

BESTEMMINGSPLAN
'FOKKERSHOEK 27 /
GOUVERNEURSWEG 6C'
GEMEENTE BERNHEZE

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

vastgesteld 14 maart 2019

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel.....	8
1.4	Leeswijzer	8
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	Omgeving plangebied.....	9
2.2	Abiotische kenmerken	9
2.3	Cultuurhistorie en landschap	9
2.4	Ruimtelijke analyse.....	11
2.5	Gebruik	12
2.5.1	Fokkershoek 27.....	12
2.5.2	Gouverneursweg 6c	14
2.5.3	Gouverneursweg ongenummerd	15
3.	BEOOGDE SITUATIE	17
3.1	Gefaseerde en inclusieve aanpak	17
3.2	Hoogwaardige recreatiehub	17
3.3	Totaalconcept recreatieve ontwikkeling.....	18
3.4	Landschappelijke groene mal	20
3.5	Beplanting	23
3.6	Ontwatering	25
3.7	Ontsluiting en parkeren	25
3.7.1	Inleiding.....	25
3.7.2	Benodigde aantal parkeerplaatsen	25
3.7.3	Ontsluiting en parkeren.....	26
3.7.4	Verkeerstoename	27
3.8	Fasering inrichting plangebied.....	28
3.8.1	Fase 1 uitbouw Life is Good	28
3.8.2	Fase 2 ombouw plangebied.....	28
3.8.3	Fase 3 realisatie totaalconcept	29
3.9	Beeldkwaliteit	29
3.10	Planologische situatie	30
4.	BELEIDSKADER.....	32
4.1	Rijksbeleid	32
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	32
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	32
4.2	Provinciaal beleid.....	34
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	34
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	34
4.3	Gemeentelijk beleid	42

4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	42
4.3.2	Structuurvisie Bernheze.....	43
4.3.3	Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022	44
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	46
5.1	Bodemkwaliteit.....	46
5.2	Geluid	46
5.3	Luchtkwaliteit	47
5.3.1	Inleiding.....	47
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	47
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	48
5.4	Externe veiligheid	50
5.4.1	Inleiding.....	50
5.4.2	Risico's.....	50
5.4.3	Beleidskader.....	51
5.4.4	Beoordeling van het plangebied	52
5.4.5	Toetsing van het plangebied.....	53
5.5	Agrarische bedrijvigheid	57
5.5.1	Inleiding.....	57
5.5.2	Veehouderijen in omgeving	57
5.5.3	Woon- en leefklimaat.....	59
5.6	Niet-agrarische bedrijvigheid	61
5.6.1	Inleiding.....	61
5.6.2	Bedrijfsactiviteiten in omgeving plangebied	61
5.6.3	Bedrijfsactiviteiten binnen plangebied.....	61
5.7	Natuur	62
5.7.1	Inleiding.....	62
5.7.2	Gebiedsbescherming.....	62
5.7.3	Soortenbescherming	62
5.7.4	Bomen.....	64
5.8	Archeologie.....	64
5.8.1	Verdrag van Valletta.....	64
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	65
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Bernheze	65
5.9	Water	66
5.9.1	Inleiding.....	66
5.9.2	Relevant waterschapsbeleid.....	66
5.9.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	69
5.9.4	Afvalwaterafvoer na herontwikkeling.....	71
5.10	Besluit milieueffectrapportage	71
5.11	Gezondheid	71
5.11.1	Endotoxinen	71
5.11.2	Geitenhouderijen	72
5.12	Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen	72

6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	74
6.1	Inleiding	74
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	74
6.3	Algemene toelichting regels	74
6.4	Toelichting bestemmingen.....	75
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	75
6.4.2	Agrarische met waarden – Leefgebied dassen	75
6.4.3	Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)	76
6.4.4	Waarde – Natte natuurparel (dubbelbestemming).....	76
7.	UITVOERBAARHEID	77
7.1	Economische uitvoerbaarheid	77
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
8.	OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	78
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	78
8.2	Inpraak	78
8.3	Zienswijzen	78
8.4	Procedure	78

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther.

Reeds in 2016 is een ruimtelijke procedure gevoerd om de beoogde uitbreiding van de activiteiten van de bestaande Bed & Breakfast (B&B) Life is Good aan Fokkershoek 27 mogelijk te maken. Dit betrof de realisatie van een Boomsuite en Hooivilla, te realiseren aan de randen van de bestaande tuin waar reeds sinds 2011 het One Room Hotel wordt uitgebaat. Vervolgens hebben de eigenaren van betreffende B&B de mogelijkheden van het realiseren van andere voorzieningen op een aansluitend perceel laten onderzoeken. De conclusie daarvan was dat dit mogelijk is, maar dat de ruimte te krap is om alle wensen op een financieel haalbare manier te realiseren en uit te baten.

Omdat de initiatiefnemers, ook al gezien het succes van de inmiddels gerealiseerde Boomsuite, willen vasthouden aan hun oorspronkelijke concept is gezocht naar mogelijkheden dit toch te realiseren. De kans daartoe kwam toen de achterburen hun huis en perceel te koop zetten. Met de aankoop van dit perceel en de daarop staande opstallen is het mogelijk een gefaseerde uitbouw van de recreatieve activiteiten te realiseren.

Begin 2018 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bernheze betreffende de uitbreiding van de B&B activiteiten met Gouverneursweg 6c. Hierbij was een aangepast businessplan gevoegd ter onderbouwing van het verzoek. In haar vergadering van 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Vervolgens zijn de initiatiefnemers aan de slag gegaan hun businessplan en programma van eisen te vertalen in een ruimtelijk en functioneel totaalplan, opgesteld door P15 (stads)landschappen. Dit inrichtingsplan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan om daarmee de benodigde functiewijziging in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan 'Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied strekt zich uit tussen de Fokkershoek aan de noordzijde en de Gouverneursweg aan de zuidzijde en omvat de adressen Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c. Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 266, 267, 1168 en 1178. Het plangebied meet in totaal 23.666 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c' heeft de herontwikkeling van de locaties Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther en het opstellen van een eenduidige en uniforme planologisch-juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

Het bestemmingsplan maakt een stapsgewijze uitbreiding van de bestaande verblijfsrecreatieve activiteiten (op de locatie Fokkershoek 27) mogelijk, waarbij uiteindelijk een hoogwaardige recreatiehub op zowel de locatie Fokkershoek 27 als Gouverneursweg 6c beoogd wordt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Fokkershoek, hier een doodlopende straat, dat met de gehuchten Lariestraat, Heloren en Heilaar de overgang van de kern naar landelijk gebied vormt. Deze gehuchten worden gekenmerkt door geclusterde, vrijstaande bebouwing langs de vaak bochtige wegen. Het betreft vooral (voormalige) agrarische bebouwing. Er is telkens sprake van een woongebouw aan de straatzijde met daarnaast of daarachter een of meerdere bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn variabel van grootte. De bebouwing aan de Gouverneursweg wijkt sterk af van die langs de landelijke wegen. Hier is sprake van dichte lintbebouwing in en tegen de dorpskern die snel versnipperd tot losse (agrarische) bebouwing.

De Gouverneursweg betreft een in de eerste helft van de negentiende eeuw aangelegde straatweg die deels bestaande routes kortsloot en deels rechtgetrokken trajecten omvat en genoemd is naar een oude bewoner van Kasteel Heeswijk Baron van den Bogaerde van Terbrugge, die van 1830 tot 1855 Gouverneur van Noord-Brabant was. Het kasteel ligt op korte afstand in een opvallende knik in de Gouverneursweg.

Aan de zuidzijde van de Gouverneursweg slingert de Aa naast de Zuid-Willemsvaart (die om technische redenen in het beekdal is gegraven). Aan de noordzijde is langs de weg een A-watgang met vrijwaringszone gelegen, die afwatert op de Leijgraaf.

2.2 Abiotische kenmerken

Het gehele plangebied is gelegen op een dekzandrug tussen een beekdal (van de Aa) aan de zuidzijde en een dekzandvlakte -op enige afstand- aan de noordzijde. Op deze dekzandrug bestaande uit zwak lemig fijn zand met een dikke humusrijke bovenlaag (een zogenoemd esdek). De bodem is overal te karakteriseren als een Hoge Zwarte Enkeerdgrond. De grondwaterstand is variabel en fluctueert tussen een GHG van 40 tot 80 cm onder maaiveld en een GLG van 100 tot 150 cm onder maaiveld. De bodem is aldus vruchtbare, vochthoudende zandgrond. Er is weinig hoogteverschil al loopt het maaiveld enigszins af van de Gouverneursweg (7,7 m +NAP) naar de Fokkershoek (6,9 m +NAP). De gemiddelde maaiveldhoogte is 7,1 m +NAP.

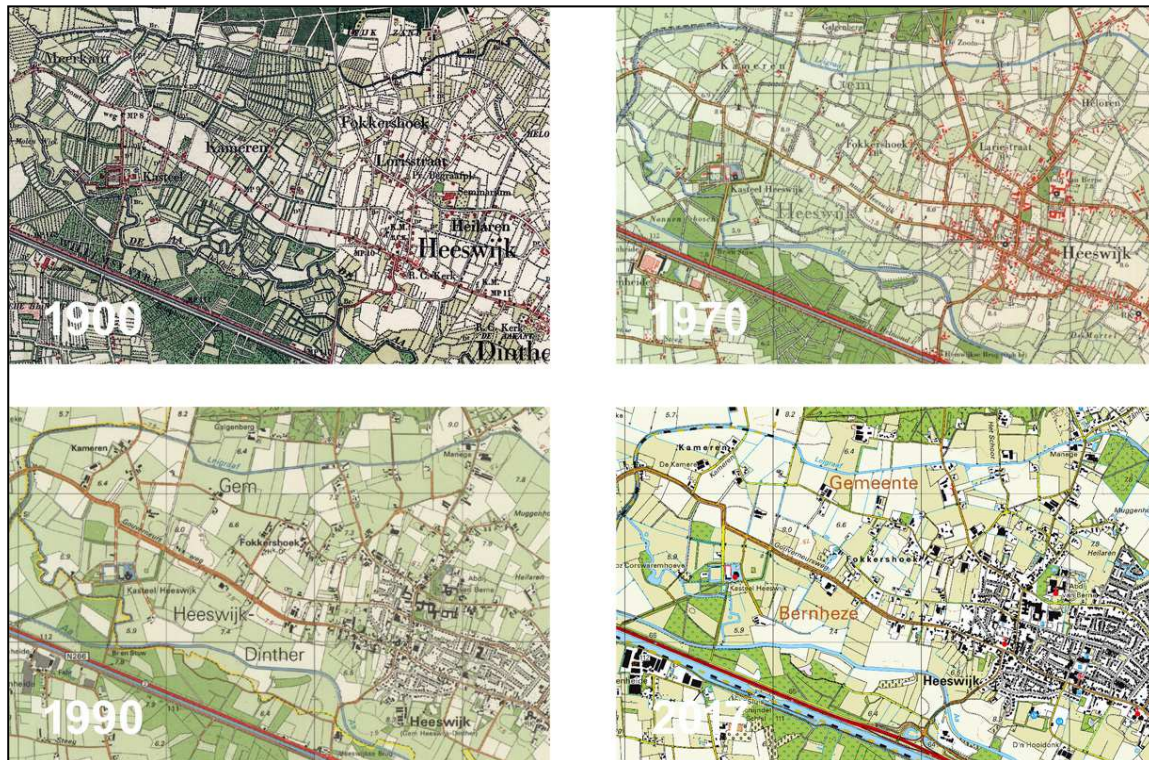
2.3 Cultuurhistorie en landschap

De bodemsoort ter plaatse van het plangebied is indicatief voor oude bouwlanden en akkers. Een esdek ontstond door eeuwenlange plaggenbemesting en het opbrengen van koolstofrijke meststoffen. Het dorp Heeswijk, dat een dochternederzetting is van het naastgelegen Dinther, wordt gekenmerkt door een typisch historisch gegroeid patroon met een tweetal dorpen aan de beekzijde en daaromheen akkers met op de overgang naar de gemeenschappelijke gronden gehuchten in de vorm van kleine hoevenzwermen op kruispunten en langs wegen.

De Fokkershoek is een voorbeeld van zo'n akkerrandnederzetting. Het suffix -hoek duidt ook op een ligging aan de rand van het ontgonnen dorpsareaal. Het eerste deel van de naam verwijst naar de persoonsnaam Fokke, met een voor Brabant kenmerkende r als woekervocaal. Ook het nabijgelegen Lariestraat -voorheen Lorisstraat- verwijst naar een persoonsnaam (hier de vleivorm van Laurentius: *Loris*). Heeswijk zelf is een samenstelling van *hees* (kreupelhout) en *wijk* (van vicus, een na 1200 populaire aanduiding voor dochternederzettingen met een specifiek doel). Het kasteel Heeswijk is overigens naar het dorp genoemd en niet andersom, het heette oorspronkelijk 't Huis ter Kamenen. Het gehuchtje Kamenen is nog steeds naast het kasteel gelegen. Die naam verwijst niet naar de beroemde abdij in Cambrai (Ter Kamenen), maar naar een eenvoudige stenen woning van een enkel vertrek. Meestal werden dergelijke *kamenen* tegen andere gebouwen of een bestaande muur (stadsmuur, kerkmuur, etc.) aangebouwd. De naamgeving is daarom hier wat vreemd, al kan er sprake zijn geweest van een tegen een tiendschuur aangebouwde kamer.

De diverse patroonscheidingen rondom de gehuchten laten zien dat er hier sprake is van voortschrijdende ontginning in fases en door verschillende partijen. Er is deels sprake van planmatige regelmatige ontginningen. Denk dan aan de drassige dekzandvlakte *De Meer* met de gegraven Leigraaf ten noorden van Heeswijk en het kasteel of de regelmatige stroken tussen Kamenen en Heeswijk. Verder is er vooral sprake van al dan niet afgeronde blokvormige en rechthoekige kavels in de oude akkercomplexen met aansluitend kleinere, vaak afgeronde kavels kenmerkend voor huiskampen en hoevenzwermen. In het beekdal van de Aa waren ooit kleine complexen met een eigen oriëntatie gelegen, telkens gekoppeld aan een meander.

Dit historische landschap is in hoofdlijnen nog herkenbaar, al zijn de meeste kavelscheidingen ontdaan van beplanting en is het landschap grover en opener geworden. Ook het duidelijke onderscheid tussen akkerland op de hogere rug en weilanden in de dalen en op natte plekken is verdwenen. Daarbij is een groot deel van de oude akker volgebouwd met nieuwbouwwijken. Het nu doodlopende deel van de Fokkershoek bij het plangebied sloot ooit aan op een pad richting Kamenen. Dit was de oude route voor de aanleg van de Gouverneursweg. Navolgende figuur brengt de historische ontwikkeling ter plaatse van het plangebied in de ruimere context aan de hand van vier topografische kaarten uit verschillende periodes in beeld.



Figuur 2: De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied in de bredere context (bron: www.topotijdreis.nl)

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De boerderij aan Fokkershoek 27 is op de CHW aangeduid als 'Overige bouwkunst'. Ook is de Fokkershoek aangeduid als 'historische geografie (lijn)'. De boerderij aan Fokkershoek 27 dankt de aanduiding als 'Overige bouwkunst' aan het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Het doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere monumenten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Een MIP-object is geen beschermd monument. Wel wordt de MIP-lijst gebruikt om hieruit te putten voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Aan de boerderij aan Fokkershoek is echter geen verdere status toegekend. De aanduiding 'historische geografie (lijn)' is aan de Fokkershoek toegekend op basis van een inventarisatie van historisch belangrijke lijnen in het landschap. Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiweegen), spoorwegen, kanalen en sloten. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verschijningsvorm van de Fokkershoek.

2.4 Ruimtelijke analyse

De onderliggende structuur is blijkens oude kaarten redelijk stabiel. Wel is het aantal beplantingselementen afgenomen waardoor het landschap minder kleinschalig is geworden. Het bestaande landschap oogt redelijk vlak en kent een aantal duidelijke richtingen. Er is niet één richting overheersend. Wel is het zo dat de beboomde Gouverneursweg een belangrijk structurerend effect heeft en de diverse overige elementen verbindt. Hetzelfde geldt in mindere mate voor de Fokkershoek, waarlangs eveneens een -ietwat onregelmatige- begeleidende

boombeplanting aanwezig is. Verder is opvallend hoe beplantingselementen haaks op de Gouverneursweg het landschap compartimenteren en richting geven aan het eventuele uitzicht.

Er is een afwisseling van elementen direct aan de Gouverneursweg, open delen en verder teruggelegen elementen. Het gaat dan om bebouwing in combinatie met tuinen en erfbeplanting, maar ook om (lineaire) beplantingselementen en enkele solitaire bomen. Een belangrijke kwaliteit van de plek zijn de getrapte doorzichten met korte en lange zichtlijnen vanaf de Gouverneursweg en de begrensde uitzichten rondom Fokkershoek.

