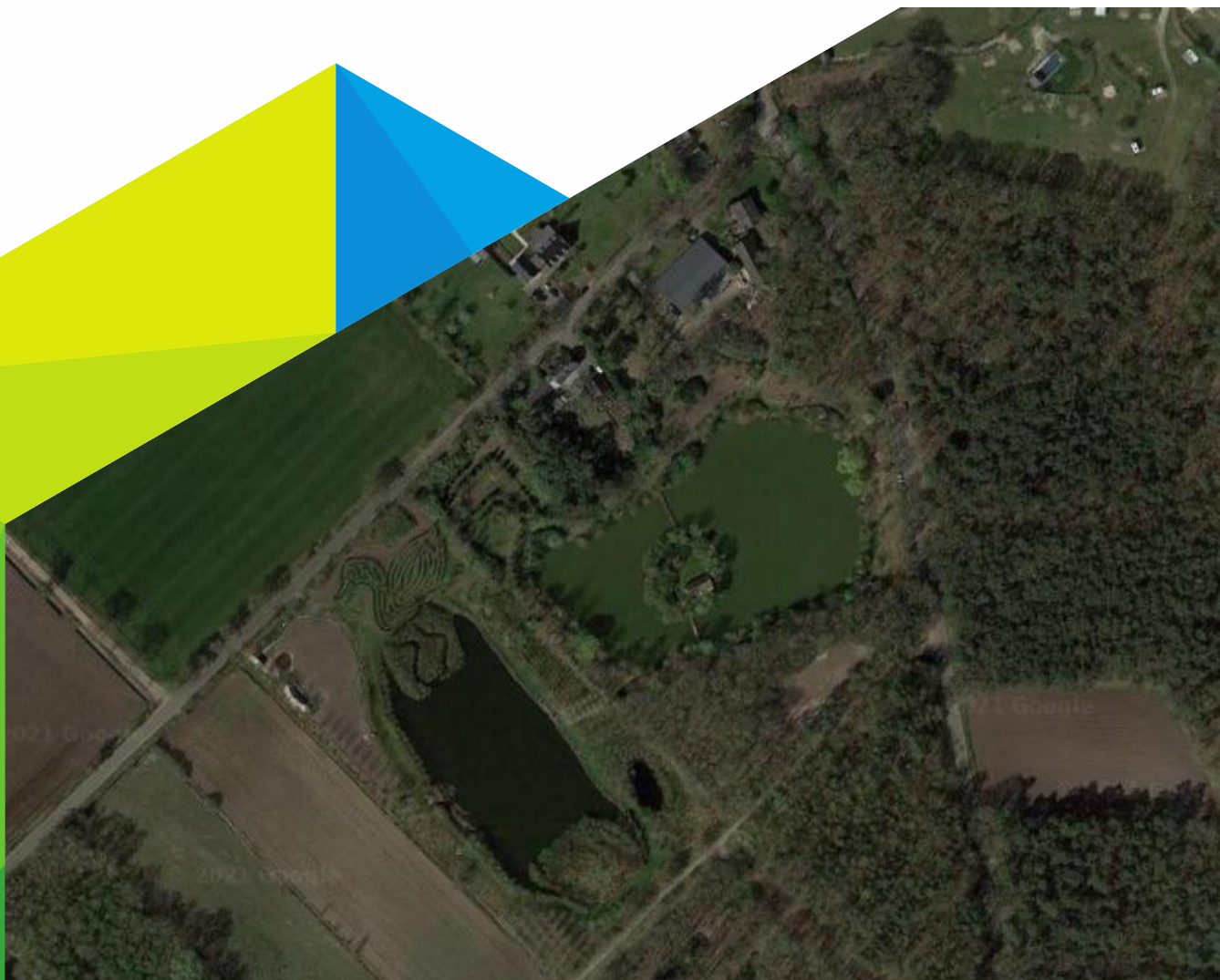




Bestemmingsplan Village Départ

‘Vlagheide 8a Eerde’

Gemeente Meierijstad



Colofon

Toelichting: Vlagheide 8a Eerde

Rapportnummer: 2021.1226

Status: Vastgesteld

Datum: 22 december 2022

Projectlocatie

Vlagheide 8a

5482 NM Eerde

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

info@reland.nl

Projectleiding

Reland

© december 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	13
2.1 Historische ontwikkeling en huidige situatie plangebied en omgeving	13
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	16
HOOFDSTUK 3 Beleidstoets	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	24
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	25
3.2 Provinciaal beleid	25
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord Brabant	25
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	27
3.3 Gemeentelijk beleid	33
3.3.1 Structuurvisie Ruimte Schijndel	33
3.3.2 Ontwikkeling Vlagheideberg (visie, schetsontwerp en doorontwikkeling toeristisch recreatief concept Vlagheide)	35
3.3.3 Afwegingsschema Meierijstad	35
3.3.4 Vitaal buitengebied (Kansen voor kwaliteit)	40
3.3.5 Handreiking kwaliteitsverbetering	41
3.3.6 Omgevingsdialoog	43
HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	44
4.1 M.e.r.-plicht	44
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	47
4.3 Flora en Fauna	49
4.3.1 Gebiedsbescherming	49
4.3.2 Soortenbescherming	50
4.4 Water	50
4.4.1 Beleid	51
4.4.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	52
4.5 Bodem	52
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur	53
4.7 Bedrijven en milieuzonering	53

4.8	Geurhinder	56
4.9	Akoestiek.....	57
4.10	Luchtkwaliteit	58
4.11	Externe veiligheid	59
4.12	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	63
4.13	Hoogspanningslijnen	63
4.14	Spuitzones gewasbescherming	64
4.15	Verkeer en parkeren.....	64
4.15.1	Mobiliteit	65
4.15.2	Parkeren	65
HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet		67
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid		68
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid		69

BIJLAGEN

Bijlage I	- Landschappelijke inpassing
Bijlage II	- Omgevingsdialoog
Bijlage III	- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage IV	- Aeries-berekening
Bijlage V	- Quickscan Flora & Fauna
Bijlage VI	- Verkennend bodemonderzoek
Bijlage VII	- Stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Totstandkoming idee

Aan de Vlagheide 8a is een voormalig gemengd agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf is al enige tijd geleden opgeheven en de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende schuur zijn in sinds 2013 als burgerwoning en bijgebouwen bestemd en in gebruik. De voormalige agrarische ondernemer is er blijven wonen en met gevoel voor landschap, omgeving, ambachten én het sociale hart heeft hij de plek rondom het woonkavel getransformeerd van een agrarisch productielandschap naar een natuurlijk en avontuurlijk landschap. Een landschap dat zowel aansluit bij de natuurdoelstellingen in de directe omgeving (Eerdse Bergen), als bij de spanning van een berg in de directe nabijheid (oude afvalberg aan de Vlagheide). De voormalige agrarische ondernemer is inmiddels op leeftijd en heeft al enkele jaren terug zijn kinderen gevraagd of zij de locatie willen overnemen.

Alle drie de kinderen waren aanvankelijk hier wat huiverig voor. Niet omdat zij niet graag terug op hun geboorteplek zouden willen wonen (integendeel), maar omdat het prachtig gecreëerde landschap ook een uitdaging met zich meebrengt, namelijk het onderhoud ervan, zowel in tijd als in kosten.

Vlagheide 8a omvat in de huidige status een woonhuis, een oude veeschuur en een landschappelijk aangelegd gebied met natuurwaarden van ca. 4,5 ha met 2 vijvers en nog een bos aan de overkant van de weg. In de eerste vijver ligt een eiland met daarop een kooikershuisje, de tweede vijver is aangelegd in de vorm van een eendenkooi (enkel voor educatieve doeleinden).

Het natuurgebied is ruwweg tussen 2000 en 2010 ontwikkeld (van landbouw naar nieuwe natuur). In 2008 is voor deze ontwikkeling (eendenkooi, kooikershuisje inclusief educatief/kleinschalige recreatie een procedure doorlopen (artikel 19 procedure WRO). Het uiteindelijke landschappelijke/ natuurlijke resultaat is in 2015 planologisch geborgd in de herijking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Schijndel, echter is de het kooikershuisje en het gebruik daarin niet geborgd. Kortom wel de gewenste kwaliteiten (kwaliteitsverbetering/compensatie) zijn geborgd, maar de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn daarin niet meegenomen. De economische drager om het landschap en de natuur in stand te houden wordt gemist, waardoor het behoud en de continuïteit in het gedrang komen.

Bij de dochter van de voormalige eigenaar is echter vanaf begin 2020 toch iets gaan broeden. In die periode maakte zij kennis met het concept “wielercafé” wat haar als fervent wielrenster enorm enthousiast maakte. De combinatie met de reeds (via de artikel 19 procedure geregelde) mogelijkheden op recreatief, educatief en informatief gebied, zorgen er voor dat de dochter/initiatiefnemer de plannen is gaan uitwerken en gaan concretiseren.

Met haar ouders en twee broers heeft ze dit initiële idee besproken. Via een verdere zoektocht die in de afgelopen 2 jaar meer en meer vorm heeft gekregen (met name uitgewerkt m.b.t. aansluiting op het gebied en economische haalbaarheid) is zij, samen met haar oudste broer, tot voorliggend plan gekomen.

In bovengenoemde periode heeft de initiatiefneemster met regelmaat zeer constructieve gesprekken mogen hebben met Ruimtelijke Ordenaars en Projectgroep Vlagheide van Gemeente Meierijstad, waaruit al snel bleek dat haar initiatief erg goed aansluit bij de reeds gaande (recreatieve) planvorming voor het hele gebied Vlagheide en waaraan zij het plan steeds is blijven toetsen.

Recreatieve Visie Gemeente Meierijstad

Gemeente Meierijstad heeft zich ten doel gesteld om in 2030 het aantal (dag- en verblijfs)recreanten verdubbeld te hebben. Meierijstad heeft veel te bieden aan culturele historie en natuur. Dit is landelijk en regionaal echter nog onvoldoende ontwikkeld en uitgedragen (ref. Recreatieve Visie Gemeente Meierijstad). Meierijstad heeft 3 gebieden in de gemeente aangemerkt als recreatieve clusters die in de komende jaren een boost mogen krijgen qua aanbod en imago.

Gebied De Vlagheide is een van de aangewezen clusters en biedt een combinatie van natuur en historie:

- Vlagheideberg
- Eerdse bossen en heide
- WO II historie
- Gerestaureerde Eerdse molen
- Wandel-, fiets- en MTB routes
- Enkele (toekomstige) landgoederen
- GPS tochten
- Outdoor escape route

Om (nieuwe) recreanten te trekken is door de gemeente gekeken naar trends in behoeften en wensen m.b.t. recreatie. Enkele kernthema's hierin zijn: authenticiteit, onthaasten, lifestyle en beleven.

Detailering van de plannen

Met nog altijd als basis het aanvankelijke idee van een Wielercafé in combinatie met de bestaande recreatieve, educatieve en informatieve functies, heeft de initiatiefneemster verder onderzocht hoe het huidige recreatie-aanbod op De Vlagheide verbreed zou kunnen worden. Uiteraard rekening houdend met de Recreatieve Visie en de daarin omschreven trends en behoeften.

Het natuurgebied, het kooikershuisje en de rest van het perceel lenen zich in de huidige vorm al uitstekend voor kleinschalige recreatie en educatie. Het terrein is opengesteld voor een wandeling, om te vissen en voor kleinschalige bijeenkomsten in het kooikershuisje (dat voorzien is van een toilet, stroom en water). Daarnaast sluit het perceel ook nog eens naadloos aan op de Eerdse bossen en heide alsook op de Vlagheideberg. Hier zijn diverse fiets-, mountainbike en wandelroutes en reeds ontwikkelde GPS tochten, echter, het gebruik daarvan in combinatie met het ontdekken van het gebied verdient een impuls.

Vanuit dit alles, maar zeker ook vanuit de persoonlijke passie van de ondernemer, heeft het idee zich dan ook verder ontwikkeld tot het voorliggende concept “**Village Départ**”:

In dit concept worden de volgende activiteiten verenigd:

- Ontmoetings-, start- en finishplek voor wielrenners, MTB'ers, andere sporters en recreanten die de Vlagheide aandoen
- Wielercafé
- Fiets-, sport- en lifestyle clinics
- MTB verhuur
- Teambuilding (in- en outdoor)/ back-to-basic/ heisessies
- Vergaderen & zakelijke bijeenkomsten (desgewenst met thema sport & parallel naar presteren in bedrijfsleven)
- Sporten/recreëren met mogelijkheid tot overnachten aan het water

Rust, robuustheid, natuur en beleven zullen ten allen tijden belangrijke kernwaarden zijn en blijven. De initiële doelgroep bestaat uit de sportieve en actieve buitenmensen, waarmee dit concept uniek is in de omgeving en daarmee een heuse meerwaarde zal zijn voor het verwezenlijken van de Vlagheide als recreatief cluster.

Dit concept richt zich op liefhebbers van fietsen en outdoor sporten en zal onder andere als startpunt dienen voor verschillende fietsroutes in de regio, waaronder routes die over de Vlagheideberg gaan. Daarnaast zijn in het bestaande landschap verschillende faciliteiten gerealiseerd waarmee de activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Denk aan visstekken, het bestaande kooikershuisje als teambuildingcentrum en de veestal als horecaruimte met aansluitend een terras. De buitenruimte zal gebruikt worden voor georganiseerde teambuilding-activiteiten. Doormiddel van het toevoegen van een beperkt aantal (6) verblijfseenheden (in de vorm van trekkershutten met basic sanitair) wordt het concept gecompleteerd.

In eerste instantie was het de bedoeling om de oude veestal in zijn huidige situatie te transformeren naar centraal gebouw, met daarin onder andere de horeca, berging, auditorium en sanitair. In overleg met de gemeente is besloten om de huidige stal te slopen en te herbouwen, maar dan een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige stal. Door het gebouw een kwartslag te draaien kan er veel efficiënter met de ruimte om worden gegaan. Dat geldt niet alleen voor de binnenruimte, maar ook voor de ruimte daarbuiten voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen en een landschappelijke uitstraling naar buiten. Bovendien is minder oppervlakte aan bebouwing nodig, terwijl er in het gebouw voldoende ruimte is om de eerder genoemde onderdelen in te vestigen.

Village Départ is de metafoor van het kleine en gezellige trekkersdorp van waaruit activiteiten kunnen worden ontplooid. Een "centrum" voor de actieve buitensporters. Een plek voor teambuilding of fietsclinics en waar nog steeds gevist of gewandeld kan worden. Een plek waar je landschap mag ruiken, voelen, maar vooral kunt beleven. Een plek van waar je de top van de berg wil bereiken en waar vooraf, tijdens of na de inspanning de (inwendige) mens zich weer kan herstellen en waar de trekkers op doorreis kunnen overnachten. Een droom die wellicht ook kan leiden tot een professionele wielervedstrijd op en rond Village Départ. Stel je voor dat Mathieu van der Poel wereldkampioen zou worden op de flanken van de Vlagheide!

Procedure

De huidige bestemmingsplanregeling biedt niet de mogelijkheid om het concept van Village Départ op de voorziene locatie te laten landen. Daarom is het initiatief middels een principeverzoek, landschappelijke/ stedenbouwkundige onderbouwing, businessplan en presentatie aan gemeente Meierijstad en projectgroep Vlagheide voorgelegd. Hierop heeft het college van B&W besloten dat er onder voorwaarden

medewerking wordt verleend aan de herontwikkeling van Vlagheide 8a te Eerde voor de realisatie van de beoogde recreatieve concept. Met de bestemmingsplanprocedure wordt de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Open landschap' & 'Natuur' voor een gedeelte omgezet naar de bestemmingen 'Recreatie', 'Natuur' en 'Water'.

