AGEL
adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

Ontwerpbestemmingsplan
Hotel The Duke, Nistelrode

Gemeente Bernheze

INZICHT & OVERZICHT

AGEL adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

Ontwerpbestemmingsplan
Hotel The Duke, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Opdrachtgever	:	Beeckk adviseurs (in opdracht van Businessclub The Duke) Klokgebouw 245 5617 AC EINDHOVEN
Projectnummer	:	20150609
IDN	:	NL.IMRO.1721.BPHotelTheDuke-ow01
Status rapport / versie nr.	:	Ontwerp D01
Datum	:	25 april 2016
Opgesteld door	:	mr. ir. H. Wenting
Gecontroleerd door	:	ing. S. Spapens
Voor akkoord	:	mr. ir. H. Wenting

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	18-03-2016	Concept Ontwerpbestemmingsplan	HW	SSp
D01	25-04-2016	Ontwerpbestemmingsplan	HW	SS9

Eerland CERTIFICATION NEN-EN ISO 9001

Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t.(0162) 456481
f.(0162) 435588
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

INHOUD blz.

1 INLEIDING ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Plangebied ... 3
1.3 Geldend bestemmingsplan ... 4
1.4 Leeswijzer ... 5
2 PLANBESCHRIJVING ... 6
2.1 Huidige situatie ... 6
2.2 Toekomstige situatie ... 7
2.3 Vertaling in bestemmingsplan ... 9
3 BELEIDSKADER ... 10
3.1 Rijksbeleid ... 10
3.2 Provinciaal beleid ... 12
3.3 Beleid gemeente ... 15
4 OMGEVINGSASPECTEN ... 16
4.1 Bodemkwaliteit ... 16
4.2 Natuur ... 17
4.3 Water ... 19
4.4 Bedrijven en milieuzonering ... 20
4.5 Geurhinder ... 21
4.6 Geluid ... 23
4.7 Luchtkwaliteit ... 24
4.8 Archeologie ... 25
4.9 Externe veiligheid ... 25
4.10 Technische infrastructuur ... 30
4.11 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling ... 30
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ... 31
5.1 Inleiding ... 31
5.2 Algemene toelichting verbeelding ... 31
5.3 Algemene toelichting planregels ... 31
5.4 Toelichting bestemmingen ... 31
6 UITVOERBAARHEID ... 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 33

© AGEL adviseurs 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

BIJLAGEN

1 Verkennend Bodemonderzoek; Slotenseweg 11 te Nistelrode, AGEL adviseurs, 23 maart 2016
2 Quickscan Flora- en faunawet; Slotenseweg 11 te Nistelrode, AGEL adviseurs, 15 maart 2016
3 Compensatieplan EHS, Slotenseweg 11 te Nistelrode, AGEL adviseurs, 23 maart 2016
4 Waterparagraaf; Slotenseweg 11 te Nistelrode, 20150609, AGEL adviseurs, 18 april 2016
5 Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase); Nistelrode, Slotenseweg 11, gemeente Bernheze (Noord-Brabant), Transect, 8 maart 2016
6 Advies Veiligheidsregio Brabant Noord, 18 april 2016

© AGEL adviseurs 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Businessclub The Duke heeft het voornemen om het bestaande clubgebouw bij de golfbaan aan de Slotenseweg in Nistelrode uit te breiden met een congresruimte en een hotelaccommodatie met circa 20 kamers. De realisatie van de congresruimte en de hotelaccommodatie past echter niet binnen het bouwvlak uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de congresruimte en het hotel mogelijk te maken. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Slotenseweg aan de noordzijde van de kern Nistelrode en ten westen van de A50. Het plangebied maakt onderdeel uit van de golfbaan The Duke. In het plangebied zelf bevinden zich het clubgebouw, dat in 2014 is opgeleverd, met bijbehorende bijgebouwen en het parkeerterrein.

Op onderstaande afbeelding zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