De onderliggende percelen zijn in de huidige inrichting van het plangebied duidelijk te herkennen door de toepassing van beplantingselementen aan de randen. Er is in de huidige situatie een duidelijke voorzijde aan de Gouverneursweg, de benadering via Veldstraat-Fokkershoek voelt als een achterommetje. De presentatie aan de voorzijde is vooral groen met korte en lange zichten tussen beplantingselementen als hagen en groensingels en bosjes.

2.5 Gebruik

2.5.1 Fokkershoek 27

Op de locatie Fokkershoek 27, gelegen aan een doodlopend deel van de Fokkershoek, is een woonhuis gesitueerd. Het woonhuis betreft een verbouwde woonboerderij, van het type langgevelboerderij met de nok parallel aan de straat, zoals gebruikelijk in Noord-Brabant. Het gebouw dateert van rond 1730 en is intern geheel aangepast aan moderne woonwensen. Rondom het woonhuis zijn diverse bijgebouwen gelegen. Het betreft deels functionele constructies als een kippenhok, varkenshok en schuurtje en deels gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie. In 2011 zijn twee kleine bijgebouwen aaneengebouwd tot het One Room Hotel. In plaats van een eenvoudige Bed & Breakfast is de verblijfsaccommodatie uitgewerkt als een luxe privésuite in een losstaand gebouw. Deze private suite liep zo goed dat in 2017 de Boomsuite is opgeleverd; een duurzame, houten boomhut met daarin een luxe hotelsuite die rondom een bestaande eik is opgetrokken.

Het terrein is grotendeels in gebruik als tuin met naast de woning een kleine parkeervoorziening. Daarachter is nu nog een ponyweide gesitueerd. Dit is de locatie voor de -reeds vergunde- uitbreiding de Hooisuite. Tegen het huis is een ruim omhaagd terras gelegen met bloemenborder. Het aangrenzende grasveld wordt omringt door beplanting waaronder opgaande bomen en struiken op een lage grondwal aan de achterzijde. Tussen de Boomsuite en het One Room Hotel staan drie korte rijen beukenbomen. In een hoek van de tuin is een verblijf voor twee varkens aanwezig. Naast het One Room Hotel is een kleine moestuin met enkele fruitbomen ingericht. Het terrein is grotendeels onverhard en groen ingericht. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Fokkershoek 27.



Figuur 3: Impressie huidige situatie Fokkershoek 27 met de prijswinnende B&B (a), het One Room Hotel (b) dat middels een lage aanbouw verbonden is met het hoofdgebouw (c). Het hoofdgebouw betreft een oude langgevelboerderij (d). Varkens (e) worden hier als een koppel gehouden als huisdier. De boerderij is verbouwd als moderne woonboerderij (f) met daarachter een ruim terras met groene tuin (g). Kortom het is hier ook voor gasten goed toeven (h).

2.5.2 Gouverneursweg 6c

Op deze locatie, gelegen aan de achterzijde van het woonhuis aan Fokkershoek 27, is nu een woning met bedrijf aan huis en een bedrijfsgebouw aanwezig. Het perceel is grotendeels omgeven door opgaande beplanting, deels op buurpercelen, waaronder de hierboven beschreven ingeplante lage wal. De bebouwing is teruggelegen ten opzichte van de weg en wordt ontsloten middels een lange inrit. Deze wordt aan een zijde geflankeerd door een bosje van hoge eikenbomen. Aan de andere zijde is de privétuin gelegen. Dit betreft een grotendeels in gras gelegd terreindeel, met hagen en beplantingselementen, plantenborders terrassen en een berceau begroeid met Blauwe regen. Aan de achterzijde is een tuinhuis aanwezig met daarvoor een kleine zwembijver.

Het hoofdgebouw betreft een landelijke woning op vrije plattegrond onder een zadeldak met pannen dat werd gebouwd in 1969, maar recentelijk is verbouwd om beter te voldoen aan moderne woonwensen. Op de hoek van het gebouw is een praktijkruimte ingericht met daarbij ruimte om te parkeren. In het verlengde van deze woning, maar afzijdig staat een grote loods met daarachter een aangebouwde stalling met opslag. Het betreft een utilitair gebouw met een modulaire dragende constructie en lage opgemetselde muren onder een hoog dak. Aan de voorzijde geven hoge deuren toegang tot de centrale bedrijfsruimte. Naast dit grote bijgebouw - bouwjaar 1985- is een paardenbak ingericht met aan de rand daarvan een kleine stalling. De rest van het terrein is in gras gelegd en in gebruik als weiland. Plaatselijk is een enkele boom aanwezig, maar de opgaande beplanting bevindt zich vooral aan de randen. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Gouverneursweg 6c.

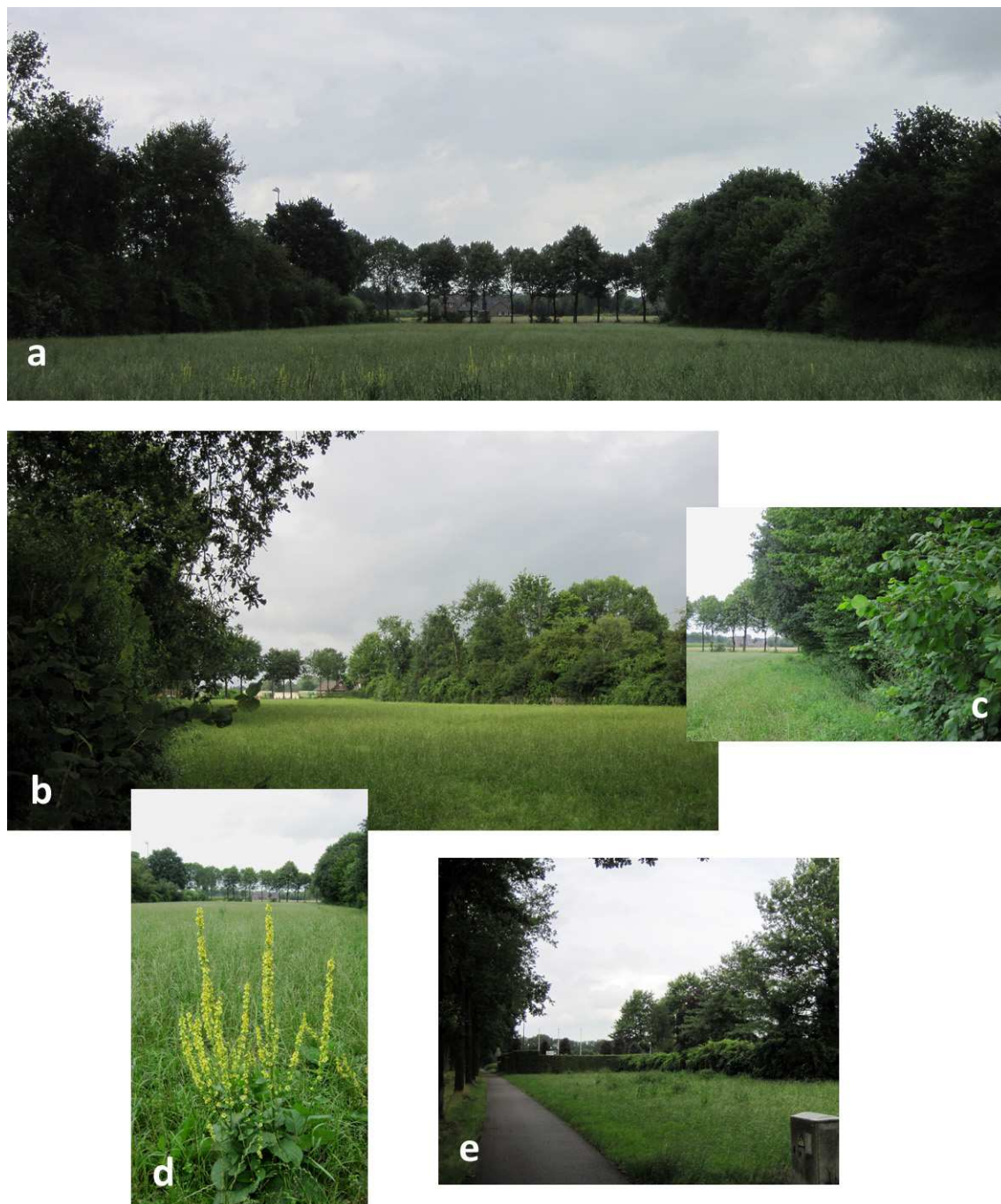


Figuur 4: Impressie huidige situatie Gouverneursweg 6c met de huidige oprit naast het eikenbosje (a), met daarachter een utilitaire loods (b) en een landelijke woning (c) met rieten dak. De rand van de achtertuin is een loofgang begroeid met Blauwe regen (d) tegen de zijkant van de loods gemaakt. De gronden naast het huis zijn ingericht als paardenpak en weiland (e). De tuin is gelegen aan de zuidoostzijde en bestaat vooral uit gras met border en achterin een zwembijver met tuinhuisje (f).

2.5.3 Gouverneursweg ongenummerd

De locatie Gouverneursweg ongenummerd is gelegen tussen Fokkershoek 27 en 29. Het betreft een langgerekte landbouwkavel met een kleine uitstulping langs de Gouverneursweg. De kavel is geheel in gras gelegd en in gebruik als weiland. De randen worden bepaald door opgaande beplanting. De tuin van Fokkershoek 29 is geheel omgeven door een hoge haag en beplanting.

Aan de andere lange zijde is een smalle strook met bomen en struiken aanwezig tegen de kavelgrens met Gouverneursweg 6. De hoge bomen langs de Gouverneursweg en Fokkershoek bepalen de korte kanten aan respectievelijk de zuid- en noordzijde. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Gouverneursweg ongenummerd.



Figuur 5: Impressie van de huidige situatie Gouverneursweg ongenummerd met een uitzicht ingekaderd tussen groensingels en hagen vanaf de Gouverneursweg richting Fokkershoek (a). Terug werkt de beplanting langs de randen op dezelfde manier wat de lengte van de kavel benadrukt (b). De groensingels bestaan uit een mengsel van inheemse struiken en bomen (c). Het betreft soortenarm grasland met voornamelijk Engels raaigras met plaatselijk ruigtekruiden zoals deze *Verbascum* (d). Aan de straatzijde verbreed de kavel zich tot een smalle strook grasland voor de geschoren hagen van Interart Gallery (e).

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Gefaseerde en inclusieve aanpak

De initiatiefnemers hebben vanaf het begin een gefaseerde en inclusieve aanpak gekozen. Vanaf het begin is het de bedoeling geweest de bestaande verblijfsrecreatieve activiteiten stapsgewijs uit te breiden op de locatie aan de Fokkershoek. Fase 1 omvatte de realisatie van de Boomsuite en de Hooivilla. Nadat de bouw van de Boomsuite was voltooid zijn de initiatiefnemers direct gestart met de verdere planvorming ten aanzien van de vervolgfaserings. Hiertoe heeft onder meer in januari 2017 een CIMBY sessie plaatsgevonden. Daarnaast is in samenwerking met de gemeente een traject opgestart om te komen tot een bestemmingsplanwijziging, die noodzakelijk is voor de vervolgfases. Dit heeft geresulteerd in een verkenning van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden tot het realiseren van de wensen. Parallel daaraan zijn de initiatiefnemers in gesprek geraakt met de achterburen (Gouverneursweg 6C) die inmiddels besloten hadden hun huis te koop te zetten. Eind 2017 zijn de partijen tot een vergelijk gekomen over de prijs en is er een koopovereenkomst gesloten. Deze aankoop biedt namelijk een uitgelezen kans om het uitbreidingsplan van de B&B enerzijds aanmerkelijk te verbeteren (een betere planologische en recreatieve eenheid) en anderzijds te versnellen (zowel praktisch en juridisch sneller te realiseren).

3.2 Hoogwaardige recreatiehub

Het totaalplan voor de uitbreiding van de bestaande B&B tot een volwaardige recreatieve trekker aan de westzijde van Heeswijk-Dinther omvat een drietal fases. De eerste uitbreidingsfase betrof het realiseren van een tweetal nieuwe gastenverblijven: een Hooivilla en een Boomsuite. Hiervan is de Boomsuite inmiddels gerealiseerd. De tweede uitbreidingsfase betreft de aanleg van een centrale toegang vanaf de Gouverneursweg en de realisatie van een vergaderlocatie, een (kleine) streekwinkel en verblijfsaccommodaties (Loftsuite) in samenhang met enkele praktische voorzieningen waaronder een kantoortje en parkeermogelijkheden voor auto's én fietsen. Voor deze tweede fase zal de bestaande bebouwing van Gouverneursweg 6c worden ingezet. Ook zal in deze fase de landschappelijke inrichting van het terrein worden gerealiseerd. De derde en laatste uitbreidingsfase betreft het realiseren van aanvullende gastenverblijven (Hooivilla, plus drie over het terrein verspreide losse eenheden) en de uitbouw van de streekwinkel tot een volwaardige recreatieve stopplaats in de vorm van een streekbelevingswinkel (voor bezoekers van buiten de gemeente maar zeker ook voor mensen uit de buurt).

De ambitie van de initiatiefnemers om deze locatie uit te bouwen tot een hoogwaardige recreatieve hub kadert perfect binnen de toeristische visie van de gemeente Bernheze, de geografische ligging nabij 's-Hertogenbosch, de Bossche Lustwarande met de vele landgoederen en Kasteel Heeswijk, de reeds bestaande en uit te bouwen samenwerkingsverbanden in de regio, de beoogde ontwikkeling van het naastgelegen Aa-dal, vraag vanuit de markt naar luxe, ervaringsgerichte verblijfsrecreatie en de verschuiving naar boekingsplatforms. Een recreatieve hub op deze locatie leidt ook tot spin-off voor lokale ondernemers (inkomen en werkgelegenheid). Initiatiefnemers hebben inmiddels bewezen met het One Room Hotel en de recente toevoeging van de Boomsuite een goedlopend hospitality-concept in handen te hebben.

3.3 Totaalconcept recreatieve ontwikkeling

Life is Good is onderdeel van een breed lokaal netwerk met o.a. Kasteel Heeswijk, De Toren, Restaurant Negen, De Leygraaf, De Heische Hoeve, melkveebedrijf vdPas, openluchttheater De Kersouwe, Verkuijden en Spierings. Het idee is om uitgaande van het One Room Hotel in te spelen op de trend naar all elusive hospitality, waarbij het slapen in een hotel bijzaak wordt. Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren. Belangrijker is dat gasten kunnen detoxen van de drukke wereld waarin ze leven en kunnen reconnecten met elkaar. Het gaat er juist om ongrijpbare zaken als beleving, authenticiteit, puurheid en een gevoel van plek aan te bieden als kern van de recreatieve ervaring.

Producten en diensten worden niet langer alleen als functioneel gezien; een gast wil er een waardevolle herinnering aan overhouden. Dit vraagt innovatie en vernieuwing van horecaondernemers, om gasten te blijven verrassen. Ze verkiezen het verhaal boven het product. Onderscheidend is hier het sleutelwoord: de gast zoekt een unieke ervaring en wil hiervoor betalen. Dit sluit aan op de groeiende aandacht voor authenticiteit, oorsprong en eenvoud. De gast gaat steeds bewuster om met wat hij eet en drinkt. Er is een toenemende vraag naar eerlijke en pure ingrediënten, met respect voor de afkomst, de bijproducten en het afval dat hiermee geproduceerd wordt. Hoge kwaliteit en ambachtelijkheid worden zeer gewaardeerd. Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderwerp voor gasten: consumptie mag niet nadelig zijn voor de maatschappij en moet waar mogelijk maatschappelijk verantwoord zijn.

Dit heeft geresulteerd in een breed hospitality concept waarin Life is Good wordt doorontwikkeld van een 5* B&B naar een gastvrij landschap waarin binnen, op een unieke belevingservaring gerichte groene omgeving, meerdere losse suites ruimte bieden voor meer dan een verblijf. De recreatieve voorzieningen worden volledig geïntegreerd in een groene omgeving, waarmee het landschap versterkt wordt en de plek een sterke eigen identiteit krijgt. Naast verblijven in een ontspannende, inspirerende en groene omgeving wordt ingezet op een verbreding met een luxe vergaderlocatie in combinatie met breakout rooms om flexibiliteit in groepsgrootte en het soort bijeenkomst mogelijk te maken. Ook wordt sterk ingezet op streekbeleving, door uit te gaan van lokale producten, arrangementen aan te bieden en samen te werken met andere lokale ondernemers. Een plek waar streekprodukten worden aangeboden en kunnen worden genoten zal ook een prominente plek krijgen binnen het totaal.