Tijdens het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers, Ruimtelijke Ordening Gemeente Meierijstad, Projectgroep Vlagheide, Provincie en VAB-impuls. De besproken onderwerpen zijn verwerkt in voorliggende finale versie van het plan. Tenslotte heeft er een regelmatige toets met Vereniging Vlagheide, Natuurwerkgroep Eerde en direct omwonenden plaatsgehad, waaruit enkel positieve feedback is gekomen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vlagheide 8a te Eerde, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie P, perceelnummers 380 en 381 en heeft een totale grootte van circa 43.970 m². Op de luchtfoto in figuur 1 is de het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Plangebied rood omkaderd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27-06-2013), 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld 24-09-2015) en 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit' (vastgesteld op 27-01-2021) vigerend.

Conform het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' rust er op het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' & 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (figuur 2). Daarnaast is er een aantal gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan van toepassing:

- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning landschapselementen'
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied Vlagheide'

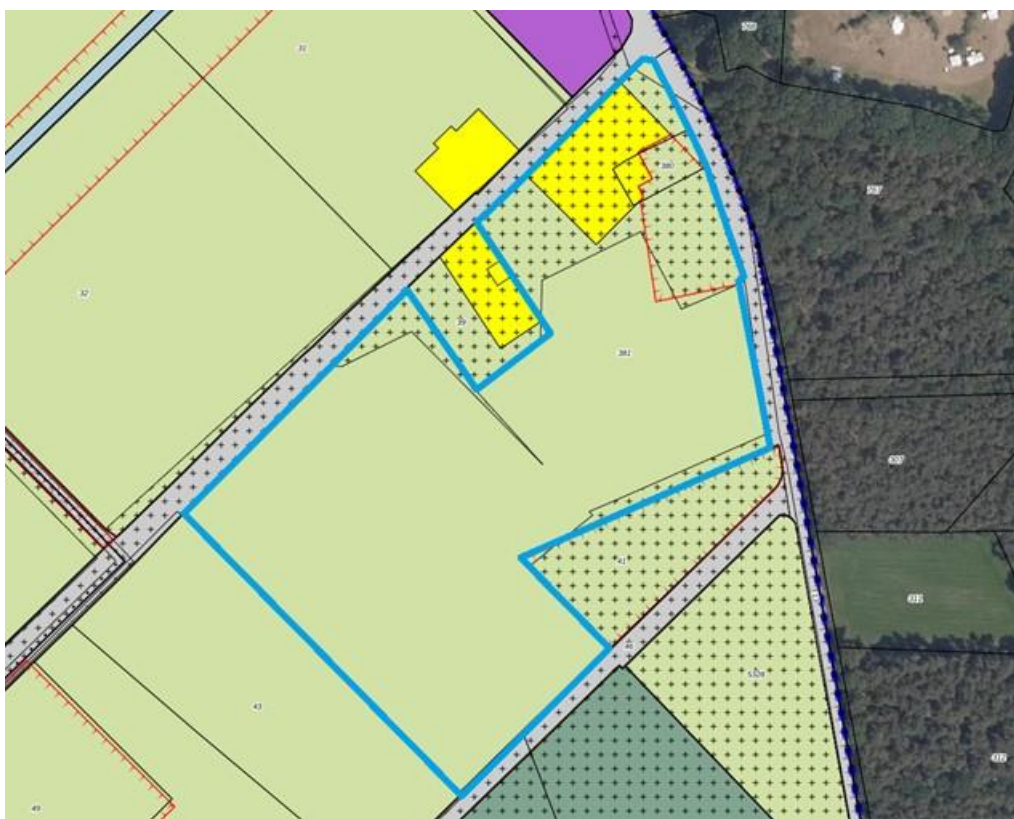
Conform het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' rust op een gedeelte van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en 'Natuur'. Daarnaast ligt op het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' (figuur 3).

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c;
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6.1;
- e. bed en breakfast;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ontsluitingswegen;
- h. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied' 2013. Plangebied blauw omkaderd.

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de biotopen van flora en fauna;
 - c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
 - d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
 - e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. extensief agrarisch grondgebruik;
 - i. behoud van het waterbergend vermogen van de gronden;
- en een ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden

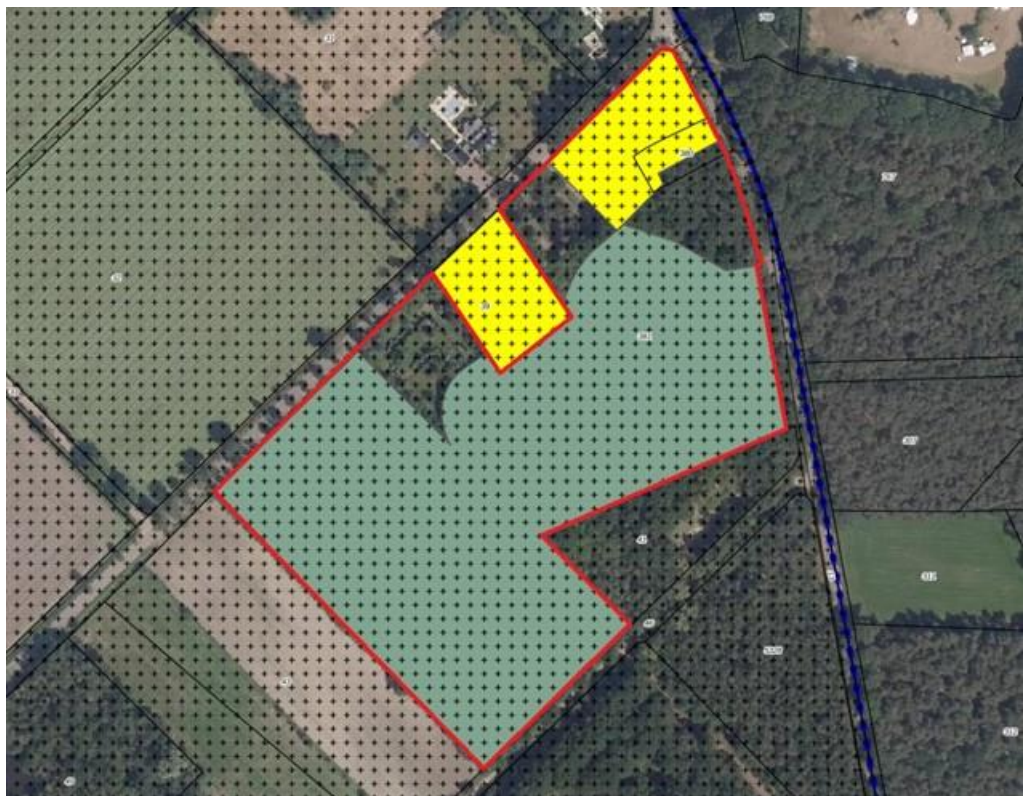
De voor Agrarisch met waarden - Open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. nevenactiviteiten;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- e. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;

- h. bed en breakfast;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen;
- l. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceel ontsluitingen en sloten.

Ten aanzien van de bebouwing geldt binnen de bestemming 'wonen' dat er een woning met bijgebouw(en) aanwezig mag zijn meteen maximum inhoudsmaat van 600 m³ (bestemmingsplan landelijk gebied en Landelijk gebied herijking). Voor bijgebouwen geldt volgens diezelfde bestemmingsplannen een maximum gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit', is de inhoudsmaat van woningen verruimd naar 750 m³ en is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen gemaximeerd op 150 m².



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' 2015Plangebied rood omkaderd.

Het is mogelijk dat bestaande bebouwing afwijkt van de aangehaalde inhouds- en oppervlaktematen. In het bestemmingsplan is hiervoor het volgende aangegeven: Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;

- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Bovenstaande bouwregels zijn in ieder geval van toepassing op de voormalige veeschuur en het kooikershuisje.

In 2008 is een artikel 19 procedure WRO doorlopen. Dat is de basis voor de realisatie van het kooikershuisje en het landschap en de natuur. De natuur is meegenomen en juridisch verankerd in het bestemmingsplan buitengebied 2015. In feite de tegenprestatie voor het kooikershuisje en het gebruik van de gronden. Het kooikershuisje en het gebruik zijn echter niet juridisch geborgd, waardoor in feite een omissie is ontstaan in het plan.

Een aantal onderdelen past rechtstreeks binnen de regels zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving of binnen de artikel 19 procedure. Denk hierbij aan visactiviteiten en het gebruik van de gronden voor andere vormen van extensieve recreatieve activiteiten (bijvoorbeeld wandelen), maar het merendeel van het concept Village Départ doet dat niet. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en 'Natuur' (voor een gedeelte) gewijzigd te worden. In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Er dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Onderliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die de ontwikkeling toelicht, verantwoordt en motiveert. Deze onderbouwing is als toelichting onderdeel van het bestemmingsplan wijzigingsvoorstel, dat naast deze toelichting uit een verbeelding en een set regels bestaat.

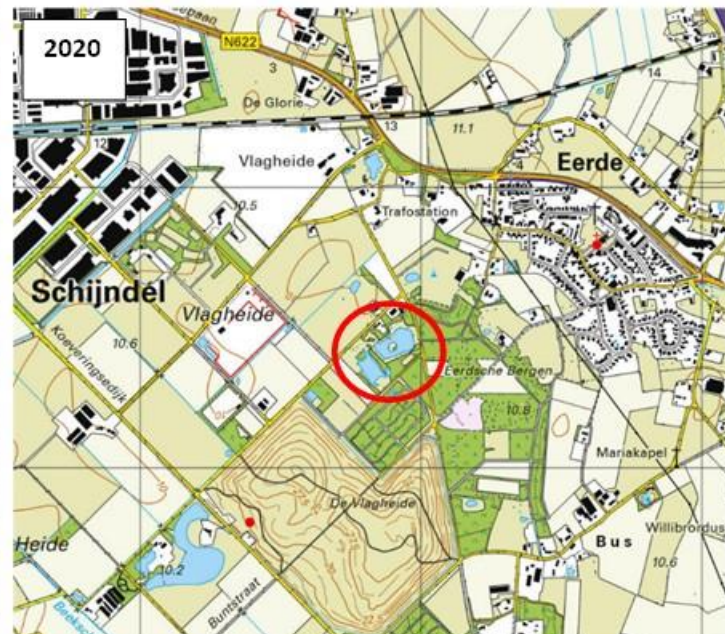
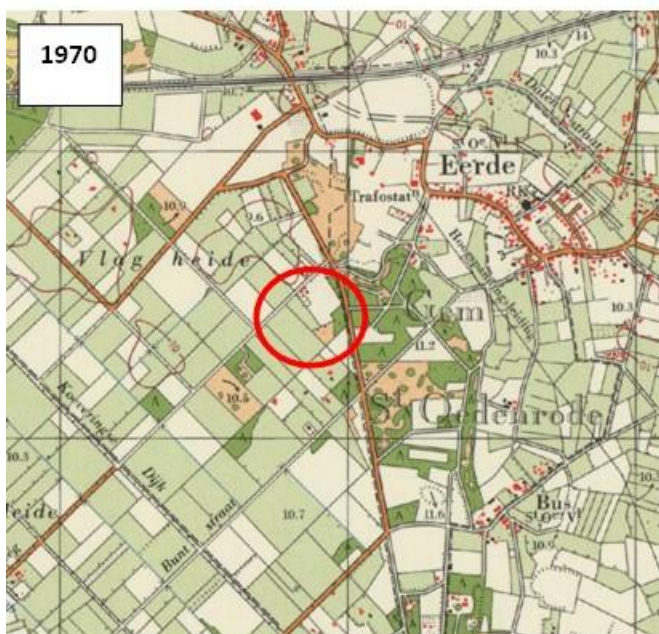
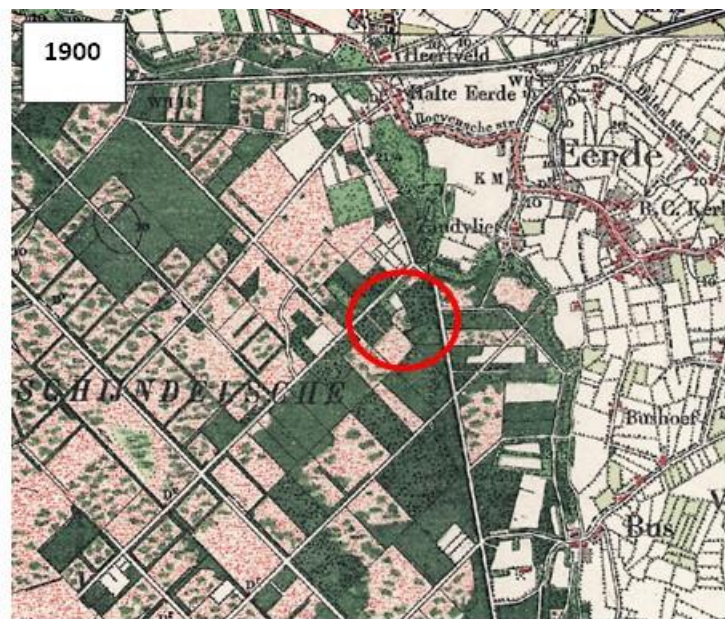
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling en huidige situatie plangebied en omgeving

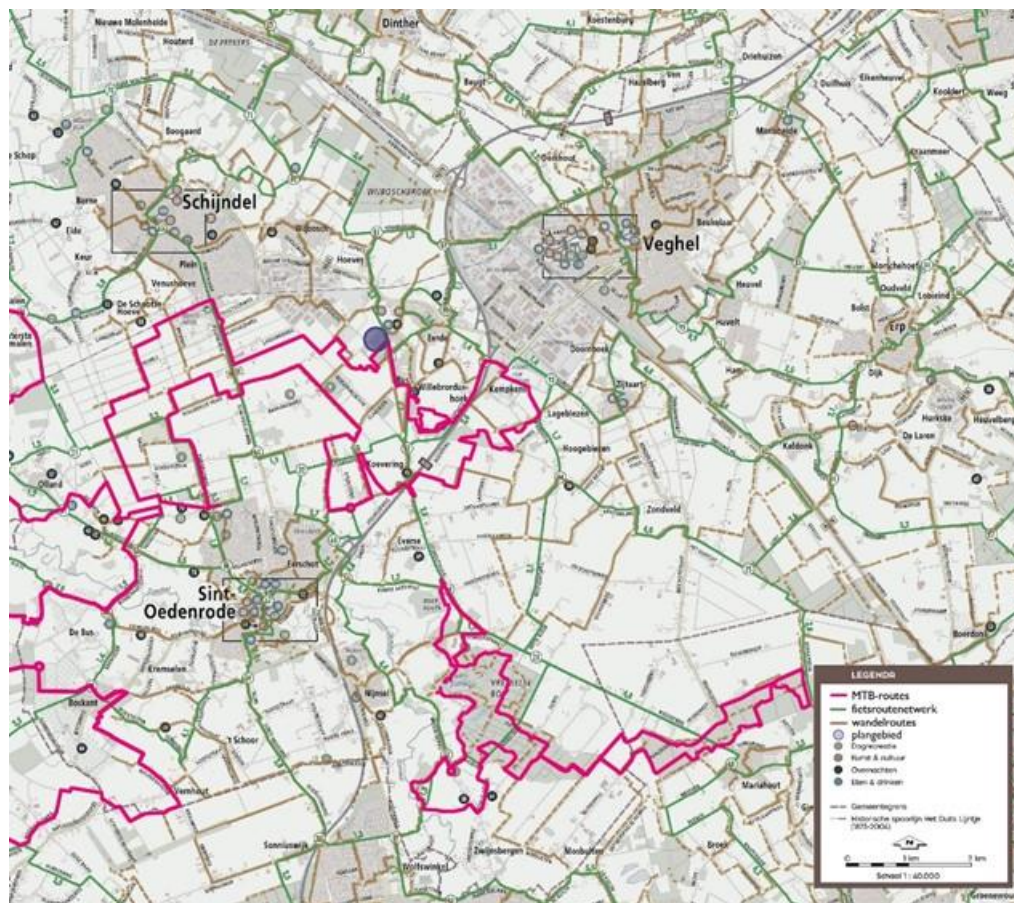
Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt op 500 meter ten zuidwesten van de kern van Eerde. Uit de kaarten in figuur 4 blijkt dat Eerde en het gehucht Zandvliet al in 1850 zijn ingetekend. Rond het jaar 1900 bestaan het plangebied en de gronden ten zuiden en westen hiervan uit bossen en heidegronden. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn de hoger gelegen gronden gelegen waar al van oudsher bebouwing aanwezig is. Uit de kaart van 1900 is tevens de in 1887 geopende spoorlijn Boxtel-Wesel (ook wel bekend als het 'Duits Lijntje') te zien. Uit deze kaart blijkt dat de bebouwing, met name aan de weg tussen Schijndel en Eerde en het gebied rondom de 'Treinhalte Eerde', in de loop der jaren is toegenomen.

