

De Wildhorst

Gemeente Bernheze

STAND VAN ZAKEN
VERDIEPENDE, PLAN-ECONOMISCHE
HAALBAARHEIDSTUDIE DE WILDHORST

Samenvatting

De Wildhorst functioneert niet goed meer als recreatieterrein. Verschillende vormen van gebruik passen strikt genomen niet binnen het bestemmingsplan, maar worden gedoogd. De gemeente Bernheze wil de Wildhorst samen met belanghebbenden weer toekomstbestendig maken door transformatie naar een combinatie van wonen, recreatie en natuur. In dat kader wordt er een plan-economische haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de transformatie.

De studie bevat een globaal toekomstbeeld, met een structuurschets, een basisprogramma en een proefverkaveling. Het toekomstbeeld bouwt voort op de ligging in de context en de karakteristieke driedeling van het heideontginningsgebied, het beekdal van de Leijgraaf en het cultuurlandschap. Elk van de deelgebieden heeft eigen condities voor mogelijk toekomstig gebruik. Er is een basisprogramma bepaald met een bandbreedte in aantallen. Vertrekpunt is 50 tot 70 reguliere woningen, 20 tot 30 eco-woningen, 60 tot 80 zorgeenheden, 80 tot 120 zelfstandige wooneenheden voor arbeidsmigranten, 30 tot 50 verblijfsrecreatie woningen en diverse ingrepen ter versterking van de natuur.

De plan-economische haalbaarheidsstudie bevat een beschrijving van mogelijke ontwikkelstrategieën, met een model voor verevening en voorgestelde spelregels voor deelname van rechthebbenden. Er wordt geen definitieve keuze voor een ontwikkelstrategie voorgesteld, maar geadviseerd om de keuze via partnerselectie te gaan organiseren. Uitgangspunt blijft een integrale benadering, om te voorkomen dat alleen lucratieve onderdelen van de transformatie worden uitgevoerd. Via verevening worden kosten en opbrengsten uit de ontwikkeling gelijkmatig en evenredig verdeeld. In de spelregels voor deelname aan de ontwikkeling kunnen rechthebbenden kiezen uit drie opties: verkoop van het erfpachtcontract aan de gebiedsontwikkelaar (1), inbreng van het erfpachtcontract en naar rato deelname aan de ontwikkeling als aandeelhouder van de ontwikkeling (2) en voortzetting van het erfpachtcontract met de kanttekening, dat streng gaat worden gehandhaafd op strijdig gebruik (3).

In een (vertrouwelijke) grondexploitatieopzet zijn de kosten en baten van de transformatie berekend. Met name de verkrijgingsprijs van erfpachtrechten is hierin moeilijk in te schatten. Er zijn vijf benaderingswijzen vergeleken

die leiden tot een bandbreedte van inbrengwaardes. De grondexploitatie heeft een positief saldo, indien grond en opstallen om niet worden ingebracht. Indien de inbrengwaardes (veel) hoger uitkomen, wordt de grondexploitatie (sterker) negatief.

Er is een inventarisatie gemaakt van kansen en risico's vanuit de omgeving, de organisatie en het project. Belangrijkste aandachtspunten zijn: een afgewogen communicatie met de omgeving met oog voor lopende juridische procedures, de beperkte capaciteit van de ambtelijke organisatie en sectorale thema's die nadere afstemming vergen met (provinciaal) beleid, zoals met name voor wonen, huisvesting internationale werknemers, milieuplanologie en verkeer.

De voorlopige conclusie van de plan-economische haalbaarheidsstudie is dat er sprake is van meerwaardecreatie, waarmee de inbrengwaardes van rechten en opstallen van rechthebbenden kunnen worden verdisconteerd. Het gaat er van uit dat de inbrengwaarde van het blooteigendom van de gemeente nihil is. Grootste

onzekeerheid binnen de grondexploitatie zit in de hoogte van de inbrengwaardes van rechthebbenden. Deze onzekerheden zijn thans (nog) te groot om een haalbare gebiedsontwikkeling te bereiken binnen de (zelfopgelegde) kaders van de transformatie.

Advies is om samen met rechthebbenden verder te werken aan de haalbaarheidsfase en daarbij een gebiedsontwikkelaar te betrekken via partnerselectie. De kansen liggen in het verhogen van de baten door planoptimalisaties en/of een transformatiefonds en het verlagen van de lasten door verdere onderhandeling over de inbrengwaardes van de rechten.

Inhoud

1. Inleiding

1.1 Aanleiding	6
1.2 Terugblik Toekomstverkenning de Wildhorst	7
1.3 Doel en opzet van de haalbaarheidsstudie	9
1.4 Organisatie van het proces	11
1.5 Leeswijzer	12

2. Het globale toekomstbeeld

2.1 Positie in de regio	14
2.2 Het ruimtelijk casco	17
2.3 Structuurschets	27
2.4 Ruimtelijke uitgangspunten	30
2.5 Basisscenario programma	36
2.6 Stedenbouwkundige verkenning	37

3. Principe van gedeelde waardecreatie

3.1 Ontwikkelstrategie	41
3.2 Model van verevening	42
3.2 Intenties van betrokken partijen	43
3.3 Spelregels voor deelname	44

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Uitgangspunten basisscenario	47
4.2 Opzet grondexploitatie	47
4.3 Inbrengwaardebepaling	48
4.4 Resultaten	49

5. Kansen en risico's

5.1 Omgeving	51
5.2 Organisatie	52
5.3 Project	52

6. Conclusies en vervolg

6.1 Conclusies en advies	58
6.2 Vervolgstappen	60

Bijlage 1. (vertrouwelijk, separaat)

Uitgangspuntennotitie planeconomische, financiële haalbaarheid



1. INLEIDING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De vitaliteit van 'Landgoed de Wildhorst' staat onder druk. Het relatief grote recreatieoord in de gemeente Bernheze is halverwege vorige eeuw opgezet met ongeveer 400 kavels voor verblijfsrecreatie en ondersteunende voorzieningen in een groene, natuurlijke omgeving. Na een levendige bloeiperiode is de situatie op de Wildhorst sinds enkele decennia geleidelijk veranderd en zorgwekkend geworden.

Het recreatieaanbod is niet mee veranderd met de vraag en het park raakte minder in trek bij recreanten. De bezettingsgraad nam daardoor geleidelijk af. Bungalows, chalets en stacaravans raakten verouderd en er ontstond leegstand. Beheer en onderhoud kwam onder druk te staan en diverse ondersteunende voorzieningen verloren hun oorspronkelijke functie. Kwaliteit en aanbod nam daardoor nog verder af, waardoor ook de vraag verder terugliep. Het park kwam in een neerwaartse spiraal.

Door het steeds minder goed functioneren als (verblijfs-) recreatieterrein gingen verschillende erfpachters op zoek naar alternatieve verdienmodellen, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten en andere illegale vormen van permanente bewoning. Het binnenzwembad en restaurant

werden in gebruik genomen als een grootschalige evenementenlocatie en het buitenzwembad ging failliet. Kortom, de Wildhorst is geen vakantiepark meer, maar een gebied met allerlei functies waar het niet (goed) op ingericht is.

Veel van de functies passen strikt genomen niet binnen het bestemmingsplan maar worden vooralsnog in bepaalde mate gedoogd. Gebruikers en omwonenden maken zich zorgen over de toekomst van de Wildhorst en de effecten daarvan op de omgeving. De gemeente Bernheze voelt de verantwoordelijkheid om de ontstane situatie structureel te veranderen en de Wildhorst weer toekomstbestendig maken.



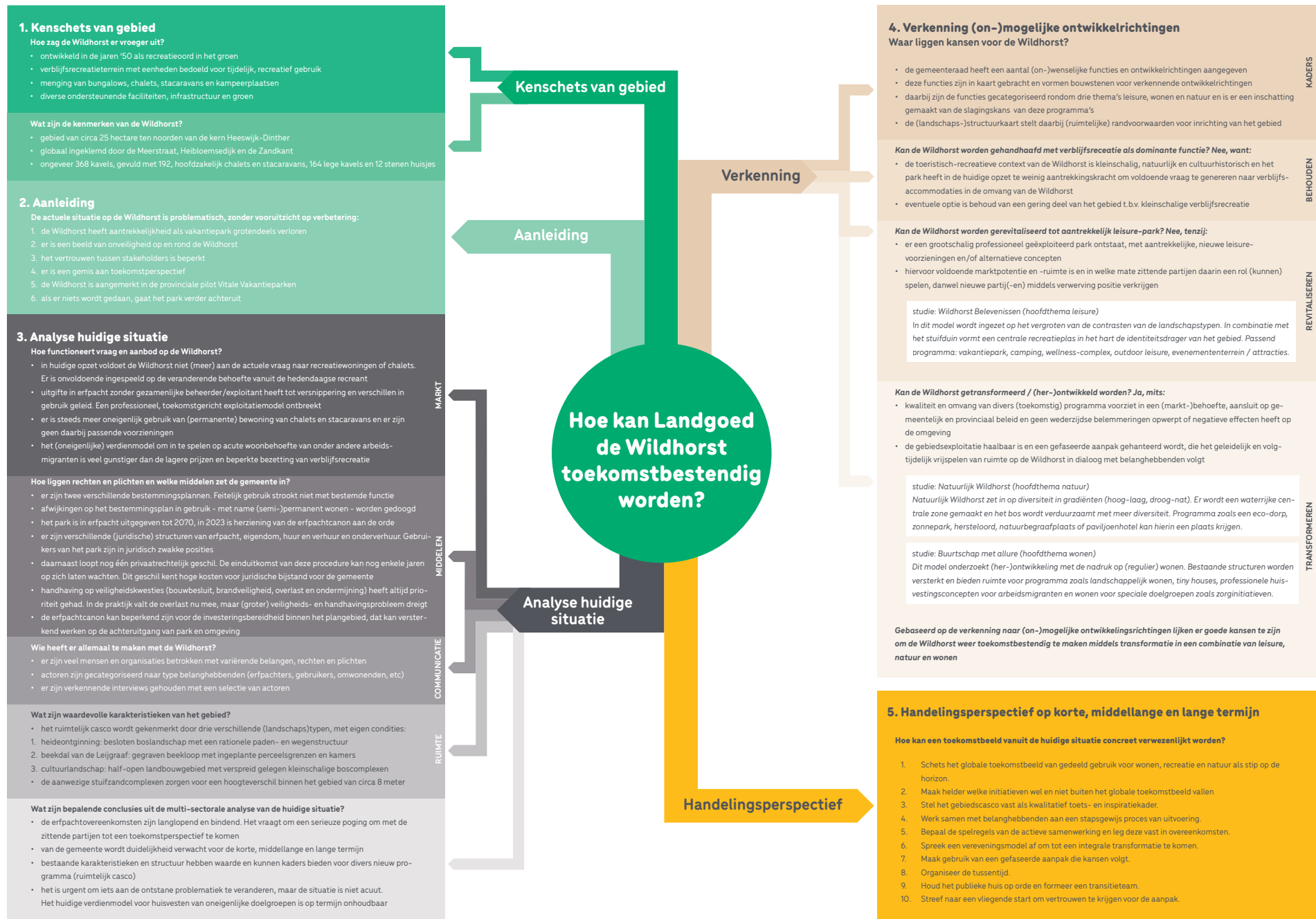
1.2 Terugblik Toekomstverkenning de Wildhorst¹

Als belangrijke stap in het in gang zetten van beoogde veranderingen, heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 de 'Toekomstverkenning de Wildhorst' vastgesteld. In deze verkenning is onderzocht of en zo ja, hoe door een kwaliteitsimpuls knelpunten kunnen worden opgelost en hoe de Wildhorst weer toekomstbestendig kan worden gemaakt. In navolging van het 'Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Noord-Brabant' zijn drie hoofdkeuzes benoemd voor aanpak van de ontstane situatie: handhaven (1), revitaliseren (2) of transformeren (3).

In de verkenning is beargumenteerd dat handhaven of revitaliseren van de Wildhorst geen geschikte opties zijn. De Wildhorst is in de bestaande situatie onaantrekkelijk voor recreanten en er zijn (te) forse investeringen nodig zijn om van het totale gebied een hedendaags vakantiepark te maken. Professionele exploitanten zien geen markt voor zo'n grootschalig park op de Wildhorst, gelet op de ligging en afstand tot toeristische trekpleisters en taxeren de risico's ervan als te hoog.

¹ Het adviesrapport: 'Toekomstverkenning de Wildhorst' is in zijn geheel terug te lezen op www.bernheze.org/wildhorst

Wat wel kansen biedt is herontwikkeling. Gebaseerd op de verkenning naar ontwikkelingsrichtingen lijken er goede kansen te zijn om de Wildhorst weer toekomstbestendig te maken middels transformatie naar een combinatie van wonen, recreatie en natuur.



1.3 Doel en opzet van deze haalbaarheidsstudie

In de verkenning is reeds geschetst hoe er verder wordt gewerkt aan de opgave. "Eerste stap na instemming met het handelingsperspectief is het uitvoeren een plan-economische haalbaarheidsstudie naar de transformatie. Het is de bedoeling dat de raad uiteindelijk op basis van nadere informatie een besluit neemt om daadwerkelijk tot gebiedstransformatie over te gaan".

Doel van deze verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie is:

1. Het bepalen van een globaal (ruimtelijk-functioneel) toekomstbeeld voor de transformatie;
2. Het inventariseren van daadwerkelijke intenties van betrokken partijen om mee te doen met de transformatie;
3. Het opbouwen van (een eerste proeve van) een exploitatieopzet voor de gebiedstransformatie;
4. Het bepalen van een methodiek van verevening tussen belanghebbenden die deelnemen in de gebiedsontwikkeling;
5. Het geven van een indicatie over de verwachte financieringsinzet die ten laste van de gemeente blijft of komt.

Voorliggend brondocument bevat de tussentijdse resultaten van de verdiepende haalbaarheidsstudie en beoogt eerste antwoorden te geven op bovengenoemde vragen zoals die door de gemeenteraad zijn gesteld. Het is opgesteld om uiteindelijk tot een beleidsmatig, maatschappelijk en economisch afgewogen transformatie van de Wildhorst te komen. Inhoudelijk zijn de eerdere resultaten van de verkenning op vier sporen verdiept:

- Het ruimtelijk spoor is een nadere uitwerking van de verkenning en gaat in op de ligging van de Wildhorst in de context en geeft de ruimtelijke hoofdopzet weer in een structuurschets. Er is een bandbreedte voor een programma in beeld gebracht, dat is vertaald in een proefverkaveling.
- In het financiële spoor is een vertrouwelijke, globale grondexploitatie opgesteld met diverse varianten voor de inbrengwaarde van rechten.
- Beleidsmatig zijn de kansen en de knelpunten van de uitkomsten van het ruimtelijke en het financiële spoor in kaart gebracht.
- Wat betreft de ontwikkelstrategie zijn verschillende modellen naast elkaar gezet en voorzien van een advies voor het vervolg en is het principe van gedeelde waardecreatie nader uitgewerkt.