Duurzaamheid vormt de kern van dit brede hospitality concept. Ieder gebouw dient een eigen unieke signatuur te hebben. Bestaande bebouwing wordt hergebruikt en klimaatbestendig gemaakt. Daarbij wordt gewerkt met duurzame materialen van hoge kwaliteit. Nieuwe bebouwing dient eveneens zo duurzaam mogelijk te zijn. Dat gaat dan zowel om materiaalgebruik en bouwwijze, alsook energiebehoefte. Het is de bedoeling alle nieuwbouw CO2-neutraal uit te voeren en te voorzien van duurzaamheidsfeatures als zonnepanelen, verwarmd glas of een groen dak. Het regenwater wordt plaatselijk vastgehouden. Ook zal onderzocht worden of het mogelijk is helofytenbedden in te zetten voor de voorzuivering van bepaalde afvalwaterstromen. Het duurzame karakter van de bebouwing dient ook beleefbaar te zijn voor de gasten en bezoekers als onderdeel van de algehele verblijfservaring.

De bebouwing zal overigens niet bepalend zijn in de beleving van de plek. Alle bestaande en nieuwe bebouwing wordt op subtiele wijze ingepast in een landschappelijke groene mal om zo invulling te geven aan het beoogde gastvrije landschap tussen het Kasteel en Heeswijk. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie. De landschappelijke groene mal beslaat het grootste deel van het plangebied en bepaalt tevens het beeld en de kwaliteit daarvan.



Figuur 6: Impressie beoogde situatie

3.4 Landschappelijke groene mal

Met het oog op het realiseren van een gastvrij landschap met daarbinnen een aantal hoogwaardige en aantrekkelijke recreatieve voorzieningen is een totaalplan opgesteld voor het gehele plangebied. Daarbij zijn eerdere schetsen verbeterd. Er is gezocht naar een manier om het totale terrein te optimaliseren voor het beoogde doel door een landschappelijke groene mal te ontwerpen waarbinnen de diverse functies een plek hebben. Het gaat dan zowel om functies gekoppeld aan bestaande gebouwen als functies gekoppeld aan nieuwbouw of specifieke terreininrichtingen.

Met de aankoop van de achterburen hebben de initiatiefnemers een beter uitgangspunt gecreëerd waarbinnen hun wensen op een geïntegreerde manier een plaats kunnen vinden. Waar mogelijk worden bestaande beplantingselementen gebruikt in de nieuwe inrichting. Hoewel de term groene mal niet letterlijk genomen hoeft te worden, is er hier voor gekozen het midden open te houden als centraal rustpunt zonder bebouwing. Om dit open midden worden de diverse (gebouwde) functies gerangschikt. Deze indeling is ingegeven vanuit de wens de bestaande bebouwing in te zetten en om de beleving voor gasten een groen ankerpunt te geven. Ieder gebouw heeft hier een eigen terreininrichting gekregen die tezamen een deel van de landschappelijke groene mal vormen. De in de natuur opgaande bebouwing vormt een soort beeldentuin (gebouw als ware een kunstelement of landschappelijk element passend in de groene mal).

Het open midden zal bestaan uit een grote nieuwe natuurvijver met daarnaast een open weide. Tevens is hier ruimte gereserveerd voor een aantal helofytenbedden aansluitend op de vijver. Het open midden wordt ruimtelijk gedefinieerd door beplantingselementen aan de randen van de omliggende (recreatieve) functies. Beplantingselementen worden ingezet om het open midden te benadrukken en werken tevens afschermend zodat de gast in haar eigen privacy en landschappelijke beslotenheid en luxe kan verblijven.

Op eenzelfde manier wordt het bestaande eikenbosje nabij de ingang van 6c gebruikt om de hoofdingang extra te benadrukken en tevens een deel van het achterliggend terrein aan het zicht te onttrekken vanaf de Gouverneursweg. Daarmee wordt het groene karakter versterkt. Er wordt hier een circuit gemaakt voor toeleveranciers, gasten en bezoekers. Aan de achterzijde van het bestaande bosje wordt een centraal parkeerterrein aangelegd met vaste parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein is ook te bereiken via een tweede inrit op de Gouverneursweg. Het centrale pleintje is de plek waar gasten en bedrijfsvoering elkaar ontmoeten. Deze plek is als een centrale verzamelplaats gedacht in de oksel van de bestaande bebouwing van nummer 6c. Bij het centrale pleintje achter het eikenbosje zijn twee mindervalidenparkeerplaatsen voorzien. Hier zijn ook meer stallingsplekken voor fietsen gedacht, alsmede oplaadpunten voor zowel auto als fiets. Op dit pleintje begint ook de vaste wandelroute voor gasten.

In het huidige woongebouw -dat zal worden omgezet naar een bedrijfswoning- zal de huidige praktijkruimte worden omgebouwd naar kantoortje en ontvangstruimte. In het gebouw zelf worden gastenkamers gerealiseerd (Loftsuite). Het grote bijgebouw zal plaats bieden aan een vergaderruimte en eventuele aanvullende verblijfsaccommodatie. In dit gebouw kan ook een kleine streekwinkel worden opgenomen in fase 2. Een andere mogelijke locatie is de huidige praktijkruimte. De aanbouw aan de achterzijde zal worden omgebouwd tot een aantal praktische

ruimten. De invulling van de gebouwen zal gefaseerd worden uitgewerkt en moet een zekere mate van flexibiliteit kennen, zeker als het gaat om de ondersteunende functies in kleinere ruimtes.

De tuin van Gouverneursweg 6c met de zwemvijver blijft behouden als groene gebruiksruiimte. Wel zullen hier enkele praktische aanpassingen worden gedaan en zal het beeld worden verbeterd. De bestaande parkeervoorzieningen naast het gebouw verdwijnen, de haag wordt herplant als een rechte lijn en de kleine bijgebouwen zullen worden aangepast om het doortrekken van de loofgang naar de Hooivilla mogelijk te maken. De vergaderruimte grenst direct aan het open midden. Daarmee wordt de bebouwing aan alle zijden geflankeerd door een groene invulling met een eigen karakter.

De bestaande rijen knotwilgen tussen het parkeerterrein en het woonhuis wordt doorgetrokken tot naast de loods. Daarmee wordt de scheiding tussen woning en Hooisuite ingevuld en tevens een verbinding gemaakt (in de vorm van een pad tussen de bomen) tussen het privédomein en het bedrijfsgedeelte in de bedrijfswoning. Achter de bestaande parkeerplaatsen naast de woning wordt het bestaande ponyweijtje heringericht als natuurterrein met een vernieuwde vijver en bloemrijk grasland. Middels de door te trekken loofgang langs de loods (de vergaderlocatie) wordt de tuin ook direct aangesloten op de tuin bij de bedrijfswoning met de zwemvijver.

Op eenzelfde manier is de omgeving van de woning aan Fokkershoek 27 uitgewerkt. De groene mal bestaat hier uit de achtertuin, voortuin, doorgetrokken knotwilgenlaantje en de beuken tussen het One Room Hotel en de Boomsuite. De bestaande grondwal met beplanting wordt verwijderd achter het huidige varkensweijtje zodat hier een extra dierenweijtje naar achter kan worden doorgetrokken langs het knotwilgenlaantje. Zo wordt ruimtelijk en visueel een link gelegd met het open midden, terwijl er tegelijkertijd een ruime buffer tussen de privétuin en het recreatiegedeelte wordt gemaakt. Naast de vergrote dierenweide wordt de wal met aantrekkelijke beplanting gehandhaafd en opgedikt tot een bosje dat directe inkijk tussen de diverse functies aan de rand van het open midden voorkomt. Tussen One Room Hotel en het privédomein wordt ook een duidelijke scheiding aangebracht in de vorm van een lage beukenhaag.

Naast het One Room Hotel wordt de bestaande moestuin uitgebreid om meer mogelijkheden te creëren voor duurzame voedselteelt en natuurbeleving. Er is hier ruimte voor de teelt van groenten, het kweken van plukbloemen, het inzichtelijk maken van de relatie tussen insecten en wilde planten, etc. Het bestaande bijgebouw wordt hergebruikt in de nieuwe context. Het One Room Hotel zelf behoudt de eigen ingang vanaf de Fokkershoek met parkeergelegenheid (het betreft immers een vijfsterren B&B). Achter de moestuin/belevingstuin wordt een boomgaard ingeplant met een mengeling van oude fruitsoorten. De scheiding tussen het One Room Hotel en de Boomsuite zal bestaan uit een lage beukenhaag en de reeds aanwezige beukenbomen. De groene context werkt hier zowel scheidend als verbindend.

De Boomsuite is reeds schitterend gelegen en plooit zich om een oude eik. Aan de ene kant blijft het vrije uitzicht over open grasland behouden, aan de andere zijde wordt de bestaande afschermdende beplanting gerespecteerd. Aan de noordwestzijde zal bloemrijk grasland met natuurwaarde worden ontwikkeld. De overige landschappelijke context bestaat uit de bestaande

beuken voor de Boomsuite en het nieuwe bosje tussen de privétuin en het groene midden. De overige beplantingselementen op enige afstand van de Boomsuite zijn zodanig geplaatst dat dit gebouw nooit helemaal te zien is en soms zelfs geheel aan het zicht wordt onttrokken. Zo verandert het uitzicht als de bezoeker zich door het gastvrije landschap beweegt.

Naast de Boomsuite wordt ook een nieuwe verblijfslocatie ontwikkeld (in fase 3). Deze luxe suite wordt als het ware onder het landschap geschoven en zal opgenomen worden in een gespleten grondlichaam dat als land art is geplaatst in het bloemrijke natuurgrasland aan deze zijde. Deze Land Art Suite wordt halfondergronds gebouwd en heeft een eigen buitenruimte in de opening tussen de grondmassa's. Door een gespleten verhoging tussen de beplantingselementen te leggen krijgt deze plek een geheel eigen betekenis. Deze grondlichamen geven ook richting aan het verre uitzicht vanaf de Gouverneursweg. De gespleten heuvel maakt deel uit van de groene mal en wordt omringt door opgaande beplanting zoals de genoemde boomgaard, een bosje aan de rand van het open midden, de eik met de Boomsuite en de brede en hoge haag van de Interart Gallery.

Ten zuiden van de Land Art Suite wordt een kleine vijver gegraven als voortzetting van de grote natuurplas in het open midden. Aan deze vijver wordt een nieuwe verblijfsvoorziening gerealiseerd. Deze Gouverneurssuite (fase 3) krijgt een vlonder aan de kleine vijver en wordt van het open midden gescheiden middels een snoepbosje. Dit snoepbosje wordt ingeplant met eerbare soorten als Hazelaar, Braam en Aalbes. Een rij knotwilgen achter de kleine plas begrenst het uitzicht richting de Land Art Suite en vormt tevens de scheiding tussen het wandelpad en de omgeving van de Gouverneurssuite. Aan de westzijde wordt een boomgaard ingeplant met daaronder bloemrijk grasland.

Nabij de Gouverneurssuite wordt aan de wegzijde een nieuwe authentieke veldschuur opgetrokken. Dat kan dan een nieuw gebouw zijn, maar onderzocht wordt of het haalbaar is een oude schuur naar deze locatie te verplaatsen. Achter de authentieke veldschuur (fase 3) wordt een boomgaard ingeplant. Daarmee wordt afstand gecreëerd tussen dit gebouw en de Gouverneurssuite. De schuur wordt aan de wegzijde gebouwd nabij de tweede inrit. Dit betreft, zoals alle andere inritten, een bestaande inrit vanaf de Gouverneursweg.

Deze inrit ontsluit het centrale parkeerterrein en vormt ook de directe ontsluiting van de nieuw te bouwen veldschuur. Bij deze schuur komen ook twee mindervalidenparkeerplaatsen en voorzieningen om fietsen te stallen. In de schuur is verblijfsaccommodatie gedacht: de Schuursuites. Daarnaast is in het gebouw ruimte voor andere functies. Denk dan bijvoorbeeld aan een belevingswinkel, educatieve voorziening, ontmoetingsplek of tearoom. De schuur wordt op termijn het visitekaartje van het gastvrij landschap binnen het Life is Good hospitality-concept.

De authentieke veldschuur wordt ingepast middels een gesnoeide haag die de scheiding vormt tussen het bloemrijk grasland aan de wegzijde, de achterliggende boomgaard en de parkeervoorziening. Tevens omsluit de haag een kleine huiskamp met daar ruimte voor een (moes)tuin, bloementuin of dierenweide. Naast de heg is, aan de rand van de nieuwe hoogstamboomgaard met historische fruitrassen, een opstelplaats voor bijenkasten voorzien. Dit kan ook uitgewerkt worden als een bijenstal met een bredere ecologische functie, bijvoorbeeld

insectenhotel en winterschuilplaats voor andere dieren. Aan de voorzijde wordt een soort groen pleintje gemaakt als landschappelijke tegenhanger van het functionele -verharde- pleintje bij 6c.

Aansluitend op het groene pleintje geeft een halfverhard pad toegang tot een veldweg die vanaf de meest westelijke -bestaande- inrit het gastvrij landschap ontsluit en toegang geeft tot de overloopparking aan de straatzijde. Het betreft hier parkeren op gras. Ieder parkeervak zal op subtiële wijze worden aangeduid om inefficiënt parkeergedrag te voorkomen. Tussen de parkeervakken in twee stroken worden bomencarrés ingeplant. Telkens 9 zuilbomen vormen een carré dat deze strook visueel aantrekkelijk maakt vanaf de Gouverneursweg en tevens aanduidt dat hier het gastvrij landschap begint c.q. eindigt. Ieder bomencarré wordt ingeplant met bomen van dezelfde soort, maar telkens met een andere boomsoort per bomencarré. De drie bomen carrés worden ingeplant met respectievelijk Zuileik (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster'), Zuilbeuk (*Fagus sylvatica* 'Dawyck Purple') en Zuilbomen (*Alnus glutinosa* 'Pyramidalis').

3.5 Beplanting

Er wordt zowel ingezet op belevings- als natuurwaarde. Er zal voornamelijk gewerkt worden met inheemse soorten, of kweekvormen daarvan. In tuinen en op bijzondere punten zullen ook siersoorten worden toegepast. De boomgaarden worden ingeplant met hoogstam (Pruim, Appel en Peer) en halfstam (Kers) fruitbomen. Daarbij wordt ingezet op regionale en historische rassen zoals de Notarisappel, Brabantse Bellefleur, Paradijsappel, Wijnappel, Wijnpeer, Boterpeer, Suikerpeer, Winterrietpeer, Kwets, Mirabelle, Kroosjespruim, Mierlose Zwarte Kers, Udense Spaanse Kers, Meikers en Wijnkers aangevuld met bijzondere soorten als Kweeper, Perzik en Mispel.

Waar mogelijk wordt de bestaande beplanting gehandhaafd of ingezet als kern van een nieuw beplantingselement. Dit laatste wordt bijvoorbeeld gedaan met de bestaande beplanting tussen 6c en de naastgelegen landbouwkavel. Mooie -jonge- eiken en andere boomvormers worden gespaard als kern van nieuwe bosjes. Deze bosjes worden dan aangevuld met soorten uit een passend sortiment van Boswilg (*Salix caprea*), Sporkenhout (*Rhamnus frangula*), Vlierbes (*Sambucus nigra*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*) en Hondsdooie (*Rosa canina*). Deze struikvormers worden aangevuld met boomvormers als Zwarte els (*Alnus glutinosa*), Zomereik (*Quercus robur*), Vogelkers (*Prunus padus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) en Gewone es (*Fraxinus excelsior*).

Het snoepbosje achter de Gouverneurssuite en de authentieke veldschuur zal ingeplant worden met een mengsel van Hazelaar, Vlierbes en Gele kornoelje (*Cornus mas*) in de kern aangevuld met Aalbes (*Ribes rubrum*), Kruisbes (*Ribes uva-crispa*), Zwarte bes (*Ribes nigra*), Braam (*Rubus fruticosus* agg.) en Framboos (*Rubus idaeus*) met een ondergroei van Bosaardbei (*Fragaria vesca*) en Daslook (*Allium ursinum*).

De overige beplanting bestaat uit solitairen, boomgroepen en bomenrijen. Op de grote parkeerplaats worden eiken geplant (Wintereik – *Quercus petraea* en Zomereik) in ruime plantvakken met een onderbegroeiing van gras met bloemen. Op andere plaatsen zullen ook

eiken worden aangeplant als solitair of als onderdeel van een groep. Andere solitaires zijn de Gele Treurwilg (*Salix x sepulcralis* 'Chrysocoma'), Amberboom, (*Liquidambar styraciflua*), Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia*), Rode esdoorn (*Acer rubra*), Tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*), Rode paardenkastanje (*Aesculus x carnea* 'Briotii') en Beverboom (*Magnolia x soulangiana*). De bestaande dubbele rij knotwilgen (*Salix alba*) zal worden voortgezet met dezelfde soort. De knotwilgen bij de Gouverneurssuite worden ingeplant met een afwijkende selectie (*Salix alba* 'Chermesina'). De bomencarrés bij het overloopparkeren zijn reeds genoemd en worden ingeplant met zuilvormige selecties van de Zomereik, Zwarte els en Beuk.