In de loop van de 20^e eeuw zijn de bossen in de omgeving van het plangebied gekapt en samen met de heidegronden grotendeels omgezet naar agrarische grond en is het landschap door ruilverkaveling grootschaliger geworden. Sinds 1970 zijn de kernen van Schijndel en Eerde verder uitgegroeid tot de huidige omvang. Het plangebied is niet dicht bij de kern Eerde gekomen omdat het wordt gescheiden door de beboste stuifduinen 'De Eerdse Bergen'. Deze oude zandverstuiving is een cultuurhistorisch element wat ten zuidwesten van het dorp Eerde de overgang naar het agrarische landschap markeert. Het plangebied ligt aan de rand van deze stuifduinen. Daardoor is er een divers landschap en afwisselende natuur in een klein gebied. Ten zuiden van het plangebied ligt te midden van het agrarisch landschap een voormalige vuilstortplaats. Deze is afgedekt met schone grond en wordt nu gebruikt als weide en recreatieobject. Men kan er recreëren door bijvoorbeeld te mountainbiken en wandelen. In de omgeving liggen diverse oude MOB-complexen. Inmiddels zijn deze sterk bebost, maar de inrichting is nog steeds herkenbaar. Het landschap ten westen van de voormalige vuilstort is voornamelijk agrarisch met grootschalige kavels en grove landschapsstructuren in de vorm van singels en bomenrijen. In de omgeving liggen diverse fiets- en wandelroutes. Deze routes komen direct langs het plangebied (figuur 5).



Figuur 4. Ontwikkeling van het plangebied (rood omcirkeld) en directe omgeving in de loop der jaren.



Figuur 5. Verbeelding routenetwerk MTB-routes. Plangebied aangeduid in paars.

Plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een burgerwoning met een tweetal bijgebouwen aanwezig. Het hoofdgebouw met het aangebouwde bijgebouw heeft een gezamenlijk oppervlak van 294 m²; het bijgebouw dat in het verleden in gebruik is geweest als veestal heeft een oppervlakte van 557 m². Daarnaast is er op het eiland in het midden van één van de meertjes een gebouw (het 'kooikershuisje') met een oppervlakte van circa 75 m² aanwezig (figuur 6). Dit gebouw is ruim 10 jaar geleden gebouwd in combinatie met de aanleg van verschillende natuurelementen. Hiervoor is destijds een artikel-19 procedure doorlopen. Naast de aanplant van verschillende natuurelementen zijn in twee fasen twee ontgravingen (een meertje met een eiland en een eendenkooi) gerealiseerd en is er een wilgendoelhof aangelegd.



Figuur 6. Overzicht huidige aanwezige bebouwing (blauw omkaderd) binnen het plangebied (rood omkaderd).

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit een concept dat van toepassing is op het gehele eigendom van de initiatiefnemer en betrekking heeft op drie pijlers:

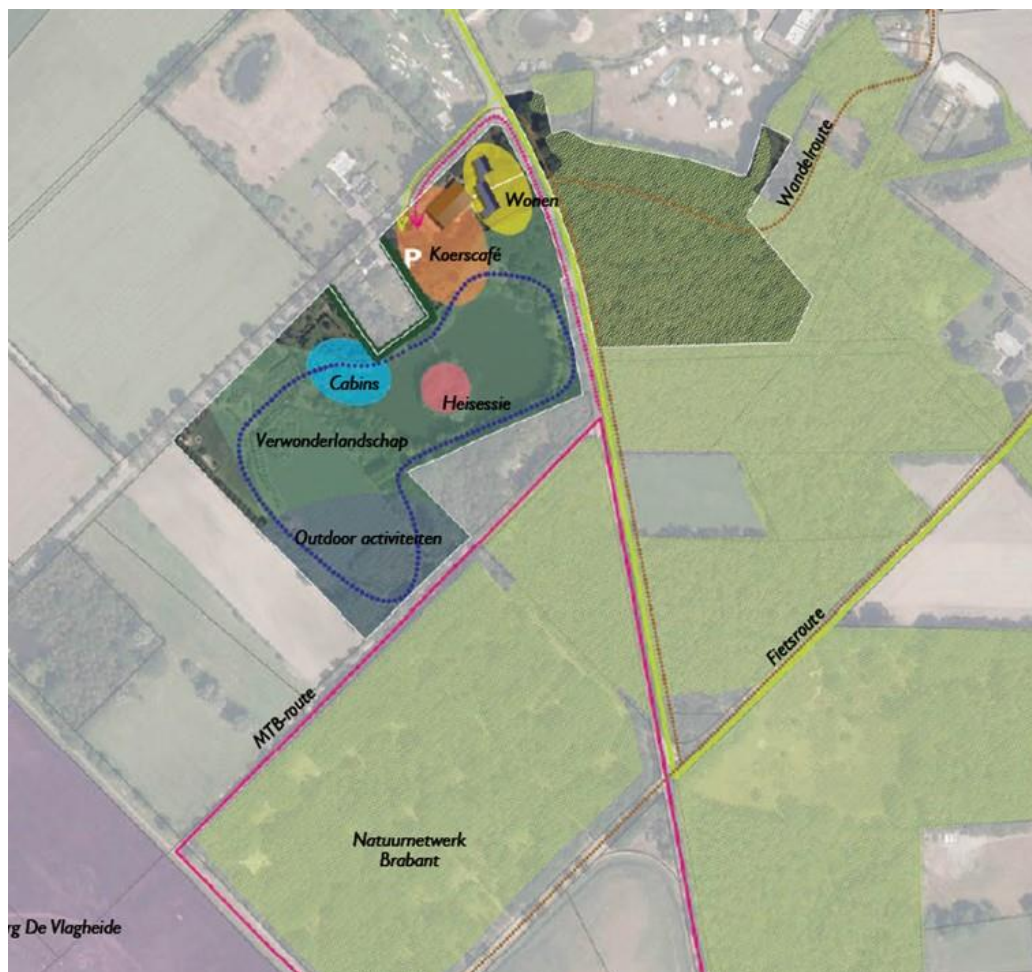
- horeca;
- beleving;
- verblijven.

Deze 3 pijlers zijn verenigd in het concept van een klein, gezellig ‘trekkersdorpje’ wat niet zozeer een dorpje is in de praktijk, maar meer een framing is van een continu, volledig en gespreid business model (aanbod & haalbaarheid). De combinatie van genoemde functies is hierbij essentieel om het concept te kunnen laten werken.

Het concept richt zich op (extensieve) beleving van het landschap in de breedste vorm met als thema buiten/bewegen/beleven. Het epicentrum van dit concept is de voormalige veestal, het Koerscafé. De stal wordt gesloopt en op een iets andere plek gepositioneerd, zodanig dat deze afgestemd wordt op het landschap (bijvoorbeeld met zichtlijnen), meer ruimte creëert tussen de horeca en de naaste burens en meer ruimte creëert om de benodigde parkeerplekken in te passen. Het gebouw krijgt een maximale hoogte van 7 meter met een goothoogte van 3,5 meter, waardoor het meer in lijn is met de bebouwing in de omgeving en blijft passen in de bestemmingsplanregels. Door de gewijzigde situering kan het dak efficiënt worden benut voor het opwekken van zonne-

energie. Bovendien wordt het oppervlakte aan bebouwing minder. Het toekomstige gebouw heeft een oppervlakte van $(26 \times 15 =) 390 \text{ m}^2$. Hierdoor neemt de oppervlakte van het hoofdgebouw met $(550 - 390 =) 160 \text{ m}^2$ af. Aan de zuidzijde wordt een overkapping ten behoeve van het terras gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 100 m^2 .

Naast de ontvangst- en horecafunctie worden in dit gebouw ruimtes gecreëerd voor kleinschalige bijeenkomsten (vergaderingen, indoor teambuilding, presentaties), sanitair (toiletten en douches), fietsverhuur opslag, fietsreparatie en aangrenzend een terras met zicht op de vijver. Vanuit dit centrum begint voor de bezoekers het avontuur, gericht op beleven, bewegen, uitdagen en landschap. Er worden workshops/(fiets)clinics gegeven en teambuildingssessies doormiddel van outdoor activiteiten. Wielertochten starten er of komen er langs. Mountainbikers kunnen vanuit hier de Vlagheideberg bedwingen en vissers kunnen hun hengel uitgooien in de vijver. Vanuit het Koerscafé kan over het terrein gewandeld worden en de omgeving worden verkend. Ook kunnen mensen er verblijven in basic trekkershutten en daardoor ook een meerdaags teambuilding-/ outdoor programma volgen of de locatie gebruiken als overnachtingsplek tijdens een fietstrektocht. Tot slot wordt het bestaande kooikershuisje als dependance gebruikt voor heisessies. In figuur 7 is het concept op hoofdlijnen (vlekkenplan) inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7 Vlekkenplan concept op hoofdlijnen

De locatie sluit aan op bestaande fiets- en wandelroutes in de omgeving. Vanaf dit punt opent het landschap zich richting de twee waterpartijen in het landschap, waar de overige functies een logische plek krijgen. Deze zijn ondergeschikt aan de huidige landschappelijke inrichting. In de hoofdopzet wordt onderscheid gemaakt in 4 soorten thema's:

- Koerscafé (in combinatie met de bedrijfswoning)
- Heisessies
- Outdoor activiteiten
- trekkershutjes/cabins

Aan de hand van de verschillende thema's worden de plekken nader omschreven. Er wordt ingegaan op de nieuwe functie in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling en het landschap. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

Koerscafé

De huidige schuur wordt omgebouwd naar een landelijk Koerscafé. De straatzijde is toegankelijk en uitnodigend. Aan de achterzijde ligt een overdekt terras (100 m²) met zicht op het landschap. Deze overgang is geleidelijk. In het ontwerp zijn traptreden getekend, die de overgang symboliseren. Mogelijk dat aan deze zijde van het water het talud wordt verflauwd om het water meer naar het terras te halen. In figuur 8 is ingezoomd op het centrum van het concept.



Figuur 8 Centrum van het concept, Koerscafé en omgeving

Ten noorden en westen van de schuur kan geparkeerd worden voor zowel fietsen als auto's. Vanaf het café en het terras is zicht op een grote fietsparkeerplaats. Er is een ruimte voor 150 fietsen en 54 auto's.

De entree naar het Koerscafé en het terras wordt begeleid door een bomenrij en haag. Het parkeerterrein wordt meer landelijk ingericht met gemengde lage hagen, waardoor de auto's in het beeld wegvallen achter groen. Het parkeerterrein wordt bij voorkeur uitgewerkt in een halfverharding van Padvast in combinatie met grasbetonstenen.

Tussen Vlagheide 8 en het parkeerterrein ligt een brede groenvoorziening. Deze voorziening kan versterkt worden door een grondwal.

De huidige woning blijft gehandhaafd. Ten zuiden van de woning is in een bestaand bijgebouw ruimte gemaakt voor een mantelzorgwoning. Vanuit deze woning en tuin is zicht op het landschap wenselijk. Om privacy te waarborgen wordt tussen het terras en de tuin een afscheiding gerealiseerd.

Heisessie

Het bestaande kooikershuisje op het eiland (zie figuur 9) in 'Water oost' wordt in gebruik genomen voor Heisessies. Dit is een ideale plek om met een groepje mensen in rust terug te trekken omgeven door groen en water. Het huidige object leent zich hiervoor in combinatie met het huidige groen. Vanaf het vaste land is er een brug, die afsluitbaar is. Het parkeren voor de gasten kan op het centrale parkeerterrein bij het Koerscafé.



Figuur 9 Bestaand kooikershuisje

Outdoor activiteiten

Langs het bestaande wandelpad in de rand van 'Water west' is ruimte voor outdoor activiteiten. Deze ruimte ligt op gepaste afstand van de andere activiteiten op het perceel en vanuit deze plek kan desgewenst een doorsteek worden gemaakt naar de Vlagheideberg.

Voor de outdoor activiteiten, die veelal uit teambuildingactiviteiten bestaan is nog geen concreet programma opgesteld, waardoor in het ontwerp een suggestieve inrichting is aangegeven. Er wordt voornamelijk gewerkt met verplaatsbare objecten, of niet-permanente voorzieningen. Denk aan hekjes, bankjes etc. de objecten worden vanuit het Koerscafé (waar het start- en eindpunt is) meegenomen door de groep en weer mee terug. In het Koerscafé is tevens de sanitaire ruimte om te kunnen douchen en omkleden. Zoveel mogelijk robuuste beplanting blijft behouden en de objecten worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bestaande landschap. Elementen als de eendenkooi, het labirint, de vogelkijkhut, griend en varkensweide blijven behouden

- de parkeerplaats voor de auto's,
- de fietsenparkeerplaats (deze dient in het zicht te liggen van het terras),
- zichruimte vanaf het terras op het water en het landschap (de ruimte moet voelbaar zijn).



Figuur 11 Locatie trekkershutjes/cabins in groepjes van drie

Aan de oostkant van de vijver is sprake van een NNB-status (Natuurnetwerk Brabant) en daardoor kan daar geen overnachtingsfunctie worden gecreëerd. Bovendien komt dan de privacy van de mantelzorgwoning zeer in het gedrang. De ruimte tussen de woning aan Vlagheide 8 en de vijver tenslotte is te krap om de cabins/trekkershutjes te realiseren, waardoor deze net daarachter komen (tussen waterpartij 1 en waterpartij 2). In figuur 10 is de alternatievenafweging op kaart weergegeven.

Voor het concept en het verdienmodel zijn 9 verblijfsobjecten nodig. De gasten komen hier puur om te rusten en genieten van het omringende landschap en de natuur. De cabins/trekkershutjes worden opgenomen in de groene ruimte. De cabins/trekkershutjes hebben een maximale oppervlakte van 25 m² per cabin/trekkershut.

Er worden verschillende soorten/types cabins gebouwd in kleine groepen van drie. Elke groep ligt in een andere omgeving met eigen identiteit en sfeer. Hierbij wordt gedacht aan bouwen op het water, in een groene weide en in het bos. Een zeer klein deel van de huidige beplanting zal hiervoor moeten wijken, zodat de cabins geplaatst kunnen

worden met voldoende ruimte om buiten te verblijven. De plek wordt verbijzonderd door aanplant van herkenbare landschapsbomen zoals bijvoorbeeld de kers.

Er is rekening gehouden met de afstand tot aan de woning aan Vlagheide 8. Tevens wordt het groen tussen Vlagheide 8 en de plekken van de cabins/trekkershutjes aangezet, zodat er een robuuste groene scheiding wordt gecreëerd. In figuur 11 is een voorstel opgenomen van de toekomstige situatie m.b.t. de trekkershutjes. De eerste twee groepen van drie op het land kunnen direct worden gerealiseerd. voor de uitbreiding tot maximaal 9 is een mogelijkheid opgenomen om die eventueel in het water te realiseren om de relatie met het landschap te benadrukken en een andere sfeer te creëren.