Het totaalbeeld van de verkenning over de vier sporen geeft een onderbouwing voor het advies over de te nemen vervolgstappen binnen de haalbaarheidsfase.

heideontginning

cultuurlandschap

beekdal van de Leijgraaf



*Lonkend perspectief voor de Wildhorst:
een afgewogen combinatie van functies en doelgroepen,
passend in bestaande kwaliteiten van het gebied.*

Afb. 2 Lonkend perspectief voor de Wildhorst

1.4 Organisatie van het proces

De haalbaarheidsstudie is gemaakt door een kernteam (met ambtenaren en gespecialiseerde adviseurs) die periodiek door twee portefeuillehouders en managementteam zijn aangestuurd. Het kernteam heeft de inhoud tot stand gebracht in afstemming met een brede, interdisciplinaire projectgroep. Er zijn een aantal uitgangspunten uit het handelingsperspectief in gang gezet, verbanden gelegd met (interne) beleidsvelden en er is onder meer afstemming gezocht met de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast zijn er vanuit het kernteam gesprekken gevoerd met gebiedspartners om verder inzicht te krijgen in de intenties van betrokken partijen om te participeren in de transformatie. Eveneens zijn tussentijdse resultaten gepresenteerd tijdens de algemene ledenvergadering van de beheercoöperatie.

De doorlooptijd en opzet van het verdiepende haalbaarheidsonderzoek heeft – onder meer door de Corona-maatregelen – vertraging opgelopen. Oorspronkelijk was de bedoeling dat het onderzoek in

het najaar van 2020 opiniërend zou worden voorgelegd door het college aan de raad(scommissie) zodat de besluitvorming in februari 2021 door de gemeenteraad zou plaatsvinden. Door de complexiteit van de opgave, de aard van de risico's en versterkt door Covid-maatregelen, is er afgeweken van het idee om participatietafels voor diverse stakeholders te organiseren in deze fase. Het voornemen is om de bredere communicatie over het project weer op te starten na behandeling in de raad.

1.5 Leeswijzer

Om zo transparant mogelijk te communiceren, bevat het voorliggend beslisdocument twee delen. In het brondocument (dat uiteindelijk publiek toegankelijk wordt) staan de hoofdlijnen omschreven. De nadere getalsmatige inkleuring is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage. De conclusies en adviezen zijn ook begrijpelijk zonder inzicht in de vertrouwelijke bijlage.

In het brondocument wordt eerst dieper ingegaan op een globaal toekomstbeeld (hoofdstuk 2). De ruimtelijke kansen om de Wildhorst te transformeren in een combinatie van wonen, natuur en recreatie wordt verbeeld in een structuurschets. Deze ruimtelijke hoofdopzet is ingevuld met een mogelijk programma.

Aan de hand van een transformatie naar wonen, recreatie en natuur wordt beoogd om waardecreatie tot stand te brengen. In hoofdstuk 3 worden verschillende ontwikkelingsstrategieën besproken en een voorkeur benoemd. De principes van een vereveningsmodel worden uiteengezet en er wordt inzichtelijk gemaakt wat op hoofdlijnen de implicaties zijn voor de betrokken

partijen. In hoofdstuk 4 wordt de financiële haalbaarheid beschreven en aangegeven op welke onderdelen hierop gestuurd kan worden. Hoofdstuk 5 gaat in op de kansen, risico's en maatschappelijke haalbaarheid. Tenslotte, worden in hoofdstuk 6 de conclusies en de vervolgstappen voor het afronden van de haalbaarheidsstudie beschreven.



2. HET GLOBALE TOEKOMSTBEELD

2. Het globale toekomstbeeld

2.1 Positie in de regio

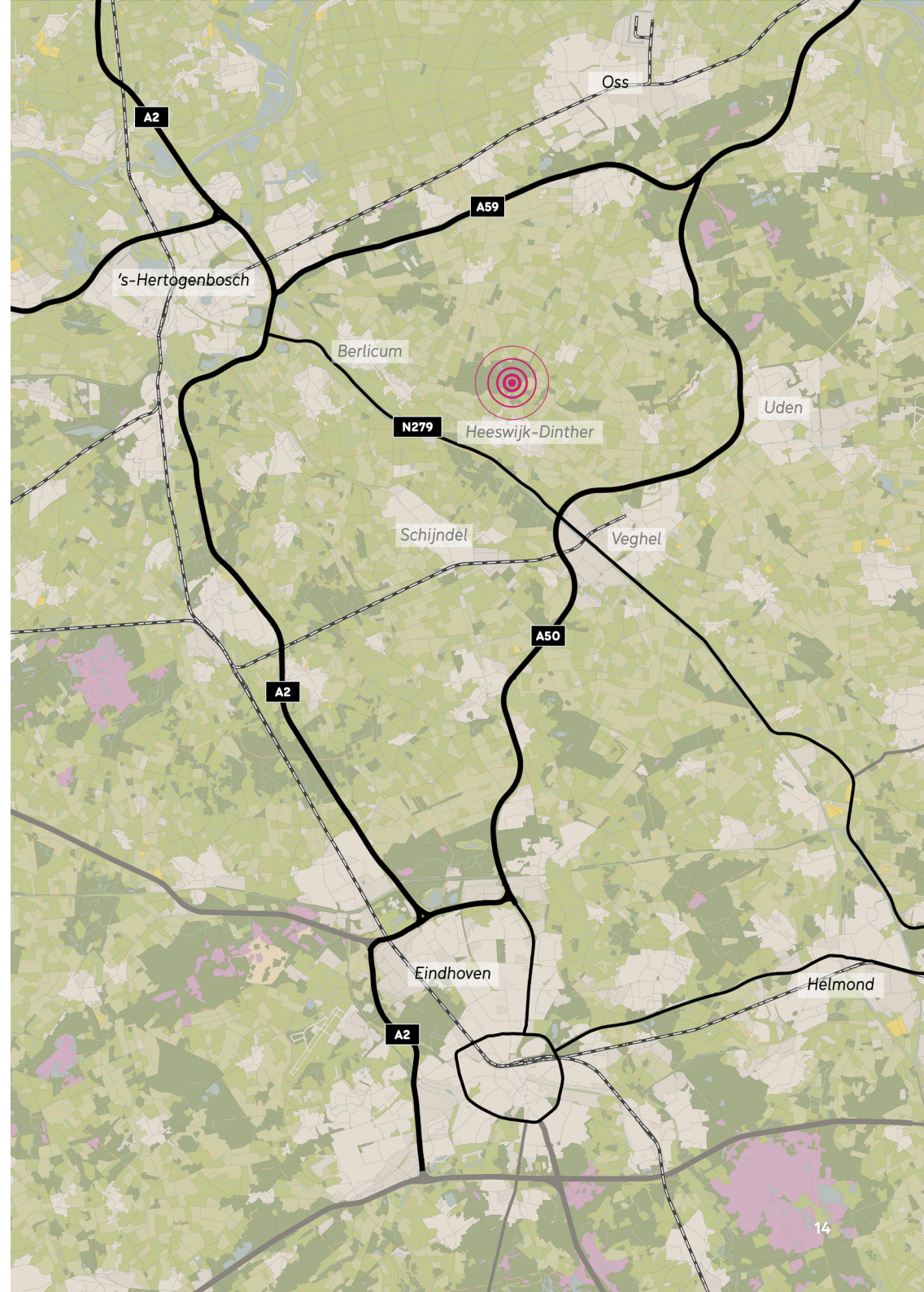
De Wildhorst is gelegen in een overwegend landelijke, groene omgeving met een specifiek DNA van een verspreid liggende dorpenstructuur. De Wildhorst ligt (circa 1 kilometer) ten noorden van het dorp Heeswijk-Dinther, nabij (dragende) kernen als Veghel, Oss, Uden en Schijndel. De regio ligt in het invloedsgebied van 's-Hertogenbosch en is vrijwel direct ontsloten via de N279 en op grotere schaal via de rijkswegen A50, A59 en A2. Zo is vanaf de Wildhorst binnen 5 autominuten zowel de N279 als de kern van Heeswijk-Dinther te bereiken. De Wildhorst heeft een goed bereikbare positie in een netwerk van verbindingen met de stadsregio 's-Hertogenbosch en Brainport Eindhoven.

Hoewel er sprake is van strijdigheid met de ruimte dat het geldende bestemmingsplan biedt voor de Wildhorst, is er vanwege het huidige gebruik sprake van een 'nieuwe' sociaal-economische relatie van de Wildhorst met de regio. De circa 250 thans op de Wildhorst gehuisveste internationale werknemers zijn werkzaam voor werkgevers in de directe regio.

Afb. 3 Positie in de regio

LEGENDA

-  Rijksweg
-  Provinciale weg
-  Spoorlijn
-  De Wildhorst



De Wildhorst, als onderdeel van de Heeswijkse Bossen, vormt daarnaast een schakel in het Natuurnetwerk Brabant. Het streven is om de natuurgebieden van de Maashorst en het Wijboschbroek fysiek en functioneel optimaal aan elkaar te verbinden. Op het gebied van de natte ecologische verbinding, is het beekdal van de Leijgraaf als zodanig aangewezen.

Afb. 4 Natuurnetwerk Brabant

LEGENDA

-  Mogelijk aansluiting
-  Beken
-  Natuurgebied
-  Stedelijk gebied

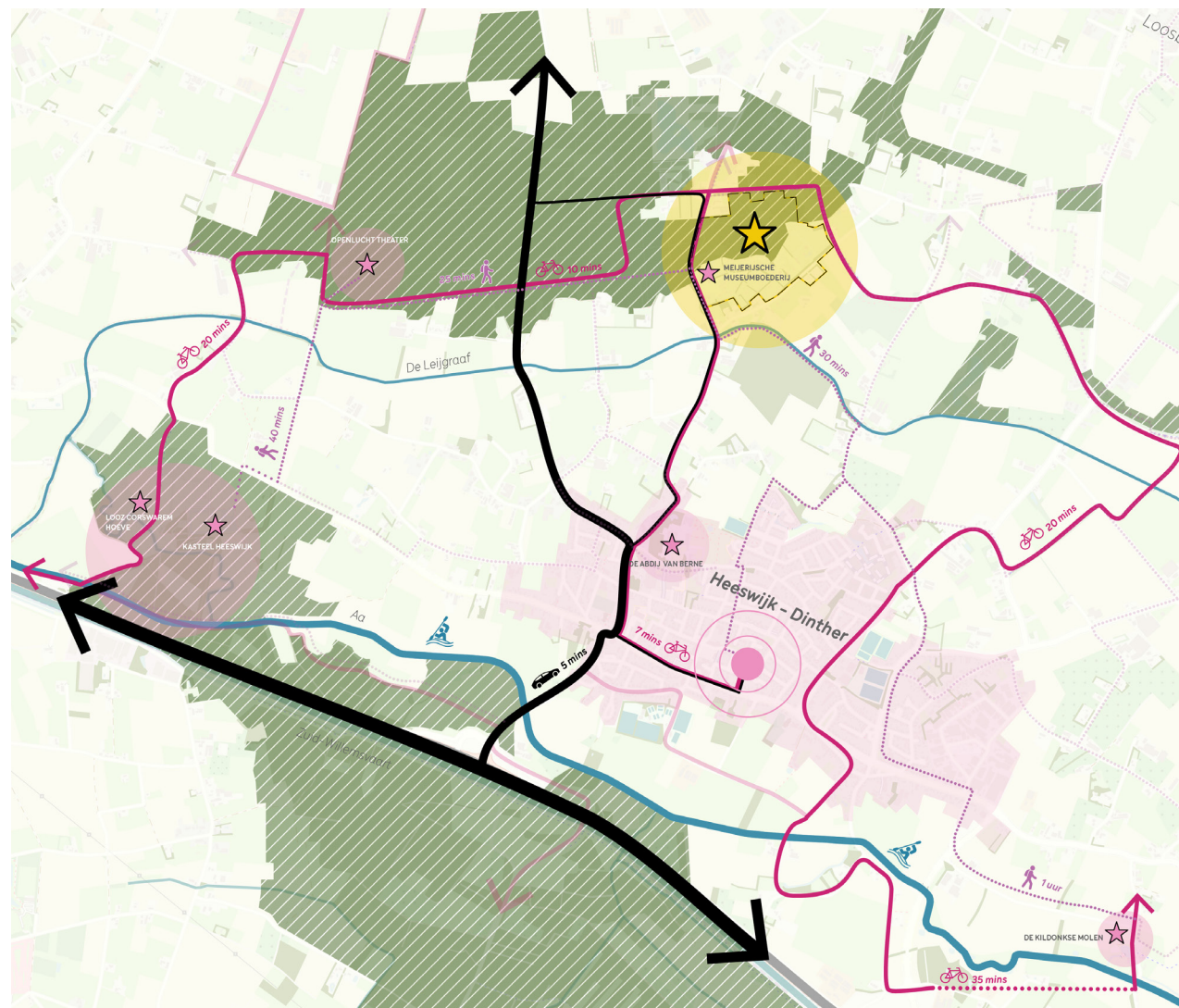


Gerelateerd aan de aanwezigheid van de Heeswijkse Bossen en de nabijheid van het beekdal van de Leijgraaf, beschikt de omgeving van de Wildhorst over een uitgebreid netwerk aan fiets- en wandelroutes. Via deze routes zijn goede verbindingen gelegd met bezienswaardigheden als Kasteel Heeswijk, natuurtheater De Kersouwe, de Meierijse Museumboerderij en de dorpskern van Heeswijk-Dinther. Waar de routes zich nu nog om het plangebied heen buigen, zijn er kansen om met een programma van wonen, recreatie en natuur de routes te laten continueren door het plangebied heen en de toegankelijkheid van de Wildhorst te verbeteren.