De bestaande hagen zijn telkens ingeplant met Beuk (*Fagus sylvatica*). Ten dele worden haagplanten hergebruikt door deze te verplanten van een plek waar deze nu staan naar een betere plek binnen de nieuwe aanleg. Dit geeft met de juiste voorbereiding geen problemen. Nieuwe hagen worden ingeplant met Veldesdoorn (*Acer campestre*) rondom de authentieke veldschuur of met Beuk (hoofdentree en bij het One Room Hotel).

Het bevorderen van natuur is een belangrijk uitgangspunt voor de gekozen inrichting van het gastvrij landschap. Vandaar dat er voornamelijk gewerkt wordt met inheemse soorten struiken en bomen. Natuurwaarde is ook gebaat bij een grote variatie aan kruidachtige planten en grassen en de aanwezigheid van oppervlakte water met een brede oeverzone. Buiten de dierenweides en tuinen wordt het terrein ingezaaid met bloemrijk grasland. Er wordt hier een breed mengsel toegepast dat afhankelijk van de standplaats een kieming van andere soorten zal laten zien. Er zijn verschillende van dergelijke zadenmengsels in de handel te verkrijgen. In de boomgaarden zal een ander mengsel worden toegepast. Het is namelijk vanuit praktische overwegingen gebruikelijk het gras onder de fruitbomen rond de langste dag te maaien zodat het rijpe fruit op kort gras valt. Een dergelijke vegetatie valt onder voorjaarshooiland en kan worden versterkt door het inplanten van bollen zoals Boerenkrokus (*Crocus tomassianus*) of Narcis (*Narcissus pseudonarcissus*). Ook op andere plekken kan met bollen gewerkt worden om een aantrekkelijk seizoensbeeld te realiseren. Daarbij moet vooral gedacht worden aan Stinzenplanten zoals Sneeuwkllokje, Lenteklokje, Holwortel, Gewone vogelmelk, Bonte krokus, Blauwe anemoon of Boshyacinten.

De tuin van het woonhuis) en de bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven. Wel zal bekeken worden of de tuin van de bedrijfswoning aangepast kan worden om deze aantrekkelijker te maken, bijvoorbeeld door de vestiging van lage graslandplanten (Madeliefje, Bijenkorfje, Ereprijs en Rolklaver) te stimuleren.

De waterplas, welke wellicht aangelegd zal worden als natuurlijke zwembijver, zal worden gevoed door grondwater. Het is daarom belangrijk middels begroeiing een natuurlijk evenwicht te realiseren. Daarvoor zijn zowel onderwaterplanten (Voorjaarssterrekroos, Fonteinkruid en Hoornblad) als oeverplanten (Waterweegbree, Watermunt, Kattenstaart, Gele lis, Egelskop, Pijlkruid en Beekpunge) van belang. Tevens is het goed een deel van het wateroppervlakte te laten bedekken door planten met drijfbladeren (Waterlelie). De helofyten -de genoemde oeverplanten vallen daar ook onder- worden in aparte bedden ingeplant als een mengsel van Lisdodde, Rietgras, Waterbies, Mattenbies, Kalmoes, Gele lis en eventueel Riet).

3.6 Ontwatering

Binnen het plangebied zijn geen hoofdwatergangen aanwezig. Alle sloten zijn zogenoemde C-watergangen (de laagste categorie) bedoeld voor ontwatering van privé-eigendommen en ook te onderhouden door de betreffende eigenaar. Het nieuw te graven oppervlaktewater is reeds genoemd. Het gaat dan specifiek om de grote centrale natuurplas, de naastgelegen kleine natuurvijver en een tweede natuurvijver bij de Hooivilla. In de nieuwe inrichting vervallen ook enkele bestaande sloten en greppels. De greppels op de kavelgrenzen in het hart van het plangebied zullen allemaal worden dichtgeschoven. De bestaande ontwatering aan de buitenranden middels sloten blijft gehandhaafd. Zo ontstaat een stabielere grondwaterstand wat gunstig is voor de beoogde ontwikkeling van de natuur in het gastvrij landschap.

3.7 Ontsluiting en parkeren

3.7.1 Inleiding

Er in de beschrijving van de onderdelen van het gastvrij landschap met de verspreid gelegen luxe suites als gesproken over de ontsluiting en het parkeren. De hoofdontsluiting wordt naar de Gouverneursweg gebracht. Daarvoor worden al bestaande inritten gebruikt. De bestaande toegangen aan de Fokkershoek zijn daarbij voor privé-gebruik en het vijfsterren One Room Hotel. Daarmee wordt de verkeersbelasting gesitueerd aan de doorgaande weg.

3.7.2 Benodigde aantal parkeerplaatsen

Op 9 juli 2015 is de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' inwerking getreden. Bij het toepassen van de parkeernormen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein.
2. Een nieuw bouwinitiatief (verbouw, nieuwbouw, functieverandering) mag geen parkeerproblemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat het oplossen van de parkeereis in principe op eigen terrein moet plaatsvinden. In sommige situaties kan de oplossing (deels) in de openbare ruimte worden gevonden.
3. In deze gevallen dient de initiatiefnemer een onafhankelijk onderzoek te overleggen uitgevoerd door een ISO 9001 gecertificeerd onderzoeksbureau. Indien de gemiddelde bezettingsgraad (na realisatie van het alternatief) binnen de voor de betreffende geldend loopafstand tot het bouwinitiatief (zie bijlage 3) niet boven de 85% uitkomt, kan de resterende parkeercapaciteit worden toebedeeld aan het bouwinitiatief.
4. Parkeernormen in deze nota gelden alleen voor bouwinitiatieven, dat wil zeggen in nieuwe situaties, of functiewijzigingen of verbouwinitiatieven in bestaande situaties. Met andere woorden, de parkeernormen in deze nota zijn niet bedoeld voor het oplossen van parkeerproblemen in bestaande situaties.
5. De parkeernormen in deze nota gelden voor de hele gemeente Bernheze vanaf 10 juli 2015.
6. De gemeente kan in sommige gevallen, gemotiveerd een aangepaste parkeernorm of een vrijstelling verlenen, vanwege een algemene belangenafweging of op basis van een door de initiatiefnemer onderbouwde motivering dat voor het betreffende een lagere parkeereis kan worden gesteld.

In de bijlage van de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' zijn parkeernormen voor verschillende voorzieningen opgenomen. De voorzieningen die binnen het plangebied gerealiseerd worden kunnen worden geschaard onder:

- Kampeerboerderij:
Binnen het plangebied zullen 41 slaapplekken zijn. Deze 41 slaapplekken worden verdeeld over 12 verhuureenheden. Dit betekent dat er sprake is van ruim 3 slaapplekken per verhuureenheid. De functie 'kampeerboerderij' past qua parkeernormen dan ook beter bij de beoogde situatie dan de functie 'hotel'. Voor een kampeerboerderij buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 0,25 per bed.
- Evenementenzaal:
De beoogde vergaderlocatie is te scharen onder de functie 'evenementenzaal'. In de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' wordt voor deze functie buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 16 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. gerekend. Gelijk aan het gehele concept van een hoogwaardige recreatiehub, wordt ook de vergaderlocatie ruim opgezet (300 m²). De maximale groepsgrootte waaraan de vergaderlocatie ruimte zal bieden, bedraagt echter 'slechts' 50 personen. Met het doorrekenen van 16 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. wordt dan ook een onevenredig groot aantal parkeerplaatsen verlangd. Realistischer is het om uit te gaan van 1,25 personen per auto en derhalve een parkeernorm van 0,8 per persoon.
- Food winkels Heeswijk-Dinther:
Voor een food winkel in Heeswijk-Dinther buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 3 per 100 m² b.v.o.

Navolgende tabel geeft een overzicht van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied op basis van de beoogde situatie.

Type functie	Norm buiten bebouwde kom	Norm eenheid	Hoeveelheid binnen plangebied	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Kampeerboerderij	0,25	per bed	41	11
Evenementenzaal	0,8	persoon	50	40
Food winkel	3	100 m ² b.v.o.	150	5
Totaal				56

3.7.3 Ontsluiting en parkeren

Er wordt een dubbele hoofdingang gemaakt ter plaatse van de bestaande inritten van de toekomstige bedrijfswoning. Hier wordt rondom het bestaande eikenbosje een circuit gemaakt met in- en uitrijdend verkeer op een eigen baan. Aan deze toegang en de tweede toegang bij de authentieke veldschuur wordt een centraal parkeerterrein met 19 vaste parkeerplaatsen gemaakt. Naast het centrale pleintje worden bij de ingang tot het kantoorje nog twee brede parkeerplaatsen voor mindervaliden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de veldschuur waar ook 2

mindervalide parkeerplaatsen zijn gedacht. De suites zijn niet bereikbaar met de auto, maar alleen te voet of met een rolstoel (de paden worden verhard). Bovenop de 19 vaste en 4 mindervalidenparkeerplaatsen wordt bij de meest westelijke inrit aan een nieuwe veldweg (twee stroken halfverharding tussen gras) een overloopparking gerealiseerd met 18 parkeerplekken. De parkeervakken worden hier uitgevoerd in kunststof raatplaten met een begroeiing van gras. Op de locatie Fokkerhoek 27 zijn reeds 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied biedt volop mogelijkheden om de overige 8 parkeerplaatsen te realiseren. Op deze wijze wordt voldaan aan het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 56.

De toegankelijkheid voor fietsers is ook nadrukkelijk meegenomen in het totaalconcept wordt immers ingezet op het aantrekkelijk maken van het gastvrij landschap voor zowel bezoekers van verder weg als vanuit de regio. Zowel bij de hoofdentree als de entree bij de authentieke veldschuur zal een fietsstrook aantakken op het bestaande fietspad langs de Gouverneursweg. Zowel bij die veldschuur als bij het centrale pleintje zullen fietsstalmogelijkheden worden gerealiseerd (fietsnietjes). Daarbij zal op beide plekken voorzien worden in een oplaadmogelijkheid voor elektrische fietsen.

Het plangebied is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Aan de voorzijde van de locatie Gouverneursweg 6c is ter hoogte van de dubbele hoofdingang een bushalte aanwezig.

Er zal aansluitend op het centrale pleintje een rondwandeling worden gerealiseerd middels een verhard pad. Dit pad maakt een rondje rondom het open midden langs de natuurplas, natuurvijver en de veldschuur, terug richting het centrale pleintje langs de ponyweide. Op dit circuit zal bij het centrale pleintje een pad aansluiten richting een vlonder in de natuurplas. Verder wordt niet in paden voorzien, deze kunnen naar behoefte worden uitgemaaid in het bloemrijke grasland.

3.7.4 Verkeerstoename

Navolgende tabel geeft een overzicht van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De verkeersbewegingen worden allen gemaakt met personenauto's. De bestaande/reeds toegestane gastenverblijven zijn daarbij buiten beschouwing gelaten (15 bedden).

Type functie	Aantal verkeersbewegingen		
	Bewegingen per dag 100% bezetting	Bezettingsgraad	Bewegingen per dag realistisch scenario
Gastenverblijven	13 (aankomst en vertrek)*	75%	10
Vergaderruimte	80 (aankomst en vertrek)	26%**	21
Streekwinkel	60	29% (2 dagen per week)	18
Personeel	24 (12 personeelsleden)	60%	15
Bevoorrading	20	60%	12
Totaal	76		

* o.b.v. 26 slaappleatsen, parkeernorm van 0,25 per bed, verblijfsduur van 1 nacht

** o.b.v. 3 dagen per week een vergadering van 30 personen, parkeernorm 0,8 per persoon

De totale toename van het aantal verkeersbewegingen is gering. Bovendien vinden de verkeersbewegingen verspreid over de dag plaats. De bewegingen ten behoeve van de gastenverblijven vinden plaats binnen de periodes van het in- en uitchecken (respectievelijk late middag en late ochtend). De bewegingen ten behoeve van de vergaderruimte vinden plaats in de vroege ochtend en vroege avond. De streekwinkel zal gedurende de gehele dagperiode bezocht worden. Wanneer wordt uitgegaan van een 'spitsuurintensiteit' van 10% van de etmaalintensiteit, betreft het slechts circa 8 verkeersbewegingen per (spits)uur.

3.8 Fasering inrichting plangebied

3.8.1 Fase 1 uitbouw Life is Good

Als aanvulling op het prijswinnende en tevens enige vijfsterren One Room Hotel in Nederland zijn een Boomsuite en Hooibergsuite gepland. De Boomsuite is in 2017 gerealiseerd. De Hooibergsuite is vergund en zal gerealiseerd worden in een latere fase. De omgeving van deze Hooibergsuite vraagt namelijk enige aanpassing om de unieke belevingsservaring maximaal te ondersteunen. In deze fase wordt ook de planvorming van de volgende fasen doorlopen en worden de vervolgfases praktisch voorbereid.

3.8.2 Fase 2 ombouw plangebied

Deze fase zal aanvangen met het definitief worden van de bestemmingsplanwijziging. Deze planfase start met de aanpassing van de bestaande bebouwing van Gouverneursweg 6c en de aanpassing van de terreininrichting. De landschappelijke groene mal wordt namelijk vooruitlopend op eventuele nieuwbouw gerealiseerd. Zo kunnen de verblijfsaccommodaties -letterlijk-

meegroeien met de landschappelijke inpassing. Een gastvrij landschap is immers een belangrijke factor binnen het totaalconcept.

In deze fase wordt het privédomein van de initiatiefnemers duidelijk losgekoppeld van de recreatieve activiteiten op de rest van het terrein. Dit gebeurt zowel fysiek, middels aanpassingen in de terreininrichting, maar ook praktisch door een nieuwe hoofdingang te maken aan de zijde van de Gouverneursweg. Daarvoor zullen de bestaande inritten worden gebruikt. Gouverneursweg 6c zal na het verkrijgen van de benodigde vergunningen worden verbouwd tot bedrijfswoning met verblijfsaccommodatie en kantoorfunctie. In deze fase zal ook een begin worden gemaakt met de ombouw van de bestaande loods naar een vergaderlocatie. De loofgang naast de loods zal worden doorgetrokken naar achteren, waarbij de bestaande bijgebouwen worden aangepast. Ook zal het knotwilgenlaantje worden gerealiseerd dat het privédomein met het recreatiekerngebied verbindt. Verder zal aansluitend het centrale pleintje, het open midden met de vijver en het weilje worden gerealiseerd, evenals de vaste parkeerplaats met alle bijbehorende beplanting binnen het plangebied. In deze fase worden het wandelpad en de veldweg (als karrespoor) gerealiseerd.

3.8.3 Fase 3 realisatie totaalconcept

In deze fase, die meerdere jaren zal duren, worden de verblijfsvoorzieningen telkens verder uitgebreid. Daarvoor is nog geen volgorde bepaald, dit zal vooral afhangen van het succes van de omvorming en de marktvraag die daardoor wordt gegenereerd. De Hooibergsuite is al geheel uitgewerkt en kan redelijk eenvoudig worden gerealiseerd. De andere voorzieningen vragen nog nadere bouwtechnische uitwerking wat tijdens fase 2 kan plaatsvinden. In de derde aanlegfase worden vooral bouwwerken opgeleverd, de terreinaanleg is dan al immers voltooid. Dit kan echter betekenen dat plaatselijk aanpassingen aan de inrichting plaats dienen te vinden. Daarvoor is binnen het concept ruimte.

3.9 Beeldkwaliteit

De plaatsing van de woningen is niet vrij, de in het bestemmingsplan opgenomen vlakken zijn bindend. De beeldkwaliteit van de oudbouw en nieuwbouw dient in harmonie te zijn. Daarbij is het aantrekkelijk om de gebouwen als losse pareltjes in het landschap te benaderen, telkens met een eigen uniciteit; zowel wat betreft uitstraling, als landschappelijke context en architectonische uitwerking. Het groen van het gastvrij landschap is overal beeldbepalend. De bebouwing ondersteund plaatselijk het beeld en de beleving van de specifieke plek.

Voor de terreininrichting ligt de nadruk op natuurlijke materialen; gebakken klinkers voor verharding, steenslag voor halfverhardingen, overloopparkeren op grasraatplaten. Hekken, poorten, palen en vlonders worden uitgevoerd in hout. Details in metaal kunnen dan zeer aantrekkelijk zijn en de aanleg een zeker cachet geven. Verlichting dient onopvallend te zijn en vooral gericht op het verlichten van het meest noodzakelijke. Dergelijke objectverlichting dient te gebeuren met energiezuinige lampen. Op sommige plekken is een creatieve oplossing gewenst en mogen contrasterende materialen worden toegepast indien ze de kwaliteit en de uitstraling uit doen laten stijgen boven het gemiddelde of het algemene. Denk daarbij aan land art interventies als de Land Art Suite, de bomencarrés en de helofytenbedden.

