieverblijven zal worden uitgegeven in erfpacht. De prijs per m² is gesteld op € 150,- en de canon op een marktconform percentage van 4,5. Bij een gemiddelde kavel van 225 m² zal de jaarlijkse canon per recreatieverblijf € 1.518,- bedragen.

De 80 recreatieverblijven zullen worden aangeboden in de grootte van 60 m² GBO, 75 m² GBO en 90 m² GBO. De prijzen hiervan variëren van circa € 90.000,- tot circa € 125.000,- exclusief BTW.

De recreatieverblijven zullen met name worden aangeboden als beleggingsobject, hetgeen inhoudt dat ze voor een minimaal aantal weken beschikbaar voor verhuur moeten zijn. De verhuurorganisatie zal in handen zijn van Landgoed Bergvliet.

Om de aankoop aantrekkelijker te maken wordt een rendementsgarantie geboden van 5% voor 3 jaar lang, zodat meer zekerheid wordt verkregen op het rendement van de investering, zeker in de opstartjaren. Particulieren kunnen eventueel, mits ze aan de voorwaarden voldoen, opteren voor een gunstig fiscaal regime, waarbij ze de BTW op hun investering in principe kunnen terugvorderen. Hierdoor ontstaat voor hen een zeer aantrekkelijke investering.

De verwachtingen ten aanzien van de afzet zijn positief. De golfclub telt ca. 800 vaste leden en ontvangt jaarlijks gemiddeld 20.000 gasten. Door de combinatie met wellbeing- en zorgfaciliteiten ontstaat een aantrekkelijke investeringsmogelijkheid. Zeker in tijden waarbij de spaarrente laag is, de risico's ten aanzien van beleggingen in aandelen en obligaties erg hoog zijn en Nederlanders meer en meer in eigen land recreëren.

Verwacht wordt dat de recreatieverblijven circa 20 weken per jaar verhuurd zullen zijn. Voor de particuliere investeerders levert dit een rendement op van circa 6%.

Ten aanzien van de recreatieverblijven geldt dat deze pas gebouwd worden indien 70% is verkocht. Hierdoor zijn de voorinvesteringen beperkt tot planologische kosten en verkoopkosten en worden infrastructuurele kosten terugverdiend uit de verkoop van deze 70%. Uit de berekening blijkt dat het project binnen de onderzochte marktomstandigheden plan-economisch uitvoerbaar is.

De hoogte van het resultaat zal tijdens het proces worden gecorrigeerd op basis van de actuele prijsontwikkeling, de kostenindex en de faseringskosten. Het beoogde resultaat is een doelstelling om er zeker van te zijn dat het plan kan worden uitgevoerd en tegenvallers kan opvangen. De hoogte van het geraamde resultaat biedt slechts beperkt ruimte voor aanpassing van de uitgangspunten. De omvang van de investeringen en de beoogde doorlooptijd van de realisatie maken een marge noodzakelijk om onzekerheden en risico's op te kunnen vangen. Dat betekent bijvoorbeeld dat de omvang van het wellbeing center niet kan worden verkleind. Dat geldt ook voor het aantal recreatieverblijven. Met dit aantal (80) is er financieel voldoende draagvlak om het plan te kunnen realiseren.

De haalbaarheid en de kwaliteit zijn overigens nauw verweven. Het 'wellbeing center' zal een enorme aanvulling zijn op de golfbaan en een voorziening bieden die de gemeente Oosterhout en omgeving nog niet heeft. Dat geldt ook voor het aantal recreatieverblijven. Het aantal van 80 is een ondergrens voor de realisatie van een levendig park aansluitend op de bestaande voorzieningen.

De realisatie van het park is gepland in 3 fases. De doorlooptijd van de realisatie is 3 jaar met een uitloop van 2 jaar. Dit maakt het mogelijk om op termijn op basis van ervaringsgegevens binnen marges bijstellingen te onderzoeken. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn als de vraag naar recreatieverblijven wijzigt. Voor de recreatieverblijven is het mogelijk om het type of het aantal per fase te wijzigen.