Afb. 5 Aansluitingen op de omgeving

LEGENDA

-  Autoweg
-  Beken
-  Fietsroutes
-  Wandelroutes
-  Natuur Netwerk Brabant
-  De Wildhorst
-  Attractie



2.2 Het ruimtelijk casco

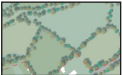
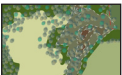
Het landschap van de Peelhorst en het beekdallandschap van de Aa en de Leijgraaf in Bernheze zijn karakteristiek. Op de Wildhorst komen een aantal landschapstypen samen: de heideontginning, het beekdal van de Leijgraaf en het cultuurlandschap. De verscheidenheid van drie landschapstypologieën die binnen de Wildhorst bij elkaar komen, maakt dit tot een uniek stukje Brabant met landschappelijke, abiotische en cultuurhistorische waarden.

Op verschillende manieren kan worden ingespeeld op de diversiteit aan landschappelijke eenheden. Elk landschapstype biedt haar eigen kansen en verschillen in het laadvermogen voor wonen, recreatie en natuur en vraagt om een passende verschijningsvorm.



Afb. 6 Ruimtelijk Casco

LEGENDA

-  heideontginning (open, besloten, stuifwallen, vennen)
-  beekdal (coulisselandschap, ingeplante percelen, kleinschalig)
-  cultuurlandschap (coulisselandschap, wegen met bomenrijen)
-  stuifzandcomplex
-  Leijgraaf als entree



2.2.1 De heideontginning

Op de rand van de beekdalen en de hoge gelegen zandgronden is de eerste bebouwing van Bernheze ontstaan. Vanaf de 13e eeuw is veen gestoken om turf te verkrijgen. Tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen niet-gecultiveerde gronden ontgonnen, zodat hier plaatst kon worden gemaakt voor landbouw en de aanleg van grienden (vochtige akkers waar wilgenhout op werd verbouwd). Vanaf het midden van de 19e eeuw hebben er op de hoogvenen grootschalige heideontginningen plaatsgevonden waardoor de gronden eerst veranderde in heide (Heeswijksche Heide) en later in naaldbos (Heeswijkse Bosschen) en grote landbouwarealen.

rationele percelen met gevarieerde, besloten bosbeplanting

Bij de ontginning van de heide ging men rationeel te werk. Dit is te zien aan de rechte lijnen, wegen en percelen. Deze structuur is nog duidelijk te herkennen in het naastgelegen deel van de Heeswijkse bossen, waar de Wildhorst onderdeel van uitmaakt. Er zijn in het heideontginningslandschap vaak nog onverharde wegen

met onregelmatige gevarieerde beplanting (eik, berk) te vinden. Het landschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen in de lagere gebieden. Kenmerkend voor de latere ontginningen (1850–1940) zijn de grootschalig rationele blokverkaveling en openheid, in tegenstelling tot de relatieve kleinschaligheid van de bouwlanden rond de historische nederzettingen. Dit onderscheid tussen de oude bouwlanden en de jonge ontginningen is in de huidige situatie nog herkenbaar.

De natuurwaarden van de besloten (bos)landschappen worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van heidevelden, vennen, stuifzandwallen, naald- en loofhout en de diverse diersoorten. Naast natuurwaarden en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van dit besloten landschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied.



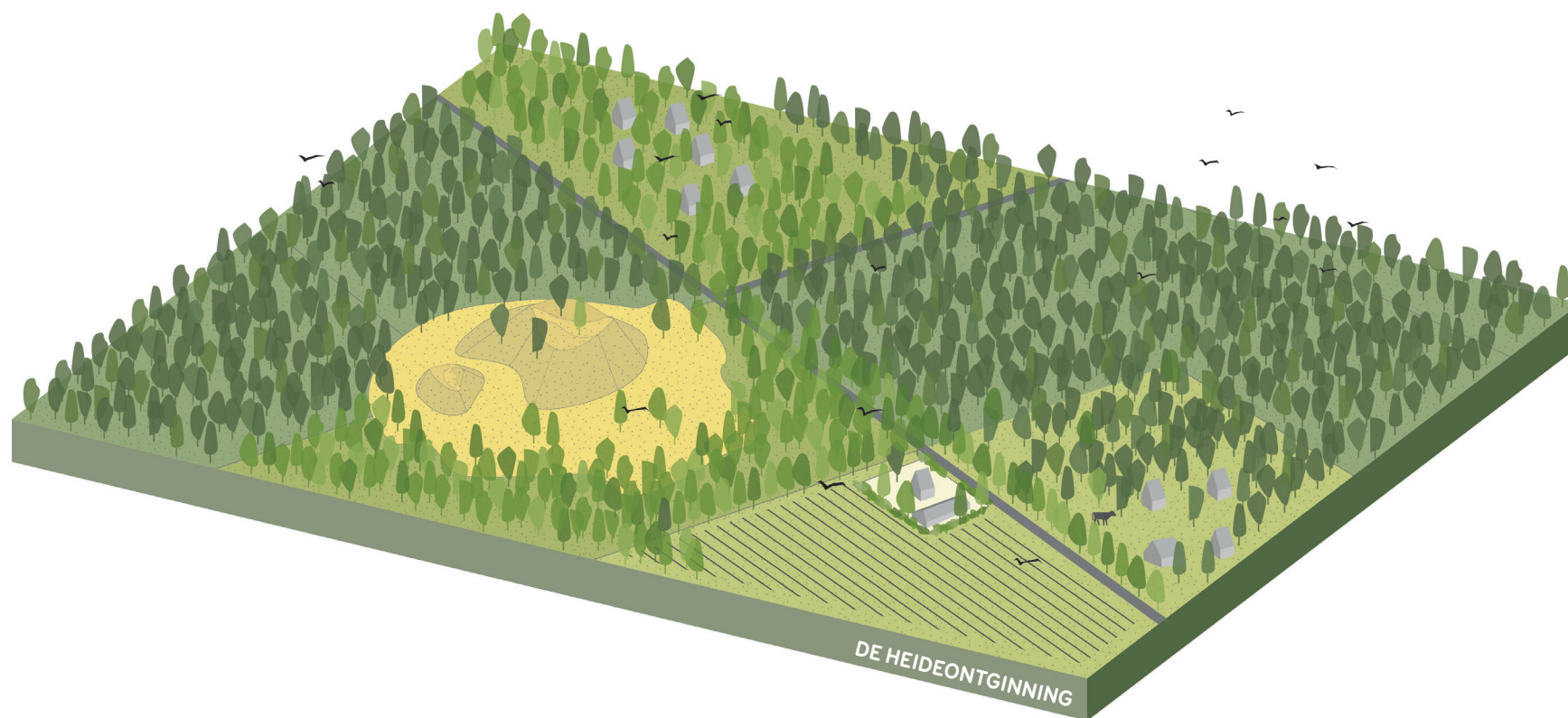
beeldbepalend stuifzandcomplex

De jonge zandverstuivingen zijn vanaf de middeleeuwen veelal ontstaan door een te intensief gebruik en overbegrazing. Hierdoor is zand bloot komen te liggen en is het zand gaan stuiven. Doordat er grootschalige verstuivingen konden plaatsvinden breiden de zandvlaktes steeds verder uit. Om de onderstuiving van de akkers ten noordwesten van Heeswijk te voorkomen werden er in de 17de eeuw oostwest georiënteerde stuifzandwallen aangelegd. De stuifzandvlakte in het plangebied is door het veelvuldig plaggen (afsteken van zode van gras- of heideveld) van de Heeswijksche Heide ontstaan. Op de Wildhorst zorgt het stuifzandcomplex voor een beeldbepalend hoogteverschil van maar liefst acht meter. Het complex is interessant en waardevol, omdat het een beeld geeft van de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

ecologische waarden

Het bosrijke gebied (Heeswijkse Bossen) aan de noord- en westzijde van de Wildhorst zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant, waar wordt gestreefd naar het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Het streven is om de bosgebieden van de Maashorst en de Heeswijkse Bossen fysiek en functioneel optimaal aan elkaar te verbinden.





Afb. 7 De karakteristieken van de heideontginning

2.2.2 Het beekdal van de Leijgraaf

De beken Aa en Leijgraaf hebben een duidelijk beekdal gevormd. Hoger gelegen dekzandruggen met bossen en bebouwing begrenzen de dalen. De beekdalen zijn halfopen en kleinschalig en hebben kenmerkende elementen zoals de (deels) meanderende beken Aa en Leijgraaf, oude meanders en enkele sloten in de laagste delen (dal Leijgraaf). De Leijgraaf is tussen de Heeswijkse Bossen en Heeswijk grotendeels gegraven dan wel vergraven om de ontwatering van het nature lagergelegen gebied te verbeteren.

onregelmatige verkaveling, slingerende wegen met houtsingels

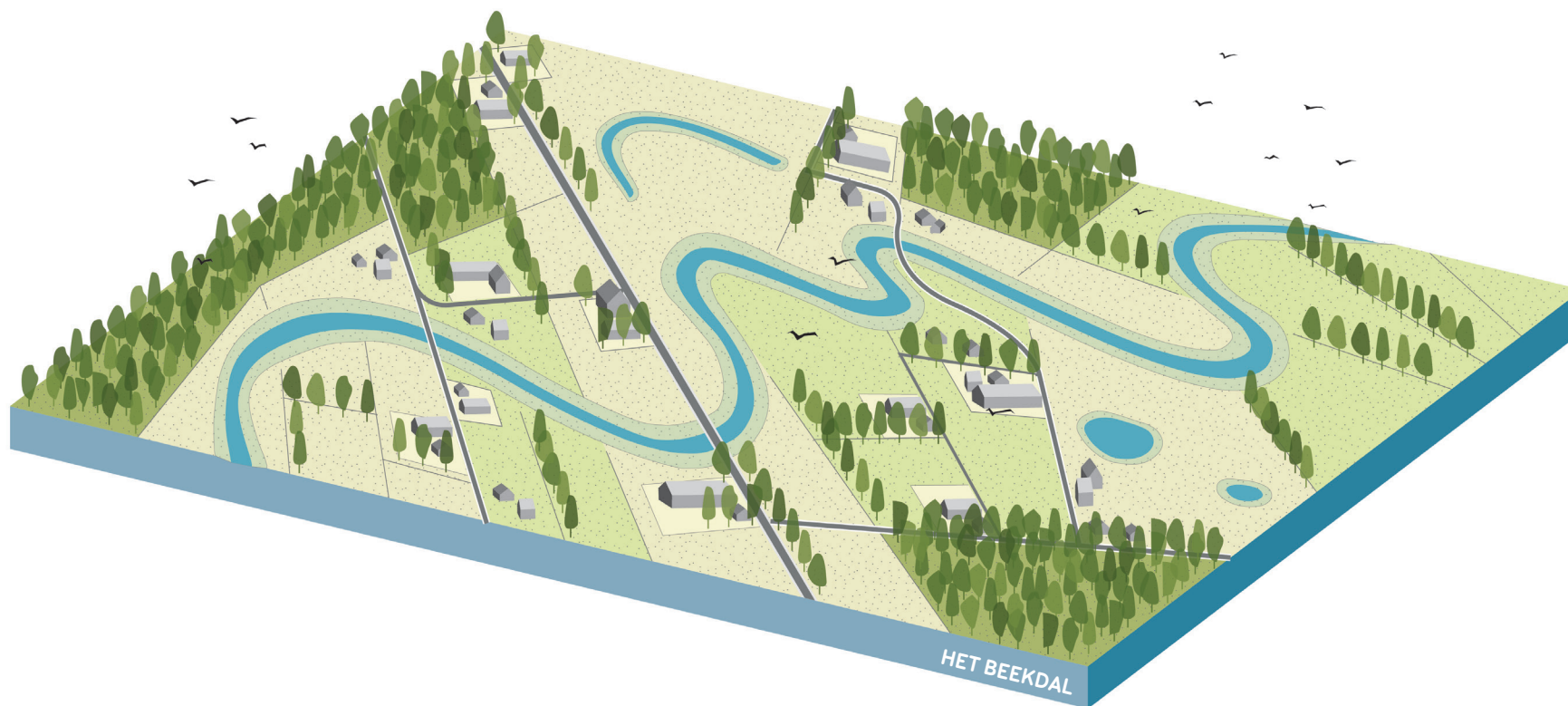
Karakteristieken van het beekdal zijn de onregelmatige blokverkavelingen en slingerende wegen, die het natuurlijke patroon van de beek volgen met af en toe wegen die de beek doorkruisen. De landschappelijke beplanting van het beekdal bestaat uit vochtige graslanden, essen, verspreide boscomplexen, wegbepanting en knotbomen (wilg en es). De perceelgrenzen waren van oudsher ingeplant met houtsingels. Deze zijn deels nog aanwezig en ook op het

terrein van de Wildhorst nog te herkennen als lijnvormige landschapselementen.

natte ecologische verbindingszone

Voor zowel de Aa als de Leijgraaf wordt beekherstel (het terugbrengen van meanders) toegepast om onder andere de natuurwaarden te vergroten. De Leijgraaf is aangewezen als een natte ecologische verbindingszone tussen verschillende natuureenheden binnen de gemeente Bernheze. Over het plangebied ligt een groenblauwe mantel. Hierin wordt gestreefd naar het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden.