Ontwerp totaal concept

In figuur 12 is het ontwerp van het totaal concept weergegeven. In bijlage I van deze toelichting is een groter formaat van het ontwerp opgenomen dat geraadpleegd kan worden. In onderstaande tabel is bovendien aangegeven wat de oppervlakte aan bebouwing in de huidige en toekomstige situatie is. Wanneer het concept de maximale bouwruimte zou benutten betekent dit een afname van 23 m² aan bebouwing. Er wordt daardoor geconcludeerd dat de bebouwde situatie van het initiatief nauwelijks effect heeft op de bebouwde oppervlakte (zelfs een beperkte afname) en zoveel als mogelijk efficiënt gebruik probeert te maken van de bestaande bebouwde oppervlakte.

Tabel bebouwde situatie gebouwen huidig - toekomstig

Huidige situatie		Toekomstige situatie	
gebouw	oppervlakte	gebouw	oppervlakte
Woning + mantelzorgwoning	294 m ²	Woning + mantelzorgwoning	294 m ²
bedrijfsgebouw	557 m ²	bedrijfsgebouw	390 m ²
Kooikershuisje	75 m ²	Kooikershuisje	75 m ²
		verblijfsrecreatie	150 m ²
Totaal	926 m²	Totaal	909 m²



Figuur 12 Totaal ontwerp concept Village Départ

In het plan is een mogelijkheid opgenomen om het aantal trekkershutten/cabins uit te breiden met 3 stuks (+ 75 m²). echter dient hiervoor dan nog een aparte separate procedure te worden doorlopen.

HOOFDSTUK 3

Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4: efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gerealiseerd. In dit geval wordt een bestaande burgerwoning omgezet naar een bedrijfswoning, waardoor per saldo geen woning wordt toegevoegd en dit dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Ook de toevoeging van maximaal 9 cabins/trekkershutjes (waarvan 6 rechtstreeks) wordt niet gezien als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten (PS) de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014', die op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de Structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de Structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;

10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Landelijk gebied'. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het 'gemengd landelijk gebied' en het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 13).



Figuur 13. Uitsnede structuurkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014, Provincie Noord-Brabant.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie,

kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie.

In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in een gebied waar sprake is van een menging van verschillende functies (waaronder recreatie) en is in de nabijheid van de kernen Schijndel en Eerde gelegen. Daarnaast is de recreatieve functie naar aard en schaal passend binnen de omgeving waardoor het initiatief aansluit op de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de Provincie Noord Brabant.

3.2.2

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 15 april 2022. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Paragraaf 3.1.2 geeft regels voor de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. daaronder vallen:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5)
- Zorgvuldig ruimtegebruik (3.6);
- Toepassing van de lagenbenadering (3.7);
- Meerwaardecreatie (3.8)
- Kwaliteitsverbetering (3.9)

In hoofdstuk 2 en bijlage 1 is de basis van het plan weergegeven. Daarin is onder andere beschreven hoe het landschap is ontstaan (o.a. door zelf actief te investeren in omgevingskwaliteiten ten aanzien van landschap en natuur), hoe de structuur van de omgeving in elkaar steekt en welke visie de gemeente Meierijstad voor ogen heeft voor de Vlagheide en omgeving. op basis van de punten is de combinatie gelegd met de ambities van de initiatiefnemer en is het initiatief gaan groeien en doormiddel van een proces met gemeente, provincie, VABImpuls, initiatiefnemer en haar adviseurs dynamiek en concreetheid in het plan gekomen, met als uiteindelijk resultaat het plan zoals dat in hoofdstuk 2 en bijlage 1 is beschreven. Vervolgens is op basis van artikel 3.9 de kwaliteitsverbetering berekend (zie ook paragraaf 3.3.5 en bijlage 1). Doordat in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 de kwaliteiten juridisch al zijn geborgd, maar de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de artikel 19 procedure nog niet is als uitgangspunt het bestemmingsplan 2015 aangehouden met de kanttekening dat voor het eiland de bestemming "recreatie" is toegepast, conform vergunning (artikel 19 procedure). In de verordening ruimte van de provincie is aangegeven dat eerder

gerealiseerde kwaliteiten niet ingezet mogen worden als kwaliteitsverbetering, geldt andersom uiteraard ook dat wanneer die kwaliteiten zijn gerealiseerd op basis van een ontwikkeling en die ontwikkeling zelf is niet vastgelegd, dat je niet twee keer die ontwikkeling mag doorberekenen als kwaliteitsverbetering. In bijlage 1 is de kwaliteitsverbetering vormgegeven. Deze kwaliteitsverbetering is vervolgens ook gekoppeld aan de regels via een voorwaardelijke verplichting zodat de aanleg en duurzame instandhouding is verzekerd,

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkeling zijn deze kaarten van belang. Voor het plangebied zijn de 'basiskaart landelijk gebied' en de 'kaart natuur en stiltegebieden' van belang. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.



Figuur 14. Uitsnede basiskaart landelijk gebied Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Uit figuur 14 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de hoofdstructuur 'Gemengd landelijk gebied'.

Onder de hoofdstructuur 'gemengd landelijk gebied' is een aantal regels opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De voorgenomen ontwikkeling betreft die van de realisatie van een recreatiebedrijf waarin de huidige burgerwoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning waardoor de regels met betrekking tot de aspecten 'wonen', 'niet-agrarische functies' en 'recreatiebedrijven', van belang zijn.

Voor wat betreft de omzetting van de burgerwoning naar een bedrijfswoning is artikel 3.70 van toepassing.

Artikel 3.70 Afwijkende regels bedrijfswoningen

Lid 3

Een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een bestaande burgerwoning als bedrijfswoning als de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bestaande legale burgerwoning en wordt in de beoogde situatie binnen het bouwperceel gesitueerd waardoor er een ruimtelijke eenheid ontstaat.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De omgeving bestaat uit verschillende agrarische en niet-agrarische functies met voornamelijk bedrijvigheid, wonen en recreatieve functies. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een recreatiebedrijf met verblijfsrecreatie, dagrecreatieve activiteiten en horeca en zal als start- en aanlegpunt dienen voor verschillende wandel- en fietsroutes. Gezien de bestaande structuur van de omgeving met in de nabijheid de Vlagheide en de Eerdse Bergen, de aansluiting op wandel-, mountainbike- en fietsroutes en het gegeven dat de voormalige gemeente Schijndel en de gemeente Meierijstad in haar visies dit gebied aan hebben gemerkt als een gebied waarin (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen gestimuleerd dienen te worden, is voorgenomen ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Tot slot zullen de verschillende faciliteiten landschappelijk worden ingepast waarbij er rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke elementen (bestaande natuur, meertjes

en eendenkooi). De vestiging van het recreatiebedrijf draagt dus bij aan de (be)leefbaarheid van het gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Het bouwperceel wordt niet gesplitst. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Netto is er in de uiteindelijke situatie minder bebouwing aanwezig (zie tabel op pagina 22), De oppervlakte aan bestaande bebouwing binnen het plangebied neemt af en wordt in gebruik genomen ten behoeve van de bedrijfswoning (bestaande woning), mantelzorgwoning (bestaande woning), de horecafunctie en vergaderruimtes (bestaande te slopen en gedeeltelijk te herbouwen veeschuur). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

d. De vestiging heeft geen betrekking op:

1. Een kantoor met baliefunctie;
2. Lawaaisport;
3. Mestbewerking.

De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op één van bovenstaande activiteiten. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Het recreatiebedrijf richt zich op dagrecreatie (o.a. start- en aanlegpunt voor wandel- en fietsroutes, kleinschalige horeca, outdoorbelevingen en -activiteiten en vergadermogelijkheden) en verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 9 cabins/trekkershutjes. Deze gebruiksfuncties en omvang worden geborgd in de bestemmingsplanregels. In de nabijheid van de planlocatie zijn reeds enkele recreatieve functies gelegen en gezien de beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied is het recreatiebedrijf naar aard en omvang passend in de omgeving. Aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. Een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De ontwikkeling betreft een vrijetijdvoorziening met een bebouwd oppervlak kleiner dan 1 hectare waarbij geen sprake is van detailhandel. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrijetijds voorziening

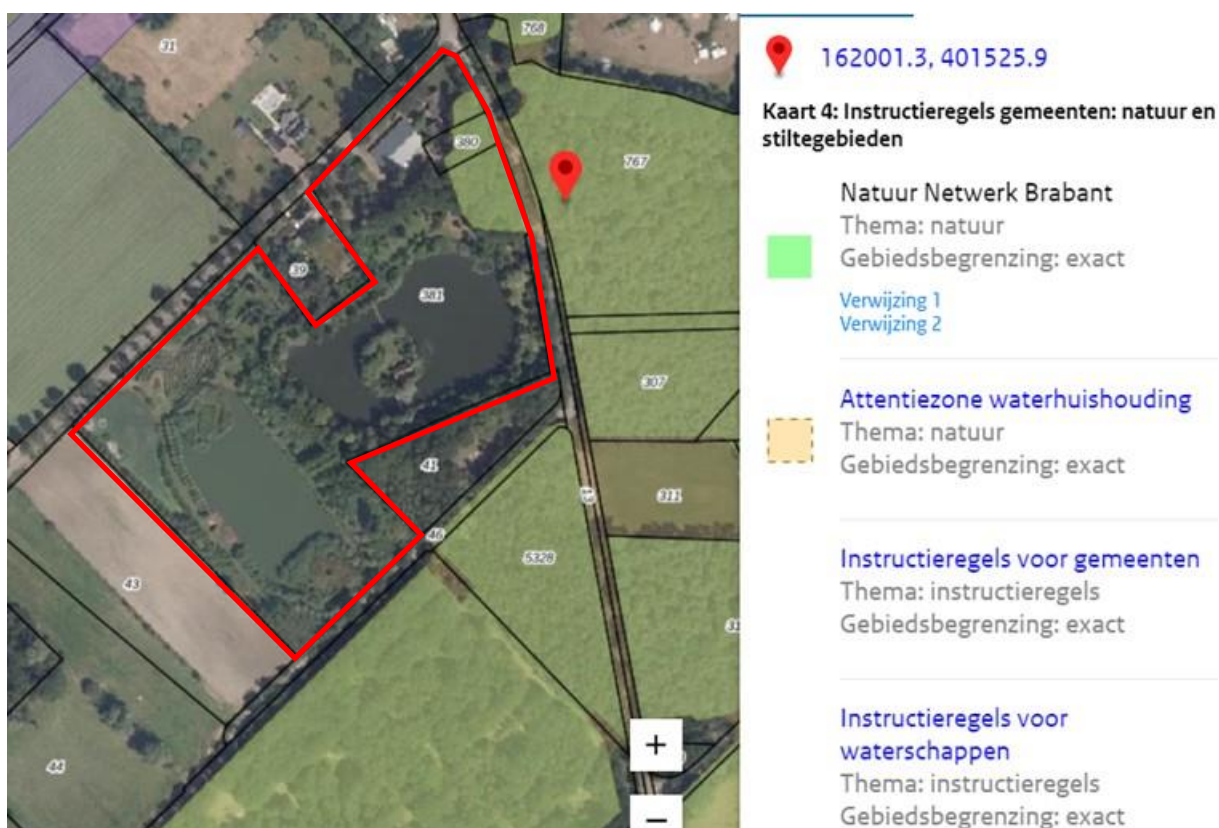
Lid 2

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. Het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. Permanente bewoning is uitgesloten.

Zowel het terrein als de woningen worden bedrijfsmatig beheerd en in het bestemmingsplan wordt geborgd dat permanente bewoning van de recreatiewoningen is uitgesloten.

Daarnaast blijkt uit figuur 15 dat een gedeelte van het plangebied gelegen is binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' en de 'Attentiezone waterhuishouding'. Daarnaast is ten noordwesten, op een afstand van 140 meter van het plangebied, een ecologische verbindingszone gelegen.



Figuur 15. Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden'. Plangebied rood omkaderd.

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' blijft de huidige bestemming 'Natuur' gehandhaafd waardoor de ecologische waarden beschermd blijven. Daarnaast is in de huidige situatie een gedeelte van het Natuur Netwerk Brabant binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen. Deze bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur'. De gehele NNB wordt met dit bestemmingsplan bestemd als natuur. Tot slot betreft voorgenomen ontwikkeling op dit gedeelte slechts een functiewijziging (omzetting burgerwoning naar bedrijfswoning) zonder dat de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden vergroot worden. Aangezien er sprake is van bestaande bebouwing en de functiewijziging geen negatieve invloed heeft op het Natuur Netwerk Brabant wordt aan de voorwaarden voldaan. De begrenzing van NNB is een belangrijke factor geweest bij de locatieafweging ten aanzien van de realisatie van de trekkershutten/cabins.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- 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 beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' blijft de huidige bestemming 'Natuur' gehandhaafd waardoor er geen aanpassingen aan de waterhuishouding plaatsvindt. Daarnaast is een gedeelte van de Attentiezone waterhuishouding binnen het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen. Deze bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Recreatie' zonder dat het bestemmingsvlak een groter ruimtebeslag legt op de Attentiezone waterhuishouding.

Tot slot betreft voorgenomen ontwikkeling op dit gedeelte slechts een functiewijziging (omzetting burgerwoning naar bedrijfswoning) zonder dat de planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden vergroot worden. Aangezien er sprake is van bestaande bebouwing en de functiewijziging geen negatieve invloed heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant wordt aan de voorwaarden voldaan.

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden waardoor het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

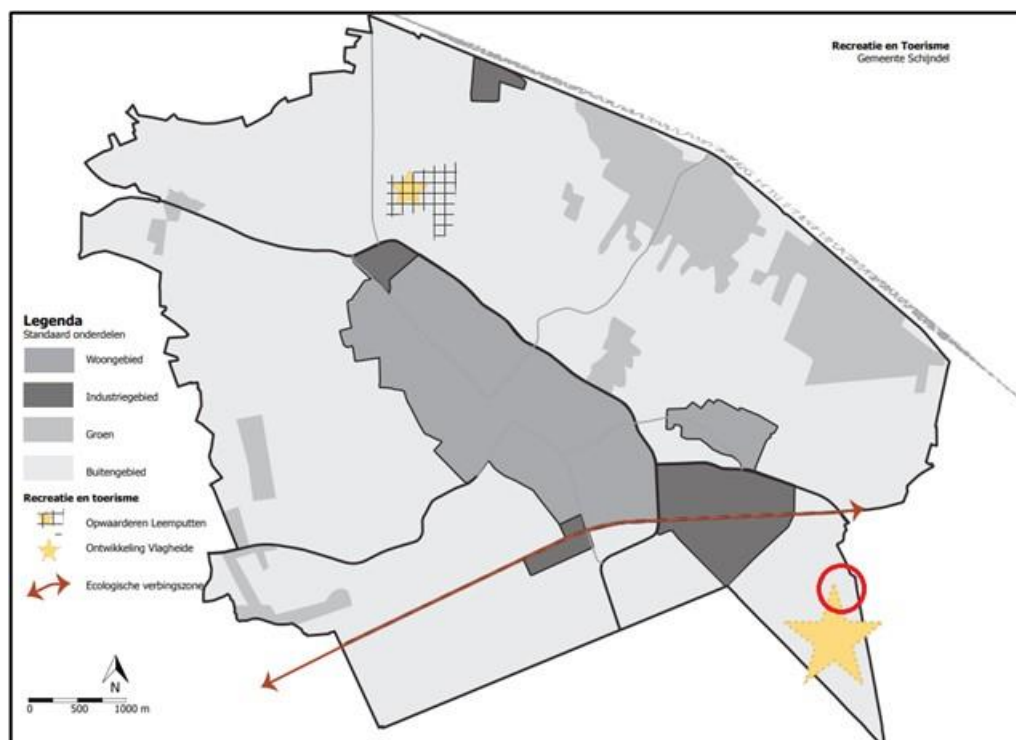
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte Schijndel

In de 'Structuurvisie Ruimte Schijndel' (vastgesteld 31-05-2012) schetst de gemeente Schijndel haar visie op het ruimtelijke beleid voor de komende 10 jaar met een doorkijk voor de daaropvolgende tien jaar. De structuurvisie maakt het mogelijk om lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijn doelen vast. De volgende vier kernwaarden waren het uitgangspunt bij de totstandkoming van deze structuurvisie:

1. Verdieping van de Strategische Visie;
2. Behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
3. Regierol voor de gemeente Schijndel;
4. Transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Ten aanzien van recreatieve en toeristische functies (in het buitengebied) is er een visiekaart 'Recreatie en Toerisme' opgesteld waarin aangegeven wordt welke ontwikkelingen op welke plaatsen wenselijk zijn. Zoals is weergegeven in figuur 16 ligt het plangebied in het gebied dat is aangemerkt als 'Ontwikkeling Vlagheide'.