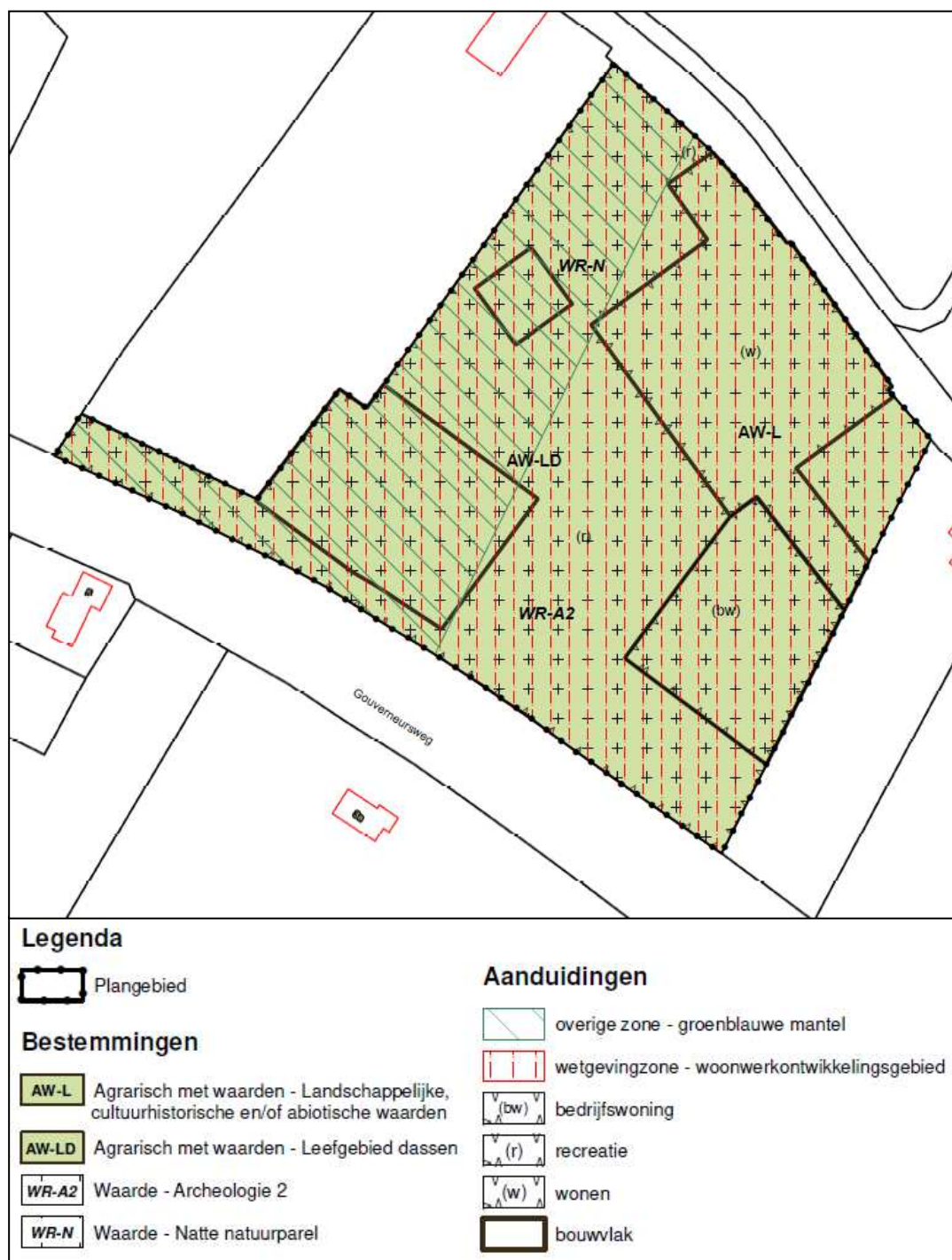
Wat betreft de beeldkwaliteit van de bestaande gebouwen zal er vooral op de nieuw verworven locatie enige inspanning gewenst zijn om het totaal te verfraaien. Dit zal opgenomen worden in de totale ombouw van de bestaande cluster met de (bedrijfs)woning en loods. De loods zal aan de buitenzijde een andere afwerking van de gevels krijgen (bij voorkeur met hout) en het dak zal worden aangepast (daglichttoetreding en zonnepanelen). De woning zal worden omgebouwd naar bedrijfswoning met verblijfsaccommodatie. Dit vraagt ook aanpassingen intern en extern. De totale vorm en massa blijft daarbij behouden, de aanpassingen zijn vooral gelegen in details, kleurstelling en materialen.

De woning aan Fokkershoek 27 met One Room Hotel en Boomsuite kennen reeds een hoge mate van beeldkwaliteit en zullen als inspiratie dienen voor de toe te voegen nieuwbouw wat betreft aandacht voor detail, terughoudend materiaal- en kleurgebruik, gekozen duurzame oplossingen en inbedding in het groen.

3.10 Planologische situatie

In de beoogde planologische situatie kent het plangebied ter plaatse van de woning aan Fokkershoek 27 de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. De overige gronden binnen het plangebied kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen'. Binnen het plangebied zijn in totaal 4 bouwvlakken aanwezig, waarbinnen de bebouwing op de locatie geconcentreerd dient te worden. Aan de locatie Fokkershoek 27 is de aanduiding 'wonen' toegekend. Bij deze woning zijn recreatieve nevenfuncties toegestaan welke in de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn gedefinieerd. Aan de locatie Gouverneursweg 6c is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend. Aan alle gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' is de aanduiding 'recreatie' toegekend. Binnen deze aanduiding zijn verschillende recreatieve functie toegestaan, welke in de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn gespecificeerd.

Aan de gehele locatie zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – woonwerk ontwikkelingsgebied'. Het westelijk gedeelte van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

In paragraaf 6.4 'Toelichting bestemmingen' worden de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' toegelicht.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 01-01-2018).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn niet onomstotelijk te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord.

Indien de beoogde ontwikkelingen als stedelijke ontwikkeling te kwalificeren zijn, dan dient de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschreven te worden en gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De landelijke behoefte aan de beoogde recreatieve ontwikkelingen blijkt uit het ‘Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2017’ waarin naar voren komt dat over de gehele periode van 1999 tot en met 2016 zowel het aantal gasten als het aantal overnachtingen in de Nederlandse logiesaccommodaties groeide. Daarnaast nam in de periode 2012-2016 de bezettingsgraad van Nederlandse logiesaccommodaties toe. Daar komt bij dat het specifieke segment waarop Life is Good zich richt niet vergelijkbaar is met het bestaande aanbod in de regio. Het idee is om uitgaande van het One Room Hotel in te spelen op de trend naar all elusive hospitality, waarbij het slapen in een hotel bijzaak wordt. Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren. Initiatiefnemers hebben inmiddels bewezen met het One Room Hotel en de recente toevoeging van de Boomsuite een goedlopend hospitality-concept in handen te hebben. De beoogde recreatieve hub binnen het plangebied leidt ook tot een spin-off voor lokale ondernemers (inkomen en werkgelegenheid). Dit effect gaat leegstand tegen. Op basis van het concept van de beoogde ontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien. Aan de beoogde ontwikkeling ligt een breed hospitality-concept ten grondslag waarin Life is Good wordt doorontwikkeld van een 5* B&B naar gastvrij landschap voor een unieke belevingservaring in groene omgeving. De recreatieve voorzieningen worden volledig geïntegreerd in een groene omgeving, waarmee het landschap versterkt wordt en de plek een sterke eigen identiteit krijgt. Het bestaand stedelijk gebied biedt geen ruimte voor een dergelijk landschap.

Gezien voornoemde aspecten wordt in het kader van de ontwikkeling zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

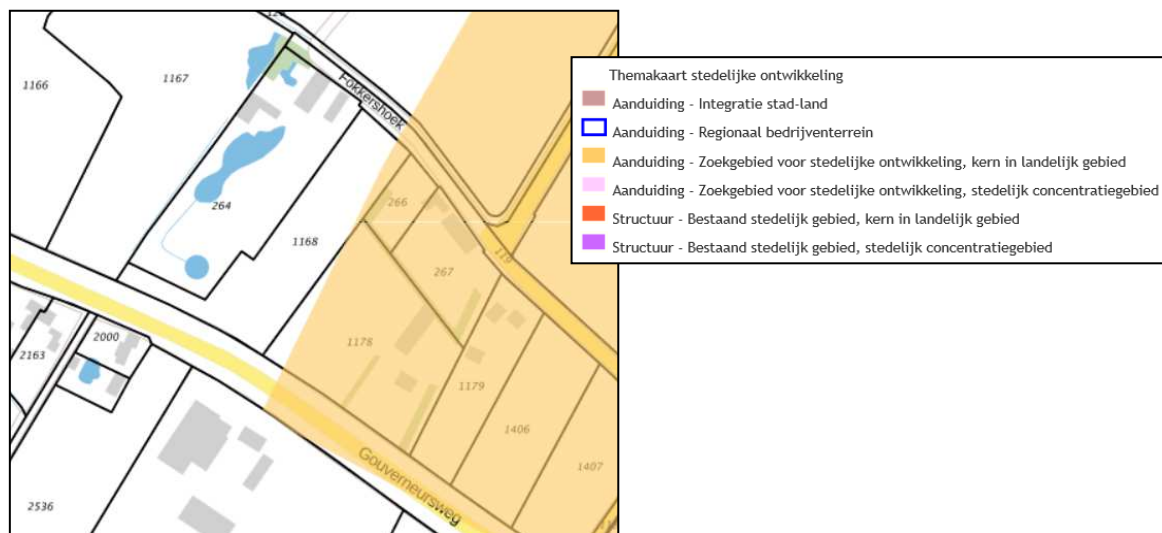
De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

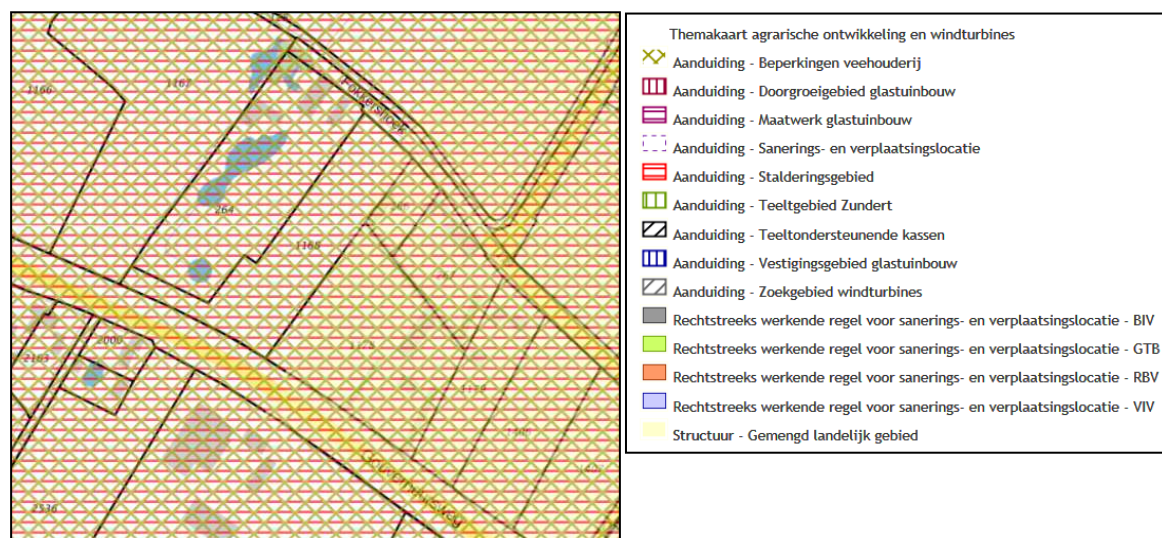
In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant

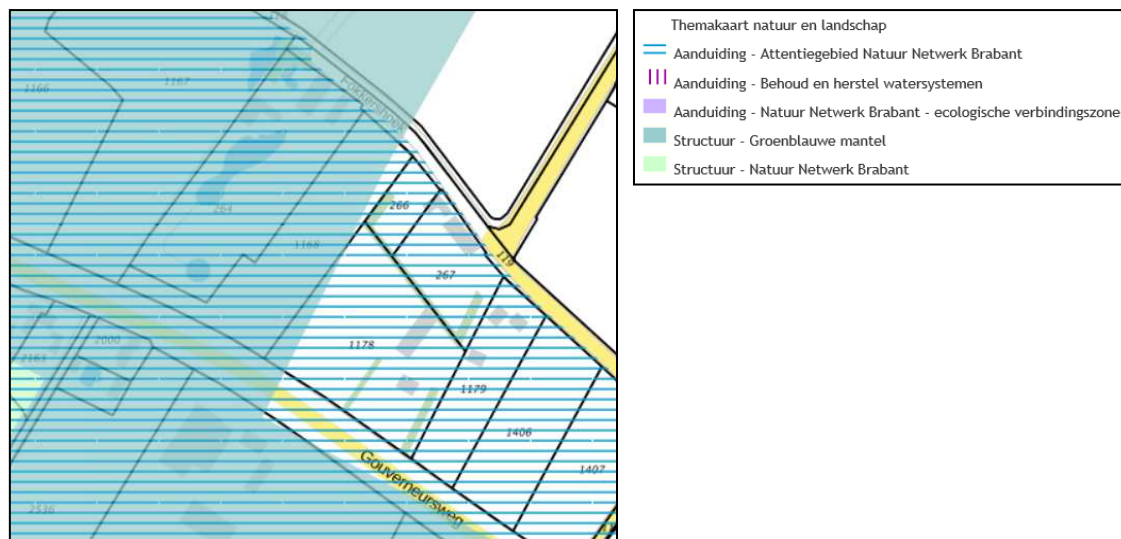
Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied op basis van de Verordening ruimte weer.



Figuur 8: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'



Figuur 9: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 10: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' en gedeeltelijk in de structuur 'Groenblauwe mantel'. Over het gehele plangebied zijn de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' gelegen.

Voor wat betreft het 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

De 'Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

De 'Groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, als ook het stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap.

In gebieden met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan.

Binnen 'Stalderingsgebieden' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

In gebieden met de aanduiding "Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant" gelden regels ter bescherming van de (grond)waterstand in natte natuurplekjes.

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 gaat in op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, artikel 3.2 op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een tweetal bestaande locaties. Binnen de regels van de Verordening ruimte wordt een recreatieve functie gecreëerd.

Artikel 3.2: Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Middels de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' heeft de gemeente Bernheze invulling gegeven aan het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De beleidsregels gaat uit van 3 categorieën ontwikkelingen. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied vallen in categorie 3. De 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' stelt dat voor dergelijke ontwikkelingen minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemers te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. Daarbij is de huidige waarde van het plangebied afgezet tegen de toekomstige waarde van het plangebied. Voor de waarden per /m² van de ondergrond zijn de normbedragen uit de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' gehanteerd;

- Agrarische grond (onbebouwd): € 6,00 / m²
- Extensieve recreatie (onbebouwd): € 12,50 / m²
- Intensieve recreatie/horeca buitengebied (bebouwd): € 40,00 / m²
- Wonen bouwkaavel grondgebonden: € 250,00 / m²

	Waarde/m ²	m ²	Waarde	Totaal
<i>Huidige waarde</i>				
Bestemming 'Wonen' Fokkershoek 27	€ 250,00	3750	€ 937.500,00	€ 1.544.996,00
Bestemming 'Wonen' Gouverneursweg 6c	€ 250,00	2000	€ 500.000,00	
Bestemming 'Agrarisch met waarden'	€ 6,00	17916	€ 107.496,00	
Totaal		23666		
<i>Toekomstige waarde</i>				
Bestemming 'Wonen' Fokkershoek 27	€ 250,00	4900	€ 1.225.000,00	€ 1.622.540,00
Bestemming 'Recreatie' bebouwd	€ 40,00	5926	€ 237.040,00	
Bestemming 'Recreatie' onbebouwd	€ 12,50	12840	€ 160.500,00	
Totaal		23666		
<i>Bestemmingswinst</i>				€ 77.544,00
<i>Kwaliteitsverbetering 20% bestemmingsplanwinst</i>				€ 15.508,80

Figuur 16: Berekening bestemmingsplanwinst en kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een bestemmingswinst van € 77.544,00 gegenereerd. Dit betekent dat een investering van € 15.508,80 gedaan moet worden ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteit van het landschap is de drager van het hospitality concept. Initiatiefnemers zullen dan ook fors investeren in de kwaliteit van het landschap. Deze investering is nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Navolgende tabel geeft een overzicht van een gedeelte van de aan te leggen landschapselementen en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waardevermindering van de ondergrond is daarbij buiten beschouwing gelaten. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008).