Afb. 8 De karakteristieken van het beekdal

2.2.3 Het cultuurlandschap

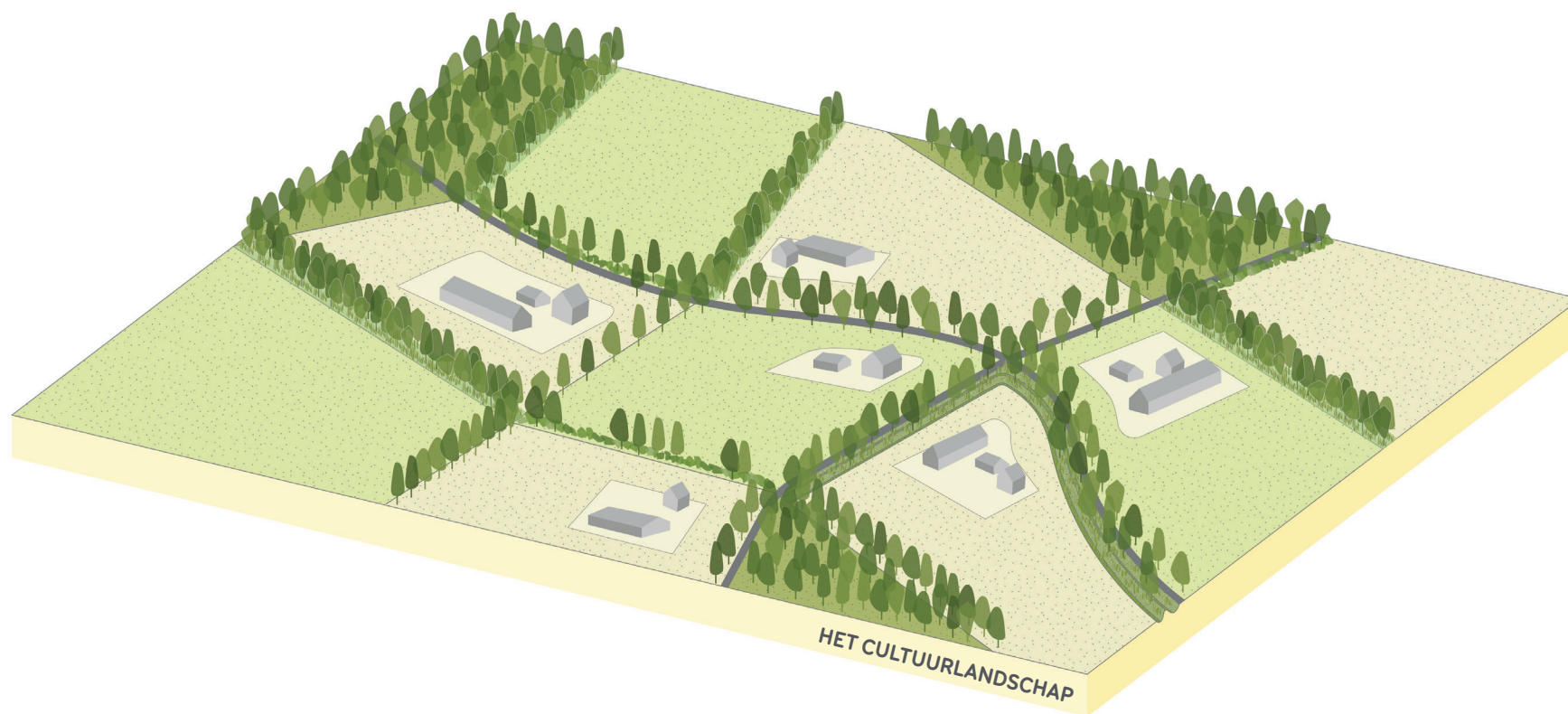
Het cultuurlandschap is een halfopen landbouwgebied met verspreid gelegen kleinschalige boscomplexen. Het is een zogenaamd coulisselandschap waar wegen geflankeerd worden door enkele of dubbele bomenrijen, waardoor landschappelijke kamers ontstaan met weidse zichten op het omliggende landschap. De erven zijn binnen dit landschapstype wat grootschaliger van aard.

halfopen landschap met samenhangend ingeplante erven

Het landschap bestaat uit een besloten beplantingsstructuur en een kleinschalige verkavelingsstructuur. De structuren worden gekenmerkt door houtwallen, heggen en bosjes en dienden als veekering, beschutting of geriefhout (hout voor eigen gebruik). De landschapselementen zorgen voor broed- en schuilgelegenheid en dienen als foerageergebied voor vleermuizen. Door de komst van prikkeldraad en de schaalvergroting in de landbouw staan deze landschapselementen onder druk. Als gevolg van de optimalisatie van de ontwatering voor de landbouw zijn verschillende, kronkelende watergangen recht getrokken.

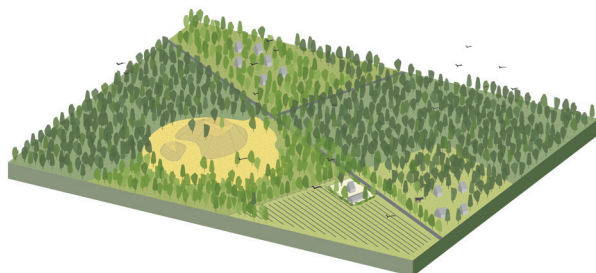
Het oorspronkelijke cultuurlandschap aan de zuidoostzijde van de Wildhorst is nog deels intact.





Afb. 9 De karakteristieken van het cultuurlandschap

2.2.4 Conditie per landschapstype



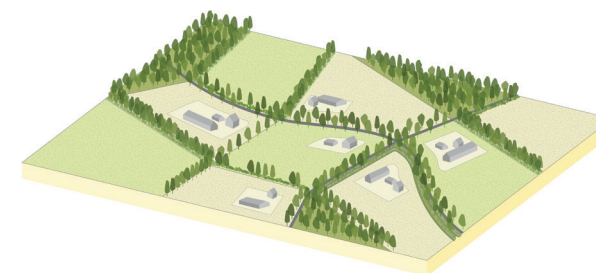
De heideontginning

- de heideontginning bestaat uit een besloten boslandschap gekenmerkt door naald- en loofbos, heidevelden, vennen en stuifzandwallen;
- het kent een afwisseling tussen open en besloten gebieden;
- de naastgelegen Heeswijkse bossen zijn onderdeel van dit landschapstype;
- de Heeswijkse bossen kennen een rationele padenstructuur;
- de heideontginning vormt een natuurlijk infiltratiegebied.



Het beekdal van de Leijgraaf:

- de heideontginning bestaat uit een besloten boslandschap gekenmerkt door naald- en loofbos, heidevelden, vennen en stuifzandwallen;
- van oorsprong is dit beekdallandschap vrij kleinschalig;
- perceelgrenzen zijn vaak ingeplant met houtsingels;
- lijnvormige landschapselementen zijn hier en daar nog herkenbaar aanwezig op de Wildhorst;
- de beekloop van de Leijgraaf is van oorsprong niet natuurlijk, maar een gegraven geul



Het cultuurlandschap:

- het cultuurlandschap bestaat uit een halfopen landbouwgebied;
- de wegen binnen dit landschap worden begeleid met enkele of dubbele bomenrijen;
- daarnaast liggen er verspreid kleine boscomplexen;
- samen delen deze het landschap op in landschappelijke 'kamers' (coulisselandschap).

2.3 Structuurschets

Het ruimtelijk casco is verdiept en vertaald naar een structuurschets. Hierin wordt de hoofdopzet van de Wildhorst verbeeld als een gebied waar zowel wonen, recreatie en natuur zijn plek krijgt. Het uiteindelijke programma kan als het ware binnen de contouren van de hoofdopzet worden gepositioneerd. De structuurschets is flexibel en biedt ruimte aan verschillende programmamogelijkheden.

Bij het opstellen van de structuurschets zijn drie uitgangspunten gehanteerd:

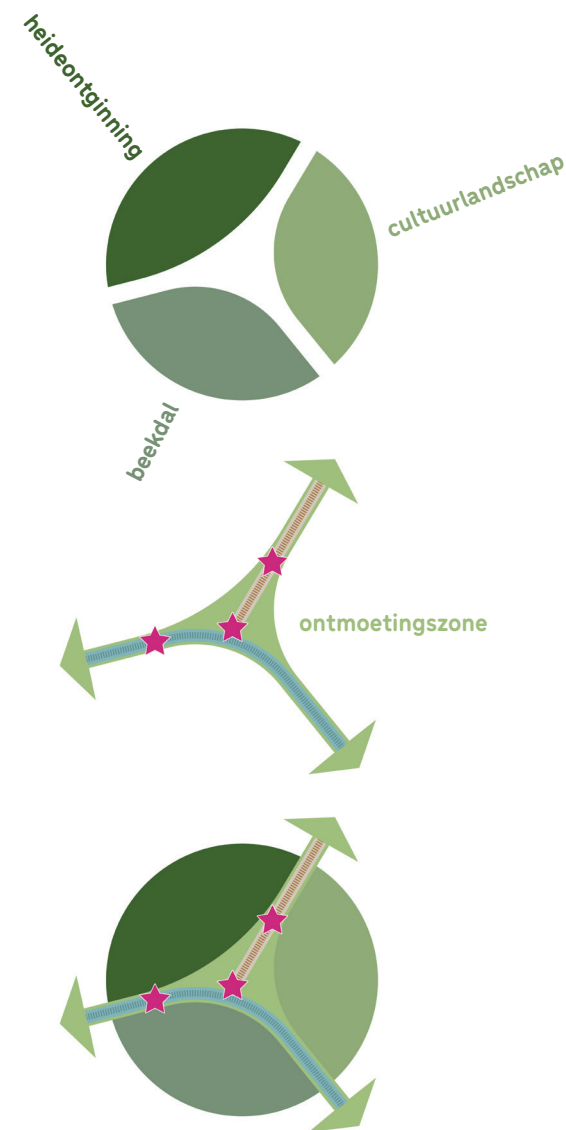
- Behoud van de karakterverschillen uit de ruimtelijk landschappelijke driedeling en versterking ervan door de (her-)ontwikkeling;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de Wildhorst door voor auto, fiets en voetganger aansluiting te zoeken op de directe context;
- Gebruik maken van bestaande structuren ten gunste van de efficiëntie en faseerbaarheid van het plan.

De ontmoetingszone

Landschappelijk gezien leveren de zones waar de verschillende landschapstypes elkaar ontmoeten karakteristieke plekken op in de vorm van het stuifzandcomplex en een natter, lagere gelegen zone. Daarnaast is dit ook de zone waar verschillende programmaonderdelen aan elkaar grenzen en verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten. Door de aanwezige wandel- en fietsverbindingen met elkaar te verbinden in 'de ontmoetingszone' ontstaat er een laag van bestemmingspunten en markante plekken (zoals het stuifduin, collectieve plekken, oevers van het verbrede water).

Versterking en beleving landschappelijke kwaliteiten

De laatste decennia zijn talrijke aanwezige landschapselementen in het cultuurlandschap verdwenen, staat het kleinschalige karakter van het beekdallandschap onder druk en dreigt de fragmentering van de heideontginning. Om de aanwezigheid van de karakterverschillen te behouden en waar mogelijk te versterken, zijn een aantal aanvullingen opgenomen in de structuurschets:



Afb. 10 De principes van de structuurkaart

- Intensivering van de gevarieerde bosbeplanting, herwaardering van het ven en het beleefbaar houden en maken van het stuifzandcomplex;
- Aanvullen van aanwezige bomenrijen, ruimte geven aan de lagergelegen, natte zone in het beekdalgebied;
- Aanvullen bestaande bomenrijen en zichtlijnen bewaken t.b.v. de beleving van coulissen (grootschalige open ruimtes).

Ontsluiting

De belangrijkste auto-entree blijft aan de Meerstraat aan de westzijde om het aantal aansluitingen op de omgeving te beperken. De hoofdstructuur volgt zoveel mogelijk bestaande wegen in het plan en legt een koppeling op de Heibloemsedijk en Zandkant. Nieuwe fiets- en wandelpaden in het plan verbinden bestaande routes buiten het plan en zorgen voor interne ontsluiting. Daarnaast blijven er onverharde struipaden door het gebied lopen.

Afb. 11 Structuurkaart

LEGENDA

-  bestaande infrastructuur
-  bestaand wandelpad
-  hoofdinfrastructuur
-  erfwegen
-  fiets- en wandelpad
-  pad
-  bouwvelden
-  representatieve zijde
-  recreatie functies



2.4 Ruimtelijke uitgangspunten

Als randvoorwaarde aan nieuwe initiatieven voor het gebied stellen we dat deze nieuwe initiatieven passen binnen de structuurkaart en dat deze het casco versterken en verder invulling geven. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven bij te dragen aan de openbare toegankelijkheid van het gebied om te voorkomen dat de Wildhorst verder wordt geïsoleerd. Onderstaand volgt een reeks met uitgangspunten voor het nader vormgeven van de structuurkaart van de Wildhorst.

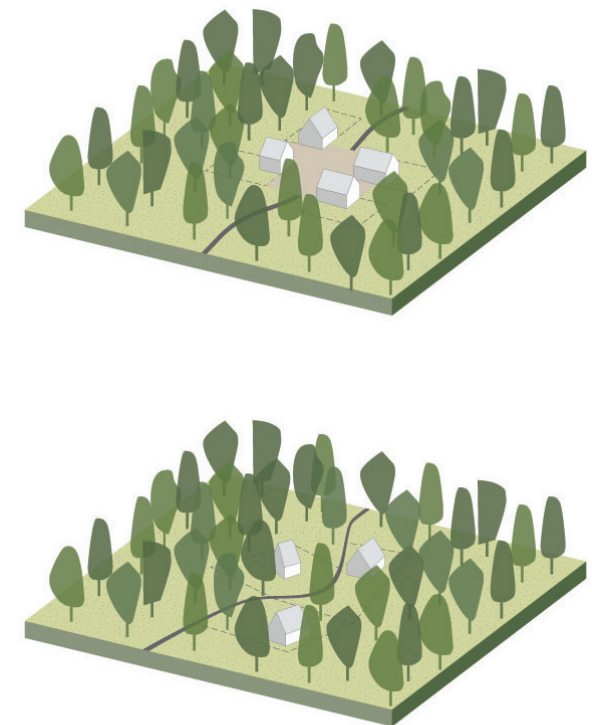
De heideontginning

De heideontginning maakt onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant, waarin wordt gestreefd naar herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. In relatie tot deze doelstelling zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten opgenomen:

- Het bos wordt ononderbroken voortgezet binnen de grenzen van het plangebied, zodat deze sfeer naadloos aansluit op zijn omgeving;
- Binnen het plangebied wordt aansluiting gezocht op de padenstructuur van de Heeswijkse Bossen;
- De hoge bomen worden op verschillende plaatsen aangevuld met een struiklaag, waardoor een gevarieerde ruimtelijke opbouw ontstaat;
- De aanwezige waterpartij is een verborgen kwaliteit en wordt herwaardeerd;
- Op plekken waar de beplanting vrij eenzijdig is, wordt deze aangevuld met gebiedseigen vegetatie die bijdraagt aan een hogere biodiversiteit.

Op basis de Omgevingsverordening zijn er beperkingen voor de ontwikkeling van 'stedelijke functies' binnen Natuurnetwerk Brabant. De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen om het bos zoveel mogelijk ononderbroken voort te zetten:

- Het aantal verkeersbewegingen in de heideontginning zijn beperkt;
- Parkeervoorzieningen worden geclusterd of waar mogelijk in de andere landschapstypes gesitueerd;
- Eventuele bebouwing wordt geclusterd en totaal volume kent een beperkte omvang;
- De bebouwing wordt binnen dit landschapstype georganiseerd volgens het ordenend principe van een knooperf (zie afbeelding 12). De bebouwing met een fijnmazige korrel wordt met elkaar verbonden door middel een gemeenschappelijk erf, inclusief paden, bosschages en algemene tuinen;
- Een andere mogelijkheid om 'losse elementen' te ordenen is het clusteren van bebouwing langs de padenstructuur (zie afbeelding 12). De 'losse elementen' worden op geruime afstand van het pad gepositioneerd en het bos loopt onderbroken door binnen de kavel.