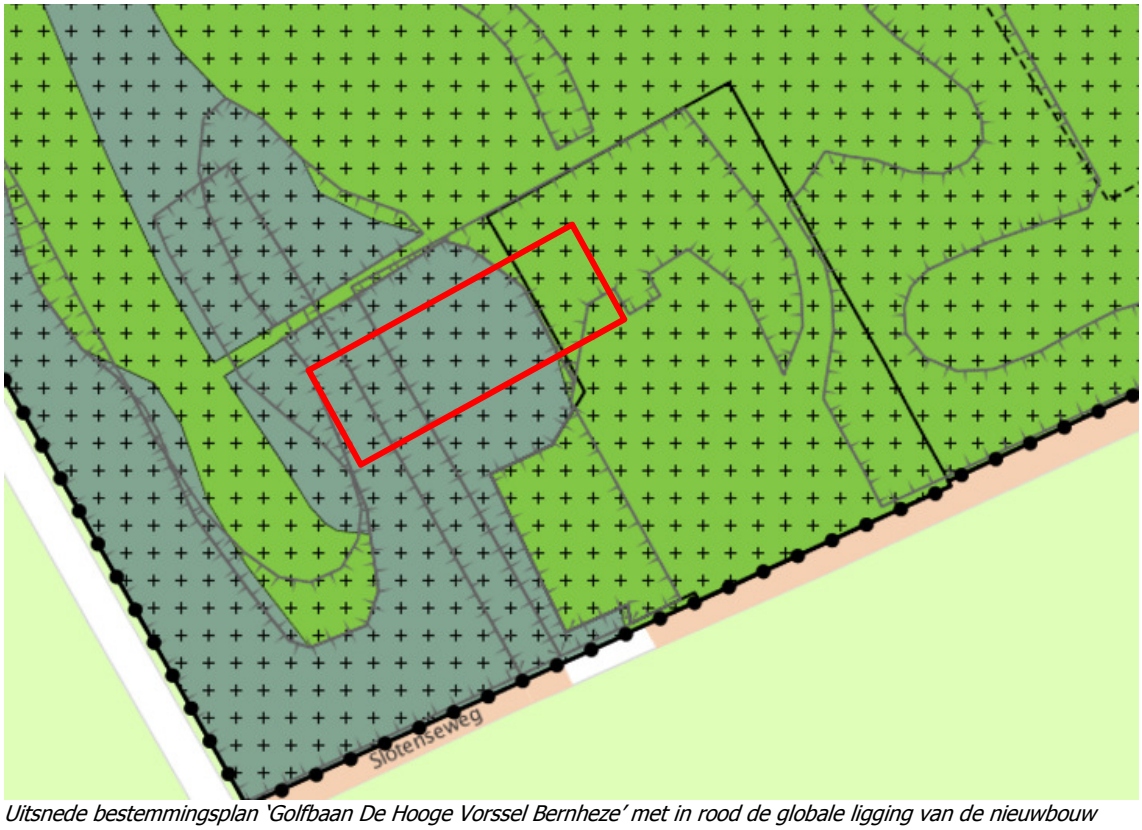


Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Dit bestemmingsplan is op 14 maart 2013 vastgesteld. Het plangebied is deels bestemd als 'Sport – Golfbaan 1' en deels als 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Sport – Golfbaan 1' is onder andere een 18-holes golfbaan toegestaan met bijbehorende voorzieningen en een clubhuis. Binnen het plangebied is een groot bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 40 procent. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6,5 en 10 meter. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en/of ecologische waarden, van bosgebieden en landschapselementen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De nieuwbouw wordt deels binnen de bestemming 'Natuur' gerealiseerd. Binnen deze bestemming is nieuwbouw ten behoeve van de golfbaan niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming met bouwvlak om de realisatie van de congresruimte en de hotelaccommodatie mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze' met in rood de globale ligging van de nieuwbouw

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving, waarin de ontwikkeling van de congresruimte en de hotelaccommodatie zijn beschreven en is aangegeven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Ten eerste is daarom de huidige situatie beschreven, waarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Slotenseweg aan de noordzijde van de kern Nistelrode en ten westen van de A50. Het plangebied maakt onderdeel uit van de golfbaan The Duke. Het plangebied ligt in het buitengebied van Nistelrode. Tot de tweede helft van de 20^{e} eeuw was het gebied onbebouwd. In deze tijd werd heide ter plaatse omgezet in bos. Na deze tijd hebben diverse activiteiten in het gebied plaatsgevonden. Uiteindelijk is in 1990 de golfbaan aangelegd, evenals een bijbehorend gebouw. In 2014 is een nieuw clubgebouw opgeleverd, met bijbehorende bijgebouwen en een parkeerterrein.



Luchtfoto huidige situatie plangebied

Het huidige clubgebouw (1.) heeft een oppervlakte van circa 586 m^2. Het gebouw ten zuidoosten van het bouwvlak (2.) heeft een oppervlakte van circa 326 m^2. Het betreft een proshop met sportartikelen gericht op de golfsport. Daarnaast is nog een klein gebouwtje aanwezig met een oppervlakte van 7 m^2 (3.). Het huidige clubgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het gebouw ten zuidoosten van het plangebied bestaat uit één bouwlaag met een kap. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich het parkeerterrein.

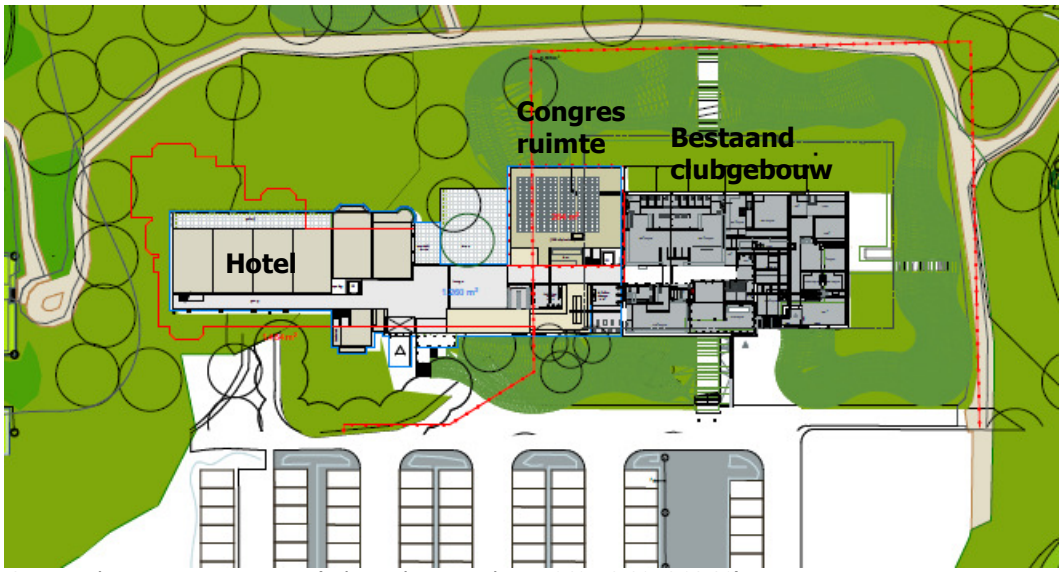
Het plangebied is grotendeels omringd door bos. In het noorden, oosten en westen zijn daarnaast, tussen de bossen, open gebieden (in de vorm van gras) aanwezig die deel uitmaken van het golfterrein.



Huidig clubgebouw (boven), bebouwing oostzijde plangebied (midden) en gebied ten westzijde van het plangebied waar de nieuwbouw is voorzien (onder)

2.2 Toekomstige situatie

Het bestaande clubgebouw wordt uitgebreid met een hotelaccommodatie met 20 luxe suites op 5 sterren-plus niveau en een congresruimte voor maximaal 252 personen. Het gebruik van het hotel is gerelateerd aan de golfclub. De golfbaan is een hoogwaardige businessbaan en daarmee uniek in de regio. Er is behoefte om de bezoekers van de golfclub, die daar vaak komen voor ondernemers gerelateerde activiteiten, ook te kunnen laten overnachten op de businessclub. Ook het voorzien van een congresruimte om congressen te organiseren ten behoeve van de gasten, behoort tot deze behoefte. De nieuwe situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Situatietekening nieuwe situatie (echo architectuur bv, 15060.VO.2016.03.30)

Het congrescentrum wordt direct ten westen van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het is ondergronds verbonden met het clubgebouw. Het congrescentrum bestaat grotendeels uit een conferentieruimte met een oppervlakte van circa 264 m^2. Daarnaast worden in het congrescentrum diverse overige voorzieningen gerealiseerd. Ten noorden van dit centrum wordt een terras aangebracht.