Figuur 16. Uitsnede visiekaart 'Recreatie en Toerisme' Structuurvisie Ruimte Schijndel. Planlocatie rood omcirkeld.

Voor het gebied Vlagheide is in het Intergemeentelijk Masterplan de ruimte voor recreatieve ontwikkelingen vastgelegd. Het heeft geleid tot een verscheidenheid aan initiatieven. Hiermee kan een volwaardige bovenlokale recreatieve voorzieningenfunctie ontstaan. De voortgang in deze ontwikkeling moet door blijven gaan. Medewerking aan onvoorziene initiatieven die voldoen aan de versterking van recreatie binnen het planologische keuzekader verloopt via een maatwerkaanpak. In elk geval is medewerking voorzien voor de ontwikkeling van de golfbaan en vakantiewoningen in de punt van Vlagheide. Met het daadwerkelijk uitvoeren van deze ontwikkelingen is ook een aanpassing van de verkeersstructuur nodig, om de verkeersstromen door recreanten en reguliere stromen beheersbaar te houden. Indien het nut en de noodzaak is gebleken dat de bestaande weginfrastructuur ontoereikend is voor een adequate verkeersafwikkeling als gevolg van de uitvoering van initiatieven die beantwoorden aan de bijdrage tot een regionale recreatieve functie, dan is hiermee de keuze gemaakt tot aanpassing en herinrichting van de wegen in het gebied Vlagheide. Dit kan ook gaan over de aanleg en verbetering van paden en routestructuren voor wandelen, fietsen, paardrijden, mountainbiken en andere vormen van recreatie.

Onderhavige ontwikkeling, de realisatie van een recreatiebedrijf dat zich zal richten op verschillende outdoorsporten, is een aanvulling op de reeds aanwezige recreatieve functies in de omgeving. Zo is de recreatieve functie, die als start- en aanlegpunt voor verschillende outdoorsporten (o.a. wandelen, fietsen en ander outdooractiviteiten) dient, uniek in de regio. Daarnaast is de locatie, gezien de ligging in de nabijheid van

de Vlagheide en de Eerdse Bergen en de aansluiting op bestaande wandel-, mountainbike- en fietsroutenetwerken uitermate geschikt voor dagrecreatieve outdooractiviteiten. Voorgenomen ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de beoogde ontwikkelrichting van het deelgebied 'Vlagheide'.

3.3.2 Ontwikkeling Vlagheideberg (visie, schetsontwerp en doorontwikkeling toeristisch recreatief concept Vlagheide)

De gemeente Meierijstad heeft een plan ontwikkeld om een natuur- en landschapspark op de Vlagheideberg te realiseren. De Vlagheideberg is een afgewerkte vuilstortplaats en is op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. De gemeente Meierijstad wil de berg ontwikkelen tot één van de drie recreatieve hotspots in de gemeente, naast de Noordkade in Veghel en de Kienehoef in Sint-Oedenrode.

De wens bestaat om de Vlagheideberg te ontwikkelen tot een natuur- en landschapspark met als motto "de energieke berg". In het natuur- en landschapspark staat naast natuur- en landschapsbeleving buitenleven, gezondheid, actief zijn en avontuur centraal. Het ontwerp bestaat uit een zogenaamd "fastlane" die de steilste stukken van de berg opzoekt voor racefietsers en een "slowlane" die lekker lui de berg opgaat voor gewone fietsen, langlaufers op wielrijen en wandelaars. Daarnaast wordt er ook naar mogelijkheden buiten de berg gezocht. In de voet ziet de gemeente kansen voor een golfbaan en ook wordt de ontwikkeling van een natuurpoort en de inpassing van zonne-energie bestudeerd. Daarnaast ziet de gemeente kansen voor bestaande ondernemers en voorzieningen om door te ontwikkelen binnen het concept van de energieke berg en is er ruimte voor het ontwikkelen van bos waarvoor reeds enkele bedrijven enthousiast zijn geworden om lokaal CO₂ te compenseren. Met het plan voor de energieke berg krijgt Meierijstad haar eigen 'central park'. Met de energieke berg wordt een impuls gegeven aan een bijzonder landschap met natuurwaarden.

Onderhavig initiatief sluit aan op de ontwikkelingen die de gemeente voor het gebied op en rond de Vlagheideberg voor ogen heeft. De recreatieve functie aan de Vlagheide 8a zal als start- en aanlegpunt dienen voor meerdere dagrecreatieve activiteiten (wandelen, fietsen et cetera) waarbij er ook gebruik van de Vlagheideberg zal worden gemaakt. Het initiatief van Village Départ is rechtstreeks opgenomen in de plannen/visies van Vlagheide en omgeving. Het initiatief past niet alleen uitstekend bij de doelstellingen die de gemeente voor ogen heeft voor dit gebied, het draagt in grote mate bij aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. Het initiatief is dan ook gewenste ontwikkeling.

3.3.3 Afwegingsschema Meierijstad

De gemeente Meierijstad hanteert een afwegingsschema waarbij wordt bekeken of een nieuwe ontwikkeling realiseerbaar is in haar omgeving. Dit doet de gemeente niet door specifieke regels te stellen, maar door te werken via een stappenplan dat hieronder is weergegeven.

1. Bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten/maatschappelijke meerwaarde zoals: extra werkgelegenheid, verbetering van het woon- of leefklimaat door afname van milieucontouren of minder vrachtwagenbewegingen, wateropgaven, het creëren van bijzondere architectonische kwaliteiten etc.

Het initiatief biedt maatschappelijke meerwaarde omdat het een toevoeging is aan het recreatieve aanbod in de gemeente Meierijstad en daarnaast uniek is in de regio. De gemeente heeft een meerjarenplan opgesteld om het toerisme in het groene hart te boosten en heeft het gebied op en om de Vlagheide aangewezen als een van de recreatieve/toeristische hotspots. Voorgenomen ontwikkeling geeft mede vorm aan de recreatieve invulling van het gebied rondom de Vlagheide en draagt bij aan de beleefbaarheid van het gebied.

2. Het ruimtebeslag:

- Wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?

Het uitgangspunt van het initiatief is om zoveel als mogelijk gebruik te maken van de bestaande bebouwde oppervlakte. De positionering van de huidige bebouwing zorgt er voor dat de bebouwing niet optimaal en efficiënt ingezet kan worden (waaronder ook het opwekken van duurzame energie).

De bestaande burgerwoning (met aangebouwd bijgebouw/mantelzorgwoning) wordt in de beoogde situatie omgezet tot bedrijfswoning met bijgebouw (mantelzorgwoning) en blijft bestaan in de huidige vorm.

De voormalige veestal (557 m²) wordt het hart van het concept, maar wordt wel een kwartslag gedraaid en kleiner terug gebouwd (390 m²). Het bestaande 'Kooikershuisje', dat op het eiland in het midden van één van de meertjes is gelegen, zal dienst doen als dependance van de horecafunctie en wordt gebruikt voor teambuilding, vergaderingen en heisessies. Naast het gebruik van de bestaande bebouwing worden er maximaal 9 cabins/trekshutjes (waarvan 6 rechtstreeks) gerealiseerd. In totaal is in de huidige situatie 926 m² aan gebouwen aanwezig en in de toekomstige (maximale) situatie is dat 909 m².

- Vindt er ontstening plaats?

Er vindt een minimale ontstening plaats (17 m²), waardoor gesteld kan worden dat er efficiënt gebruik wordt gemaakt van de huidige bebouwde oppervlakte.

- De aard van de locatie en de omgeving;

Zoals gezegd is de planlocatie gelegen binnen een gebied dat door de gemeente is aangeduid als een gebied waar recreatieve/toeristische initiatieven gestimuleerd dienen te worden. Door de ligging tussen de Vlagheide en de Eerdse Bergen is het een ideale locatie om als start- en aanlegpunt te dienen voor verschillende vormen van gebiedsrecreatie. Daarnaast is het plangebied zelf geschikt voor de beoogde recreatieve functie. Binnen het plangebied zijn in het verleden twee waterafgravingen en natuurelementen aangelegd waardoor het terrein geschikt is voor dag- en verblijfsrecreatie.

De gemeente heeft aangegeven dat de locatie is aangeduid op de groene kaart (zie figuur 17 en 18) van de gemeente Meierijstad¹. Op deze groene kaart is de locatie gedeeltelijk aangeduid als 'historische boslocatie' (monumentaal) en gedeeltelijk als 'waardevol bos'.

Monumentale houtopstanden worden aangewezen vanwege hun beeldbepalendheid, cultuurhistorisch belang of zeldzaamheid. Monumentale houtopstanden zijn beschermd door middel van een kapverbod en omgevingsvergunning. Hiervoor geldt een nee-tenzij principe. Dit betekent dat een omgevingsvergunning eigenlijk altijd

¹ <https://meierijstad.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=42b26820e29f4f718247e690160da021>

geweigerd wordt, tenzij er een zwaarwegend maatschappelijk belang speelt of een direct gevaar voor de omgeving is ontstaan.

De aanvrager moet aantonen dat de ontwikkelingen niet ten koste gaat van deze historische bossen. Negatieve effecten aan de monumentale houtopstand moeten worden beperkt. Ook moet er worden voldaan aan het compenseren van groen want ook dit is gewaarborgd in het bomenbeleid. Los van het feit dat ten behoeve van deze ontwikkeling geen bomen hoeven te worden gekapt, is de status 'monumentaal' niet juist. In onderstaand kader zijn de criteria genoemd die bepalend zijn geweest voor het opnemen van locaties op de groene kaart. In dit geval heeft de houtopstand een leeftijd van circa 20 jaar (de vijver is in 2002 gerealiseerd en de eendenkooi rond 2011). Daardoor voldoet de locatie niet aan de basiscriteria en staat het onterecht op de groene kaart. Desondanks is de initiatiefnemer niet voornemens om bomen te kappen. Door de bestemming 'natuur' toe te passen en te handhaven, staan de activiteiten in balans met de omgeving en wordt de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de locatie geborgd.

Basiscriteria monumentaal groen, gemeente Meierijstad

- De houtopstand moet ouder dan 50 jaar zijn en nog meer dan 5 jaar levensverwachting hebben.

Aanvullende criteria

- Beeldbepalend
- De omtrek van de houtopstand is meer dan 180 cm
- de boomkroon is minimaal voor 50% zichtbaar vanaf openbaar terrein
- de houtopstand is onderscheidend t.o.v. omliggende omgeving
- de weggevallen groene massa kan niet gecompenseerd worden door omliggende omgeving

Cultuurhistorie

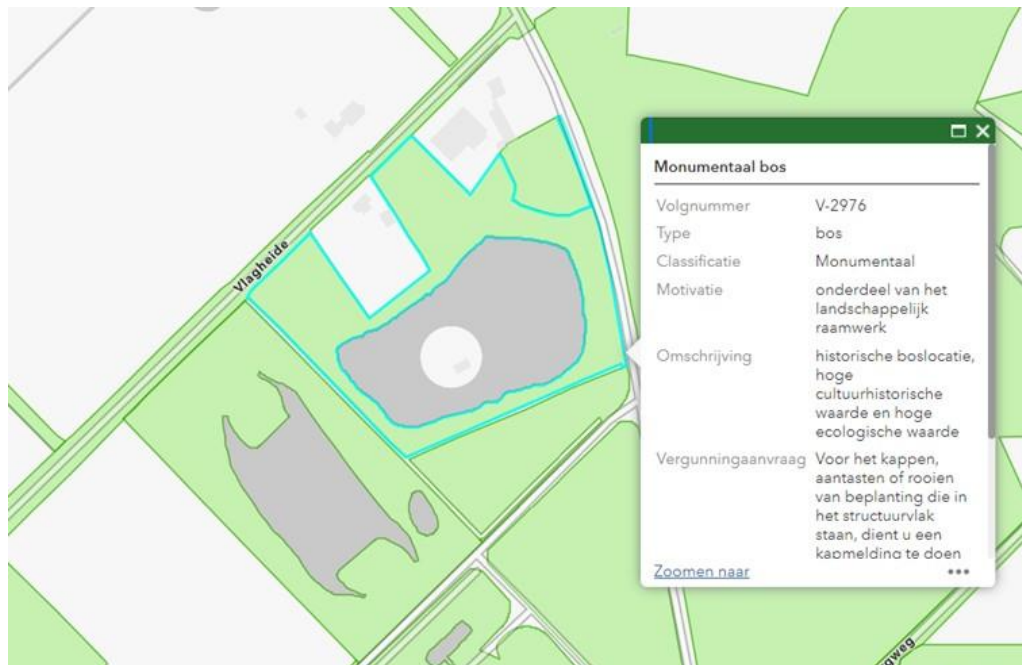
- De houtopstand is geplant voor een bijzondere gebeurtenis
- Hij is geplant uit historisch nut gezien de leeftijd, locatie en snoeiwijze
- Hij is kenmerkend voor een bepaalde stijlperiode of ontwerpfilosofie
- De waarde van het element is onlosmakelijk verbonden met een historisch/monumentaal gebouw

Dendrologie

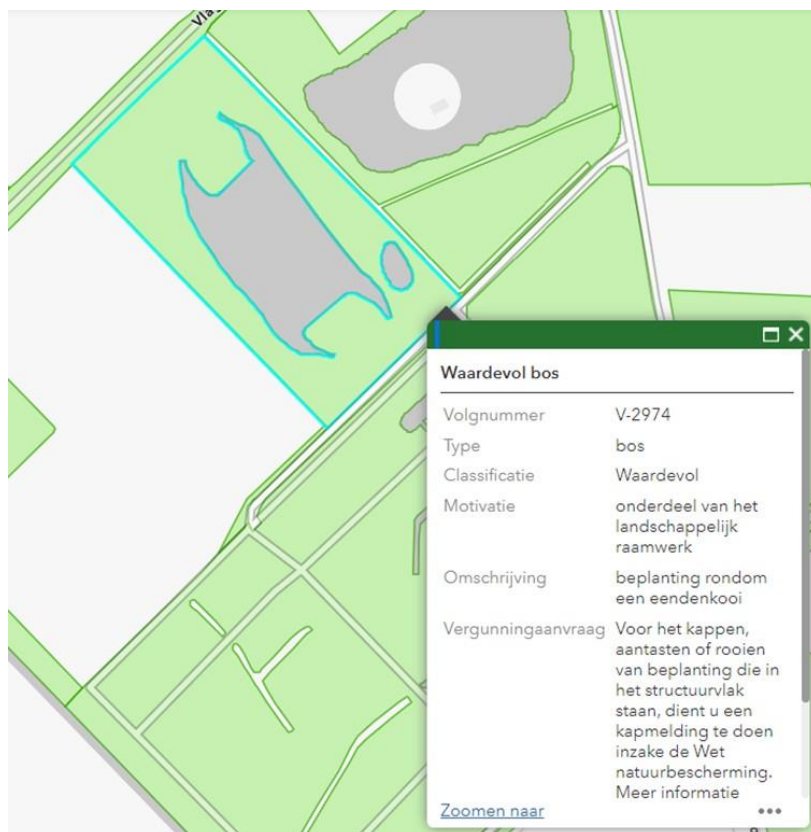
- De houtopstand is zeldzaam in soort, variëteit, groeivorm of meerstammigheid

Ten aanzien van waardevol bos is aangegeven dat het gaat om de beplanting rondom de eendenkooi. De eendenkooi maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het landschap. Het instant houden van de bomen en beplanting is cruciaal voor het concept, dat gestoeld is op landschap, natuur en beleving. In de regels is het behoud, beheer en onderhoud van deze beplanting geborgd als voorwaardelijke verplichting. Het gebied rondom de eendenkooi wordt weliswaar gebruikt voor outdoor-activiteiten, maar daarvoor is geen kap van bomen of het weghalen van beplanting nodig. Er wordt juist georganiseerd en onder toezicht gebruik gemaakt van het landschap waardoor de beleving ervan toeneemt.