Afb. 12 Ordenende principes heideontginning

Het stuifzandcomplex neemt een bijzondere positie in binnen de heideontginning. Het beeldbepalende complex zorgt voor hoogteverschillen van maar liefst acht meter binnen het plangebied en vertelt het verhaal van de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

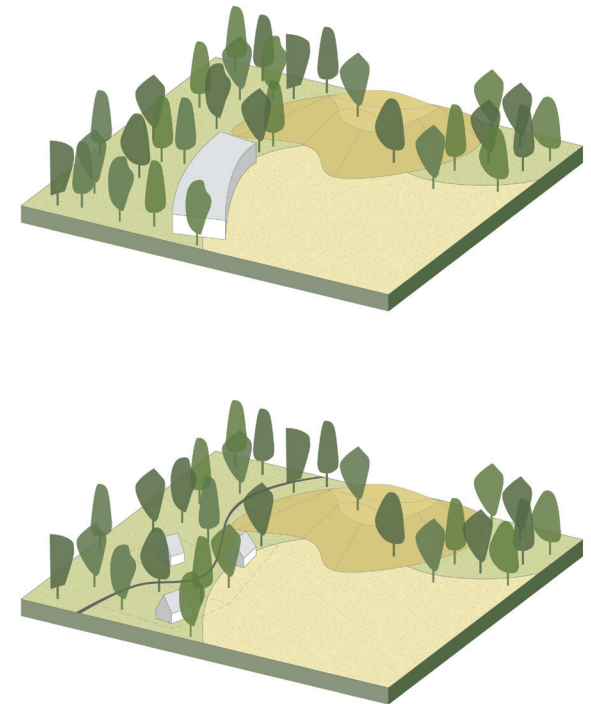
- Een visuele relatie (zonder barrières in de vorm van hagen/muren) tussen bos en open veld is gewenst;
- Het hoogteverschil van de restanten van het aanwezige stuifzandcomplex wordt kracht bijgezet door het deels wegnemen van de onderbeplanting: door grote delen van deze 'duinen' open te houden wordt het hoogteverschil benadrukt;
- Het stuifzandcomplex is een verbindend element. Vanuit meerdere hoeken is er toegang tot de stuifzandrug;
- Het aanwezige open middengebiet heeft een aanzienlijke maat ten behoeve van de beleefbaarheid van het stuifzandcomplex.

Het open veld grenst aan de 'ontmoetingszone' en is een ruimte waar verschillende programmaonderdelen zich presenteren:

- Er is een zichtrelatie tussen het 'beekdal van de Leijgraaf' en het stuifzandcomplex. en visuele relatie (zonder barrières in de vorm van hagen/muren) tussen bos en open veld is gewenst;
- Eventuele bebouwing wordt alleen aan de rand van het open veld gesitueerd. Dit kan in de vorm van 'losse elementen' of in één volume (zie afbeelding 13);
- Binnen het open veld is alleen ruimte voor bijzonder programma.

De verkeerstromen wikkelen zich bij een transformatie voornamelijk af via de zuidzijde van het plangebied, gezien de bestaande uitvalswegen:

- De heideontginning kent geen primaire ontsluiting aan de Heibloemsedijk.



Afb. 13 Ordenende principes open veld

Het beekdal van de Leijgraaf

Het beekdal van de Leijgraaf maakt deel uit van de groenblauwe mantel. Hierin wordt gestreefd naar het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden.

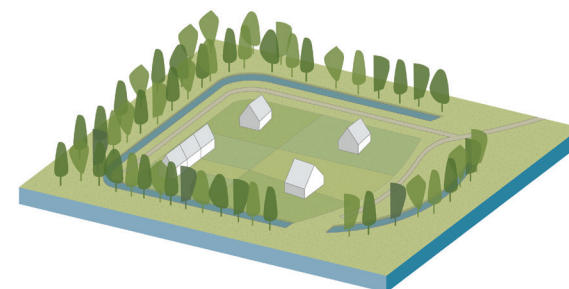
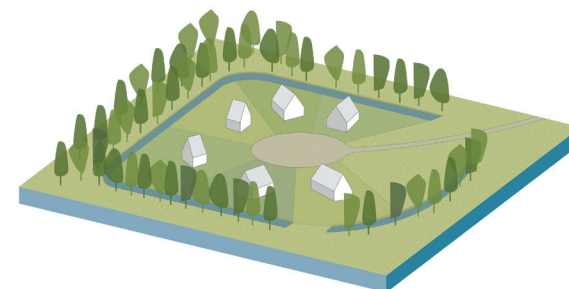
- De beleefbaarheid van het aanwezige water en de beekloop is van belang;
- Een klimaatbestendige inrichting door regenwater lokaal te bufferen en infiltreren, vermindert de druk op de afvoercapaciteit van de beekloop in tijden van extreme neerslag.

Het beekdal van de Leijgraaf kent een kleinschalige verkavelingsstructuur, die op verschillende manieren wordt aanzet:

- Bestaande waterstructuren versterken de kavelgrenzen;
- Bestaande bomenrijen versterken de kavelgrenzen;
- Overige vegetatie, om bijvoorbeeld verschillende kavels van elkaar te onderscheiden, is van een lagere orde dan de aanwezige bomenrijen;
- De bestaande kleinschalige verkavelingsstructuur

vormt de contouren van de bouwvelden;

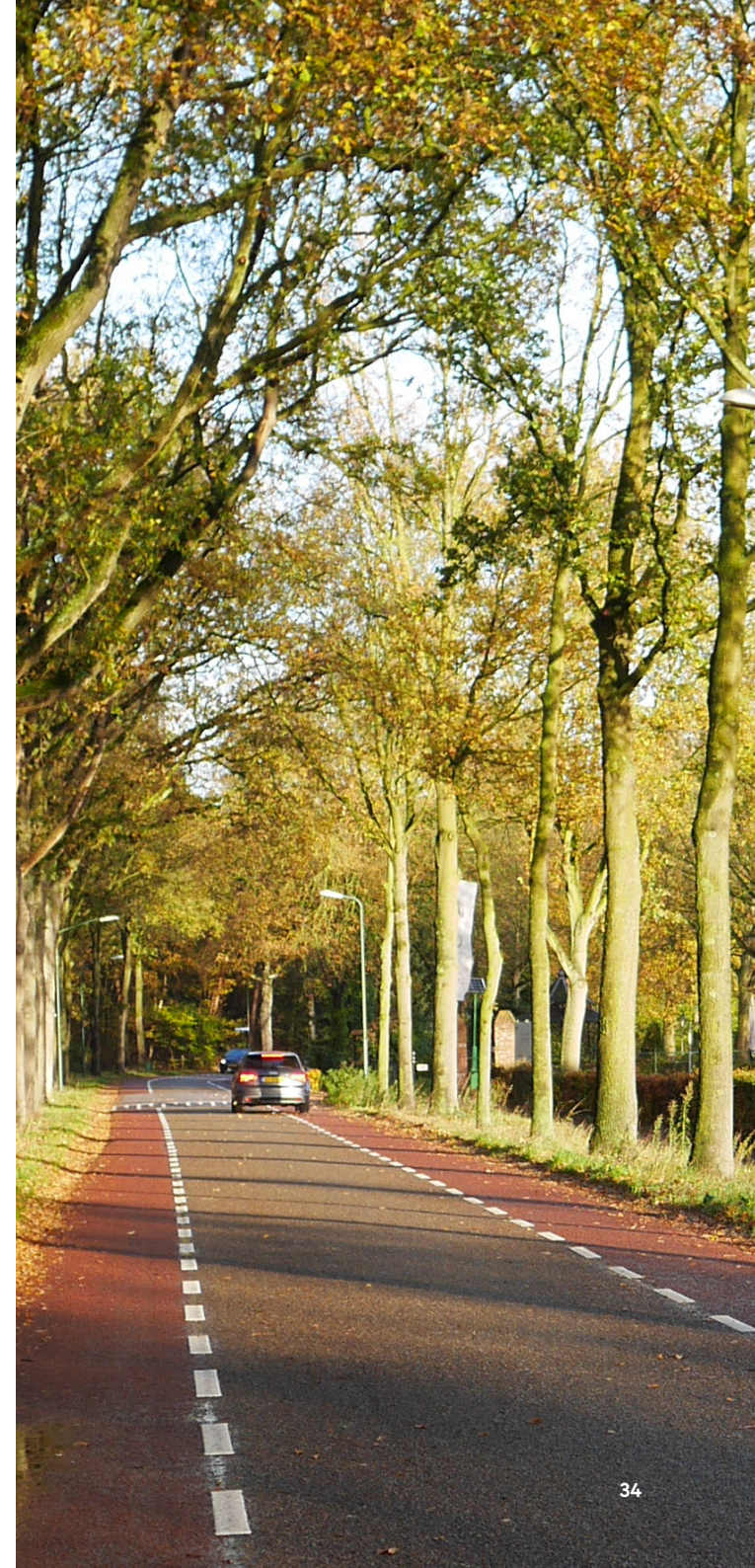
- De verkavelingsstructuur biedt ruimte om de bouwvelden op verschillende wijzen in te vullen met (grondgebonden) programma (zie afbeelding 14);
- Verspringende bebouwing en variatie in korrel aangepast aan het onderliggende landschap vormen de basis bij plaatsing van nieuwe bebouwing. Daarbij wordt gewaakt voor voldoende samenhang (ruimtelijk als programmatisch) binnen het beekdallandschap;
- Door incidenteel kavels 'leeg' te laten, behoudt het beekdallandschap haar landschappelijke karakter.



Afb. 14 Verschillende invulling bouwvelden

Het beekdal van de Leijgraaf in relatie tot de Zandkant en de Meerstraat:

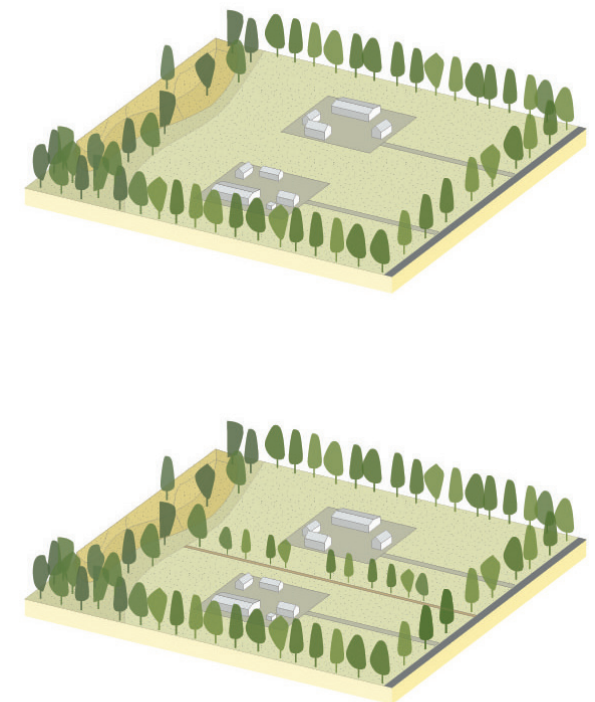
- Het beekdal van de Leijgraaf vormt de entree van het gebied;
- De huidige interne ontsluiting biedt kansen om aan te sluiten op de Meerstraat en de Zandkant en het verkeer af te wikkelen via de zuidkant van het plangebied;
- Nabij de entree aan de Meerstraat kan een groter volume worden gepositioneerd om zo de entree te markeren en aan te sluiten op de korrelgrootte aan de Meerstraat.



Het cultuurlandschap

In tegenstelling tot het beekdallandschap wordt het cultuurlandschap gekenmerkt door grootschalige open ruimtes, de zogenaamde 'coulissen'. Daarnaast zijn er vrije zichten op het aangrenzende, open landschap.

- De sfeer van het 'coulisselandschap' wordt versterkt door bestaande bomenrijen en houtwallen verder aan te vullen;
 - De tussenliggende open velden blijven open en behouden hun grootschaligheid;
 - Binnen de open velden zorgen paden en (lage) hagen voor een zonering, waardoor de schaal van het open veld als geheel leesbaar blijft (zie afbeelding 15);
 - Nieuwe bebouwing kent een schaal en maat die passend bij en ondergeschikt is aan het landschap en laten voldoende ruimte over om de open velden te beleven. Bebouwing wordt daarom op geruime afstand van het stuifzandcomplex en de Zandkant gesitueerd;
 - Nieuwe initiatieven kunnen geënt zijn op bebouwingstypologie die passend is bij het cultuurlandschap: 'nieuwe boerenerven' gericht en ontsloten op de ontginningsassen (zie afbeelding 15);
- Door maximaal drie 'nieuwe boerenerven' te situeren aan de noordzijde van de Zandkant blijven met vrije zichten op het omliggende open landschap en het stuifzandcomplex behouden.



Afb. 15 'Nieuwe boerenerven'

2.5 Basisscenario programma

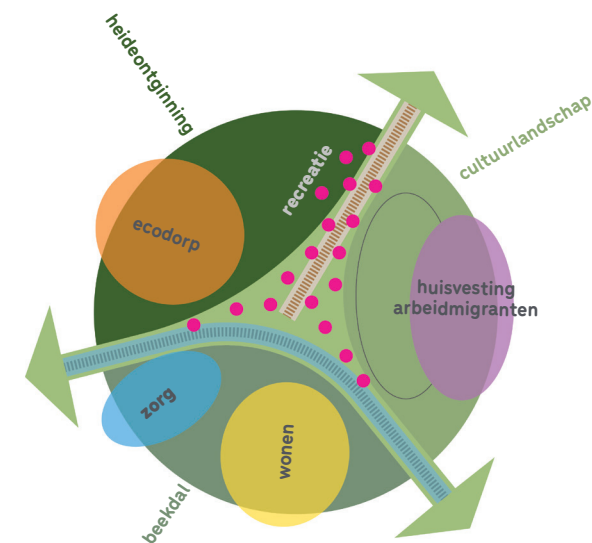
In het voorjaar en zomer van 2019 en in de zomer van 2020 hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden over het perspectief van transformatie en meerwaardecreatie voor de Wildhorst. Zowel op de Wildhorst (huidige erfpachters) als daarbuiten zijn partijen benaderd om mee te denken over de toekomstige ontwikkeling van het park.