De hotelaccommodatie wordt ten westen van het congresruimte gerealiseerd. De hotelaccommodatie bestaat deels uit één bouwlaag met een kap en het meest westelijk gedeelte bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Er worden circa 20 hotelkamers met hotelfaciliteiten gerealiseerd. Het betreffen luxe suites op 5 sterren-plus niveau.



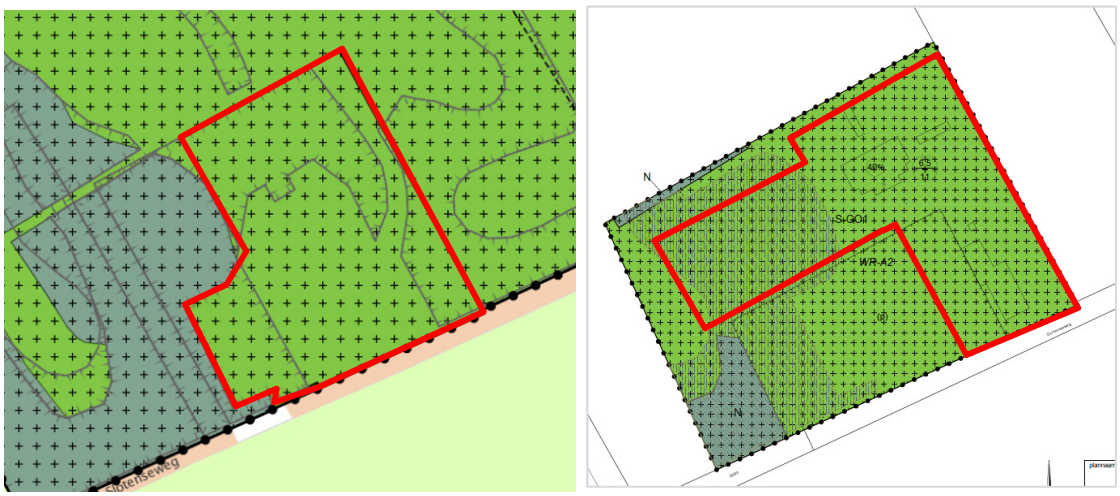
Impressie voorgevel (echo architectuur bv, 15060.VO.2016.03.30)

2.2.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten via Slotenseweg en de Berghemseweg aan de oostzijde of via de provinciale weg de Heescheweg (N603) aan de westzijde. Beide wegen zijn via de Noorderbaan verbonden met de A50. In het plangebied zijn op het terrein zelf 136 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de zuidzijde van de Slotenseweg zijn nog een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Op grond van de gemeentelijke Parkeernormennota zijn 138 parkeerplaatsen noodzakelijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de uitbereiding gewijzigd in de bestemming 'Sport – Golfbaan 1'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een congresruimte en hotelaccommodatie te realiseren. Aan de zuidzijde is het bouwvlak verkleind met 2.640 m^2 en ter plaatse van de uitbreiding is het bouwvlak vergroot met 2.614 m^2. In het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat van het bouwvlak maximaal 40% mag worden bebouwd. Met de realisatie van de uitbreiding wordt circa 27% van het totale bouwvlak bebouwd. Voor het nieuwe bouwvlak is hetzelfde bebouwingspercentage van 40% opgenomen. De totale bebouwings- mogelijkheden nemen niet toe, maar worden anders gesitueerd (zie onderstaande afbeeldingen).



Bouwvlak vigerend bestemmingsplan (links) en bouwvlak nieuw bestemmingsplan (rechts)

In het geldende bestemmingsplan zijn een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 10 meter opgenomen. De bouwhoogte van de huidige bebouwing is hoger dan 10 meter (maximaal 11 meter). Derhalve zijn op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 6,5 respectievelijk 11 meter. De nieuwe bebouwing past binnen deze maximale goot- en bouwhoogte.

Voor het gedeelte van het plangebied waar in het geldende bestemmingsplan een aanduiding ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur (EHS) was opgenomen en dat gewijzigd is naar de bestemming 'Sport – Golfbaan 1', is de aanduiding 'overige zone – verwijderde ehs' opgenomen. Ter plaatse van de te bestaande ecologische hoofdstructuur wordt de aanduiding 'overige zone – bestaande ehs' opgenomen. Voor een uitgebreide beschrijving van de ecologische hoofdstructuur en de compensatie wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt is overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.1.2 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad. a Actuele regionale behoefte
De realisatie van een hotelaccommodatie met congresruimte is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro en moet derhalve worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied bevindt zich in de regio Noordoost-Brabant. In deze regio is behoefte is aan het verbreden van de mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen en het ontwikkelen van nieuwe toeristisch-recreatieve producten. Het natuurgebied De Maashorst, dat zich nabij het plangebied bevindt, wordt vergroot waarbij veel aandacht is voor recreatieve ontwikkelingen aan de randen van het natuurgebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale behoefte voor recreatieve voorzieningen.

Uit het rapport 'Vrijetijdssector in cijfers 2013' van VisitBrabant (voorheen Vrijetijdshuis Brabant) blijkt dat het aantal korte binnenlandse hotelvakanties groeit. Daarnaast is aangegeven dat bijna de helft van de Brabantse hotels 3 sterren heeft, het aantal 4-sterren hotels neemt toe. Brabant heeft nog geen 5 sterrenhotels. De beoogde ontwikkeling voorziet n de realisatie van een hotelaccommodatie met 20 luxe suites op 5 sterren-plus niveau. Het gebruik van het hotel is gerelateerd aan de golfclub. De golfbaan is een hoogwaardige businessbaan en daarmee uniek in de regio. Er is behoefte om de bezoekers van de golfclub, die daar vaak komen voor ondernemers gerelateerde activiteiten, ook te kunnen laten overnachten op de businessclub. Ook het voorzien van een congresruimte om congressen te organiseren ten behoeve van de gasten, behoort tot deze behoefte. In de regio zijn geen vergelijkbare voorzieningen aanwezig. De realisatie van het 5 sterren-plus hotel met congresruimte voorziet in een actuele regionale behoefte voor een dergelijke voorziening. Omdat er geen vergelijkbare voorzieningen in de omgeving zijn, zal het plan niet leiden tot leegstand op een andere locatie.