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte/inhoud	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Behoersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		400	m ²	€ 5,20	€ 2.080,00	€ 1,18	€ 472,00	€ 4.720,00	€ 6.800,00
L8 Landschapsboom in rij	20		st	€ 61,64	€ 1.232,80	€ 5,42	€ 108,40	€ 1.084,00	€ 2.316,80
L8 Landschapsboom solitair	12		st	€ 61,64	€ 739,68	€ 5,42	€ 65,04	€ 650,40	€ 1.390,08
L8 Landschapsboom in groep	20		st	€ 61,64	€ 1.232,80	€ 5,42	€ 108,40	€ 1.084,00	€ 2.316,80
L10 Hoogstamfruitboomgaard	40		st	€ 61,64	€ 2.465,60	€ 5,42	€ 216,80	€ 2.168,00	€ 4.633,60
L11 Poel		400	m ²	€ 5,49	€ 2.196,00	€ 61,19	€ 61,19	€ 611,90	€ 2.807,90
Opstellen inrichtingsplan									€ 1.500,00
Totaal									€ 21.765,18

Uit bovenstaande tabel blijkt dat initiatiefnemers middels de beoogde landschappelijke inpassing ruimschoots voorzien in de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij omvat bovenstaande tabel slechts een gedeelte van de totale beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zal een voorwaardelijk verplichting worden opgenomen waardoor de te leveren kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch geborgd wordt.

4.2.2.4 Artikel 6: Groenblauwe mantel

Het westelijke gedeelte van het plangebied is in de 'Groenblauwe mantel' gelegen. Artikel 6.11 van de Verordening ruimte bevat regels voor recreatiebedrijven in de 'Groenblauwe mantel'. Navolgend zijn de regels uit artikel 6.11 overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

- In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:*
 - de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;*
De omvang van de beoogde bebouwing bedraagt niet meer dan 1,5 hectare.
 - in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.*
De recreatieve nachtverblijven (hotelsuites) binnen het plangebied vallen op grond van de Verordening ruimte onder de definitie van recreatiewoning. De recreatieve nachtverblijven worden door Life is Good Luxury Suites (Life is good B.V.) beheerd en geëxploiteerd.
- Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*
N.v.t.

3. *In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

N.v.t.

4.2.2.5 Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.12 van de Verordening ruimte bevat regels voor recreatiebedrijven in het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgend zijn de regels uit artikel 7.12 overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

7.12 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

1. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.*

Het beoogde recreatiebedrijf behoort tot milieucategorie 1.

2. *In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.*

De recreatieve nachtverblijven (hotelsuites) binnen het plangebied vallen op grond van de Verordening ruimte onder de definitie van recreatiewoning. De recreatieve nachtverblijven worden door Life is Good Luxury Suites (Life is good B.V.) beheerd en geëxploiteerd.

3. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:*

- het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;*
- de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;*
- het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;*
- het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 39.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.*

Het beoogde recreatiebedrijf betreft geen grootschalige ontwikkeling. Het recreatiebedrijf zal geen plaats bieden aan 150.000 bezoekers en overnachtingen per jaar.

4. *Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*

N.v.t.

5. *In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

Vastgesteld

N.v.t.

4.2.2.6 Artikel 8: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is gelegen in een 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Artikel 8.1 van de Verordening ruimte bevat regels voor dergelijke zoekgebieden. Navolgend zijn de regels uit artikel 8.1 overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*

De beoogde ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in de Verordening ruimte.

2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;*

N.v.t.

3. *Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is.*

N.v.t.

4. *Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing.*

N.v.t.

4.2.2.7 Artikel 12: Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

Het gehele plangebied is aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Artikel 12 van de Verordening ruimte bevat regels voor attentiegebieden. Navolgend zijn de regels uit artikel 12 overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

12.1 Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.*

2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:*
 - a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
 - b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
 - c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
 - d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

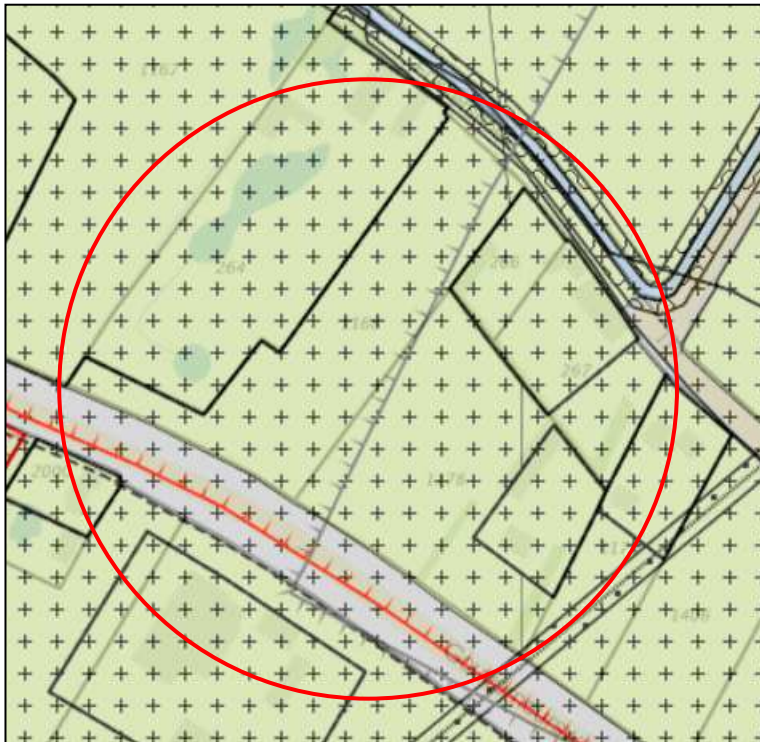
In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de voorwaarden uit de Verordening ruimte geregeld.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2012. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Het westelijke gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen'.

Het gehele plangebied kent de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Natte natuurplek' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. Het westelijke gedeelte van het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'other: groenblauwe mantel'.

Aan zowel de locatie Fokkershoek 27 als Gouverneursweg 6c is een bouwvlak toegekend met de functieaanduiding 'wonen'.

De beoogde herontwikkeling van de locaties is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient derhalve het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan 'Fokkershoek 27 en Gouverneursweg 6c' opgesteld.

4.3.2 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 1 februari 2010 de 'Structuurvisie Bernheze' vastgesteld. De 'Structuurvisie Bernheze' geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

Vastgesteld

Onderdeel van de 'Structuurvisie Bernheze' is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Bernheze de komende jaren nog steeds een groene gemeente wil zijn, met 'rust' en 'ruimte' als karaktertrekken daarbinnen. Daarvoor is het nodig dat er continu naar een balans gezocht wordt met betrekking tot die functies die Bernheze groen maken: de agrarische functies, de ecologische functies en de toeristisch-recreatieve functies. In de nabije toekomst zal steeds duidelijker worden dat vervlechting van deze functies noodzakelijk is om het kwaliteitsniveau van de groene gemeente op peil te houden. Daarbij gaat het niet zozeer om 'meer', maar juist om 'meer variatie'. De kwaliteiten van de groene gemeente Bernheze zullen op deze wijze verder doorontwikkeld moeten worden. Een belangrijke kans wordt gevormd door het aanwezige landschap. Het landschap biedt ruimte en aanknopingspunten voor recreatief medegebruik. De verschillende cultuurhistorische elementen, waaronder Kasteel Heeswijk en de historische dorpskernen, spelen ook een rol in de toeristisch-recreatieve structuur, net als de aanwezige horecagelegenheden.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een hoogwaardige recreatiehub waarbinnen het landschap een grote rol speelt, sluit naadloos aan op de gemeentelijke visie op recreatie. Recreatie en landschap zullen volledig met elkaar verweven worden.

4.3.3 Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022

De gemeente Bernheze ziet het belang van een gezonde vrijetijdssector en zet voor de komende periode dan ook in op recreatie & toerisme als speerpunt van beleid. Om hier een goede invulling aan te geven heeft de gemeente een visie op het gebied van toerisme en recreatie opgesteld, dat dient als heldere en strategische leidraad.

Uit de visie komt naar voren dat het voornaamste doel van het recreatie-en toerismebeleid is om te zorgen voor een kwalitatief sterk en samenhangend toeristisch-recreatief product. Daarbij ligt de primaire focus op de dagrecreant en de verblijfsrecreant die in de (ruime) omgeving van Bernheze verblijft, om hen te verleiden Bernheze te bezoeken en daar meer te besteden.

Op basis van deze ambitie heeft de gemeente de volgende vier speerpunten van beleid geformuleerd:

1. Optimalisatie van de route infrastructuur
Het gaat hierbij om acties die zorgen voor een optimale recreatieve verbinding binnen en tussen de verschillende 'recreatieve zones' in de gemeente én daarbuiten.
2. Marketing, promotie en informatievoorziening
Het gaat hierbij om acties die ervoor zorgen dat de toerist en/of recreant de verschillende parels en gebieden binnen de gemeente weet te vinden en op de juiste wijze geïnformeerd en geïnspireerd wordt over het aanbod.
3. Kwaliteitsimpuls huidige aanbod
Het gaat hierbij om acties die huidige ondernemers en voorzieningen helpen om zich verder kwalitatief door te ontwikkelen, zodat het aanbod nog beter aansluit op de vraag en de

gemeente zich echt kan onderscheiden op het gebied van kleinschalige, authentieke en kwalitatief hoogwaardige producten.

4. Versterking van de samenhang

Het gaat hierbij om acties die ervoor zorgen dat zowel binnen de gemeente als buiten de gemeentegrenzen de optimale samenwerking wordt gestimuleerd, zodat een voor de toerist zo veel mogelijk samenhangend en elkaar versterkend product wordt geboden.

Het plangebied is op basis van de visie gelegen in toeristisch-recreatieve zone 1. In zone 1, rondom Heeswijk-Dinther, ligt de belangrijkste toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente op dit moment, met als belangrijkste kernwaarde de cultuur(historie). De gemeente ziet hier belangrijke kansen voor verdere versterking en doorontwikkeling van deze kernwaarden en tevens om de relatie met Den Bosch sterker te leggen.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten overwegend aan op het derde speerpunt; een kwaliteitsimpuls van het huidige aanbod. Het specifieke segment waarop Life is Good zich richt, is niet vergelijkbaar met het bestaande aanbod in de regio. Het idee is om uitgaande van het One Room Hotel in te spelen op de trend naar all elusive hospitality, waarbij het slapen in een hotel bijzaak wordt. Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren.

Aan de beoogde ontwikkeling ligt een breed hospitality-concept ten grondslag waarin Life is Good wordt doorontwikkeld van een 5* B&B naar gastvrij landschap voor een unieke belevingservaring in groene omgeving. De recreatieve voorzieningen worden volledig geïntegreerd in een groene omgeving, waarmee het landschap versterkt wordt en de plek een sterke eigen identiteit krijgt.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van de gronden binnen het plangebied dienen geschikt te zijn voor de toekomstige functie. Ter plaatse van zowel de locatie Fokkershoek 27 als Gouverneursweg 6c is een woonfunctie aanwezig en bestemmingsplanmatig toegestaan. Voor de overige gronden bestaat er op basis van bekende gegevens geen aanleiding dat de bestaande bodemkwaliteit niet overeenkomt met de gewenste bodemkwaliteit. De gronden zijn altijd gebruikt als landbouwgrond. Op de locatie zijn geen opslagtanks aanwezig. Bij zowel de huidige als de voormalige eigenaar is niet bekend dat de gronden enige verontreiniging bevatten.

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de beoogde nieuwe bebouwing binnen het plangebied. De landschappelijke groene mal binnen het plangebied wordt vooruitlopend op eventuele nieuwbouw gerealiseerd. Zo kunnen de verblijfsaccommodaties letterlijk meegroeien met de landschappelijke inpassing. In een latere fase worden de verblijfsvoorzieningen telkens verder uitgebreid. Daarvoor is nog geen volgorde bepaald, dit zal vooral afhangen van het succes van de omvorming en de marktvraag die daardoor wordt gegenereerd. De kwaliteit van de bodem zal derhalve pas worden onderzocht op het moment dat er een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd.

5.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Hotels, recreatiewoning e.d. zijn op basis van de Wgh niet als geluidgevoelig object aan te merken. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. In dit geval is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' dan ook niet van toepassing. Aan de hand van berekeningen moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkelingen NIBM is. Ten behoeve van dergelijke berekeningen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of er sprake is van een NIBM bijdrage. Navolgende figuur betreft het rekenresultaat van de NIBM-tool op basis van de verkeergenerende werking van de beoogde ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 3.7.4 van onderhavige toelichting.

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		108
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12: Rekenresultaat van de NIBM-tool

Op basis van het rekenresultaat van de NIBM-tool kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

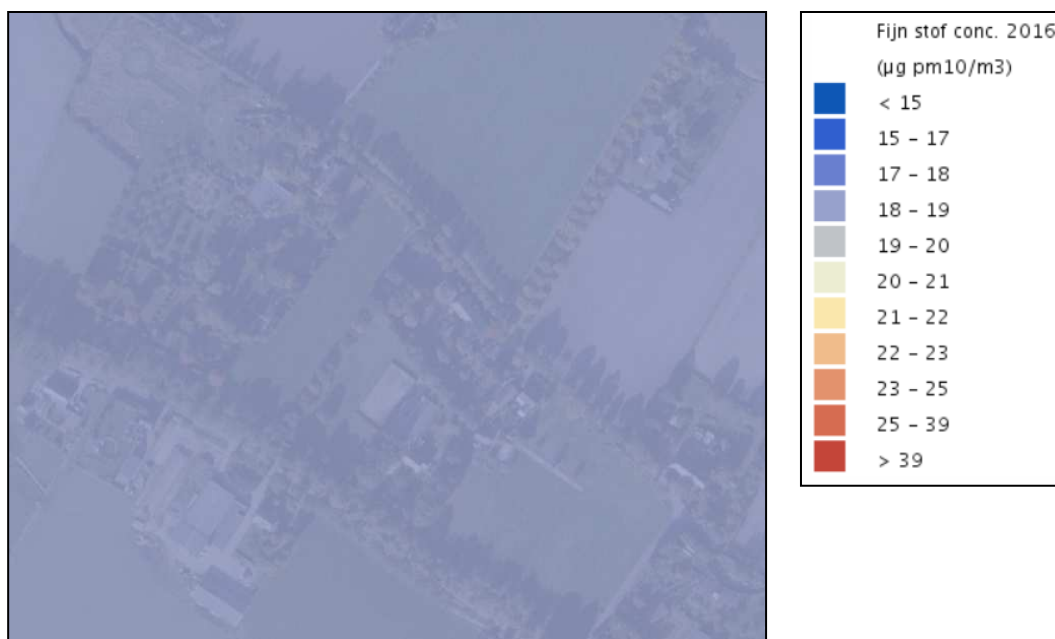
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.3.3.2 Fijnstof

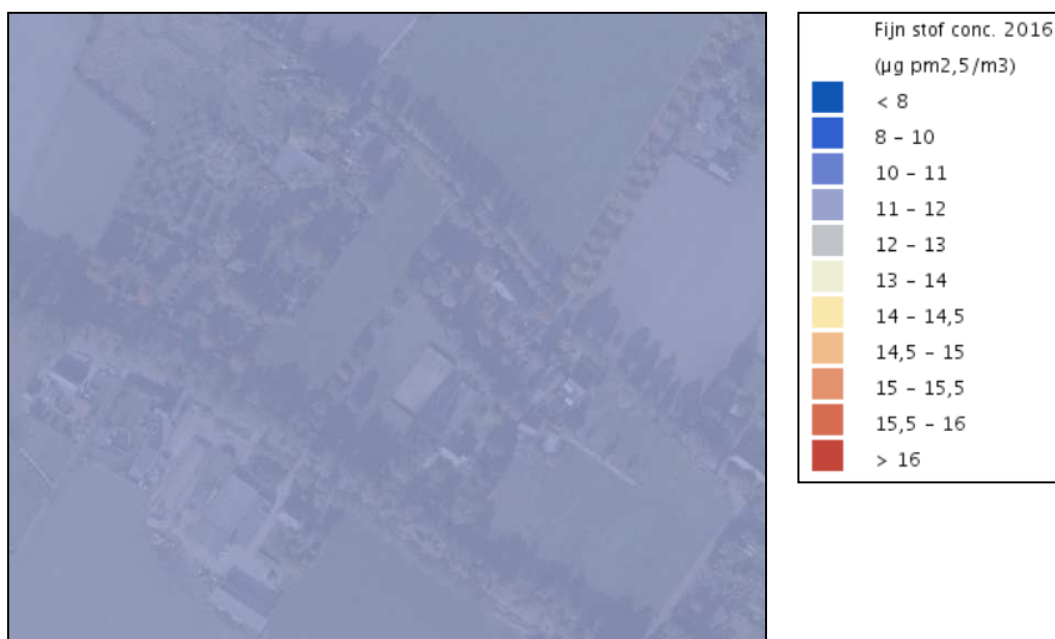
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 13: Fijnstof 2016 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 14: Fijnstof 2016 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

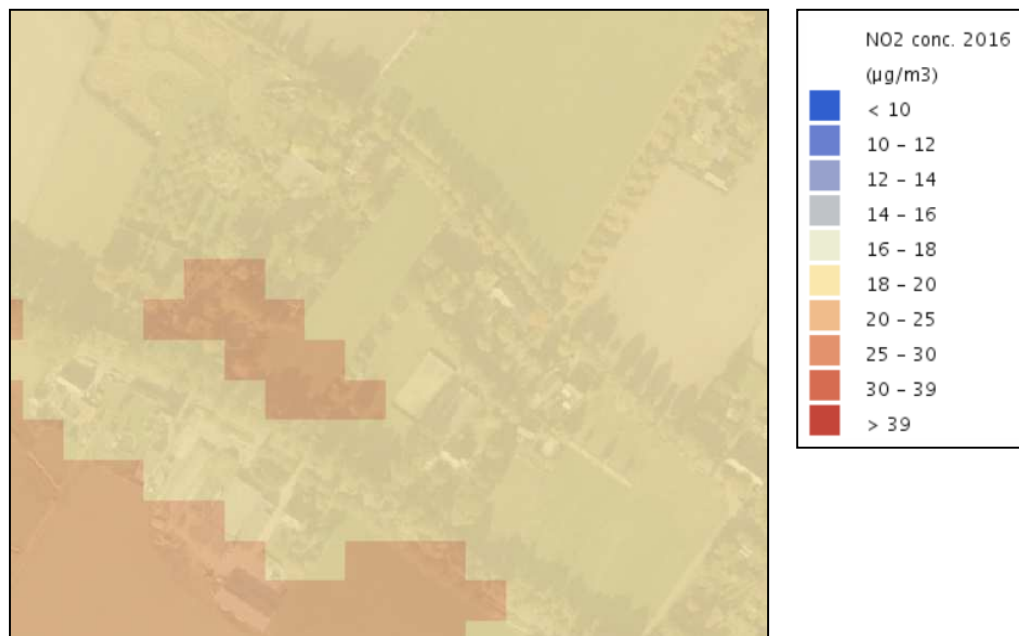
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 15: Stikstofdioxide 2016 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 18-25 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.4.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Beleidskader**5.4.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.4.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid. Toetsing van het plan aan de voorwaarden uit de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft geen belemmeringen voor het plan.