Gesprekken met partijen van buiten de Wildhorst hebben daarbij het karakter gehad van een marktverkenning. Deze partijen is aan de hand van een gestructureerde vragenlijst gevraagd naar hun ideeën voor de ontwikkeling van het park, hun inschatting van bijvoorbeeld afzetbaarheid van producten en haalbaarheid. Deze resultaten zijn gedeeld met de gemeenteraad bij de presentatie van de Toekomstverkenning en vormen de basis voor de programmatische invulling.

- Binnen de structuur is er ruimte voor een combinatie van drie hoofdfuncties: wonen (inclusief speciale woonvormen), recreatie en natuur;
- Vanuit de ruimtelijk-programmatische studie is er op basis van de marktverkenning een inschatting gemaakt van soort en omvang van

programmaonderdelen. Er is een programmatische mix uitgewerkt, met daarbij oog voor een passende verhouding tot de bestaande situatie, de relatie met de kern Heeswijk-Dinther en de verwachte eindafzet. Een verantwoord basisscenario ligt binnen een bandbreedte in programma voor wonen (inclusief bijzondere woonvormen), recreatie en natuur als onderstaand:

- Regulier wonen: 50-70 woningen;
- Eco-dorpen: 20-30 woningen;
- Zorgcluster: 60-80 zit/slaapkamers met collectieve voorzieningen;
- Professionele huisvesting arbeidsmigranten: 80-120 zelfstandige eenheden met collectieve voorzieningen;
- Kwalitatieve verblijfsrecreatie: 30-50 recreatiewoningen;
- Versterking natuur.



Afb. 16 Het basisscenario in de hoofdpz

2.6 Stedenbouwkundige verkenning

Gebaseerd op de structuurschets, het programma en het beleid van de gemeente Bernheze is een basisscenario opgezet, dat moet worden beschouwd als een voorbeelduitwerking. Per programmaonderdeel is onderzocht welke eisen het meest overeenkomen met de gevraagde verschijningsvorm in elk landschapstype.

Beekdal van de Leijgraaf

Het grondgebonden woonprogramma en het woonzorgcluster kan gesitueerd worden in het beekdal van de Leijgraaf. De kleinschalige verkavelingsstructuur biedt ruimte om de percelen op verschillende wijzen in te vullen met bebouwing en te werken met verschillende bebouwingstypen. Door incidenteel kavels 'leeg te laten' behoudt het beekdallandschap haar landschappelijke karakter en worden aantrekkelijke ruimtes gevormd om aan te wonen. Het woonzorglandschap neemt in het beekdal haar 'eigen kamer' nabij de entree in en krijgt daardoor twee gezichten. Het speelt in op de kwaliteiten van het besloten ven, maar krijgt ook een gezicht aan de Meerstraat.



Afb. 17 Basisscenario

De heideontginning

In de heideontginning worden bijzondere, ecologische woningen aan knoopen gesitueerd en een recreatief programma dat zich concentreert rondom het open veld en het stuifzandcomplex. Gezien de heideontginning een onderdeel vormt van het Natuurnetwerk Brabant, is van belang dat het bos 'ononderbroken' wordt voortgezet. Met het oog op de natuurwaarden is in het basiscenario uitgegaan van een volume neutrale ontwikkeling. Het programma in het basisscenario bestaat uit kleinschalige elementen, die relatief op een afstand van de padenstructuur gepositioneerd kunnen worden. Het bos wordt zo min mogelijk onderbroken, doordat de elementen als het ware 'los' of aan kleine erven in de heideontginning worden opgenomen.

Het cultuurlandschap

Professionele huisvesting van arbeidsmigranten kan in enkele 'boerenerven' in het cultuurlandschap worden gesitueerd. De huisvesting kent een schaal en maat die passend bij en ondergeschikt is aan het landschap en laat voldoende ruimte over om de open velden te beleven. Daarnaast kennen de boerenerven een directe aansluiting op de Zandkant om zo het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied te beperken.



3. PRINCIPE VAN GEDEELDE WAARDECREATIE

3. Principe van gedeelde waardecreatie

Principe van de gebiedstransformatie is om meerwaarde te creëren. Het gaat dan om waarde voor zowel het gebied dat wordt aangepakt, als waarde voor de verschillende partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn, als om maatschappelijke waarde. Met dit in gedachte is in deze haalbaarheidsstudie verkend óf er waarde te creëren is met de transformatie en gebiedsontwikkeling en zo ja, hoe groot die waarde dan is.

Voordat deze vragen beantwoord kunnen worden is het van belang de context van de gebiedsontwikkeling te kennen:

- De Wildhorst bevindt zich in een neerwaartse spiraal en het gebruik komt grotendeels niet overeen met de vigerende bestemming;
- Gemeente Bernheze is eigenaar van het blooteigendom en heeft publiekrechtelijke bevoegdheid tot wijzigen van het bestemmingsplan;
- Er zijn langjarige erfpachtovereenkomsten die sterk lijken op eigendomsrecht. De langstlopende contracten lopen tot eind 2070;
- Vooralsnog is er geen handhaving op functionele afwijkingen van het bestemmingsplan (gedoogsituatie);
- De transformatie gaat uit van het creëren van een overgangsfase en zittende partijen te verleiden naar de toekomst. Deze aanpak is gebaseerd op het naar rato delen in de meerwaarde die ontstaat door de transformatie.

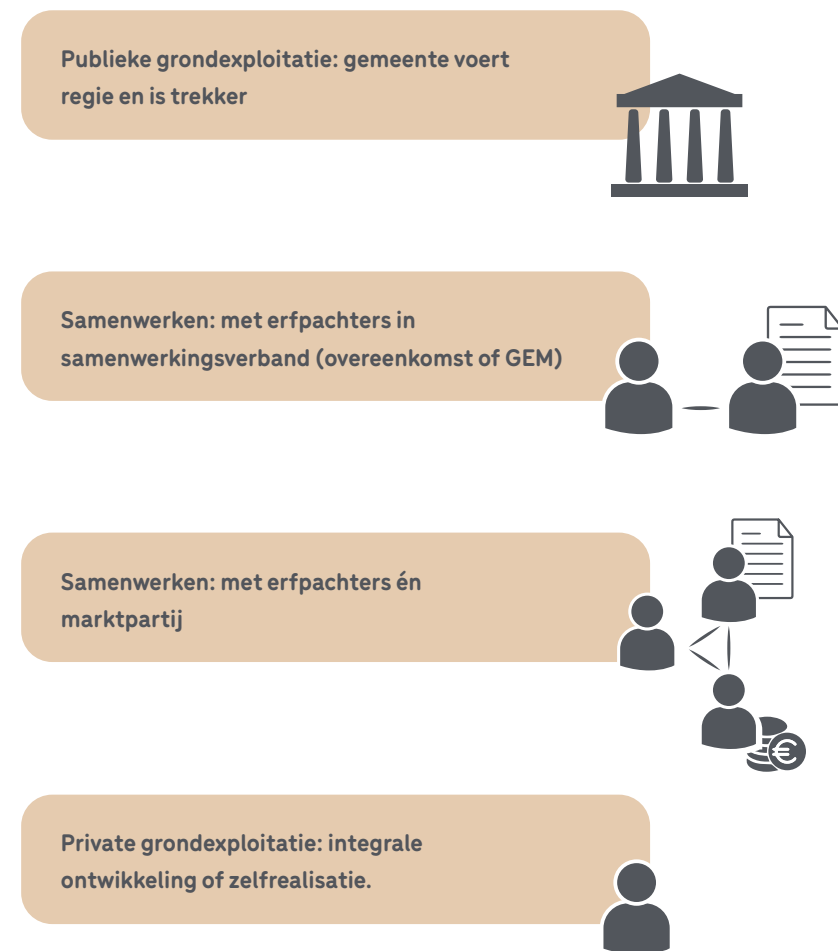


3.1 Ontwikkelstrategie

Er zijn globaal vier modellen denkbaar om de gebiedsontwikkeling te organiseren:

1. Publieke grondexploitatie: gemeente voert regie en is trekker;
2. Samenwerken: met erfpachters in samenwerkingsverband (overeenkomst of GEM);
3. Samenwerken: met erfpachters én een marktpartij;
4. Private grondexploitatie: integrale ontwikkeling of zelfrealisatie.

Bij het afwegen welke ontwikkelstrategie het best past, is de rolopvatting van de gemeente van belang. Het dominante idee daarbij is dat de gemeente voldoende sturing heeft, maar beperkt risico loopt. Daarnaast is de complexiteit van de opgave en de beperkte ambtelijke capaciteit reden om af te zien van een publieke grondexploitatie (model 1).



Afb. 18 Diagram ontwikkelstrategie

Op basis van de huidige inzichten kan (nog) geen solide advies worden gegeven of een keuze worden gemaakt welk van de resterende modellen (2, 3 of 4) best passend is. Het voorstel is om de geschikte ontwikkelstrategie samen met partijen nader te onderzoeken. Daarbij is het naast het samenwerken met zittende rechthebbenden van belang om een partij te betrekken, die als gebiedsontwikkelaar kan handelen en zowel organiserend vermogen als kennis en kunde inbrengt. In deze haalbaarheidsfase is (nog) geen investeerder nodig. Het advies voor het betrekken van een gebiedsontwikkelaar via partnerselectie wordt later toegelicht (zie pagina 58).

3.2 Model van verevening

Om waarde te creëren voor het hele gebied en te voorkomen dat alleen de meest lucratieve onderdelen worden uitgevoerd, wordt van een integrale benadering van de ontwikkeling uitgegaan. Dat wil zeggen dat het park als geheel en in één basisexploitatie wordt getransformeerd en dat het gebied niet wordt opgeknipt in verschillende deelgebieden. Het voordeel van de integrale benadering is dat kosten en opbrengsten uit de ontwikkeling gelijkmatig en evenredig over het gebied worden verdeeld. De ontwikkeling als geheel heeft een bepaalde waarde, die naar rato wordt verdeeld over degenen die mee ontwikkelen. Zo dragen functies die meer opbrengen (bijvoorbeeld woningbouw) mee aan functies die weinig tot niets opbrengen (zoals de kwalitatieve verbetering van de natuur).

Verevening van kosten en opbrengsten naar rato van de deelname aan de ontwikkeling kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Voorbeelden van ontwikkelstrategieën zijn samenwerken in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) waarbij de deelnemers aandeelhouder/eigenaar zijn van de ontwikkeling. Een lichtere vorm is samenwerken op

basis van overeenkomst, met daarbij wel het inrichten van een gezamenlijk projectbureau dat verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en uitvoering, maar geen aandeelhouderschap in een gezamenlijke entiteit.

3.3 Intenties van betrokken partijen

- Op de Wildhorst is er een grote variatie aan eigendoms-, erfpacht- en (onder-) huurrelaties tussen belanghebbenden;
- De grotere erfpachters (met een commercieel belang) staan over het algemeen welwillend tegenover het principe van deelname aan transformatie met gedeelde waardecreatie via verevening, maar ieder wel onder bepaalde voorwaarden;
- Bij de kleinere erfpachters (en daarmee soms ook individuele erfpachters die zelf verblijven op de Wildhorst) lopen intenties meer uiteen van uitkoop tot inbreng van de rechten;
- In het model van verevening worden derden (huurders, chaleteigenaren) niet als deelnemende partij beschouwd.



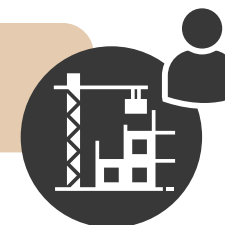
3.4 Spelregels voor deelname

- Idee is om de principes voor gedeelde waardecreatie via verevening vast te leggen in een akkoord op hoofdlijnen met de (grotere) erfpachters;
- Deze principes daarna uit te werken in een samenwerkingsovereenkomst en eventueel in een gezamenlijke entiteit;
- Principe van de spelregels in dat akkoord op hoofdlijnen zijn uitgewerkt in drie smaken voor deelname:
 1. op korte termijn verkoop van het erfpachtcontract aan de gebiedsontwikkelaar tegen een bepaald bedrag;
 2. op lange termijn inbreng van het erfpachtcontract en naar rato deelname aan de ontwikkeling (als aandeelhouder in de ontwikkelingsmaatschappij);
 3. op middellange termijn (circa tien jaar) voortzetten van het huidige erfpachtcontract met het besef dat streng gehandhaafd gaat worden op strijdig gebruik.

Verkoop van het erfpachtcontract aan de gemeente tegen een bepaald bedrag.



Inbreng van het erfpachtcontract en naar rato deelname aan de ontwikkeling.



Voortzetten van het huidige erfpachtcontract - streng gehandhaafd op strijdig gebruik.



Afb. 19 Diagram spelregels voor deelname

- Per deelnamemogelijkheid varieert ook de (financiële) incentive:
 - ad 1: geeft nu een beperkte opbrengst;
 - ad 2: deelname in ontwikkeling levert op termijn een grotere opbrengst op dan 1;
 - ad 3: verandert niets;



4. FINANCIËLE HAALBAARHEID

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Uitgangspunten basisscenario

- Het plangebied is circa 27 hectare groot en krijgt in het globale toekomstbeeld een mix van passende functies;
- Het basisscenario heeft een verantwoord programma, met daarin: regulier wonen, eco-wonen, recreatie, een zorgcluster en professionele huisvesting voor arbeidsmigranten.

4.2 Opzet grondexploitatie

- Gebaseerd op een proefverkaveling van het basisscenario is een globale grondexploitatie opgesteld, die als vertrouwelijke bijlage bij dit brondocument is gevoegd;
- Enerzijds zijn daarin de opbrengsten van de transformatie geraamd volgens een residuele grondwaardebenadering;
- Anderzijds zijn de kosten uiteengezet, gebaseerd op een raming van de civiele- en plankosten en een bepaling (van de bandbreedte van) de inbrengwaarde.



4.3 Inbrengwaardebepaling

Cruciaal aan de kostenkant van de grondexploitatie is de bepaling van de inbrengwaardes of simpel gezegd: de waarde die de huidige erfpachters voor erfpachtrechten willen ontvangen. De verkrijgingsprijs is moeilijk in te schatten. We stellen dat de vigerende bestemming nauwelijks meer wordt toegepast. Veel activiteiten in het gebied zijn strijdig met de bestemming. Daarom kan worden gezegd dat de waarde vrijwel nihil is. Toch zullen de huidige erfpachters van het gebied om verschillende redenen suggereren dat de erfpachtrechten wel een waarde hebben. De vraag is alleen: Welke waarde?