6.3. Markt

Het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme (NRIT) onderzocht de markt voor tweede woningen in Nederland en legde de resultaten hiervan vast in 'De markt voor tweede woningen'. Dataverzameling vond plaats middels twee consumenten-enquêtes via internet in respectievelijk het najaar van 2008 en de eerste helft van 2009, diepte-interviews met marktexperts en deskresearch. Uit de consumenten-enquêtes blijkt dat ongeveer de helft van de potentiële kopers op zoek is naar een recreatieverblijf in een complex of park.

Op de vraag naar het belang van bepaalde kenmerken van de woning werden de volgende aspecten door hen van belangrijk naar iets minder belangrijk gescoord:

1. omgeving;
2. ligging in het park;
3. voorzieningen in de woning;
4. voorzieningen op het park;
5. verhuurbaarheid van de tweede woning;
6. (gegarandeerd) rendement.

Potentiële kopers geven de voorkeur aan een vrijstaande woning in een landschappelijke omgeving (80%) voor minimaal 5 à 6 personen (88%) met tenminste 3 slaapkamers (59%), vaatwasser, magnetron, beeld- en geluidsdragers, internetaansluiting en parkeerplaats bij de woning. Zij denken voor ongeveer € 190.000,- een tweede woning te kunnen kopen.

Zowel bezitters van een tweede woning als potentiële kopers noemen het beleggings-/investerings-/rendementsmotief als belangrijkste aanschafmotief. Tweede woningbezitters en potentiële kopers komen in alle inkomensklassen voor. Bezitters van tweede woningen worden steeds jonger: 42 % van de mensen die een tweede woning in Nederland willen kopen, is jonger dan 50 jaar.

Ons land telt ongeveer 35.000 vakantiewoningen in 448 bungalowparken, waarvan het grootste gedeelte zich bevindt in Gelderland, Noord-Holland, Drenthe en Overijssel (NRIT nbs Module 7 p). De bungalowverhuur speelt een belangrijke rol in de Nederlandse logiessector. In 2007 brachten een kleine 6 miljoen gasten totaal 29,3 miljoen keer de nacht door in een bungalow. Het aantal overnachtingen heeft zich de laatste jaren positief ontwikkeld en wint aan populariteit ten opzichte van andere logiesvormen. Nederlanders nemen 75% van de overnachtingen in de bungalowsector voor hun rekening, gevolgd door Duitsers (17%). Nederland staat als vakantieland mede door de huidige economische omstandigheden extra in de belangstelling. De omzet van kampeerterreinen en bungalowparken in ons land groeide in 2009 met bijna 4% (CBS).

Er is een algemene trend naar meer en kortere vakanties. Ten opzichte van 2006 is het aantal korte vakanties in 2007 met bijna 25% gestegen. De gemiddelde verblijfsduur daalde van 5,2 nachten in 1998 naar 4,9 nachten in 2007. Experts verwachten dat het aantal toeristische vakanties in bungalows de komende jaren nog enigszins zal toenemen. Dit geldt met name voor vakanties van gezelschappen bestaande uit zes personen.

Deskundigen van de Vakantie & Vrije tijd Monitor van GfK Panel Services Benelux verwachten dat er meer differentiatie zal plaatsvinden. Er zal gekozen worden voor kwaliteitsparken met een specifiek thema of een duidelijk concept.

De gemiddelde bezettingsgraad van alle parken bedroeg in 2007 39%. De vijf grotere parken met een duidelijk kenmerk en goede voorzieningen hebben een veel hogere bezetting. Branchegegevens en informatie van de verschillende grote aanbieders van recreatiewoningen (Landal Greenparks, Hogenboom Vakantieparken en Center Parcs) lieten voor 2009 een stijging van de vraag zien. Uit NRIT-onderzoeksgegevens blijkt verder dat het aantal Nederlanders dat de komende vakantie wil vieren in een vakantiepark een lichte stijging vertoont ten opzichte van de laatste jaren. In de leeftijdsgroep tussen 25 en 44 jaar heeft meer dan de helft van de mensen de laatste 2,5 jaar een vakantie in een bungalow doorgebracht.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat zowel de koop- als de huurmarkt voor hoogwaardige recreatieverblijven die gebouwd worden volgens een duidelijk concept nog onverminderd sterk is. Een recreatiepark gecombineerd met wellbeing, golf, waar de mens mentaal geheel tot rust kan komen, is uniek en sluit daarmee volledig aan op de vraag.