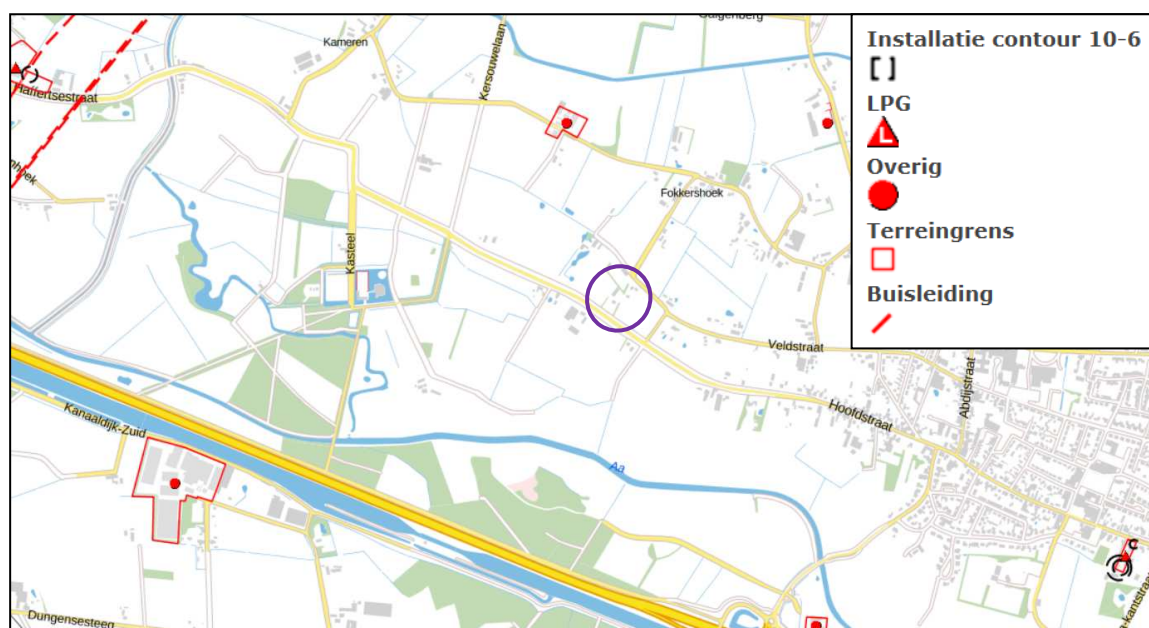
5.4.3.5 Overige wet- en regelgeving

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

5.4.4 Beoordeling van het plangebied

5.4.4.1 Bedrijven

Het plangebied is op basis van de Risicokaart niet gelegen binnen een risicocontour van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart

5.4.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de Rijkswegen A50 en A59. Met afstanden van minimaal 5 kilometer tot deze wegen, is het plangebied op dermate afstand van deze routes gelegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Wel zijn in de omgeving van het plangebied de provinciale weg N279 en de Gouverneursweg gelegen. Ook over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de Gouverneursweg vinden echter geen significante hoeveelheden van transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit blijkt uit een in opdracht van de gemeente Bernheze uitgevoerd onderzoek naar het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Over de provinciale weg N279 vindt wel significant transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen in één of meer risicocontouren van deze weg.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bernheze vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is op een afstand van circa 1.400 meter tot het plangebied gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.4.4.3 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen. Dit aspect is dan ook niet relevant.

5.4.5 Toetsing van het plangebied

5.4.5.1 Inleiding

Langs de zuidkant van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N279. Deze weg is geen onderdeel van een routing voor gevaarlijke stoffen. Uit de rapportage 'Externe veiligheid provinciale wegen Noord-Brabant' volgt, dat over de provinciale weg N279 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De aantallen transportbewegingen gevaarlijke stoffen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Stofcategorie						
LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3	GT4
1293	1870	57	89	0	528	0

Deze transportbewegingen uit 2009 zijn opgehoogd met behulp van het Global Economy Scenario (GES, groeiscenario transport van gevaarlijke stoffen) naar 2020.

5.4.5.2 Plaatsgebonden risico

Een indicatie van de hoogte van de risico's is te verkrijgen door bijlage 1 van de Handleiding risicoanalyse transport (HART) te raadplegen. Daarin is als vuistregel gegeven, dat een weg buiten de bebouwde kom geen plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) heeft, wanneer:

$$0.0003 \cdot (GF3 + 0.2 \cdot LF2 + LT1 + LT2 + 3 \cdot LT3 + GT4 + GT5) < 1$$

Uit de hierboven genoemde inventarisatie is het aantal transporten aan gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N279 overgenomen. Dit leidt tot de volgende uitkomst:

$$0.0003 \cdot (528 + 0.2 \cdot 1870 + 57 + 89 + 3 \cdot 0 + 0 + 0) = 0.3144 < 1$$

De provinciale weg N279 heeft derhalve geen plaatsgebonden risico.

5.4.5.3 Groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico', dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Het plangebied is (alleen) gelegen binnen het invloedsgebied van de stofcategorie LT2. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype buitengebied (ca. 2 personen/ha, tabel 4.4, HART). De provinciale weg N279 betreft een weg buiten de bebouwde kom. De bebouwing naast de provinciale weg N279 ter hoogte van het plangebied is 2-zijdig. De bebouwing is gelegen op minimaal 10 meter uit de rand van de provinciale weg N279.

Met behulp van de vuistregels uit de bijlage 1 van de Handreiking risicoanalyse transport (HART) en vorenstaande gegevens kan kwalitatief bepaald worden, wat indicatief de hoogte van het groepsrisico is ter plaatse van het plangebied.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde:

- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.
- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

De stoffen LT3, GT4 en GT5 worden niet vervoerd over de provinciale weg N279. Uit tabel 1-7 volgt, dat meer dan 8660 transportbewegingen met de stofcategorie GF3 nodig zijn om 10% van de oriënterende waarde te overschrijden. Er vinden slechts 528 transportbewegingen met GF3 plaats. Het groepsrisico ter plaatse is derhalve laag. De bijdrage van het plan op de hoogte van het groepsrisico zal niet zichtbaar zijn, vanwege de beperkte omvang van het plan (toevoegen van maximaal 30 personen binnen invloedsgebied) en omdat het plangebied zich op de grens van het invloedsgebied bevindt (op circa 850 meter).

Vastgesteld

Omdat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriënterende waarde, hoeft geen volledige verantwoording van het groepsrisico afgelegd te worden (artikel 8, lid 2a, Besluit externe veiligheid transportroutes). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (beperkte verantwoording groepsrisico) kan volstaan worden met het besteden van aandacht aan:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De Veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd (artikel 9, Bevt)). De uitwerking van de beperkte verantwoording volgt in navolgende subparagraaf.

5.4.5.4 (Beperkte) verantwoording groepsrisico

Advies veiligheidsregio

Vanwege de ligging van het plangebied in het (toxisch) invloedgebied van de provinciale weg N279 dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De veiligheidsregio is in het kader van artikel 9, van het Besluit externe veiligheid transport om advies gevraagd over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De veiligheidsregio ziet echter geen reden tot een nader advies. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij het plan gevoegd.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

1. Is het rampscenario te bestrijden?

De mate van bestrijdbaarheid van een calamiteit is afhankelijk van de opkomsttijd brandweer, de bereikbaarheid van de locatie calamiteit en de bluswatervoorziening in de omgeving van de calamiteit.

Voor het plangebied is vanwege de grote afstand tot het plangebied (circa 850 meter) het scenario toxische wolk maatgevend. Een toxische wolk ontstaat door lekkage van een tankwagen met toxische vloeistof of gas op de provinciale weg. De gevolgen hiervan zijn enigszins in te dammen door het leggen van een waterscherm over de lekkage toxisch gas en/of vloeistof.

De opkomsttijd van de brandweer ter plaatste van de calamiteit is voldoende. De bereikbaarheid van calamiteitlocatie is goed. De primaire bluswatervoorziening ter plaatse is slecht. Grote hoeveelheden secundair bluswater kunnen onttrokken worden vanuit de Zuid-Willemsvaart, welke direct naast de provinciale weg is gelegen. Dit bevordert de bestrijding van het incident zeer. De algemene conclusie is derhalve dat de bestrijdbaarheid van een incident met een toxische stof op de provinciale weg N279 redelijk is.

2. Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit hierbinnen te bestrijden?

Het optreden van de brandweer zal zich in eerste instantie richten tot het evacueren van mensen en het afzetten van het gevarengedied. Daarna zal worden overgegaan tot het beperken van de omvang van de calamiteit binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is bluswater aanwezig.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario (brand, explosie en/of toxische wolk).

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Binnen het plangebied zijn geen niet en/of minder zelfredzame personen aanwezig.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te ontluchten is;
- goed te schuilen is.

Alarmering:

Ter hoogte van het plangebied is de WAS-dekking (sirene burgerbescherming) op orde. In geval van een calamiteit zal tevens NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Vluchtmogelijkheden:

Het plangebied is naar meerdere zijden te ontluchten. Ontluchten kan in alle gevallen van de risicobronnen af.

Schuilmogelijkheden:

Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Geadviseerd wordt een uitschakelbare ventilatie in de bebouwing aan te brengen en de ramen en deuren afdoende sluitbaar (kiervrij) te maken.

5.4.5.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Bernheze. Het plangebied ligt binnen het toxische invloedsgebied van de provinciale weg N279. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- het geringe groepsrisico neemt slechts marginaal toe;
- de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen.
- De redelijke bestrijdbaarheid van een calamiteit met een toxische stof op de provinciale weg N279.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object, in dit geval de recreatieve verblijfsobjecten, dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.5.2 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen, te weten aan Gouverneursweg 3a. Navolgende figuur geeft de ligging van dit veehouderijbedrijf ten opzichte van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel en de veehouderij met een rode pijl is aangeduid.



Figuur 17: Ligging veehouderij in de omgeving van plangebied

Navolgend worden de bijbehorende milieuvergunning weergegeven (bron: BVB).

5473 VB, Gouverneursweg 3A, HEESWIJK-DINTHER, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 02-10-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	NGE tot	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	103	1236	0 124	0 12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	71	312	0 18	0 3
Totalen								174	1548	0 142	0 15

Sluit venster

Op de veehouderij aan Gouverneursweg 3a worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van dit veehouderijbedrijf een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. De beoogde bebouwing binnen het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 50 meter tot het bouwvlak van dit veehouderijbedrijf. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het bouwvlak (blauwe vlak), een contour van 50 meter rondom het bouwvlak (blauwe lijn) en de bebouwing (rode vlakken) op de locatie Gouverneursweg 3a ten opzichte van het plangebied (oranje stippellijn) en de bouwvlakken (groene lijn) daarin.



Figuur 18: Afstand tussen bouwvlak Gouverneursweg 3a en bebouwing binnen plangebied

De beoogde bouwvlakken binnen het plangebied liggen allemaal op minimaal 50 meter van het bouwvlak van de veehouderij aan Gouverneursweg 3a. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de vaste afstanden ten aanzien van de veehouderij aan Gouverneursweg 3a geen bezwaar.

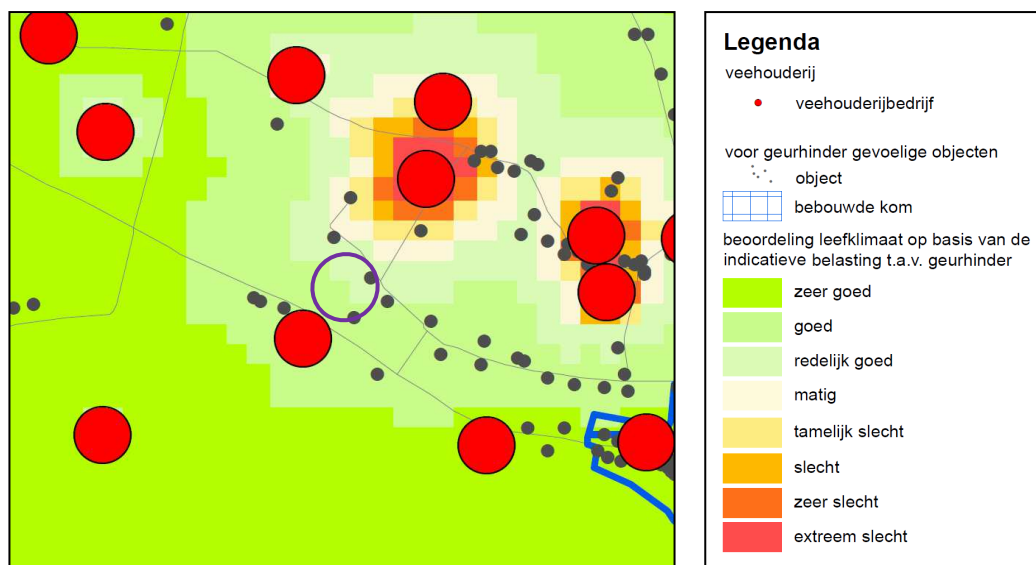
5.5.3 Woon- en leefklimaat

5.5.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.5.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Navolgende figuur geeft het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer, zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij 2013', waarbij het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.

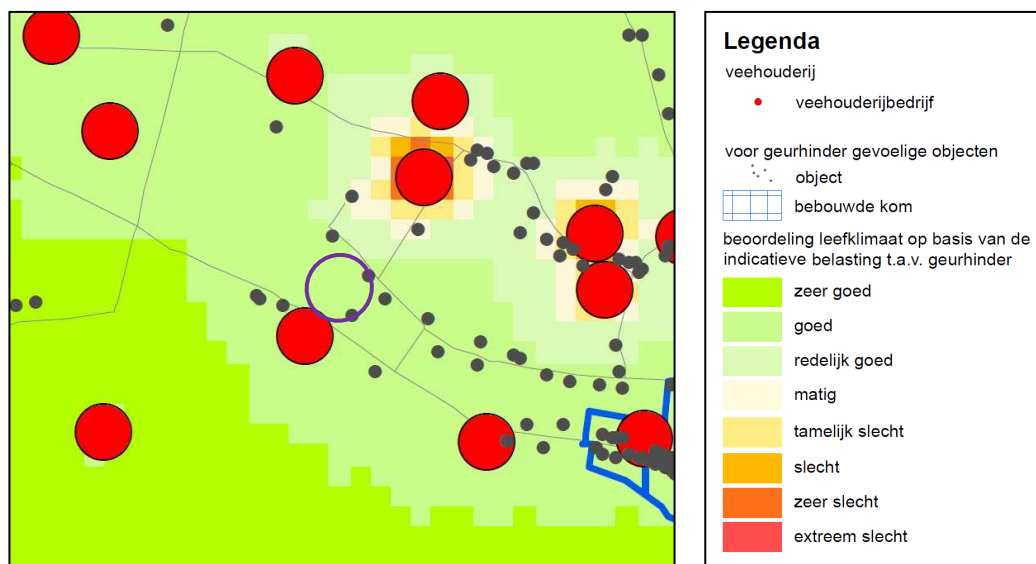


Figuur 19: Woon- en leefklimaat op basis van voorgrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied is volgens de geurgebiedsvisie sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.5.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer, zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij 2013', waarbij het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

Ter plaatse van het plangebied is volgens de geurgebiedsvisie sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

Vastgesteld

5.5.3.4 Conclusie

De voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Echter, in opdracht van de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is door Wageningen UR onderzoek gedaan naar de effectieve reductie van geur, ammoniak en fijn stof door gecombineerde luchtwassers. Die blijkt lager dan verwacht en lager dan waarmee in de 'Gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij 2013' rekening is gehouden. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen met gecombineerde luchtwassers aanwezig zijn, geeft dit geen aanleiding tot een andere beoordeling van het woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat dan ook geen bezwaar.