Ad. b Binnen bestaand stedelijk gebied
Doordat de hotelaccommodatie met congresruimte zo'n sterke relatie met de bestaande golfbaan heeft, is het niet gewenst om deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Afgezien van de vraag of er locaties beschikbaar zijn die ruimte bieden voor een hotel met dergelijke luxueuze eisen, is het niet wenselijk dat de bezoekers van de golfbaan en de bijbehorende horecavoorziening naar een andere locatie moeten om te overnachten. Benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, is dan ook niet aan de orde.

Ad. c Passende ontsluiting
Omdat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in een locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Het plangebied is goed ontsloten via de A50 en de A59. Buitenlandse bezoekers zijn vanaf Eindhoven Airport in een half uur en vanaf Schiphol in een uur en 15 minuten op de golfclub. Bezoekers van de golfbaan komen nagenoeg uitsluitend met de auto. Er zijn echter ook andere vervoersmiddelen mogelijk. Op 5 minuten lopen van de golfclub is een bushalte aanwezig met een directe aansluiting naar het station in Oss. Het plangebied is ook met de fiets te bereiken.

Met de realisatie van een hotelaccommodatie met congresruimte wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO 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 nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. Het plangebied ligt in de groenblauwe structuur.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. Het westelijk deel van het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel' en het oostelijk gedeelte is aangeduid als 'kerngebied groenblauw'. De uitbereiding ligt binnen beide perspectieven. Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingszones. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan. Ook is in die paragraaf aangegeven hoe het provinciaal beleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte 2014 doorgevoerd. Wel zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen waardoor er toch wijzigingen in het kaartbeeld zijn ten opzichte van de versie van juli 2015. Op 1 januari 2016 is door de provincie Noord-Brabant een geconsolideerde versie gepubliceerd.

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de verordening toepassen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kan worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.

Het plangebied en de gewenste uitbereiding liggen deels binnen de structuur 'groenblauwe mantel en deels binnen de structuur 'ecologische hoofdstructuur'.



Uitsnede Themakaart natuur en landschap Verordening ruimte 2014 met in rood de globale ligging van de uitbreiding

Structuur – Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Een deel van de nieuwbouw vindt plaats binnen de groene mantel.

Op uitbreidingen van niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel is artikel 6.10, derde lid, van de verordening van toepassing.

De ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen, de ontwikkeling moet gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en de ontwikkeling moet in redelijke verhouding staan tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De te realiseren hotelaccommodatie met congresruimte gaan onderdeel uitmaken van het bestaande clubgebouw en is gericht op de bezoekers van de golfclub. De ontwikkeling is ondergeschikt aan het gebruik van de golfclub en zal beperkt extra bezoekers aantrekken. De ontwikkeling staat daarmee in redelijk verhouding tot de bestaande omvang. Voor de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd en een compensatieplan opgesteld (zie paragraaf 4.2).

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. De bebouwing sluit aan bij de huidige bebouwing en wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast is toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, doordat er gebruik is gemaakt van het bestaande bouwperceel. De vorm van het bouwperceel is gewijzigd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, maar het ruimtebeslag neemt niet toe. De bebouwing is geconcentreerd binnen dit bouwperceel. Er is tevens toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2).

Structuur – Ecologische hoofdstructuur
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Hiertoe geldt het zogenaamde "nee, tenzij"-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang dergelijk aantasting niet plaatsvindt, is er vanwege de EHS geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep. Deze uitzondering is niet bedoeld om het beschermingsregime van de EHS te omzeilen. Vandaar ook dat als voorwaarde is opgenomen dat er enkel sprake kan zijn van nieuwe begrenzing indien een versterking van de EHS ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld zijn doordat er knelpunten worden opgelost of een kwaliteitsverbetering ontstaat naast de verplichte compensatie.

Een verzoek om wijziging van de begrenzing, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:
a. de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied;
b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel;
c. de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;
d. de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
e. de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;

f. wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarden ter plaatse van de uitbereiding. Daarnaast is een compensatieplan opgesteld waarin bovengenoemde aspecten worden beschreven (zie paragraaf 4.2).

Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) van de verordening is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op een verzoek om wijziging van de begrenzing is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Het provinciaal beleid levert geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Beleid gemeente

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De gemeente Bernheze heeft in 2010 een structuurvisie opgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in juridisch planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering.

Voor het buitengebied van Bernheze heeft een verdere uitwerking plaatsgevonden in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Bernheze

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Bernheze is opgesteld voor behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten in het buitengebied van Bernheze. Deze kwaliteiten zijn onder meer verbonden aan de beleving van landschapstypen, belangrijke landschapsstructuren, cultuurhistorische objecten en natuurwaarden. De structuurvisie Bernheze vormt, samen met andere beleidsplannen op het gebied van onder meer water, natuur en recreatie, een belangrijk beleidskader voor het LOP. Het buitengebied van Bernheze heeft veel kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap. De gemeente werkt actief aan het behoud daarvan, onder meer door uitvoering van projecten uit het Landschapsplan Bernheze (1998). Het LOP is een actualisering van het Landschapsplan Bernheze. Actualisering was nodig door allerlei ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals de reconstructie landelijk gebied, dorpsuitbreidingen en nieuw beleid.