3. Zijn er negatieve effecten op omgevingskwaliteiten te verwachten? Bijvoorbeeld door geluidhinder, toename stikstof door verkeer, visuele hinder en versnippering voor bijvoorbeeld aangrenzend natuurgebied.



Figuur 17 Uitsnede groene kaart gemeente Meierijstad



Figuur 18 Uitsnede groene kaart gemeente Meierijstad

Door de wijziging van 'Wonen' 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en 'Natuur' naar 'Recreatie' (gedeeltelijk) en naar 'Natuur' worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden vergroot. Daarnaast zal de functie ten opzichte van de huidige situatie een hogere verkeersaantrekkende werking hebben. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de milieueffecten van de beoogde activiteiten aanvaardbaar zijn.

4. De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving;

Is er milieuhinder op nabijgelegen gevoelige functies te verwachten als gevolg van activiteiten op het terrein (buiten werken met dieren, machines, laden/lossen van voertuigen). De milieucategorie van de activiteit uit de VNG-brochure vormt hierbij het vertrekpunt.

Binnen het plangebied zijn in de beoogde situatie verschillende recreatieve functies gelegen met verschillende minimaal aan te houden richtafstanden tot milieugevoelige objecten. Met name de burgerwoning aan de Vlagheide 8 is, gezien het feit dat de woning aan drie zijden in wordt gesloten door het plangebied, bepalend. Aangezien er sprake is van een interne zonering van de bestemming 'Recreatie' (en dit geborgd is in de planregels), kan aan de minimaal aan te houden richtafstanden worden voldaan en ontstaat er geen hinder voor de omgeving. Daarnaast is in het ontwerp uitgegaan van een verdichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing, waardoor er geen visuele hinder is te verwachten. Uit paragraaf 4.7 blijkt dat dit geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling.

Zijn er problemen te verwachten rondom de verkeersafwikkeling (ook in relatie tot milieueffecten)? Dit is onder andere afhankelijk van de frequentie van verkeersbewegingen, het gebruik van grote voertuigen (laden en lossen goederen of onderdeel van bedrijfsvoering) en de geschiktheid van de aanwezige infrastructuur en de verkeersafwikkeling richting doorgaande wegen.

De bestaande ontsluiting blijft behouden en er wordt ter plaatse een nieuw parkeerterrein aangelegd. Hierbij zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Ondanks de stijging van het aantal verkeersbewegingen (m.n. personenauto's) zijn er gezien de huidige infrastructuur geen problemen te verwachten. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.12.1.

5. Visuele hinder:

- Hoe is de (beeld)kwaliteit van de bebouwing en uitstraling van het erf?
- Past de uitstraling van de nieuwe functie in het (groene) buitengebied?
- Past de omvang van de gebouwen binnen de schaal van het landschap (afhankelijk van landschapstype)?
- Past de schaal van de activiteiten op het erf in het betreffende landschap? De landschapstypen vormen hierbij het vertrekpunt?

Het perceel wordt landschappelijk ingepast. In de bijlage van deze toelichting (bijlage I) is deze landschappelijke inpassing bijgevoegd. Met het opstellen daarvan is rekening gehouden met bovenstaande aandachtspunten. Daardoor kan gesteld worden dat geen sprake is van visuele hinder en dat zorgvuldig met de ruimte wordt om gegaan.

6. Impact:

Sturen op de mate van impact van een initiatief. Dit kan onder andere door:

- Ontwerpprincipes te koppelen aan het initiatief
- Het stellen van randvoorwaarden zoals opgenomen in onderstaande voorwaarden;

- De omvang van de nieuwe functie of het ruimtebeslag in te beperken en daarmee ook de impact.

Voorwaarden vanuit de omgeving.

- a) Milieu: Er dient voldaan worden aan de op dat moment geldende wetgeving omtrent geluid, gezondheid, externe veiligheid, archeologie etc.;
- b) De ontwikkeling mag geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven en voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven;
- c) De ontwikkeling mag geen negatieve verkeerskundige effecten hebben;
- d) De ontwikkeling mag niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving;
- e) Er dient een watertoets te worden gedaan. Deze wordt voor advies aan het waterschap voorgelegd;
- f) Er moet een zorgvuldige omgevingsdialoog worden gevoerd.

Genoemde aspecten zullen in hoofdstuk 4 worden behandeld. Hierbij is een aantal aspecten nader onderzocht waarbij is geconcludeerd dat er geen negatieve impact op de omgeving ontstaat door deze ontwikkeling. Deze ontwikkeling is met de burens besproken en er is door de buurt aangegeven dat men geen problemen heeft met de ontwikkeling. In bijlage II van deze toelichting is de omgevingsdialoog toegevoegd.

Conclusie beleid

Met onderhavige ontwikkeling kan aan alle voorwaarden uit het beleid worden voldaan. Op basis van deze onderbouwing kan worden gesteld dat het initiatief bijdraagt aan de transitie van het landelijke gebied door een recreatieve invulling aan de Vlagheide 8a te geven, het opzetten van een kwalitatieve verbetering van het plangebied en rekening te houden met de buurt.

3.3.4 Vitaal buitengebied (Kansen voor kwaliteit)

De gemeente Meierijstad hanteert een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

Allereerst mag een initiatief geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de (directe) omgeving. Uit paragraaf 2.2 is reeds gebleken dat de ontwikkeling stedenbouwkundig verantwoord is en dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is in hoofdstuk 4 de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving onderzocht en is geconcludeerd dat er geen belemmeringen worden verwacht.

Naast deze omgevingsscan is het voor de gemeente Meierijstad van groot belang dat er ook wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties. De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Naast de basisinspanning geldt er voor sommige ontwikkelingen ook een aanvullende kwaliteitsprestatie. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk.

Ter plaatse van het plangebied wordt een Koerscafé met dag- en verblijfsrecreatie opgericht. Het initiatief leidt tot een grotere gebruikswaarde van de berg en aansluiten

op de gemeentelijke visie op dit gebied. Naast de verbetering van de kwaliteit hecht de gemeente Meierijstad waarde aan het betrekken van de direct omwonenden in de planvorming. In paragraaf 3.3.5 wordt de omgevingsdialoog nader toegelicht.

3.3.5

Handreiking kwaliteitsverbetering

In maart 2021 heeft de gemeente Meierijstad de handreiking kwaliteitsverbetering gepubliceerd. In dit document is het beleid van de gemeente Meierijstad opgenomen met betrekking tot kwaliteitsverbetering bij initiatieven in het buitengebied. In dit document worden drie categorieën gehanteerd, namelijk:

Categorie 1: geen effect op het landschap, er wordt niets extra's van de initiatiefnemer verwacht;

Categorie 2: er is sprake van een beperkt effect, er wordt een basisinspanning verwacht doormiddel van een erfinrichtingsplan.

Categorie 3: er is sprake van een "groot" effect, naast de basisinspanning worden aanvullende kwaliteitsprestaties verwacht.

Het initiatief Village Départ valt onder categorie 3, waardoor extra kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Deze extra kwaliteitsverbetering wordt door een berekening bepaald. Uitgangspunt van die berekening is de huidige situatie versus de toekomstige situatie. de rekensystematiek is als volgt opgenomen in de handreiking:

Uw waardevermeerdering en daarmee de bijdrage kwaliteitsverbetering berekenen

	Functie	Oppervlakte m2 x waarde per m2 = totaal
Bestaande situatie		 x =
Nieuwe situatie		 x =
Waardevermeerdering	Waarde nieuw - waarde bestaand - =	
Bijdrage kwaliteitsverbetering	Waardevermeerdering x 0,2 =	

In de handreiking zijn normbedragen opgenomen per bestemming en/of per bouwwerk. Uitgangspunt van de huidige situatie is de huidige planologisch-juridische en bebouwde situatie, uitgangspunt voor de toekomstige situatie is de in dit bestemmingsplan opgenomen planologisch-juridische en bebouwde situatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd en toegepast:

Huidige situatie (bestemmingsplan herijking landelijk gebied 2015):

- Bestemming wonen;
- Bestemming natuur;
- Bestemming agrarisch (bestemmingsplan landelijk gebied 2013)

Daarnaast is voor het eiland en het kooikershuisje de recreatiebestemming van toepassing verklaard. Zowel de natuur als het recreatief, educatief en informatie gebruik van de natuur en het kooikershuisje zijn via een artikel 19-procedure tot stand gekomen. vervolgens is in 2015 wel de natuur vastgesteld (de tegenprestatie), maar niet de recreatiebestemming van het kooikershuisje en de bebouwing. Voor de toekomstige situatie is gehanteerd de bestemming recreatie, water en natuur. Voor beide varianten is eveneens de bebouwing opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de toekomstige waarde minder is dan de huidige. Desondanks wordt er een kwaliteitsverbetering toegepast met een waarde van ruim € 7.500,- (zie bijlage 1). Daarmee voldoet het initiatief aan de handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Meierijstad en de voorwaarde vanuit de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Huidige situatie			
Wonen bouwkvael grondgebonden	500 m²	€ 275,00	€ 137.500,00
Bijbehorend bouwwerk >100m²	635 m²	€ 35,00	€ 22.225,00
Tuin 500-1000	500 m²	€ 125,00	€ 62.500,00
Tuin vanaf 1.000-2.000m²	1.000 m²	€ 25,00	€ 25.000,00
Tuin vanaf 2.000m²	1.530 m²	€ 10,00	€ 15.300,00
Agrarische grond met waarden	6.811 m²	€ 7,00	€ 47.677,00
recreatie onbebouwd (eiland + brug)	1.011 m²	€ 50,00	€ 50.550,00
recreatie bebouwd (kooikershuisje)	75 m²	€ 100,00	€ 7.500,00
Natuur	33.094 m²	€ 1,00	€ 33.094,00
TOTAAL	44.521 m²		€ 401.346,00
Nieuwe situatie			
Bedrijfswoning	1 post	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Dagrecreatie en verblijfsrecreatie bebouwd	690 m²	€ 100,00	€ 69.000,00
Verblijfsrecreatie onbebouwd	1.000 m²	€ 50,00	€ 50.000,00
Dagrecreatie	1.000 m²	€ 50,00	€ 50.000,00
Verblijfs-/ dagrecreatie onbebouwd >1.000m²	7.613 m²	€ 20,00	€ 152.260,00
Water	13.678 m²	€ 1,00	€ 13.678,00
Natuur	20.540 m²	€ 1,00	€ 20.540,00
TOTAAL	44.596 m²		€ 376.978,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 24.368,00-
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		
Bijdrage tegenprestatie			€ 4.873,60-

3.3.6

Omgevingsdialoog

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de visie van de gemeente Meierijstad. Hierin speelt het maatschappelijk draagvlak een belangrijke rol. De omwonenden en directe omgeving moeten worden betrokken ten behoeve van het genereren van draagvlak. De directe omgeving heeft betrekking op iedereen waarop het initiatief effect heeft. In dit geval zijn dat omwonenden aan de Vlagheide 7 en 8, De Kuilen 19 en de Vereniging Vlagheide. De initiatiefnemer heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling op de planlocatie. Van de kennisgeving en de reactie van de betrokken personen is een schriftelijke reactie opgesteld. De formulieren van de omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage II.

HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 M.e.r.-plicht

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Toets m.e.r. plicht

Met dit bestemmingsplan wordt een recreatief concept ontwikkeld, waaronder 6 trekkershutten/cabins met een mogelijkheid tot maximaal 9. En parkeergelegenheden. De voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

Het mogelijk maken van een vergader- en horecafunctie in bestaande bebouwing komen niet voor in bijlage C D van het besluit m.e.r.. De realisatie van maximaal 9 cabins/trekkershutjes (waarvan 6 rechtstreeks) kan gezien worden als stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt daarom dat het onduidelijk is of het planvorm als geheel m.e.r.-beoordelingsplichtig is of niet. Belangrijk is dan ook om aan te tonen of van het totale concept sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject. Specifiek is de omschrijving van een stedelijk ontwikkelingstraject in de bijlage van het Besluit m.e.r. als volgt aangegeven “D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

In bijlage D van het besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen ten aanzien van uitbreiding van stedelijk gebied. Daarin is aangegeven dat wanneer de stedelijke ontwikkeling bevat sprake is van een geval dat boven de drempelwaarde uitkomt.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de beoogde activiteit een m.e.r.- ontwikkelingsbeoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000

m² of meer. De voorgenomen activiteit blijft daardoor onder de bovengenoemde drempelwaarden. De activiteit is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

M.e.r.-beoordeling voor ontwikkeling beneden de drempelwaarde

De omvang van een project zoals aangegeven in kolom 2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, is niet het enige criterium om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. De gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) zijn daarmee indicatief. Dit betekent dat het bevoegd gezag gemotiveerd moet aangeven of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Het bestemmingsplan is alsnog m.e.r.-plichtig als op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn 2011/92/EU niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Onderstaande zijn deze selectiecriteria weergegeven:

Criteria bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn 2011/92/EU)

1. Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaand grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin

bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Omdat het plan wel voorziet in een uitbreiding met stedelijke functie (trekkershutjes/cabins en aanleg van parkeerplaatsen), maar onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D.11.2 van het Besluit m.e.r., is een toets uitgevoerd of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze is als bijlage III toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen.

Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Volgens art. 7.2a lid 1 Wm zijn plannen die volgens een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn en waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt m.e.r.-plichtig. Wanneer een significant effect op voorhand niet kan worden uitgesloten is op basis van de Wet natuurbescherming en wet milieubeheer sprake van een m.e.r.-plicht. Uit de paragrafen in dit hoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante effecten op het Natura2000 gebied.

Conclusie milieueffectrapportage

- a. De beoogde functiewijziging komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- b. De activiteit valt voor wat betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein wel onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarden' niet worden overschreden;
- c. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, is voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit

de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een m.e.r.-beoordeling derhalve niet noodzakelijk is.