5.5.3.5 Belangenafweging

De beoogde herontwikkeling van het plangebied, welke gepaard gaat met de toevoeging van geurgevoelige objecten, mag omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. De beoogde geurgevoelige objecten worden buiten 50 meter van de grens van het bouwvlak van de veehouderij aan Gouverneursweg 3a gerealiseerd. Derhalve wordt deze veehouderij door de beoogde ontwikkeling niet verder in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie thans het geval is.

5.6 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.6.1 Inleiding

De (indicatieve) 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten', opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

5.6.2 Bedrijfsactiviteiten in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied is bestemmingsplanmatig slechts één niet-agrarisch bedrijf toegestaan; een beeldentuin aan Gouverneursweg 6a. Op basis van de VNG-publicatie valt een dergelijk bedrijf onder de noemer 'bibliotheken, musea, ateliers e.d.'. Dergelijke voorzieningen vallen in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Binnen een zone van 10 meter tot deze naastgelegen locatie worden geen verblijfsaccommodaties voorzien. De beoogde herontwikkeling is in het kader van aanwezige bedrijvigheid in de omgeving dan ook geen bezwaar.

5.6.3 Bedrijfsactiviteiten binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt de ontwikkeling van hoogwaardige recreatieve voorzieningen beoogd. De beoogde bedrijvigheid valt op basis van de VNG-publicatie onder de noemer 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra'. Dergelijke bedrijvigheid valt in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter.

De afstand tussen de grens van de beoogde bestemming en de uiterste grens van de gevel van woningen in de omgeving bedraagt in alle gevallen meer dan 10 meter. De beoogde bedrijvigheid binnen het plangebied wordt niet belemmerd door milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

5.7 Natuur

5.7.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.7.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek, gelegen op een afstand van circa 10 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen dit Habitatrichtlijngebied en het plangebied kan worden gesteld dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen significante effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.7.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde nieuwe bebouwing binnen het plangebied wordt opgericht op een perceel grasland dat thans meerdere malen per jaar gemaaid wordt. Het terrein rondom de nieuwe bebouwing zal worden ingericht als groene mal. Waar mogelijk worden bestaande beplantingselementen gebruikt in de nieuwe inrichting. De beoogde landschappelijke groene mal is omschreven in paragraaf 3.4 van onderhavige toelichting.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook de lage ondergroei buiten het broedseizoen te verwijderen. Deze ondergroei vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus

van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Het plangebied vormt mogelijk geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen ontwikkeling is het mogelijk dat foerageergelegenheden tijdelijk verminderen. Echter in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageermogelijkheden. Door landschappelijke inpassing in het toekomstige situatie wordt het aanwezige groen uitgebreid met gebiedseigen soorten. Foerageermogelijkheden voor vleermuizen worden daardoor versterkt doordat meer insecten worden aangetrokken. En niet alleen vleermuizen zullen daarvan profiteren, maar ook tal van vogels en kleine zoogdieren.

De uitvoering van de beoogde ontwikkelingen vindt in fasen plaats en is nog flexibel qua locatie en omvang. Derhalve zal per fase beoordeeld worden of conflicten ontstaan met beschermde dier- en plantensoorten.

5.7.4 Bomen

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de aanleg van nieuwe inritten, paden en wegen. De aanleg van deze voorzieningen mag geen negatieve gevolgen hebben op de aanwezige (gemeentelijke) bomen. Uitgangspunt is dat de aanwezige (gemeentelijke) bomen duurzaam behouden blijven. Daarbij dient de kwetsbare zone van de bomen in acht te worden genomen. De kwetsbare zone is de kroonproject + 1,5 meter. Gedurende de realisatie van de beoogde voorzieningen kunnen initiatiefnemers een aantal maatregelen nemen ten behoeve van het behoud van de aanwezige bomen:

- Geen materieel in de kwetsbare zone plaatsen. Dit om bodemverdichting te voorkomen;
- De boom met geschikte materialen beschermen (niet- verplaatsbare bouwhekken, steigeronderdelen etc.) zodat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn.
- Tijdelijke bouwwegen binnen de kwetsbare zone voorzien van rijplaten (beton, staal, hout of kunststof) om bodemverdichting te voorkomen.

Bij activiteiten in de kwetsbare zone van bomen (opslag, parkeren, transport, graven, ophogen, bodembewerking, inbrengen van materialen) is een bomeneffectanalyse vereist.

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

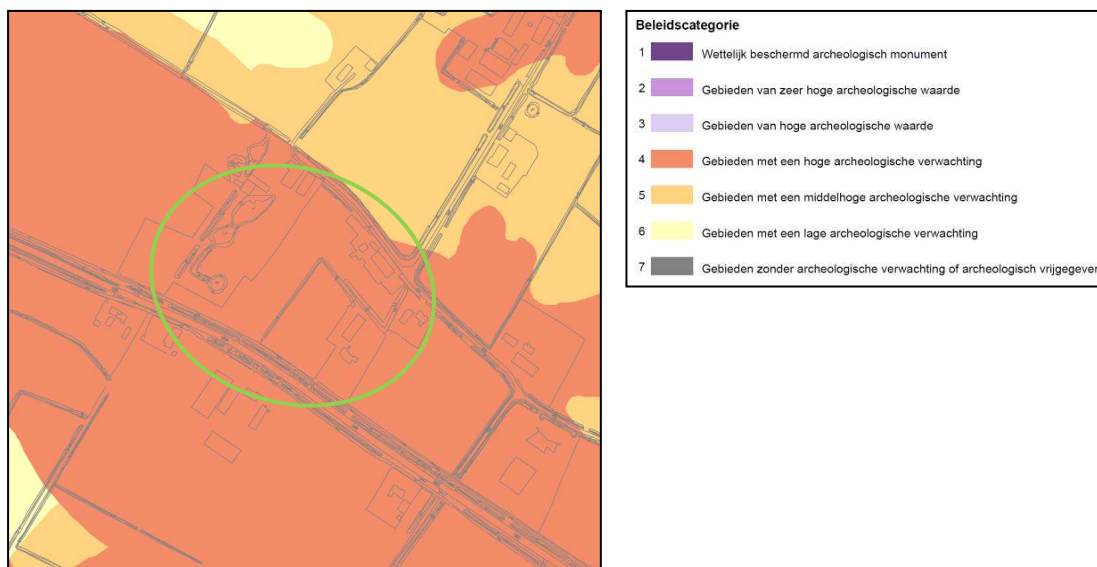
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Beleidskaart Gemeente Bernheze'. Op basis van deze documenten, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Beleidskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied met een groene cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op basis van de archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze gebied geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen met een diepte van > 40 cm-mv én een oppervlak van meer dan 250 m². Onderhavig bestemmingsplan kent aan het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' toe, waarmee archeologische waarden van de gronden conform het gemeentelijk archeologisch beleid worden beschermd.

5.9 Water

5.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante beleid van het waterschap.

5.9.2 Relevant waterschapsbeleid

5.9.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op basis van de Keurkaart gelegen in een 'Attentiegebied'.

De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. De attentiegebieden zijn in eerste instantie gericht op bescherming van de hydrologisch toestand binnen de natte natuurparels. Het totaal aan maatregelen wordt tenminste getoetst op stand-still op de rand van de natte natuurparel. Bij voorkeur heeft het totaal aan maatregelen binnen deze zone een positief effect op de gewenste natuurontwikkeling binnen de beschermde gebieden waterhuishouding.

Binnen het plangebied zijn geen hoofdwatergangen aanwezig. Alle sloten zijn zogenoemde C-watergangen (de laagste categorie) bedoeld voor ontwatering van privé-eigendommen en ook te onderhouden door de betreffende eigenaar. Het nieuw te realiseren oppervlaktewater betreft een grote centrale natuurplas, een naastgelegen kleine natuurvijver en een tweede natuurvijver bij de Hooivilla. In de nieuwe inrichting vervallen ook enkele bestaande sloten en greppels. De greppels op de kavelgrenzen in het hart van het plangebied zullen allemaal worden dichtgeschoven. De bestaande ontwatering aan de buitenranden middels sloten blijft gehandhaafd. Zo ontstaat een stabielere grondwaterstand wat gunstig is voor de beoogde ontwikkeling van de natuur binnen het plangebied.

Voor de attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Milieu- en Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect

hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief.

5.9.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de door te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

5.9.2.3 Principes van het waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater

Ter plaatse van het plangebied zal het afvoeren van het vuile water via de riolering geschieden en het schone hemelwater zal binnen het plangebied verwerkt worden.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want het aspect water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is wonen aan het water erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

5.9.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De beoogde ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De gemeente Bernheze stelt echter als eis dat ruimtelijke ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn.

5.9.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.9.3.1 Bodem en grondwater

Het gehele plangebied is gelegen op een dekzandrug tussen een beekdal (van de Aa) aan de zuidzijde en een dekzandvlakte -op enige afstand- aan de noordzijde. Op deze dekzandrug bestaande uit zwak lemig fijn zand met een dikke humusrijke bovenlaag (een zogenoemd esdek). De bodem is overal te karakteriseren als een Hoge Zwarte Enkeerdgrond. De grondwaterstand is variabel en fluctueert tussen een GHG van 40 tot 80 cm onder maaiveld en een GLG van 100 tot 150 cm onder maaiveld. De bodem is aldus vruchtbare, vochthoudende zandgrond. Er is weinig hoogteverschil al loopt het maaiveld enigszins af van de Gouverneursweg (7,7 m +NAP) naar de Fokkershoek (6,9 m +NAP). De gemiddelde maaiveldhoogte is 7,1 m +NAP.

5.9.3.2 Bergingsopgave

De bergingsopgave is te berekenen door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Ter plaatse van het plangebied is dit niet het geval.

Op de locatie Fokkershoek 27 wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, anders dan de reeds vergunde/gerealiseerde bebouwing. Op de locatie Gouverneursweg 6c worden de volgende functies met bijbehorend verhard oppervlak mogelijk gemaakt:

Functie	Omvang
suite (verblijfsrecreatie)	maximaal aantal: 8 bebouwd oppervlak per suite: maximaal 150 m ²
vergaderruimte	bebouwd oppervlak: maximaal 300 m ²
ondersteunende horeca	bebouwd oppervlak: 150 m ²
streekwinkel (detailhandel)	bebouwd oppervlak: maximaal 150 m ²
kantoor (incl. balie)	bebouwd oppervlak: maximaal 50 m ²
ondersteunende ruimtes	bebouwd oppervlak: 200 m ²
verharding t.b.v ontsluiting	800 m ²
Verhard oppervlak	2.850 m²

Een gedeelte van deze functies wordt gerealiseerd ter plaatse van een bestaande schuur van circa 340 m² en een bestaand woonhuis van circa 130 m².

Een verhard oppervlak van 2.850 m² vergt een bergingsopgave van 171 m³.

5.9.3.3 Hemelwaterinfiltratie

Binnen het plangebied wordt circa 1.000 m² nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Het gaat dan specifiek om de grote centrale natuurplas, de naastgelegen kleine natuurvijver en een tweede natuurvijver bij de Hooivilla. Rekening houdend met een waakhoogte van 10 cm, hebben de vijvers een bergend vermogen van 0,3 m³/m². Met een oppervlakte van circa 1.000 m² resulteert dit in een bergend vermogen van 300 m³. Daarmee kan ruimschoots worden voorzien in de benodigde berging van 171 m³.

Het schone hemelwater dat valt op de daken van nieuw toe te voegen bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar ondergrondse infiltratie transportriolen. Deze infiltratieriolen dienen boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit deze transportriolen zal het water worden afgevoerd naar de vijvers.

5.9.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

5.9.4 Afvalwaterafvoer na herontwikkeling

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Ook zal onderzocht worden of het mogelijk is helofytenbedden in te zetten voor de voorzuivering van bepaalde afvalwaterstromen.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

De beoogde ontwikkeling komt niet voor op lijst D van het Besluit mer. De D-lijst bevat grootschalige recreatieve ontwikkelingen zoals hotelcomplexen en vakantie dorpen. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling wordt binnen het plangebied niet beoogd. Een verdere mer-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.11.2 Geitenhouderijen

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij.

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn de onderstaande geitenhouderijen aanwezig:

- Fokkershoek 1, 2480 geiten, 550 meter afstand;
- Meerstraat 29, 1659 geiten, 1400 meter afstand.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het aantal gastenverblijven, de oprichting van een vergaderruimte en de exploitatie van een streekwinkel mogelijk. Dergelijke functies zijn niet te vergelijken met de gevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven, waarover gesproken wordt in het rapport VGO. De te realiseren functies betreffen allen functies waarbij het verblijf van personen van tijdelijke aard en korte duur is. De beoogde (bedrijfs)woningen binnen het plangebied zijn bestaande woningen. Er worden dan ook geen nieuwe gevoelige objecten toegevoegd.

5.12 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten

Vastgesteld

het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen'. Aan de gehele locatie zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – woonwerk ontwikkelings-gebied'. Een gedeelte van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'. Binnen het plangebied zijn in totaal 4 bouwvlakken aanwezig. Aan de locatie Fokkershoek 27 is de aanduiding 'wonen' toegekend. Aan de locatie Gouverneursweg 6c is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend. Aan alle gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' is de aanduiding 'recreatie' toegekend.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

Aan de locatie Fokkershoek 27 is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en/of abiotische waarden' met de functieaanduiding 'wonen' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische grondgebruik en het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is tevens burgerbewoning toegestaan. Bij een burgerwoning zijn recreatieve nevenfuncties toegestaan, zoals opgenomen in navolgende tabel.

Adres	Functie	Omvang
Fokkershoek 27	bed & breakfast (verblijfsrecreatie, one room hotel)	gebruiksoppervlakte: maximaal 250 m ² totaal aantal slaapplekken: maximaal 4
	suite (verblijfsrecreatie)	maximaal aantal: 3 bebouwd oppervlak per suite: maximaal 150 m ² gebruiksoppervlakte per suite: maximaal 300 m ² totaal aantal slaapplekken: maximaal 11

6.4.2 Agrarische met waarden – Leefgebied dassen

Aan de locatie Gouverneursweg 6c en de overige gronden binnen het plangebied is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' met de functieaanduidingen 'recreatie' en 'bedrijfswoning' (ter plaatse van Gouverneursweg 6a) toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische grondgebruik en het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, die relevant zijn voor het leefgebied van de dassen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatie' zijn recreatieve functies toegestaan, zoals opgenomen in navolgende tabel.

Adres	Functie	Omvang
Gouverneursweg 6c	suite (verblijfsrecreatie)	maximaal aantal: 8 bebouwd oppervlak per suite: maximaal 150 m ² gebruiksoppervlakte per suite: maximaal 300 m ² totaal aantal slaapplekken: maximaal 26
	vergader ruimte	bebouwd oppervlak: maximaal 300 m ² gebruiksoppervlakte: maximaal 300 m ²
	ondersteunende horeca	bebouwd oppervlak: 150 m ²
	streekwinkel (detailhandel)	bebouwd oppervlak: maximaal 150 m ²

Vastgesteld

	kantoor (incl. balie)	bebouwd oppervlak: maximaal 50 m ²
	ondersteunende ruimtes	bebouwd oppervlak: maximaal 200 m ²

Binnen deze bestemming mag een in pandige oppervlakte van 150 m² en een buitenpandige (terras) oppervlakte van 70 m² worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten.

In totaal is 2.200 m² aan bedrijfsgebouwen ten dienste van de recreatieve functie toegestaan. Het bestemmingsplan biedt daarmee ook ruimte aan bebouwing welke ondersteunend is aan de recreatieve functie, zoals bebouwing ten behoeve van opslag, technische installaties, schuilgelegenheden voor dieren etc.

6.4.3 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.4 Waarde – Natte natuurparel (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Bij toename van het verhard oppervlak is "hydrologisch neutraal bouwen" het uitgangspunt. Voor een toename van het verharde oppervlak van 250 m² is een advies van de waterbeheerder vereist.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De gemeente zal met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fokkershoek 27 / Gouverneursweg 6c' heeft van 1 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen en is 1 zienswijze ontvangen. De 'Nota zienswijzen' is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.