In het Landschapsplan is een reeks van locaties opgenomen waar natuurontwikkeling in gebieden of verbindingszones wenselijk zou zijn. Het Landschapsplan is als leidraad gehanteerd bij de keuze van locaties ten behoeve van natuurcompensatie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.[1] Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
- uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verdenking op bodemverontreiniging. Hierdoor is de strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd;
- uit de boringen blijkt dat met name de bovengrond plaatselijk bijmengingen met puin en sintels bevat;
- ter plaatse van het bosterrein aan de wegzijde is bij een boring een matig tot sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Zintuiglijk hier hiervoor geen aanwijzing verkregen. De gehalten aan minerale olie zijn voornamelijk de zwaardere ketens (C25-C40). Mogelijk is er in het verleden ooit sprake geweest van een morsing of dumping van (motor)olie;
- in de bovengrond met bijmengingen zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond. In de ondergrond met plaatselijk sporen puin en resten sintels zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- buiten de vermoedelijke oliespot zijn in de zintuigelijk niet verontreinigde grond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aanwezig;
- in het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en cadmium de streefwaarden. Deze licht verhoogd aangetoonde gehalten betreffen op basis van uit de regio bekende grond-watergegevens hoogstwaarschijnlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusie
Aan de westzijde van het plangebied, nabij de Slotenseweg is een olieverontreiniging aangetroffen, dit wordt nader onderzocht. De bouwwerkzaamheden vinden niet nabij de olieverontreiniging plaats, de verontreiniging levert dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Naast een onderzoek naar de verontreiniging wordt een onderzoek naar asbest uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.

[1] AGEL adviseurs, Verkennend Bodemonderzoek; Slotenseweg 11 te Nistelrode, 20150609, 23 maart 2016

4.2 Natuur

4.2.1 Quickscan flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd.[2] Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Nationaal Natuurwerk Nederland. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 17,0 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied. De bestemmingsplanwijziging heeft gelet op de omvang, soort activiteiten en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Het plangebied is gelegen buiten de invloedsfeer voor stikstofdepositie (>10 km), significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn dan ook niet te verwachten. Eventueel andere verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied ligt deels in de Nationaal Natuurnetwerk met het beheertype 'Droog bos met productie (N16.01)'. De voorgenomen planontwikkeling past niet binnen dit streven. Er zijn echter wel mogelijkheden om de begrenzing van de EHS te wijzigen teneinde een hotelaccommodatie als zodanig te bestemmen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS als geheel. Voor fysieke of financiële compensatie dient een compensatieplan te worden opgesteld conform de voorwaarden van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (zie paragraaf 4.2.2).

<u>Soortenbescherming</u>
In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten
Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

[2] AGEL adviseurs, Quickscan Flora- en faunawet; Slotenseweg 11 te Nistelrode, 20150609, 15 maart 2016

Zoogdieren
Vanuit het bureauonderzoek blijken er in de omgeving van het plangebied meerdere dasactiviteiten te zijn waargenomen. Vanuit het onderzoek in 2012 zijn er geen dasactiviteiten waargenomen in het plangebied. Gedurende het veldbezoek is extra gelet op sporen van dassen, zoals wroetsporen en vluchtpijpen. Deze zijn niet waargenomen binnen het plangebied. Tevens is er in het plangebied sprake van veel verstoring door de aanwezigheid van het clubgebouw en de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten. Met de realisatie van de hotelaccommodatie zijn negatieve effecten op dasactiviteiten niet te verwachten.

In het plangebied is wel een konijnenburcht (tabel 1) aangetroffen. Voor de soorten van tabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Verder zijn er tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren of nesten van de eekhoorn waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Vleermuizen
Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen *(vleermuisprotocol)*, onderzocht. Binnen het plangebied staat een clubgebouw dat in 2014 is opgeleverd. Dit is na het natuuronderzoek door bureau Schenkeveld. De stootvoegen ter hoogte van het maaiveld zijn voorzien van bijenbekjes. De overige stootvoegen nabij de eikenbalken en tegen de nok zijn wel toegankelijk voor vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis. Het dak is voorzien van leien en niet toegankelijk voor vleermuizen. Met de realisatie van de hotelaccommodatie zullen er geen spouwmuren worden aangepast/ aangetast. De hotelaccommodatie zal ondergronds worden verbonden met het bestaande clubgebouw wat hoger is gelegen. Het eventueel aantasten van vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen van gebouwbewonende soorten is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Voor het rooien van de bomen in het plangebied dient er nader onderzoek naar verblijfplaatsen in holtebomen en de eventuele functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden.

Vogels
Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de wijdere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Amfibieën
Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat.

Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlakte water worden gedempt. Negatieven effecten zijn niet te verwachten.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving vooralsnog geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling. Voor het rooien van de bomen in het plangebied dient er nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in holtebomen en de eventuele functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden. Daarnaast moet een compensatieplan worden opgesteld vanwege de aantasting en negatieve beïnvloeding van de EHS.

4.2.2 Natuurcompensatieplan
Door AGEL adviseurs is een natuurcompensatieplan opgesteld.[3] Het compensatieplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Met de voorgenomen planontwikkeling zal 4.995 m² verwezenlijkte ecologische hoofdstructuur verdwijnen. Gezien de ontwikkelingstijd van de EHS en de daarbij geldende toeslag, resulteert dit in een compensatie- verplichting EHS van 8.325 m². Er geldt geen extra toeslag op de compensatieverplichting van de EHS doordat er geen sprake is van negatieve uitstralingseffecten op de EHS met de voorgenomen planontwikkeling.

Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden tot investering in de EHS en er is binnen de gemeente Bernheze nog maar relatief weinig nog niet gerealiseerde ecologische hoofdstructuur aanwezig. In de afgelopen jaren is al veel ecologische hoofdstructuur binnen de gemeente Bernheze en directe omgeving gerealiseerd. Er is dan ook voor gekozen om de effecten op de EHS financieel te compenseren. In het compensatieplan is getoetst aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014 en is een compensatieberekening gemaakt.

Conclusie
Door middel van financiële compensatie wordt voldaan aan de compensatieverplichting. Het te compenseren bedrag wordt in een overeenkomst met de provincie vastgelegd.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld.[4] De waterparagraaf is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Ter plaatse van de realisatie van de hotelaccommodatie met de congresruimte is in de huidige situatie geen sprake van verharding. Op basis van gemeentelijk beleid moet als gevolg van de toename aan verharding 96 m^2 worden gecompenseerd. Conform de uitgangspunten van het waterschap zal er geen vermenging plaatsvinden tussen schoon regenwater en afvalwater. Het regenwater wordt binnen het plangebied verwerkt en geïnfiltreerd.