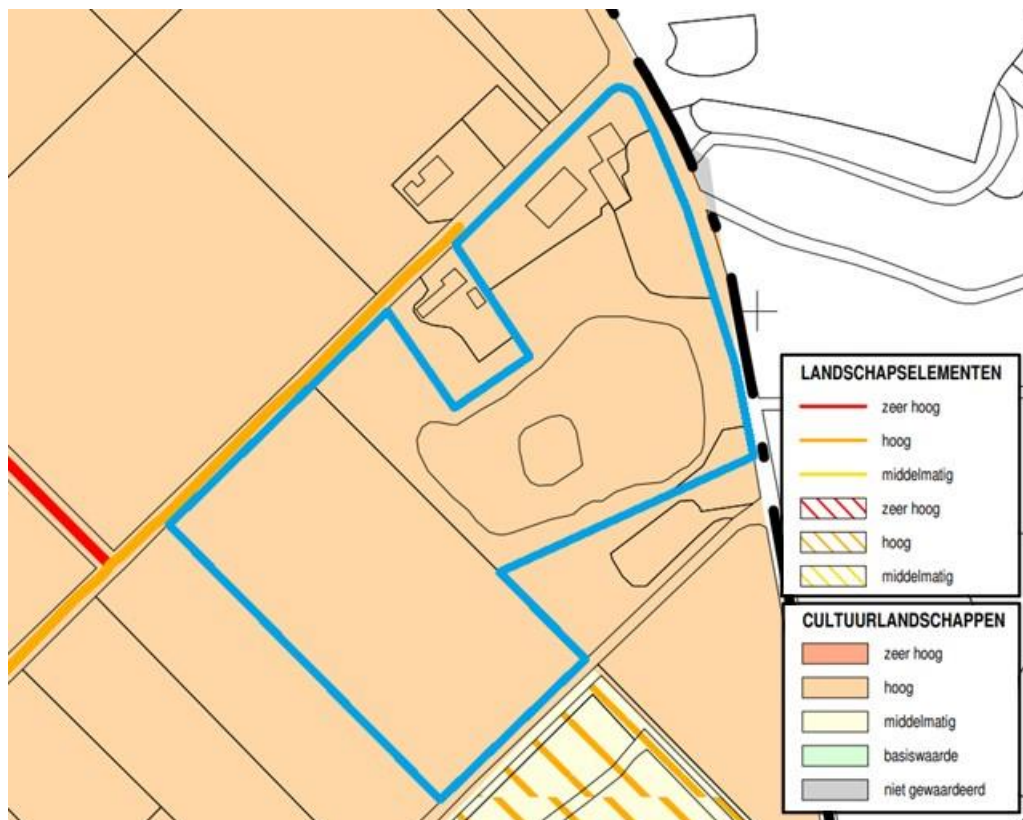
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze toelichting is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op een gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Hier geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter. Op dit gedeelte van het plangebied wordt geen bebouwing opgericht waardoor de ontwikkeling uitgezonderd is van archeologisch onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. Dat houdt in dat deze gronden mede zijn bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen. Uit de planregels behorende bij deze bestemming blijkt dat bepaalde werken/werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig zijn en enkel mogen worden uitgevoerd wanneer deze geen onvennredig aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als 'landschapselementen zeer hoog en/of hoog' zijn aangemerkt. Uit figuur 12 blijkt dat er binnen het plangebied geen landschapselementen gelegen zijn die aangemerkt worden als zeer hoog en/of hoog. Aan weerszijden van de weg Vlagheide, ten noorden van het plangebied, is laanbeplanting aanwezig. Deze landschapselementen worden als 'hoog' gekwalificeerd waardoor deze behouden dient te blijven. In onderhavige ontwikkeling worden deze bomen niet gekapt waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorische waardevolle gebieden'. Dat houdt in dat deze gronden mede zijn bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waardevolle waarden. Uit de planregels behorende bij deze bestemming blijkt dat bepaalde werken/werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig zijn en enkel mogen worden uitgevoerd wanneer deze geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de gebieden die in de cultuurhistorische waarderingskaart als cultuurlandschappen zeer hoog en hoog zijn aangemerkt.



Figuur 19. Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Schijndel. Plangebied blauw omkaderd.

Uit figuur 19 blijkt dat het plangebied ligt binnen het cultuurlandschap met de kwalificering 'hoog'. Dat houdt in dat de volgende werk/werkzaamheden vergunningsplichtig zijn:

- het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- graven of dempen van sloten;
- verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- aanleggen van paden;
- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- het verwijderen van wegen of paden.

De omgevingsvergunning voor bovenstaande werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben

van de cultuurhistorische waarden van de gronden. Als bij de uiteindelijke realisatie van de planontwikkeling blijkt dat een van bovenstaande werken/werkzaamheden van toepassing is, zal de benodigde omgevingsvergunning voor die onderdelen worden aangevraagd.

Tot slot zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) Ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Conclusie

In de conclusie is onderscheid gemaakt in het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Brabant

Uit de kaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied buiten de begrenzing van het NNB is gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door verspreiding van stoffen in lucht of water. Het meest dichtstbijzijnde gebied behorende bij het Natuurnetwerk Brabant ligt op een afstand van 130 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot dit gebied, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Natura 2000-gebied

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en 'Vlijmens Ven,

Moerputten & Bossche Broek' die op een afstand van respectievelijk 13,1 en 14,1 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten. Ter ondersteuning is er een Aeries-berekening uitgevoerd. De input hiervoor betreft de verkeersaantrekkende werking en een spekstenen kachel. Uit de berekening volgt dat er geen significant negatieve effecten tot gevolg zijn op Natura 2000 gebieden (zie bijlage IV).

4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Er dient voor de bestemmingswijziging vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is daarom op 23 december 2021 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage V bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie die uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden. Het verbouwen van de bestaande schuur dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

Voor de herbestemming van het perceel zorgt het aspect Natuur dus niet voor een belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.4.1

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Dommel van belang.

Keur Waterschap De Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². 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 500 m².

4.4.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en herbouw van het bestaande centrale gebouw (oppervlakte 556 m²), welke verkleind wordt teruggebouwd (maximaal 390 m²). Daarnaast wordt er een mogelijkheid geboden om 6 trekkershutten/cabins van 25 m² per stuk te realiseren, wat een toename betekent van 150 m². per saldo neemt de bebouwde oppervlakte af. Echter is nog een binnenplanse mogelijkheid gebonden om 3 extra trekkershutten/cabins te bouwen van ieder maximaal 25 m². per trekkershut/cabin wordt bekeken welke maatregelen genomen kunnen worden om per object het water op te vangen en te laten infiltreren. De locatie is voldoende groot om dat water op te vangen en zelf in de bestaande waterpartijen kan worden toegepast. De wijze waarop de voorziening(en) voor de waterberging worden gedimensioneerd, zal nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke aan te vragen omgevingsvergunning Bouwen. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kan de bestaande woning zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Voor wat betreft de omzetting van de burgerwoning met de bestemming 'Wonen' naar de bedrijfswoning met de bestemming 'Recreatie' is in het kader van het aspect bodem geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bestemming. Daarnaast is voor de huidige woning en de gronden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' reeds bepaald dat met betrekking tot het aspect 'Bodem' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit geval is sprake van een woonfunctie, een landschappelijke en natuurlijke functie en een gedeeltelijke agrarische bestemming. Deze functie verandert deels naar een recreatieve bestemming (wonen naar recreatie), agrarische naar recreatie (specifiek parkeerplekken) en een stukje natuur ten behoeve van recreatie (bestaand kooikershuisje) en bouw- en gebruiksmogelijkheden voor trekkershutjes/cabins. Het totale terrein wordt gebruikt ten behoeve van extensieve recreatievormen zoals vissen, wandelen en fietsen. Deze activiteiten worden ter plaatse van de eendenkooi geïntensiveerd t.b.v. teambuildingssessies en outdooractiviteiten.

De verblijfsduur ter plaatse van de woonbestemming wijzigt niet (wordt niet gevoeliger) waardoor op die plek het aspect bodemkwaliteit niet relevant is.

De verblijfsduur op de parkeerplaatsen wordt niet vergroot (> 2 uur), waardoor de bodemkwaliteit ter plaatse niet relevant is.

De verblijfsduur ter plaatse van het kooikershuisje wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de bodemkwaliteit ter plaatse niet relevant is.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van extensieve vormen van dagrecreatie wijzigt niet (mag nu ook rechtstreeks), waardoor de kwaliteit van de bodem niet relevant is.

Ter plaatse van de trekkershutjes/cabins wordt langer verbleven dan in de huidige situatie, hoewel de bestemming 'Natuur' blijft. Dat geldt ook voor de plek waar de outdooractiviteiten en teambuildingssessies plaatsvinden. Op die plekken wordt de verblijfsduur vergroot (> 2 uur), waardoor de bodemkwaliteit ter plaatse relevant is.

Ter plaatse van de eendenkooi is op 26 mei 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage VI bij deze toelichting gevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van deze onderzoekslocatie geen verontreinigen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Op basis van het destijds uitgevoerde bodemonderzoek bestonden er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen natuurontwikkeling en ontgronding. Aangezien de gronden sindsdien enkel zijn gebruikt ten behoeve van natuurdoeleinden en er geen bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is langdurig verblijf (> 2 uur). De conclusies blijven daardoor onveranderd. Gezien de ligging van de trekkershutjes/cabins ten aanzien van het onderzoeksgebied van de eendenkooi ligt het in de verwachting dat ter plaatse van de te realiseren trekkershutten/cabines en het 'Kooikershuisje' de bodemkwaliteit niet noemenswaardig zal afwijken van de onderzochte locatie en net als daar geen tot maximaal lichte verontreinigingen voorkomen. Het aspect bodemkwaliteit zorgt niet voor een belemmering van deze ontwikkeling.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie slechts enkele bedrijven en recreatieve functies gelegen waardoor niet gesproken kan worden van een gemengd gebied. Gezien de voorgenomen wijziging naar de bestemming 'Recreatie', dient beoordeeld te worden of er kan worden voldaan aan de richtafstand tot omliggende

milieugevoelige objecten. Gezien de term 'Recreatiebedrijf' een breed begrip is en voorgenomen ontwikkeling bestaat uit verschillende recreatieve functies die op bepaalde delen binnen het plangebied gerealiseerd worden, is er middels functieaanduidingen binnen de bestemming 'Recreatie' een interne zonering toegepast. In onderstaande tabel is een onderverdeling van de verschillende recreatieve functies gemaakt en is per functie aangegeven wat de minimaal aan te houden richtafstand tot omliggende milieugevoelige objecten conform de VNG-publicatie is.

Soort recreatieve functie	Milieu-categorie	Minimumafstand
Horeca ¹	1	10 meter
Verblijfsrecreatie ²	3.1	50 meter
parkeerplekken	2	30 meter
Vergaderruimte ³	1	10 meter

1. Conform VNG-publicatie categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.'

2. Conform VNG-publicatie categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'

3. Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra

In dit geval is de planlocatie gelegen in een omgeving waarin slechts enkele bedrijven en recreatieve functies zijn gelegen. Daardoor kan niet worden gesproken van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom dus niet met 1 stap worden verkleind. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de functieaanduiding van de verschillende recreatieve functies tot de bestemmingsvlakken 'Wonen' van de locaties aan de Vlagheide 7 en 8. De overige milieugevoelige objecten zijn op geruime afstand van de planlocatie gelegen.

Soort recreatieve functie binnen plangebied	Minimum - afstand	Werkelijke afstand tot Vlagheide 7	Werkelijke afstand tot Vlagheide 8	Voldaan?
Horeca	10 meter	10 meter	32 meter	Ja
Verblijfsrecreatie	30 meter	70 meter	20 meter	Nee
parkeerplekken	10 meter	12 meter	5 meter	Nee
Vergaderruimte	10 meter	125 meter	50 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet aan de indicatieve richtafstand van de rand van het bestemmingsvlak voor verblijfsrecreatie tot de rand van de woonbestemming van de woning aan de Vlagheide 8 kan worden voldaan. Aan de richtafstanden van de overige recreatieve functies tot de omliggende milieugevoelige objecten kan wel worden voldaan.

Ten aanzien van de beoogde verblijfsrecreatie is in bovenstaande toetsing gebruik gemaakt van de richtafstand behorende bij de categorie kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). Gezien de kleinschaligheid (maximaal 9 objecten(cabins/trekkershutten)) van de verblijfsrecreatie is de milieubelasting op de omgeving lager dan de gesuggereerde milieucategorie. Doordat de beoogde slaapverblijven en bijbehorende faciliteiten in de gebouwen gerealiseerd worden, hebben de beoogde recreatiewoningen wat dat betreft meer raakvlakken met de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' welke tot milieucategorie 1 worden gerekend. Voorgenomen ontwikkeling bestaat niet uit een grootschalig kampeerterrein of vakantiecentra met outdoor slaapverblijven en/of

faciliteiten waardoor geconcludeerd wordt dat de milieubelasting van de trekkershutten/cabins op de omgeving lager is dan de gesuggereerde milieucategorie. Doordat de beoogde recreatiewoningen gezien de aard en schaal tot milieucategorie 1 gerekend kunnen worden, dient een afstand van 10 meter tot omliggende objecten aangehouden te worden. De beoogde recreatiewoningen zijn op basis van deze richtafstand op minimaal 20 meter van de woning aan de Vlagheide 8 gesitueerd.

Aan de andere kant (de kant van Vlagheide 8a, ligt het hart van het concept, de horeca. De afstand tussen de horeca en de woonbestemming betreft 37 meter. De indicatief aan te houden afstand bedraagt 10 meter (bij een rustige woonwijk), waardoor geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan deze aan te houden afstanden.

De outdoor-activiteiten/teambuilding etc. vinden plaats op een afstand van circa 80 meter afstand van de woonbestemming. In de VNG-lijst zijn hiervoor geen afstanden opgenomen. Voor veldsporten bijvoorbeeld wel en daarvoor geldt een afstand van 30 meter (in gemengde gebieden). Een veldsport (bijvoorbeeld een voetbalclub) heeft een vele malen grotere invloed dan in georganiseerd groepsverband teambuildingsessies uitvoeren. Een golfbaan heeft bijvoorbeeld een indicatief aan te houden afstand van 10 meter (op basis van akoestiek) in een rustige woonwijk. De activiteiten zullen ongeveer in het midden hiervan liggen, waardoor een afstand van 15 meter verantwoord is. de afstand tussen gevoelige objecten of gebieden en de plek waar de activiteiten plaatsvinden is meer dan 15 meter, waardoor geconcludeerd wordt dat deze activiteiten geen negatieve effecten tot gevolg hebben./

Tot slot is sprake van parkeerplaatsen. conform de VNG-lijst is hiervoor een indicatief aan te houden afstand van 10 meter van toepassing. De afstand tussen de parkeerplaatsen en de woonbestemming is ongeveer 5 meter en voldoet daarom niet aan de indicatief aan te houden afstand. Tussen de parkeerplaats en de woonbestemming kan een voorziening worden gerealiseerd die negatieve effecten kunnen voorkomen ten aanzien van het aspect akoestiek. Het aspect akoestiek is daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Daarnaast dient er ook een omgekeerde toetsing plaats te vinden waarin wordt bepaald of voldaan kan worden aan de minimumafstand van de beoogde horecavoorziening en de recreatiewoningen tot omliggende bedrijven. Ten aanzien van deze beoogde functies is getoetst of er kan worden voldaan aan de aan te houden afstanden tot omliggende functies. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de functieaanduiding van de verschillende recreatieve functies tot het bouwvlak van de omliggende bedrijven. In onderstaande tabel zijn de meest nabijgelegen functies opgenomen.

Adres	Functie	Werkelijke afstand	Minimum afstand	Voldaan?
Vlagheide ong.	Opslag metaal	14 meter	30 meter	Nee
Vlagheide 8b	Camping	66 meter	50 meter	Ja
Vlagheide 6c	Composteerbedrijf belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	220 meter	200 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat formeel niet aan de minimumafstand tot de metaalopslag op de locatie Vlagheide ong. aan de overzijde van de weg voldaan kan worden. In de huidige situatie is echter binnen het plangebied sprake van een bestaande burgerwoning waardoor dit de maatgevende situatie (was en) is. In de

huidige situatie dient het bedrijf al rekening te houden met het milieugevoelige object aan de Vlagheide 8a waardoor op basis hiervan geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuw te projecteren horecavoorziening en recreatiewoningen (die zelfs verder van de bedrijfslocatie zijn gelegen dan de bestaande woning) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de realisatie van de nieuwe horecavoorziening en recreatiewoningen niet leiden tot een belemmering van uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Vlagheide ong. aangezien de woning aan de Vlagheide 8a reeds de maatgevende woning is.