Naast bovenstaande zal in het park ruim aandacht zijn voor natuur. De directe omgeving van het park ondersteunt de natuurbeleving. Ook daarmee beantwoordt de voorgenomen ontwikkeling aan de vraag. De betaalbare, vrijstaande recreatieverblijven voor gezelschappen vanaf 6 personen zullen van alle gemakken worden voorzien en een eigen parkeerplaats krijgen. De prijs-/kwaliteitsverhouding zal uitstekend zijn. De mogelijkheden voor verhuur zijn, zoals hiervoor werd verwoord, goed. Uit de combinatie van locatie, voorzieningen en een (gegarandeerd) rendement blijkt, dat de initiatiefnemers ervoor gekozen hebben om courante tweede woningen op de markt te brengen.

6.4. Wellbeingcenter Landgoed Bergvliet

6.4.1. Maatschappelijke tendens

Uit het World Wealth Report over 2008 (CapGemini) blijkt dat wellness de enige uitgavengroep is die substantieel is gestegen, ondanks de financiële crisis. Ook de verharding van de maatschappij heeft grote invloed gehad op de groeiende behoefte naar rust en ontspanning. Mensen proberen op allerlei manieren even te ontsnappen aan de harde werkelijkheid. De vergrijzing van Nederland heeft zeker ook een positieve invloed op de wellnesstrend. De toenemende levensverwachting zorgt er ook nog voor dat ouderen langer kunnen genieten en consumeren.

De huidige werk- en leefcultuur in Nederland kent een hoge prestatiedruk. Mensen hebben hier moeite mee en raken bewust of onbewust overwerkt. Dit leidt in veel gevallen tot arbeidsongeschiktheid. Veel psychische maar ook onverklaarbare lichamelijke problemen worden steeds vaker met complementaire (en niet-reguliere) zorgverlening opgelost. Het gaat hier juist ook vaak om problemen die met de reguliere gezondheidszorg niet of nauwelijks zijn op te lossen.

6.4.2. Visie Wellbeingcenter Landgoed Bergvliet

De natuurlijke bosrijke omgeving, is de eerste pijler voor het Wellbeingcenter. Harmonieus zal de architectuur van het center, geadopteerd door de groene long, een genezende werking moeten hebben. Naast de inhoudelijke formule zal dit center zich onderscheiden van de reguliere Wellnesscentra. In een dergelijke omgeving herstellen mensen sneller van hun kwaal of psychische aandoening. Op langere termijn werkt dat kosten besparend voor alle betrokkenen: zorgaanbieder, zorgverzekeraar en patiënt. De drempel dient laag te zijn. Door samen te werken met verzekeraars moet het voor iedereen mogelijk zijn om van het centrum gebruik te gaan maken. Het center omvat dag- en verblijfsaccommodaties die alle in het teken staan van gezond worden, gezond zijn en gezond blijven. Artsen, therapeuten en overige hulpverleners bieden vanuit hun reguliere geneeskundige en complementaire/alternatieve achtergronden, geïntegreerde behandelwijzen aan, alsmede informatief- preventieve zorg- en evenwichtsprogramma's.

6.4.3. Verblijfsaccommodatie

Binnen het center wordt ook gedacht aan een 4-sterren verblijfsaccommodatie die samen met de golfbaan en wellness een eenheid vormen. Daardoor wordt het mogelijk om arrangementen te kunnen aanbieden. Ook kan men de vergaderfaciliteiten in het golfclubpaviljoen en Koetshuis combineren met het wellnesscentrum, waardoor mensen die een paar dagen of een week in congres zijn van alle faciliteiten gebruik kunnen maken.

6.4.4. Werkgelegenheid

Een plan met de omvang en het programma als dat van Landgoed Bergvliet is arbeidsintensief. Het hotel en de behandelingen vragen veel aandacht en personeel. Het aardige is dat er mensen gevraagd worden van alle opleidingsniveaus en voor allerlei soorten werk. Niet alleen tijdens de exploitatie, maar ook tijdens de bouw zal er veel werkgelegenheid worden gecreëerd, met een sterke focus op duurzaam en ecologisch bouwen.

7. Motivatie bestemmingsplanherziening

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat er op een verantwoorde manier overgegaan kan worden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Toetsing van de diverse planaspecten aan wetgeving en beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening toont aan dat er geen belemmeringen bestaan voor de beoogde bestemmingswijzigingen en realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.