Er zijn vijf benaderingswijzen voor het bepalen van de inbrengwaarde van het recht van erfpacht uiteengezet:

1. Optelling van de hypotheeken. Het gaat hier om hypotheeken die gevestigd zijn op de percelen. Uiteraard zullen hier ook hypotheeken tussen zitten die louter een boekhoudkundige verrekening zijn. Er zijn echter ook nog (redelijk recente) hypotheeken afgesloten met banken als de Rabobank. De werkelijke waarde van de hypotheeksaldi is niet te achterhalen, omdat in het Kadaster enkel de hoofdsom bij aanvang is opgenomen.

2. Getaxeerde waarde van het bloot eigendom. Dit is de waarde voor de bloot eigenaar (gemeente). Deze waarde zou ook mee kunnen spelen in bij de inbreng van de percelen.
3. Geschatte waarde van de opstallen. Hier is een grove schatting gemaakt van de waarde van de opstallen die er nog staan. Met name de nieuwere opstallen en/of opgeknapte opstallen zullen nog een waarde vertegenwoordigen. Deze systematiek hebben we volledigheidshalve meegenomen. Tegelijkertijd moet worden gezegd dat deze waarde in veel gevallen niet relevant is, omdat we derden (huurders en chalet eigenaren) niet als deelnemende partijen beschouwen.
4. Waarde gebaseerd op de erfpachtgrondslag. De erfpachtgrondslag vormt de basis om de canon te bepalen. Het is daarom vooral een methodische waardebenadering, alleen bedoeld om de hoogte van de afdracht te bepalen. Deze waarde kan in zekere zin arbitrair zijn, voor discussie vatbaar en afwijken van de 'marktwaarde'.
5. Complexwaardebenadering. Dit is een gebruikelijke waarderingsmethodiek in het kader van (ook minnelijke) onteigeningen. In dit geval worden alle lasten en baten van de toekomstige

bestemming van de gronden binnen het complex geëgaliseerd. Alle gronden binnen hebben binnen het complex in deze systematiek dezelfde waarde.

De verschillende benaderingswijzen geven een (zeer) grote bandbreedte weer in de inbrengwaardebepaling.

4.4 Resultaten

Gebaseerd op de uitgangspunten zoals in de vertrouwelijke bijlage omschreven, heeft de grondexploitatie een positief saldo wanneer de grond en de opstallen 'om niet' worden ingebracht. Beredeneerd zou kunnen worden dat de erfpachtrechten vanwege de huidige bestemming en met strijdig gebruik niets waard zijn (zie hiervoor). Grote kans bestaat echter dat de huidige eigenaren/erfpachters de waardesprong van de nieuwe bestemming niet voldoende achten. Dit geldt zeker voor erfpachters die nu een businesscase hebben op basis van (gedoogd) gebruik die lucratief is.

Het is een bestuurlijke keuze om te bepalen hoeveel geld er extra wordt gereserveerd om de erfpachtcontracten 'af te kopen'. Voorstel is om uit te gaan van de complexwaardebenadering welke t.b.v. de onderhandelingen met rechthebbenden mogelijk opgerekt zou kunnen worden met aanvullende middelen uit een transformatiefonds (zie verder 6.1).



5. KANSEN EN RISICO'S

5. Kansen en risico's

Naast de planeconomische haalbaarheid is het relevant om ook de beoogde maatschappelijke meerwaarde te benoemen en risico's in kaart te brengen. Onderstaand is een opsomming gemaakt, gecategoriseerd naar omgeving, organisatie en projectkansen en -risico's.

5.1 Omgeving

- Het is van belang om in principe geen medewerking verlenen of verklaringen van geen bezwaar afgeven op (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen die negatieve invloed hebben op het beoogde toekomstbeeld;
- Starten met bijhouden van een 'initiatievenlijst';
- Consequent (blijven) communiceren waar mogelijk, zodat mensen niet verrast worden over stappen in de transformatie;
- Chaleteigenaren worden niet gezien als partij in de herontwikkeling en zijn niet benaderd in de haalbaarheidsstudie, maar zijn wel onderdeel van de opgave. Nader onderzocht moet worden of en hoe ruimhartig de gemeente zich opstelt naar huurders en/of chaleteigenaren i.r.t. (financiële) compensatie van vertrek, sloop opstallen, herhuisvesting binnen de gemeente, etc.;
- Afstemming zoeken met de juridische procedures.



5.2 Organisatie

- De continuïteit van het proces staat onder druk door beperkte capaciteit van de ambtelijke organisatie;
- De ambtelijke organisatie is aan het kantelen richting opgavegericht werken en transformatie van de Wildhorst past daar niet vanzelfsprekend in;
- Van belang om de raadsbehandeling te combineren met inzicht in de gevolgen voor de organisatie.

5.3 Project

Tijdens het tot stand komen van de haalbaarheidsstudie zijn diverse (sectorale) thema's aan de orde geweest in bijeenkomsten van de brede projectgroep en bilaterale gesprekken.

5.3.1 Reactie Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant stelt dat voor een transformatie naar wonen, recreatie en natuur maatwerk nodig is gezien de huidige verordening. De Provincie zal af moeten wijken van de reguliere regelgeving. Hiervoor zullen voldoende motieven nodig zijn. Het moet een integraal plan in evenwicht met groen en natuur worden, waarbij aansluiting wordt gevonden op de middenschaal. Bij nadere uitwerking gelden de volgende aandachtspunten:

- De transformatie van de Wildhorst moet in verhouding staan tot de stedelijke ontwikkellocaties en de kern van Heeswijk-Dinther, zowel stedenbouwkundig als programmatisch. In aansluiting op de Brabantse Omgevingsvisie en de bijbehorende meerwaardecreatie moet de transformatie rond, breed en diep worden belicht;
- De transformatie moet leiden tot een duurzaam eindbeeld om te voorkomen dat de huidige problematiek zich niet verplaatst elders in de regio;
- Op basis de Omgevingsverordening zijn er beperkingen voor de ontwikkeling van 'stedelijke functies' binnen Natuurnetwerk Brabant. Mogelijk dat een aanpassing van de begrenzing van het Natuurnetwerk nodig is. Daarvoor dient sprake te zijn van maatschappelijke belangen en dienen compensatiemaatregelen te worden getroffen.



5.3.2 Bestaand beleid

De Woonvisie

In het komende programma ligt een opgave voor circa 250 woningen. Uiteindelijk moet de afweging worden gemaakt of een (aanzienlijk) deel hiervan wordt gesitueerd op de Wildhorst en moet voor elk onderdeel regionale afstemming worden gezocht.

- In aansluiting op provinciaal beleid kan worden ingezet op specifieke woonvormen om hiermee een bovenlokale markt aan te spreken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vormen van eco-wonen.
- Het onderdeel regulier wonen in de vorm van grondgebonden woningen bevat meer haken en ogen. Bernheze heeft de afgelopen jaren veel vrije kavels gerealiseerd en de lokale ruimte hiervoor is nog gering. In aansluiting op de woonvisie wordt geadviseerd om een ander segment aan te spreken, zoals starters en senioren (eventueel in combinatie met grotere kavels).
- Hoe het zorgwonen zich verhoudt ten opzichte van woningbouwprogramma hangt af van nadere invulling van dit onderdeel en dient verder geconcretiseerd te worden.

Huisvesting internationale werknemers

In december 2020 is nieuw beleid Huisvesting internationale werknemers vastgesteld door de raad. Hierin is opgenomen dat alle gedoogsituaties één voor één worden onderzocht (niet allemaal tegelijk) en per gedoogsituatie een overgangstermijn van één jaar gehanteerd wordt. Daarnaast wordt voor de Wildhorst expliciet vermeld dat inhoudelijke keuzes binnen het project worden gemaakt en niet in het beleidsplan Huisvesting internationale werknemers.

In relatie tot het basisscenario gelden de volgende aandachtspunten:

- Voor het aantal arbeidsmigranten binnen het plangebied van de Wildhorst zal een afweging worden gemaakt aan de hand van de volgende vragen:
 - Welke voorzieningen zijn al aanwezig in de omgeving?
 - Welke verkeersstromen kan het gebied aan?
 - Zijn er al andere huisvestingslocaties in de directe omgeving?

Daarnaast zijn de locatie zelf en het beoogde kwaliteitsniveau op die locatie factoren die het totaal aantal bepalen. Rondom de kern van Heeswijk-

Dinther bevinden zich meerdere huisvestinglocaties voor internationale medewerkers. Dit wordt meegenomen bij de afweging of het bieden van ruimte voor internationale werknemers binnen het plangebied verantwoord is. En zo ja, in welke omvang deze woonvorm in te passen is.

- Het nieuwe beleid geeft geen randvoorwaarden voor de opzet van deze vorm van huisvesting (als in: clusteren, losse woonunits, enz.), maar wel randvoorwaarden aan locatie, beheer, woonkwaliteitseisen, etc. Een geclusterde vorm zoals wordt beoogd in het basisscenario is dan ook passend binnen het beleid.
- Het koppelen aan van de huisvesting een grote werkgever is mogelijk binnen het reeds vastgestelde beleid. Voorop staat de kwaliteit van de huisvesting en de inpassing daarvan in de bredere omgeving.

Recreatievisie

In relatie tot de recreatievisie van Bernheze zijn er vooral kansen in relatie tot vernieuwende en/of onderscheidende vormen van verblijfsrecreatie. De locatie is niet dusdanig uniek dat het op zichzelf al een bepaalde aantrekkingskracht heeft. Een aantrekkelijk verblijfsconcept zal het verschil moeten maken. In de recreatievisie is de gewenste ontwikkeling vooral gericht op verbetering van de kwaliteit van het aanbod.

Doelstellingen Natuur & Ecologie

- Voor de gemeente Bernheze worden de doelstellingen op het gebied van biodiversiteit beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan. In het plan wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van de verschillende landschappen binnen Bernheze. Maatregelen als het aanleggen van landschapselementen en erfbeplanting draagt namelijk tevens bij aan de vergroting van de biodiversiteit.
- Op provinciaal niveau is er een Natuurbeheerplan waarin ambities voor de gronden van het Natuurnetwerk Brabant zijn geformuleerd. Bij de Wildhorst gaat het om voornamelijk Droog

bos met productie (vrij lage natuurdoelstelling), Zandverstuiving en Zuur ven en hoogveenven.

- De Leijgraaf betreft een (natte) ecologische verbindingszone. Deze wetering, en de zone erlangs waarvoor de doelstelling geldt om tot een goed functionerende ecologische verbindingszone te komen, zijn niet gelegen binnen het plangebied van de Wildhorst. Er is dus géén sprake van natuuropgaven gerelateerd aan de natte ecologische verbindingszone binnen het plangebied. Wél kan worden gezien in hoeverre met inrichting van de Wildhorst rekening gehouden kan worden met deze natuuropgave als onderdeel van de groenblauwe mantel.



5.3.3 Omgevingsfactoren

(Milieu)planologie:

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat onderbouwd moet worden dat de beoogde ontwikkeling voor de Wildhorst niet bijt met sectorale wet- en regelgeving op het vlak van (milieu)planologie. De volgende aspecten komen expliciet aan de orde met betrekking de Wildhorst:

- Er ligt een **(geur-)hindercirkel** vanuit een geitenhouderij over het plangebied van de Wildhorst. Vanwege deze hindercirkel moet een toets plaatvinden aan de hand van het stappenplan in de handreiking veehouderij en gezondheid. De beleidsregels van de gemeente Bernheze van januari 2017, versie 973603 moeten worden gevolgd. Uiteindelijk moet een belangenafweging plaatsvinden. Er zijn gezondheidsrisico's binnen 2 km van een geitenhouderij, maar deze risico's zijn veelal aanvaardbaar bij vergelijkbare situaties. Dit kan worden vastgesteld door bijvoorbeeld de GGD om een

advies te vragen. Als de ontwikkeling doorgang vindt, moeten de (nieuwe) bewoners worden geïnformeerd over de gezondheidsrisico's.

- **Bedrijfs- en milieuzonering:** Er bevinden zich diverse functies in de directe omgeving van de Wildhorst waarvoor milieuafstanden gelden. Uitgangspunt is dat deze functies niet worden belemmerd door de ontwikkelingen op de Wildhorst. Visa versa geldt voor beoogde (verblijfs)functies op de Wildhorst dat sprake dient te zien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- **Ecologie:** Op basis van onderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt óf er sprake is van beschermde flora- en faunasoorten. Afhankelijk daarvan (op basis van Natuurbeschermingswet) dienen maatregelen te worden getroffen of aanpassingen in de plannen te worden doorgevoerd.
- **Bodem en grondwater:** Zoals voor elke ontwikkelingen ten behoeve milieugevoelige/verblijfsfuncties dient sprake te zijn van schone omstandigheden. Zowel bodem als grondwater dient voldoende schoon te zijn. Wanneer vervuilingen aan de orde zijn (via onderzoek in beeld te brengen) dienen hier oplossingen voor te worden geformuleerd.
- **Archeologie:** Het plangebied kent hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarden. Onderzoek moet uitwijzen of er feitelijk sprake is van aanwezige waarden en hoe deze gedocumenteerd en/of veiliggesteld kunnen/moeten worden.
- **Externe veiligheid:** Afhankelijk van de beoogde functie op de Wildhorst dienen eventuele veiligheidsrisico's te worden afgewogen.
- **Stikstof:** Bepaald moet worden welk potentieel effect de beoogde ontwikkeling voor de Wildhorst heeft qua stikstofdepositie. Zo nodig zijn maatregelen noodzakelijk.

Verkeer

Bij transformatie is het van belang om de nieuwe intensiteit/capaciteitsverhoudingen van alle soorten verkeer op het bestaande omliggende wegennetwerk inzichtelijk te maken aan de hand van de beoogde ruimtelijk-sociaaleconomische ontwikkeling op de Wildhorst. Dit geheel moet daarnaast worden beschouwd binnen de effecten van andere ontwikkelingen in de wijde omgeving.

In gesprek met de provincie Noord-Brabant kwam naar voren dat de verkeerstromen bij een transformatie zich voornamelijk moeten afwikkelen via de zuidzijde van het plangebied, gezien de bestaande uitvalswegen. Denk hierbij aan de connectie met Heeswijk-Dinther en nabijheid van de snelweg. Daarnaast zijn verkeerstromen vanuit de andere richtingen kortgeleden afgezwakt om zo de verkeerintensiteit hier te doen afnemen.