[3] *AGEL adviseurs, Compensatieplan EHS, Slotenseweg 11 te Nistelrode, 20150609, 23 maart 2016*
[4] *AGEL adviseurs, Waterparagraaf; Slotenseweg 11 te Nistelrode, 20150609, 18 april 2016*

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op drukriolering van de gemeente Bernheze. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Bernheze te worden uitgevoerd. Mogelijk dienen er voorzieningen te worden getroffen om het vuilwater op te vangen en gefaseerd aan te bieden.

Bij de bouw van de hotelaccommodatie wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in de bestemmingsplanwijziging.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van het milieugevoelige object (de woning) tot de grens van de inrichting.

Onderzoek
Een hotel wordt beschouwd als verblijfsrecreatie, welke conform de VNG-brochure als milieugevoelig dient te worden beschouwd. Daarnaast is een hotel ook een milieubelastende functie die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van woningen. Om die reden dient enerzijds bepaald te worden of de komst van het hotel van invloed is op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen en anderzijds of omliggende bedrijven beperkt worden door de komst van deze milieugevoelige functie.

De omgeving van het plangebied wordt beschouwd als een rustig buitengebied, omdat er geen diversiteit aan functies aanwezig is en bovendien geen sprake is van een verstoring als gevolg van hoofdinfrastructuur.

Effect hotel op omliggende woningen
Een hotel en congresruimte worden op basis van de VNG brochure gerekend tot milieucategorie 1 in verband met de aspecten geur en geluid. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand tot 10 meter tot rustig buitengebied. De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is gelegen op een afstand van ten minste 180 meter. Derhalve worden bestaande woningen niet aangetast in hun woon- en leefklimaat.

Effect omliggende bedrijvigheid op hotel
Direct naast het plangebied komen geen bedrijven of inrichtingen van derden voor. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een veehouderij aan de Berghemseweg 10. Deze veehouderij wordt in de paragraaf 4.5 nader beschreven. De bedrijvigheid ten zuiden van de Noorderbaan ligt op ten minste 300 meter afstand. Hier wordt maximaal milieucategorie 4.1 mogelijk gemaakt, waarvoor een richtafstand geldt tot 200 meter. Daarmee is duidelijk dat de bedrijven ten zuiden van de Noorderbaan niet beperkt worden in hun functioneren en dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel kan worden geacht.

Conclusie
In de directe omgeving bevinden zich geen inrichtingen. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gevestigd op 300 meter, waardoor aan de richtafstanden wordt voldaan. Daarnaast is een veehouderij gevestigd aan de Berghemseweg 10. Deze veehouderij komt in de paragraaf 4.5 nader aan bod.

In de omgeving bevinden zich geen woningen binnen de richtafstand van het hotel of congresruimte. Derhalve is duidelijk dat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet onevenredig wordt beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Bernheze heeft in 2013 een (actualisatie van de) geurverordening opgesteld. Voor het plangebied is een geurnorm opgenomen van 8 ouE/m^3. Daarnaast zijn vaste afstanden van 25 en 50 meter opgenomen.

Onderzoek

Een hotel en congresruimte zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Voor de beoordeling is als uitgangspunt genomen dat veehouderijbedrijven alleen relevant kunnen zijn, indien zij gelegen zijn binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied, uitgaande van een norm van 8 ouE/m^3.

Binnen een straal van 1.000 meter bevinden zich op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant, Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) meerdere veehouderijen. Het gaat om de volgende veehouderijen:

<u>Veehouderijen met dieren met emissiefactor</u>
- Berghemseweg 10 te Nistelrode;
- Donzel 27 te Nistelrode;
- 't Hoekske 6 te Nistelrode.

De veehouderij aan de Berghemseweg 10 te Nistelrode is de meest bepalende veehouderij voor de geurbelasting. Deze veehouderij heeft een substantiële geuremissie in combinatie met een relatieve nabijheid tot het plangebied. De geuremissie van deze veehouderij bedraagt 23.156 ouE/m^3. De afstand van het emissiepunt tot het plangebied bedraagt circa 300 meter.

Een onderzoek naar de voorgrond- en achtergrondbelasting van deze drie veehouderijen wordt echter niet noodzakelijk geacht, omdat gelet op de afstand en de geuremissie zonder nader onderzoek vaststaat dat de norm van 8 ouE/m^3 niet wordt overschreden. Uit de verordening blijkt daarnaast dat ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De genoemde veehouderijen worden niet beperkt door de komst van het hotel. Het hotel wordt ten westen van het bestaande clubgebouw gerealiseerd. Een clubgebouw is ook een geurgevoelig object. Ten aanzien van Berghemseweg 10, de veehouderij die oostelijk van het plangebied is gelegen, geldt daarmee dat het clubgebouw maatgevend is voor de milieuruimte. Voor de veehouderijen geldt dus dat reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen bepalend zijn voor de milieuruimte.

<u>Veehouderij met vaste afstand</u>
- Donzel 31 te Nistelrode;
- Donzel 59 te Nistelrode;
- Doolhof 27 te Nistelrode;
- Nistelrodeseweg 30 te Heesch;
- Vinkenstraat 30 te Nistelrode.

Deze veehouderijen met vaste afstand zijn gelegen op ten minste 650 meter van het plangebied. Derhalve wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van maximaal 25 meter in buitengebied.

Conclusie
Een hotel en congresruimte zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat zijn de omliggende veehouderijen beschouwd. Voor het plangebied geldt dat zonder nader onderzoek gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de norm van 8 ouE/m^3. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting.

De omliggende veehouderijen worden niet beperkt door de komst van het hotel en congresruimte. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte.

4.6 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidsgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien van toepassing dient aanvullend te worden aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt bij onder andere:
- nieuwe geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen;
- bestaande geluidgevoelige bestemmingen nabij nieuwe wegen;
- bestaande en/of nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij de reconstructie van wegen.

Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij aangesloten worden bij het normenstellen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Een hotel is geen geluidsgevoelig object conform Wet geluidhinder. Omdat er echter wel sprake is van een verblijfsklimaat, bestaat er jurisprudentie dat ook bij hotels dient te worden aangetoond dat sprake is van een acceptabel omgevingsgeluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de A50 (400 meter). Daarnaast is het plangebied op relatief grote afstand (250 meter) gelegen van de Noorderbaan. De wegen die dichtbij het plangebied zijn gelegen, zijn wegen met een relatief lage intensiteit die dienst doen voor bestemmingsverkeer. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat uit oogpunt van geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. De realisatie van een hotelaccommodatie en een congresruimte zijn niet als zodanig genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', waardoor een specifieke beschouwing noodzakelijk is.

Door middel van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. De verkeersgeneratie voor een 5 sterren hotel met 20 kamers bedraagt 78 verkeersbewegingen per dag. Hierbij is geen rekening gehouden met dubbelgebruik met de golfbaan. Voor de functie congresruimte heeft het CROW geen (standaard) kengetallen beschikbaar om de verkeersgeneratie te bepalen. Voor de berekening is uitgegaan van een volledige bezetting van de congresruimte (252 plaatsen). De toename van het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het plan, bedraagt maximaal 582 bewegingen (worst-case inschatting).

Na het invoeren van de verkeersgegevens blijkt uit de NIBM-tool (zie onderstaande afbeelding) dat de ontwikkeling de NIBM-grens niet overschrijdt. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	582
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,62
	PM_{10} in µg/m^3	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool 2015

4.8 Archeologie

Gemeenten moeten in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zorgdragen voor het gemeentelijk bodemarchief. De gemeente Bernheze zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daarmee wil omgaan. In het bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemverstoringen groter dan 250 m^2 en dieper dan 0,4 meter. Aangezien de bodemverstoring vanwege de beoogde ontwikkeling groter is dan 250 m^2, is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het bureau Transect heeft archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.[5] Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een hoge mate van verstoring van de oorspronkelijke bodemopbouw in het plangebied. Daarmee is de kans op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen klein. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de ontwikkeling geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente dienen te worden gemeld. Dit zou met name gelden op het moment bijzondere zaken/vondsten worden aangetroffen, die verband houden met het voormalige kamp Donzel. Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het Monumentenhuis Brabant heeft in haar advies d.d. 18 april 2016 voorgesteld een informatiebord te plaatsen bij het nieuwe gebouw, waarop een schets van het kamp Donzel en de historie ervan te zien zijn.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als: 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is'. Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepalend. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10^{-6} per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang (minimaal 10) overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

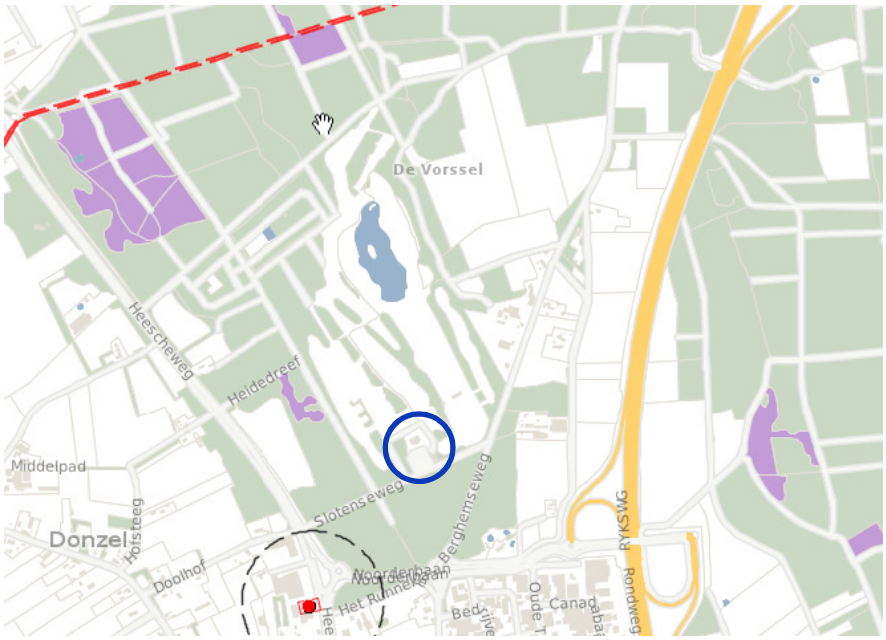
[5] Transect, Nistelrode, Slotenseweg 11, gemeente Bernheze (Noord-Brabant), Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), kenmerk 876, 8 maart 2016

Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidvisie externe veiligheid, gemeente Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid.

Onderzoek
Een hotelaccommodatie met congresruimte is een kwetsbaar object vanaf een oppervlakte van 1.500 m^2. Om die reden dient beoordeeld te worden in hoeverre er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Uit de nationale risicokaart blijkt dat de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn:

- een LPG-tankstation aan de Heescheweg 19;
- twee aardgasleidingen ten noorden van de golfbaan;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Noorderbaan.



Nederlandse risicokaart met in blauw het plangebied

LPG-tankstation aan de Heescheweg 19
Dit LPG-tankstation aan de Heescheweg 19 slaat LPG op en heeft om die reden een PR 10^{-6} contour van maximaal 110 meter. Het invloedsgebied bedraagt maximaal 150 meter. Omdat het plangebied gelegen is op een afstand van circa 400 meter, gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

Aardgasleidingen
Op circa 1 km ten noorden van het plangebied bevinden zich twee hoge druk aardgasleiding (A-525 en A-526). Volgens het rapport 'Kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleidingen, gemeente Bernheze' (RMB, 2012) hebben deze aardgasleidingen een PR 10^{-6} contour die op de leiding zelf ligt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt ongeveer 390 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten. De aardgasleidingen zijn daarmee niet relevant voor de risicobeoordeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50
Ten oosten van het plangebied is de A50 gelegen. Over de A50 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat concreet om de volgende jaarintensiteiten aan gevaarlijke stoffen.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	1.807	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	4.107	45
LT1	Toxische vloeistoffen	33	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	82	880
GF3	Zeer brandbare gassen	1.500	355
GT4	Zeer toxische gassen	33	> 4.000

Bijlage 1 van de Regeling basisnet geeft voor de transportroute A50 aan dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico geeft dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Tevens is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Het invloedsgebied van deze transportroute kan bepaald worden aan de hand van de vervoerde stoffen. In bovenstaande tabel is per stofgroep het invloedsgebied opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Omdat het plangebied buiten een afstand van 200 meter van de A50 is gelegen, maar wel binnen het invloedsgebied van toxische stofgroepen, dient op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Noorderbaan
De Noorderbaan wordt niet genoemd in de Regeling Basisnet, maar is desondanks wel een transportroute als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Intensiteiten van gevaarlijke stoffen op de Noorderbaan zijn niet bekend. Het gaat om incidenteel transport ter bevoorrading van bedrijven. Gezien het omliggende wegennet en de beperkte aanwezigheid van risicovolle bedrijven, wordt ervan uitgegaan dat enkel het LPG-tankstation aan de Heescheweg 19 middels transporten met gevaarlijke stoffen over de Noorderbaan worden bevoorraad. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met transporten in brandbare vloeistoffen en brandbare gassen over de Noorderbaan. Uitgaande van 75 leveringen per jaar is sprake van 150 transportbewegingen per jaar. Dergelijke intensiteiten leiden niet tot een PR 10^{-6} contour.

Het plangebied ligt op een afstand van 250 meter. Daarmee valt het plangebied buiten het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen (plasbrand). Op grond van het Bevt dient ingegaan te worden op een incident met brandbare gassen op de Noorderbaan. Dit scenario wordt beschouwd in de verantwoording van het groepsrisico.

4.9.1 Verantwoording groepsrisico

Mogelijke scenario's
Samengevat zijn de volgende scenario's zijn maatgevend voor het plangebied.
- Een explosie met zeer brandbare gassen (BLEVE) op de Noorderbaan:
- Door een incident ontstaat een brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe.

Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

- Een incident met toxische stoffen op de A50:

Door een incident met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.

Voor beide scenario's (zowel BLEVE als toxisch scenario) wordt nader ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het gebied.

Bestrijdbaarheid

BLEVE
Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een BLEVE is.
- tijdige aankomst brandweer;
- tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- tijdige beschikbaarheid bluswater;
- inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Toxisch scenario
Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

De veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.

Zelfredzaamheid

BLEVE
Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen 250 meter van de Noorderbaan. Personen op een afstand van 250 meter zijn in gebouwen voldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Na het optreden van een BLEVE is vluchten de gewenste optie, in verband met de aanwezigheid van secundaire branden. Ontsluitingswegen die leiden in noordelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van een incident op de Noorderbaan. De Berghemseweg is een geschikte vluchtroute in geval van een incident.

Geadviseerd wordt om bij de bouw van de hotelaccommodatie rekening te houden met de volgende aspecten om de zelfredzaamheid te vergroten:
- inpandige vluchtwegen van de risicobron africhten;
- risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

De Veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.

Toxisch scenario
Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A50 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien gekozen wordt voor een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aanbevolen om dit systeem uit te rusten met de mogelijkheid om deze centraal af te sluiten. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Het plangebied is, vanuit de A50 bezien, gunstig gelegen ten opzichte van de meest voorkomende windrichting in Nederland (uit het zuidwesten).

Maatregelen die de zelfredzaamheid verder vergroten zijn:
- risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de BHV inrichten, oefenen conform het toxisch scenario.

Advies veiligheidsregio
De Veiligheidsregio Brabant Noord is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. De veiligheidsregio heeft in een brief d.d. 18 april 2016 aangegeven dat aanvullend advies voor het plan niet noodzakelijk is, omdat de gewenste ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. De veiligheidsregio vraagt verder aandacht voor de bluswatervoorziening in het plangebied. Deze bluswatervoorziening bestaat op dit ogenblik uit één brandkraan op een afstand van circa 70 meter van het geprojecteerde hotel/congrescentrum.

Gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de mogelijke brandscenario's wordt geadviseerd om de bluswatervoorziening ter plaatse te optimaliseren. Het advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie
In de omgeving komen meerdere risicobronnen voor. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de A50 en de Noorderbaan. Geen van de PR 10^{-6} contouren reikt tot het plangebied, waardoor er geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan. Voor de risicobronnen A50 en Noorderbaan is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.10 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied zijn geen planologische relevante leidingen aanwezig.

4.11 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de Europese richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor activiteiten die worden genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarde vallen, moet worden beoordeeld of sprake is van (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze beoordeling vindt plaats in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met vormvrij wordt bedoeld dat er geen procedurevereisten voor zijn. Er moet wel worden getoetst aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r:
1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

In categorie 10 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is aangegeven dat hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, waarbij de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft, m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Gelet op de kenmerken van het project (realisering van een hotel met een oppervlak van maximaal 0,15 hectare) in vergelijking met de drempelwaarden, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor voorliggend initiatief is dan ook geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Golfbaan De Hooge Vorssel Bernheze'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Natuur
De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarden, van bosgebieden en van landschapselementen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Artikel 4: Sport – Golfbaan 1
De voor 'Sport – Golfbaan 1' aangewezengronden zijn bestemd voor een 18-holes golfbaan met de bijbehorende paden, wegen en parkeervoorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of ecologische waarden. In de bestemmingsomschrijving wordt rechtstreeks een clubhuis met horeca, opslagruimte, detailhandel, congresruimte en hotelaccommodatie toegestaan toegelaten. De horeca en detailhandel (waaronder een proshop) moeten ondergeschikt zijn aan de golfsport.

Uitsluitend binnen het bouwvlak mag een clubhuis en/of een opslagruimte worden gebouwd. Het maximale bebouwingsoppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding is aangegeven (40% voor clubhuis). Buiten het bouwvlak mogen alleen gebouwen ten behoeve van sanitair en berging tot een maximale oppervlakte van 50 m² worden gebouwd.

Om de waarden binnen de bestemming te beschermen is een vergunningenstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2
Voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Hotel The Duke, Nistelrode' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De Veiligheidsregio Brabant Noord en het Monumentenhuis Brabant hebben reacties op het plan ingediend. De reacties zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast doorloopt het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGE 1

BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 3

COMPENSATIEPLAN EHS

BIJLAGE 4

WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 6

ADVIES VEILIGHEIDSREGIO BRABANT NOORD