Gezien het bovenstaande vormt de geprojecteerde recreatieve functie dan ook geen belemmering voor de omliggende milieugevoelige functies in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.8 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

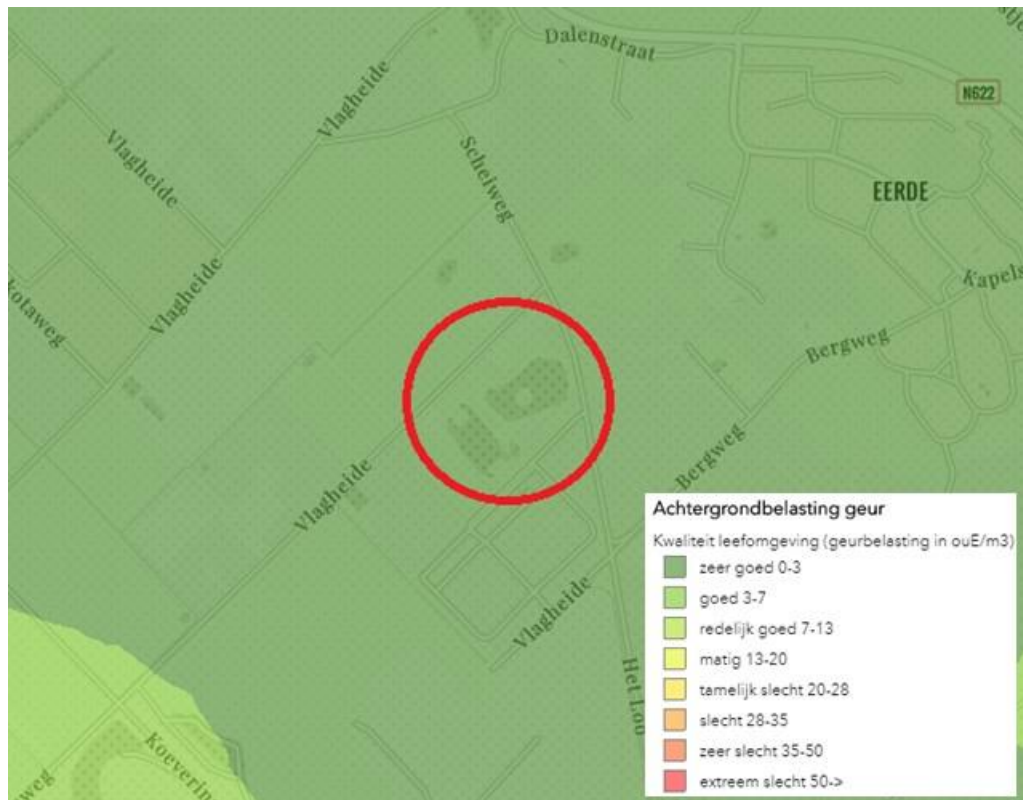
Vaste afstand

In dit geval worden er geurgevoelige objecten in de vorm van recreatiewoningen toegevoegd en dient er een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen aangehouden te worden om te waarborgen dat de belangen van omliggende veehouderijen niet onevenredig worden geschaad. De meest nabijgelegen veehouderij is gelegen aan de Eerdsebaan 58. De afstand tussen de recreatiewoningen en de meest nabijgelegen stal betreft 770 meter, waardoor kan worden voldaan aan de minimale vaste afstandseis van 50 meter.

Achtergrondbelasting

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde recreatiewoningen geurgevoelig zijn.

Om te kunnen beoordelen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de geurkaart achtergrondbelasting van de Omgevingsdienst



Figuur 20. Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting ODZOB. Planlocatie rood omcirkeld.

Zuidoost-Brabant. In figuur 20 is een uitsnede van deze geurkaart weergegeven. Uit de geurkaart blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de 0 en 3 ou/m³ bedraagt en het woon- en leefklimaat op het gebied van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' beoordeeld wordt. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Vlagheide 8a te Eerde niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.9

Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, aangetoond dient te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect akoestiek. Wanneer dat aan de hand is dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met een uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit geval is ter plaatse reeds sprake van een bestaande burgerwoning, waarvoor reeds is bepaald dat de situatie acceptabel is om voor langere tijd te verblijven. De Wet geluidhinder is niet van toepassing omdat het omzetten van de burgerwoning naar een

bedrijfswoning via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning.

De beoogde recreatiewoningen worden in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelige objecten beschouwd waardoor een onderzoek wegverkeerslawaaï voor deze functies niet noodzakelijk is. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

Tabel 1: Achtergrondwaarden en normen op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland ter plaatse van het plangebied.

	Totale concentratie (µg/m³) NO₂	Totale concentratie (µg/m³) PM₁₀	Totale concentratie (µg/m³) PM_{2,5}
2019	11.76	16.14	9,13
2025	11.59	16.06	9,44
<i>Norm</i>	40	40	25

Uit tabel 1 blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.

Daarnaast kan een ontwikkeling invloed hebben op de luchtkwaliteit. Bij het wijzigen of toevoegen van functies kan sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit door de toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 4.15.1 blijkt dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een toename van 62,1 verkeersbewegingen per dag. Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de

luchtkwaliteit. In figuur 21 is te zien dat de toename 'niet in betekenende mate' is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	62,1
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Figuur 21 NIBM tool.

Conclusie

De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarnaast blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen 'niet in betekenende mate is' waardoor een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

4.11

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het

gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht 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 (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten 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.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ² .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

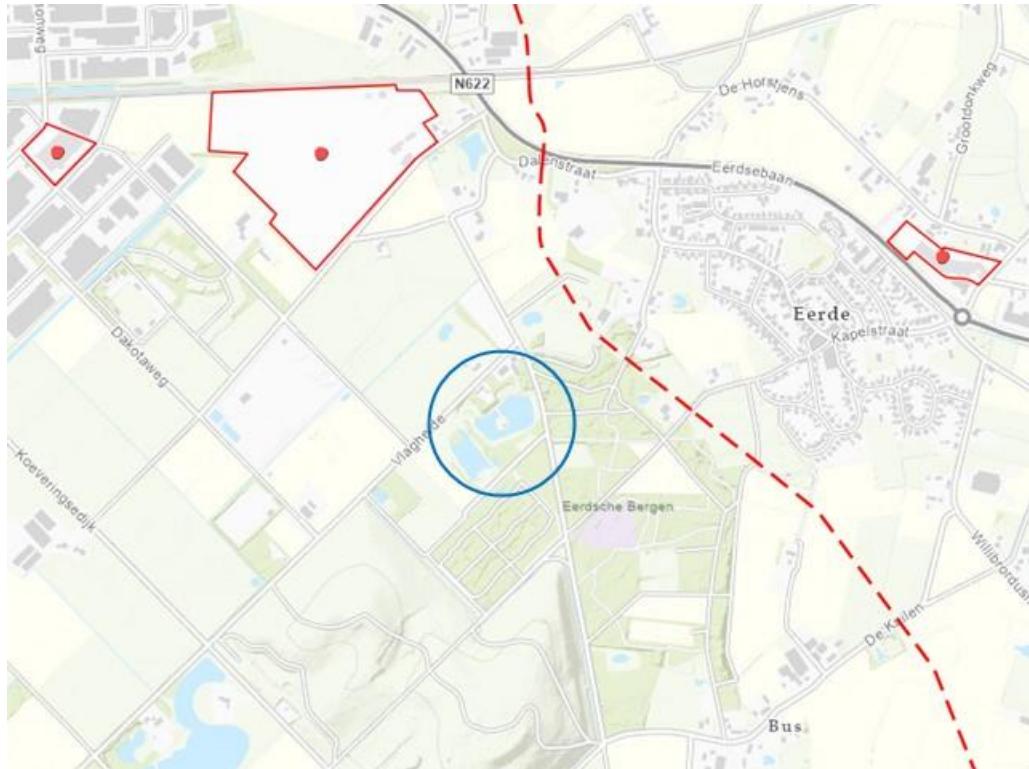
In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

² Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.



Figuur 22. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

Toetsing

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (zie figuur 22) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Daarnaast is het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen gelegen waardoor de nabijgelegen risicovolle inrichtingen geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

Buisleidingen

Op 170 meter ten noordoosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. In deze buisleiding wordt aardgas vervoerd. Voor deze buisleiding is geen plaatsgebonden risicocontour opgenomen. Ten aanzien van deze buisleiding is in het bestemmingsplan aan weerszijden van de leiding wel een beschermings-/onderhoudszone van 4 meter aangehouden.

op 28 oktober jl. heeft de gemeente Meierijstad de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept bestemmingplan Village Départ aan de Vlagheide 8 in Schijndel. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de HD aardgasleiding A521 dient conform artikel 12 BEVB het groepsrisico te worden beantwoord. Ten aanzien van deze aardgasleiding kan een

fakkelbrand ontstaan. Hieronder is aangegeven wat voor scenario dat kan opleveren en wat dit berekent voor het plan.

Scenario

Relevante scenario i.r.t het plangebied is een fakkelbrand.

Fakkelbrand

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De kans op dit type incident is als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het werken in de directe omgeving van een hogedruk aardgasleiding bijzonder klein. Uit de tabel (zie figuur 23) waarin de gevolgen in het plangebied worden zichtbaar gemaakt blijkt dat een significant aantal mensen aanwezig op het moment een fakkelbrand ontstaat met letaal of ernstig letsel worden geconfronteerd.

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (0 % bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40 % bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85 % bescherming)			
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3
1e ring		≥ 35	100	0	0	0	100	0	0	0	≤ 75	≥ 25	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal	170 meter	35	99	1	0	0	100	0	0	0	15	84	1	0
2e ring		35 tot 10	40	10	0	50	25	25	0	50	5	35	10	50
Grens 2e ring: 1% letaal	450 meter	10	1	1	0	90	1	1	0	90	0	1	1	90
3e ring		10 tot 4	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	30
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	700 meter	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

Figuur 23 Tabel afstanden ten aanzien van aardgasleidingen t.a.v. fakkelbrand

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor het scenario fakkelbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Via de Vlagheide kan men afstand van de gasleiding nemen. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden. Na het doven van de fakkel kan de hulpverlening binnen het invloedsgebied beginnen. Tot dan zijn personen aanwezig binnen het invloedsgebied op zichzelf aangewezen.

Advies

Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. De initiatiefnemers zijn actief geïnformeerd over het aanwezige risico

en handelingsperspectief Hierdoor zijn zij zich beter bewust van het risico en kunnen zij hun gasten indien een fakkelbrand plaats vindt op de juiste manier in veiligheid brengen.

Risicovol transport

In de nabije omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats, waardoor dit aspect geen invloed heeft op voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Vanwege de ligging ten opzichte van de aardgasleiding zijn de initiatiefnemers actief geïnformeerd zodat zij, bij calamiteiten, hun gasten op de juiste manier in veiligheid brengen. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Uit toetsing van het stappenplan kan geconcludeerd worden dat er geen advies opgevraagd dient te worden bij de GGD. Voor het doorlopen stappenplan wordt verwezen naar bijlage VII.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad

Het college van B&W Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Allereerst is geconstateerd dat er binnen een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen zich, vooralsnog, een extra risico voordoet. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen. Ook is vastgesteld dat aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied geïnformeerd worden over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen. Dat betekent dus dat het college op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk ruimte biedt om ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen waardoor dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.13 Hoogspanningslijnen

Conform de netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM is de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op een afstand van circa 375 meter ten noordoosten van het

plangebied gelegen. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.14 Smitzones gewasbescherming

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 het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren et cetera) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt en. 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.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden ten noorden en westen van het plangebied (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is tussen het agrarisch perceel aan de noordzijde en de beoogde locatie voor de recreatiewoningen een (openbare) weg gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Tot slot zijn er in de omgeving reeds bestaande woningen gelegen (Vlagheide 7 en 8), waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant zorgen de beoogde recreatiewoningen niet voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt de kans zeer klein geacht dat er drift bij de recreatiewoningen terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

4.15 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke

veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.15.1

Mobiliteit

Ter plaatse van de Vlagheide 8a worden maximaal 9 recreatiewoningen (waarvan 6 rechtstreeks mogelijk worden gemaakt), een kleinschalige horecafunctie en een vergaderruimte gerealiseerd en wordt de bestaande burgerwoning omgezet naar een bedrijfswoning en mantelzorgwoning. Voor wat betreft de huidige woning blijft het aantal verkeersbewegingen in stand. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe functies zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de toename van de verkeersgeneratie is in de beoogde situatie. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' (nummer 381).

Functie	Oppervlakte/eenheden	Norm	Verkeersgeneratie
Recreatiewoning	9 eenheden (waarvan 6 rechtstreeks)	2,7/ eenheid	24,3
Horeca	ca. 390 m ²	6,0/ 100 m ²	23,4
Vergaderruimte (Kooikershuisje)	ca. 80 m ²	6,0/ 100 m ²	4,8
Totaal			52,5

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verkeersgeneratie in de beoogde situatie met 52,6 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt. Gezien de bestaande infrastructurele situatie en het gegeven dat de weg Vlagheide een directe ontsluiting heeft op de provinciale weg N622, kunnen de bestaande wegen deze stijging van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied verwerken. Het aspect mobiliteit levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.15.2

Parkeren

Conform de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' dient parkeren te geschieden op eigen terrein. In dit geval zijn er voor de verschillende functies meer parkeerplaatsen benodigd dan er momenteel aanwezig zijn. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven.

Functie	Oppervlakte/eenheden	Norm	Parkeerbehoefte
Recreatiewoning	9 eenheden (waarvan 6 rechtstreeks)	1,3 per eenheid	11,7
Horeca	ca. 390 m ²	6,5/ 100 m ²	25,35
Vergaderruimte (Kooikershuisje)	ca. 80 m ²	8,5/ 100 m ²	6,8
Totaal			43,85

De bedrijfswoning en de mantelzorgwoning maken gebruik van hun bestaande inritten, waardoor deze gescheiden zijn van de bezoekers. In de huidige situatie wordt daardoor al voorzien in de parkeerbehoefte en zijn geen aanvullende maatregelen of ingrepen noodzakelijk.

De kavel behorende bij de ontwikkeling is voldoende groot om te voorzien in de parkeerbehoefte van 55 parkeerplaatsen. In de landschappelijke inpassing is dan ook

rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid. De benodigde parkeerplaatsen zijn ingetekend in figuur 7 en bijlage I. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet

De gewenste ontwikkeling van de realisatie van de recreatieve functie ter plaatse van de Vlagheide 8a te Eerde is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27-06-2013) en 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld 24-09-2015). Binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en 'Natuur', is de realisatie van 9 recreatiewoningen (waarvan er 6 rechtstreeks mogelijk zijn en 3 via een afwijkingsprocedure), een horecafunctie, een vergaderaccommodatie en het in gebruik nemen van een burgerwoning als bedrijfswoning niet direct toegestaan. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan het initiatief worden toegestaan. Door deze bestemmingsplanherziening zal een gedeelte van de gronden wijzigen naar de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie' en 'Water'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 6', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Tot slot zullen de volgende gebieds- en functieaanduidingen op verschillende delen van het plangebied opgenomen worden:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Village Départ'
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'horeca'
- Functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'
- Functieaanduiding 'vergaderaccommodatie'
- aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – outdoor activiteiten'

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Vlagheide 8a Eerde' zal ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie wordt gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Ook heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft de Vereniging Vlagheide en de omwonenden aan de Vlagheide 7 en 8 en De Kuilen 19 op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkelingen op de planlocatie. Van de kennisgeving en de reactie van de betrokken personen is een schriftelijke reactie opgesteld. De formulieren van de omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage II.