Riolering

Het gemaal bevindt zich in het beheer van de gemeente, maar het systeem is in handen van een externe partij. Welke gevolgen dit heeft voor de ontwikkeling moet nog nader onderzocht worden. In ieder geval is er een kwaliteitsslag te behalen op het gebied van riolering. Haperingen in het systeem, in de vorm van kleppen die open blijven staan, vragen extra benodigde energie van het gemaal. In een later stadium kunnen vormen van zuivering ter plaatse worden onderzocht.

Water

Van origine bevindt zich op de overgang van de heideontginning naar het beekdal van de Leijgraaf een natter, lagergelegen zone. De eerste inschatting is dat het water in het ven mogelijk blijft staan vanwege het bladerdek en de huidige onderhoudssituatie. In samenspraak met het waterschap moet nader onderzocht worden wat de gevolgen zijn van grondig beheer en beoogde uitbreiding van de waterstructuur.





6. CONCLUSIES EN VERVOLG

6. Conclusies en vervolg

6.1 Conclusies

- Er is sprake van meerwaardecreatie van de gebiedsontwikkeling, indien de transformatie wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten zoals beschreven in het brondocument;
- Vanuit de uitgangspunten uit de verkenningsfase en overige (beleidsmatige) randvoorwaarden die de gemeente zichzelf heeft gesteld, alsmede gebaseerd op de onderzochte proefverkaveling inclusief grondexploitatie, komt er door de gebiedsontwikkeling een bedrag beschikbaar om de inbrengwaarde van rechten en opstellen van rechthebbenden mee te verdisconteren;
- Dit saldo gaat ervan uit dat de gemeentelijke inbrengwaarde van het bloot eigendom wordt teruggebracht. Indien deze inbrengwaarde hoger wordt gesteld, bijvoorbeeld conform restant boekwaarde of op basis van geschatte marktwaarde vanuit eerdere taxaties, is er sprake van een negatief saldo van de grondexploitatie;
- De grootste onzekerheid binnen de grondexploitatie zit in de hoogte van de inbrengwaarde van rechthebbenden.

Daarin zijn verschillende benaderingswijzen:

- De verwachting is dat de hoogte van de meerwaardecreatie voor rechthebbenden pas realistisch wordt, indien deze minimaal gelijk is aan (vergoeding van) de waarde van de opstellen. In dat geval wordt het saldo van de grondexploitatie negatief;
- Het vermoeden is dat rechthebbenden een (veel) hoger saldo van de meerwaarde veronderstellen, bijvoorbeeld gebaseerd op de gezamenlijke waarde van gevestigde hypotheek of gebaseerd op de grondslag van de erfpacht. In dat geval wordt het saldo van de grondexploitatie zwaarder negatief.

Vooralsnog is daarom de conclusie, dat de onzekerheden thans (nog) te groot zijn om een haalbare gebiedsontwikkeling te bereiken binnen de (zelfopgelegde) kaders zoals momenteel gehanteerd zijn in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek. De gebiedsontwikkeling levert een tekort op en is te omvangrijk en te risicovol voor de gemeente om (zelf) ter hand te nemen.



6.2 Advies

Naast geschetste onzekerheden en risico's zijn er ook mogelijkheden om het plan te optimaliseren. Aanbeveling is, om deze planoptimalisatie in een verdere uitwerking van de haalbaarheidsfase samen met partijen nader te onderzoeken.

Denklijnen daarbij zijn om:

- op basis van de structuurschets met zittende rechthebbenden proberen de uitgangspunten SMART te maken en te komen tot een haalbare ontwikkeling vanuit een kader van afspraken met deze rechthebbenden;
- een marktpartij (gebiedsontwikkelaar) te betrekken via partnerselectie t.b.v. verdieping van de haalbaarheidsfase (m.b.t. opnamecapaciteit van de markt, financieringsconstructies, gebiedsentiteit, afsprakenkader voor integrale gebiedsontwikkeling, etc.);
- verhogen van de baten van de gebiedsontwikkeling door middel van planoptimalisaties en/of een transformatiefonds, waarin verschillende belanghebbende partijen investeren:
 - met gemeentelijke investering door het reserveren en inbrengen van de jaarlijkse erfpachtcanon inkomsten;
 - met investeringen door zittende partijen, bijvoorbeeld door het inbrengen van huuropbrengsten vanuit tijdelijk 'doorgedogen' van de huidige situatie;
 - met investeringen door derden (provincie, marktpartijen).
- verlagen van de kosten van de gebiedsontwikkeling door uitonderhandeling van de inbrengwaarde van rechten.



6.3 Vervolgstappen

6.3.1 Partnerselectie

Er wordt voorgesteld om een partnerselectie te organiseren om een gebiedsontwikkelaar te betrekken. Een partnerselectie is een tenderprocedure waarbij een samenwerkingspartner wordt geselecteerd in plaats van de hoogste financiële bieding met een uitgewerkt plan. De uitvraag richt zich op het uitvragen van een partner(profiel) voor een planvormingsproces in plaats van een uitgewerkt plan.

- De partnerselectie gaat over de selectie van een gebiedsontwikkelaar of een groep/combinatie van partijen.
- Met de partnerselectie selecteert de uitvrager een gecommitteerde (combinatie van) marktpartij(en) die beschikt over de visie, houding en competenties.
- Daarnaast toont deze partij commitment passend bij de specifieke ontwikkelopgave.
- Samenwerken staat centraal.
- Met de gekozen partner wordt de haalbaarheid van de opgave nader gedefinieerd en onderzocht. Een samenwerking wordt vormgegeven waarin de opdrachtgever en de opdrachtnemer samen bepalen welke oplossing(en) haalbaar, passend en wenselijk zijn voor de gebiedsontwikkeling. Het planontwerp en

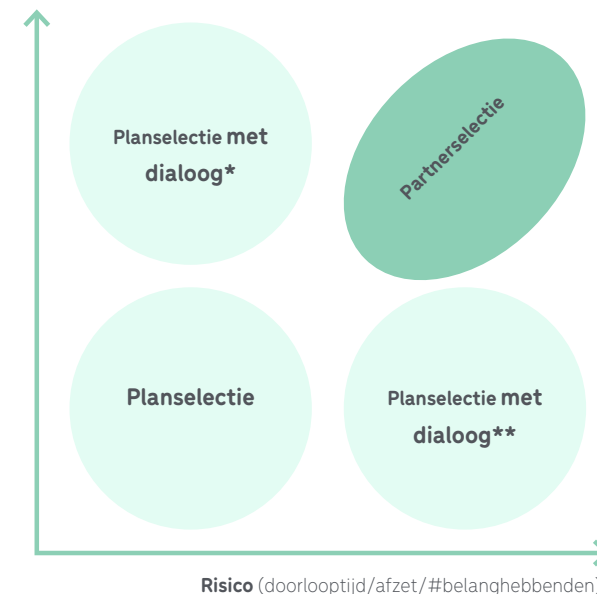
de definitieve financiële afspraken worden pas na deze 'haalbaarheidsfase' gemaakt.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om niet zelf gronden te exploiteren, maar dat over te laten aan private partijen. Daartoe wenst zij een gebiedsontwikkelaar te selecteren die voorafgaand aan het -go/no go- moment van de daadwerkelijke transformatie met de gemeente en de deelnemende rechthebbenden de haalbaarheid en planvorming verder uitwerkt. Bij deze partnerselectie ligt de focus niet zozeer op het uitvragen van een plan met een daarbij horende bieding, maar richt de procedure zich op het selecteren van een partij die gezamenlijk met de gemeente en derden de planontwikkeling verder ter hand kan en wil nemen.

Partnerselectie ligt in dit geval voor de hand, omdat de transformatie van de Wildhorst met de bestaande eigendoms- en erfpachtstructuren zeer complex is, een fors financieel risico kent en veel afstemming vraagt tussen de betrokkenen. In afbeelding 20 is e.e.a. vereenvoudigd weergegeven.

Complexiteit

(afstemming publiek & privaat/
publieke beelangen/opgave/ambities)



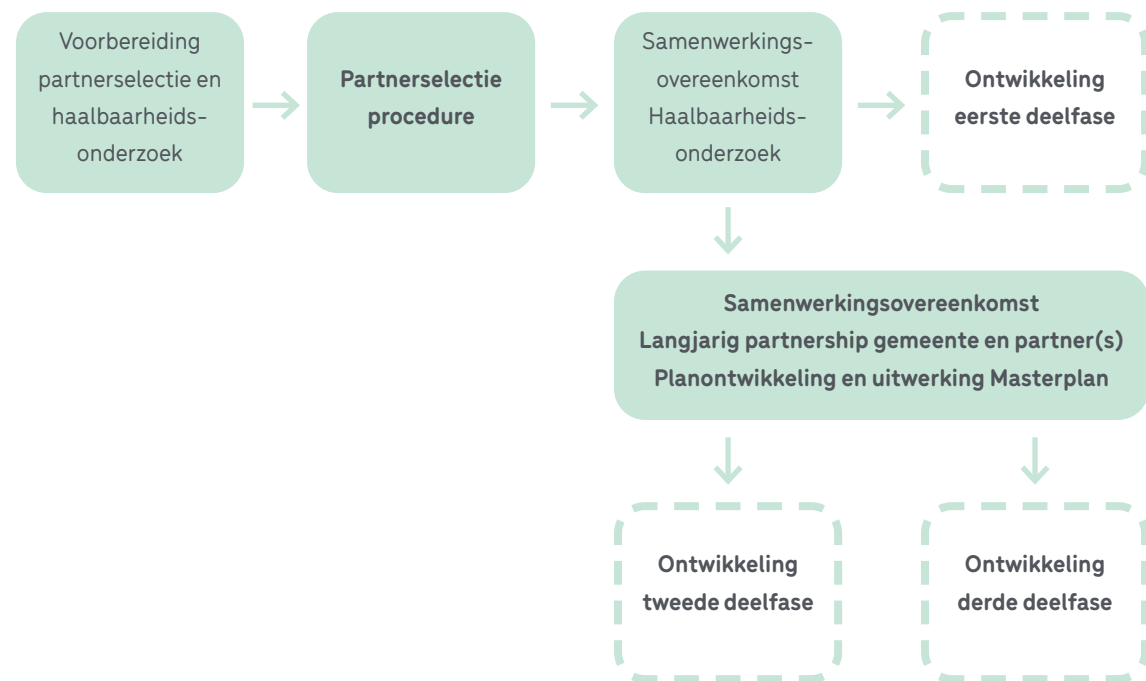
* Nadruk op bespreken ontwerp oplossingen

** Nadruk op bespreken risicoprofiel en beheersing (bespreken procesoplossingen)

Afb. 20 Afwegingskader partnerselectie

De selectieprocedure richt zich op het sluiten van een samenwerking met een integrale gebiedsontwikkelaar met wie de gemeente de transformatie van de Wildhorst verder uitwerkt. Deze partner brengt kennis en kunde in gedurende het haalbaarheidsonderzoek en doet dat met het vooruitzicht dat hij (een deel van) de herontwikkeling ter hand mag gaan nemen nadat er een concreet en haalbaar plan is uitgewerkt.

Het partnerselectieproces is schematisch verbeeld in afbeelding 21.



Afb.21 Partnerselectieproces op hoofdlijnen

Deze marktpartij moet een aantal eigenschappen hebben; het dient een marktpartij te zijn die ervaren is in integrale gebiedsontwikkeling van een gemengd programma, een partij die bewezen heeft samen te kunnen werken met meerdere stakeholders en die over zijn eigen belang heen kan kijken naar de gezamenlijke toekomstige waarde creatie.

Kortom de partner moet de opgave kunnen, deze zien, het durven en deze uiteindelijk ook doen.

PARTNERPROFIEL DE WILDHORST

Creatief investeringsbereid



Kunnen

Ervaring met informatie van 'mono'terrein



Zien

Innovatief



Doen

Verbinder

Transparant



Durven

....

Afb. 22 Partnerprofiel de Wildhorst

6.3.2 Tussentijds beheer en omgaan met initiatieven

- Tot slot blijft er behoefte aan een actueel overzicht van initiatieven en het kanaliseren van communicatie. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - De strijdigheid met het bestemmingsplan niet verder laten toenemen;
 - Géén medewerking aan (tijdelijke) initiatieven die niet bijdragen aan de doelstellingen voor De Wildhorst;
 - Medewerking overwegen op moment dat initiatieven duidelijk positief bijdragen aan de doelstellingen voor De Wildhorst én deze de strategie van evenredig verdelen niet verstoren. Aan initiatieven die niet bijdragen aan de doelstellingen, maar wel passen binnen het nu geldende bestemmingsplan, dient in beginsel medewerking te worden verleend;
 - Voor initiatieven in de omgeving van De Wildhorst bepalen hoe deze zich verhouden tot de doelstellingen voor De Wildhorst en dit meenemen in de afweging tot al dan niet verlenen van medewerking;
 - Het feitelijke gebruik, dat in strijd is met het

geldende bestemmingsplan dient, conform het beleid internationale werknemers te worden afgebouwd. Hiervoor zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen voor de Wildhorst.



Bronvermelding

Arcadis. (2012). Bestemmingsplan buitengebied Bernheze [E-book].

https://bernhezepub.gemeentedocumenten.nl/ruimtelijkeplannen/NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01/t_NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01_index.pdf

Croonen Adviseurs & Gerrichhauzenenpartners. (2010). Structuurvisie Bernheze.

<https://www.bernheze.org/data/downloadables/5/structuurvisie-bernheze.pdf>

Provincie Noord-Brabant. (2007). Natuurgebiedsplan Oost-Brabant.

<https://www.brabant.nl/applicaties/sis/download.ashx?qvi=25106>

Terra Incognita, Bureau Nieuwe Gracht en APPM. (2016). De kracht van het Aa-dal [E-book].

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi7qKvb-N7tAhUS3KQKHcBFDtUQFjABegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.aaenmaas.nl%2Fpublish%2Fpages%2F1440%2Fde-kracht-van-het-aa-dal-nov-2016.pdf&usg=AOvVaw2hqlBemjX3Q442QK_wMKzx

Nieuwland Advies. (2012). Landschapsontwikkelingsplan Bernheze [E-book].

<https://docplayer.nl/27945525-Landschapsontwikkelingsplan-bernheze-beleidsplan-voor-natuur-en-landschap-gemeente-bernheze.html>

Colofon

concept d.d. 9 maart 2021

De 'Verdiepende planeconomische haalbaarheidsstudie' is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

Akro Consult
Benoordenhoutseweg 43
2596 BC Den Haag
info@akroconsult.nl

PAS bv Planeconomie &
Gebiedsontwikkeling
Papiermolen 10
3994 DK Houten
info@pasbv.nl

In samenwerking met:

