

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Landgoed Het Geleer

Gemeente Bernheze

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Landgoed Het Geleer

Gemeente Bernheze

IDN-nummer: NL.IMRO.1721.BPLGhetgeleer-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 18 april 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Natuurontwikkeling	14
3.3 Realisering landhuis	18
3.4 Verkeer & parkeren	19
Hoofdstuk 4 Beleid & regelgeving	21
4.1 Nationaal beleid	21
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten	45
5.1 Milieu	45
5.2 Waterhuishouding	56
5.3 Flora & fauna	59
5.4 Cultureel erfgoed	61
5.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
5.6 Leidingen	64
Hoofdstuk 6 Juridisch plan	65
6.1 Algemeen	65
6.2 Systematiek	65
6.3 Verbeelding	65
6.4 Planregels	65
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	67
Hoofdstuk 8 Overleg & inspraak	69
8.1 Omgevingsdialoog	69
8.2 Vooroverleg	69
8.3 Zienswijzen	70

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen heeft betrekking op het realiseren van een nieuw te ontwikkelen landgoed ('het Geleer') van ca 14 ha aan de Meerstraat (achter nr. 22) te Heeswijk-Dinther. De landgoedontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 2,32 ha nieuwe natuur in de vorm van bosaanplant op nu nog onbebouwde agrarische grond. Daarnaast wordt het aangrenzende bestaande productiebos van 11,4 ha omgevormd naar een structuurrijker natuurbos. Zo ontstaat een openbaar toegankelijk natuurgebied van 13,7 ha met daarnaast een mogelijkheid voor realisering van een nieuw woongebouw in de vorm van een landhuis met maximaal 2 wooneenheden.

1.2 Ligging plangebied

Het beoogde landgoed ligt ten noorden van het dorp Heeswijk-Dinther, op de overgang van de kern naar het buitengebied en de noordelijk gelegen Heeswijkse Bossen. De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op de kadastrale percelen gemeente Heeswijk-Dinther E683, E686, E688, E1054, E3240 en E3242.

De directe omgeving van het beoogde landgoed bestaat uit agrarisch gebied (akkerbouw en weilanden). Langs de Meerstraat (westelijk van het plangebied) en de Pater van den Elsenstraat (zuidelijk van het plangebied) zijn nog enkele agrarische bedrijven alsmede diverse burgerwoningen gelegen. De woonkavels van deze boerderijen zijn veelal door opgaande beplanting afgeschermd van het omringende agrarisch gebied. Ten noorden van het plangebied bevinden zich diverse recreatieve voorzieningen en routes. Her en der verspreid zijn (delen van) perceelgrenzen gemarkeerd door laanbeplanting of houtsingels.



Luchtfoto met ligging plangebied

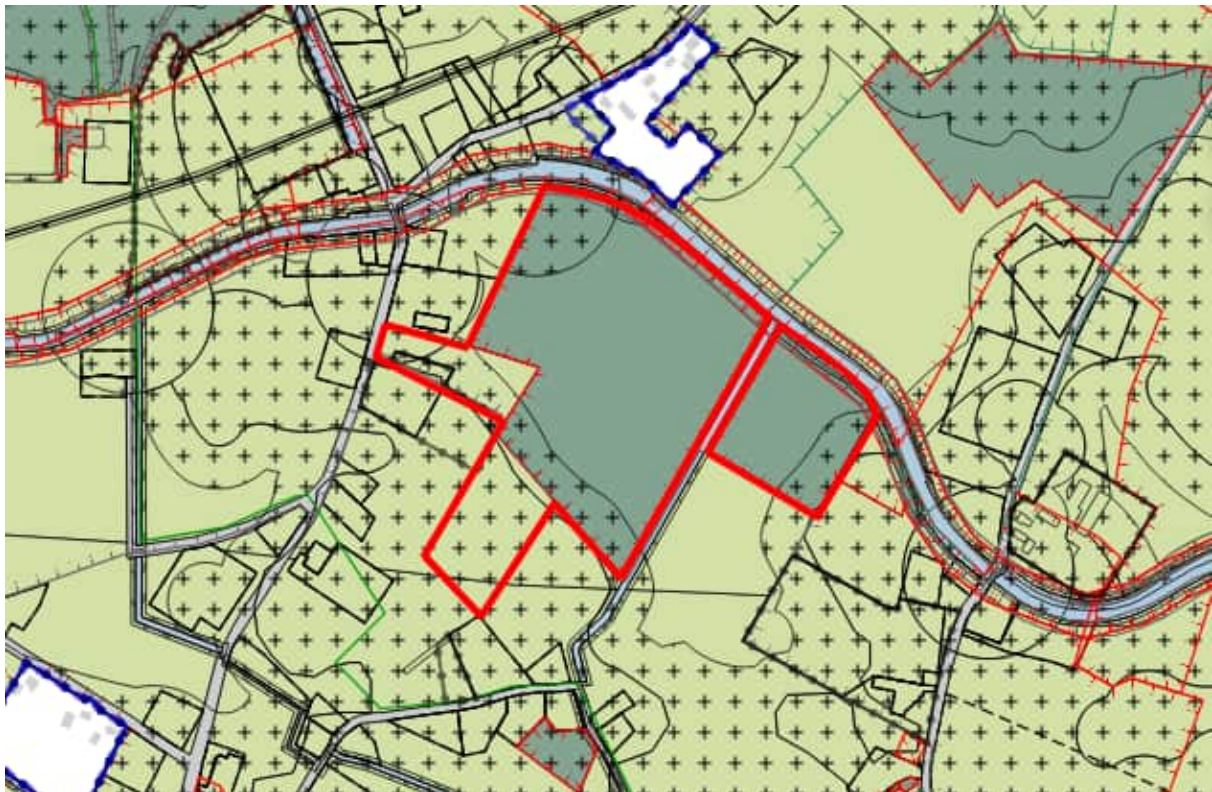
De locatie grenst aan de noordzijde aan beek De Leijgraaf, die tevens een functie als Ecologische Verbindingszone (EVZ) vervult. De Leijgraaf vormt langs en nabij het plangebied een tamelijk brede watergang met aan weerszijden een grazige oever (onderhoudstrook).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van toepassing, vastgesteld door de gemeente Bernheze d.d. 08-10-2014. Binnen dit bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - leefgebied dassen' toegekend. Gronden met de bestemming 'Natuur' zijn aangewezen voor behoud, ontwikkeling en herstel van landschappelijke en ecologische waarden en behoud van kleinschalige bosgebieden. De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – leefgebied dassen" zijn bestemd voor behoud, ontwikkeling en herstel van landschappelijke en natuurwaarden, die van belang zijn voor dassen en voor behoud van aanwezige landschapselementen.

Daarnaast zijn op delen van het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' vigerend ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Binnen het plangebied zijn daarnaast ook nog verschillende gebiedsaanduidingen van kracht:

- milieuzone - boringsvrije zone; ter bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag;
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied; ter regulering van intensieve veehouderij ontwikkelingen;
- wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied; ten behoeve van de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en leefklimaat;
- wro-zone - natuurontwikkelingsgebied; ten behoeve van natuurontwikkeling;
- behoud herstel watersystemen; ten behoeve van de verwezenlijking, het behoud, beheer en herstel van watersystemen langs de Leijgraaf;
- wro-zone - ecologische verbindingszone; ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone langs de Leijgraaf;
- groenblauwe mantel; behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.



Uitsnede bestemmingsplan met plangebied

Het realiseren van een landgoed met een landhuis (van maximaal 2 wooneenheden) is momenteel niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het planvoornemen planologisch - juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Op 14 november 2019 is hiertoe bij de gemeente Bernheze een principe verzoek ingediend, waar positief op is gereageerd door de gemeente.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Historische structuur

This is a detailed historical map of the Muggenhoek area, dated 1868. The map shows a dense network of streets and property plots. A central area is outlined with a dashed line and labeled 'Muggenhoek'. Other prominent labels include 'Heibloem' at the top, 'Bernisse Hoeven' and 'Moervelt' to the right, and 'Muggenhoek' at the bottom right. In the bottom left, there is a 'Begraafpl.' (burial ground) and a 'Seminarium'. The map also shows various smaller labels like 'Zand', 'Dijk', and 'Br.' (bridge). The overall style is that of a 19th-century cadastral map.

Bestaande structuur

Het plangebied is momenteel onbebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit (productie)bos. Dit bosgebied wordt

door een waterloop doorsneden. Het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied is nog in regulier agrarisch gebruik als bouw-/weiland.

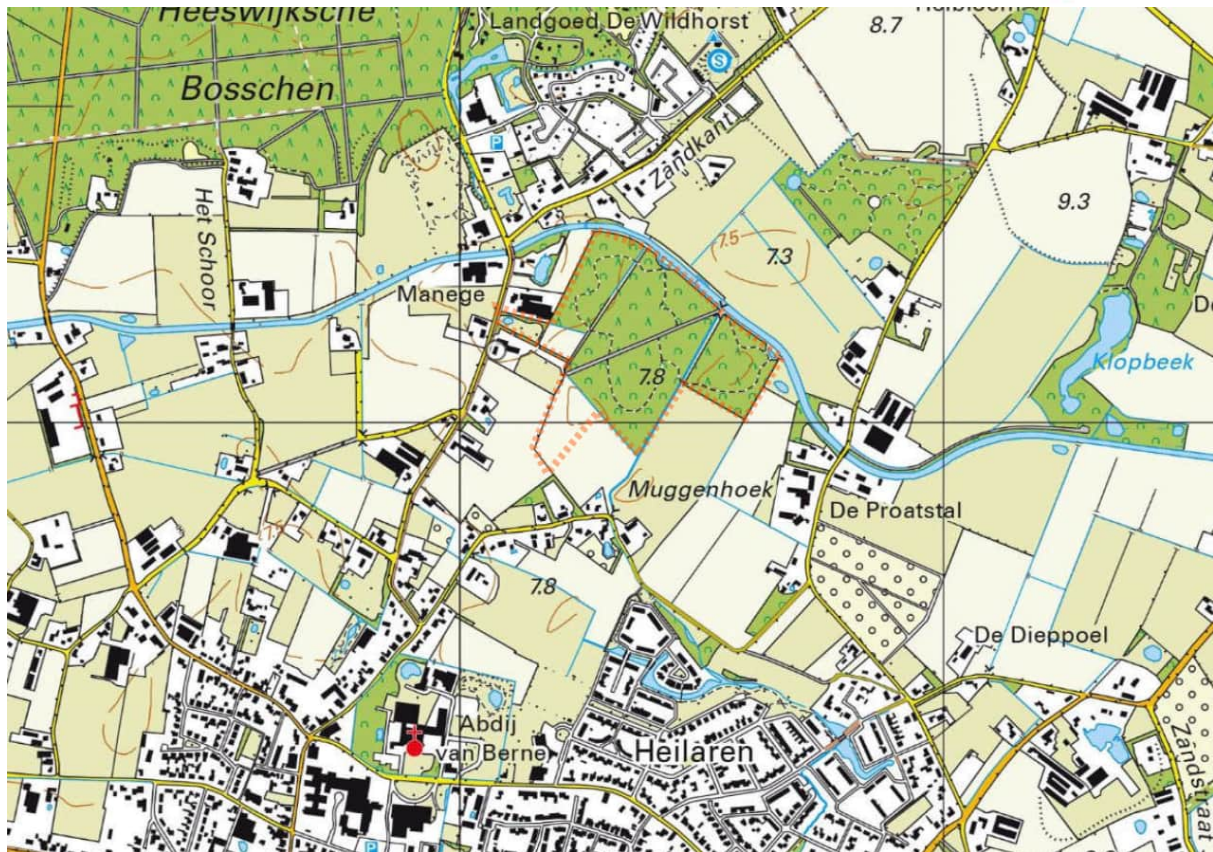
De gronden van het bosgebied waren tot 2005 ook nog in agrarisch gebruik als akkerland. Bij de toenmalige aanplant van het nieuwe bos zijn soorten aangeplant die horen bij een vochtig berken-zomereikenbos en vochtig wintereiken-beukenbos (waaronder eik, berk en es), aangevuld met niet-inheemse, productieve soorten (waaronder grove den en lariks), zie onderstaande afbeelding. De groei en vitaliteit van het bos is goed, maar de natuurwaarde is nog vrij beperkt. Aan de randen van de bospercelen is een smalle mantel- en zoomvegetatie tot ontwikkeling gebracht.



Afbeelding soortensamenstelling bestaand bos (Bron: Inrichtings- en beheerplan Landgoed het Geleer)

In het kader van de realisering van de EVZ zijn in het noordelijk gedeelte van het bosgebied, tegen de Leijgraaf een poel en een paaipplaats voor vissen aangelegd. Deze paaipplaats staat in open verbinding met De Leijgraaf.

Tenslotte is een tweetal lanen aangeplant in de bospercelen. Eén laan loopt diagonaal door het middelste bosperceel, de andere laan loopt in noord-zuidrichting aan de westrand van het middelste perceel. Deze laatste laan betrof een bestaande laan, overeenkomstig het historisch wegpatroon van het gebied. De laan bestaande uit inlandse eiken, is verder aangevuld en verlengd. De aangeplante laanbomen zijn echter momenteel vrijwel volledig overgroeid door de aangrenzende bospercelen.



Uitsnede topografische kaart met plangebied oranje gemarkeerd

Het bosgebied is voorzien van enkele onverharde paden voor voetgangers, waarvan de laanstructuren in het bosgebied de prominentste zijn. Dit gebied is via een wandelpad langs de Leijgraaf bereikbaar en openbaar toegankelijk. Binnen het plangebied zijn er verder geen infrastructurele voorzieningen in de vorm van wegen voor gemotoriseerd verkeer.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een groene structuur. De voorkomende functies zijn dan ook natuur en agrarisch.

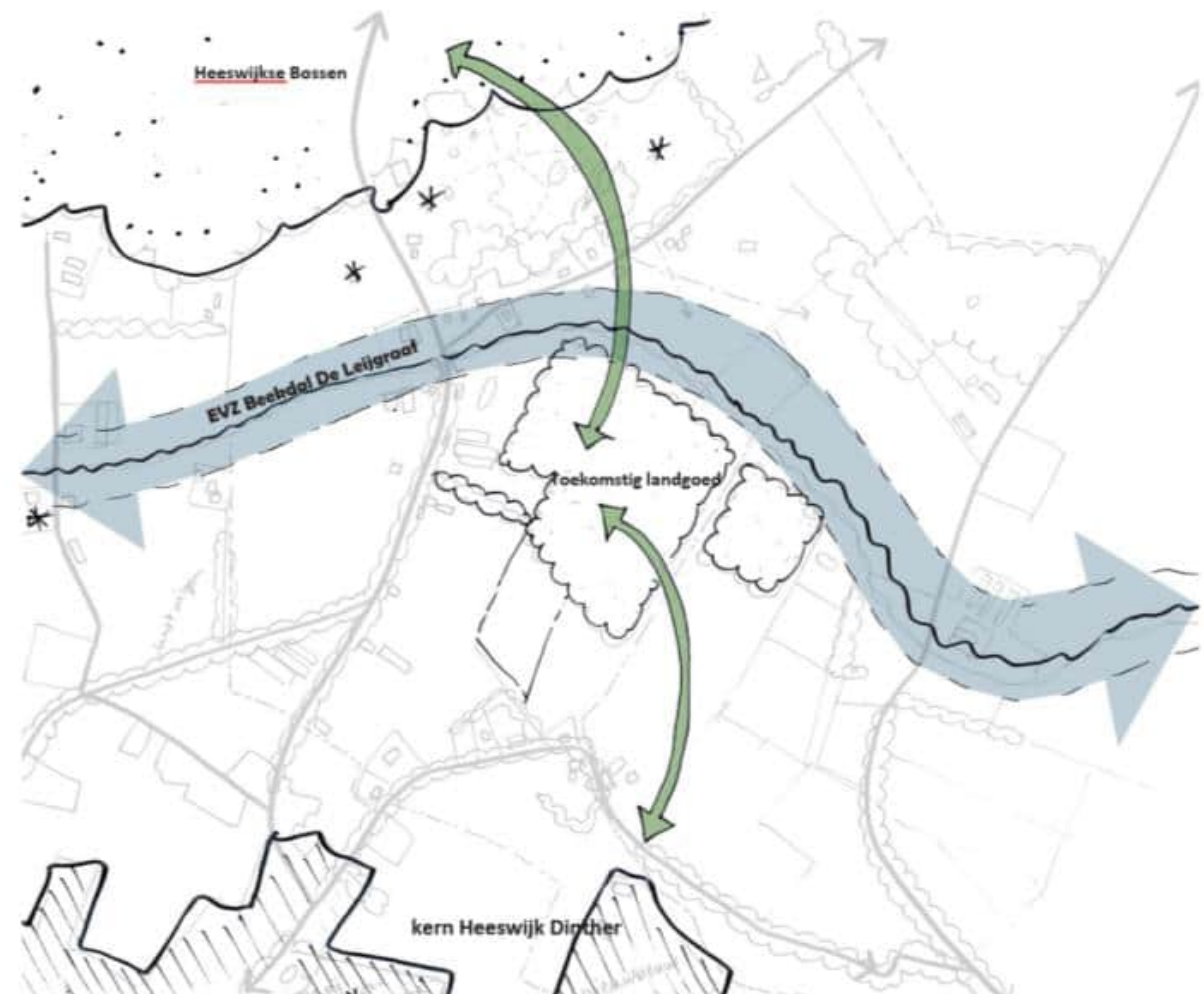
Direct aansluitend aan het plangebied bevindt zich aan de westzijde (aan de Meerstraat) een agrarisch bedrijf (pluimveehouderij) en een mini-camping. Wat verder naar het noorden van het plangebied bevinden zich diverse recreatieve voorzieningen, waaronder een hotel-restaurant, een camping/kampeerboerderij en recreatieoord/bungalowpark.

In de bredere omgeving van het plangebied wordt de functionele structuur gedomineerd door typische functies van het buitengebied zoals agrarisch percelen en bebouwing, vrijstaande woonobjecten, water en natuur. Meer stedelijke functies zijn gelegen in de kern van Heeswijk Dinther ten zuiden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Het voornemen betreft de aanleg en instandhouding van een nieuw te ontwikkelen landgoed Het Geleer ter grootte van ca. 14 ha, grenzend aan de ecologische verbindingszone de Leijgraaf, waarvoor het landgoed als een 'stepping stone' kan fungeren. Het landgoed kan tevens landschappelijk en recreatief een belangrijke schakel vormen tussen de kern Heeswijk Dinther en het buitengebied met de Heeswijkse bossen, zie ook onderstaande afbeelding.



Het nieuw te realiseren landgoed omvat ca 2,32 ha nieuw te realiseren natuur ter plaatse van de huidige agrarische gronden. Daarnaast zal het aangrenzende bestaande productiebos van ca 11,4 ha worden omgevormd naar een meer gevarieerd natuurbos. Tenslotte zal in het zuidelijk deel van het plangebied een landhuis worden opgericht met maximaal 2 wooneenheden. Het landgoed zal, met uitzondering van het op te richten landhuis en aanliggende tuin, volledig worden opengesteld voor publiek.

3.2 Natuurontwikkeling

Voor de voorgestane bos- en natuurontwikkeling is door de Bosgroep Zuid-Nederland een inrichtings- en beheerplan opgesteld, dat als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Het planvoornemen grenst aan de noordzijde aan de Leijgraaf, die is aangewezen als ecologische verbindingszone ter verbindings van diverse solitaire natuur-/bosgebieden in de omgeving, zie onderstaande figuur. Ten noordwesten van de planlocatie bevinden zich de Heeswijkse bossen. De Heeswijkse bossen betreft een heidebeplanting uit eind 19e eeuw, die nu voornamelijk uit naalddhout bestaat, met nog enkele resterende heideveldjes en vennetjes. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich het ven, de Klotbeek.



Uitsnede Natuurnetwerk Brabant (groen gemarkeerd) met de situering van de planlocatie zwart omcirkeld

De EVZ De Leijgraaf vormt een verbinding tussen de Aa en de natuurgebieden Lage Goorsen, Kooldert, Bedaf, Heidsche wal en Heeswijksche Bossen (van oost naar west). Doelsoorten zijn:

- *Das*
- *Struweelvogels*
- *Amfibieën*
- *Kleine modderkruiper*
- *Drijvende waterweegbree*
- *Dagvlinders van droge habitats*

Bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen rondom de watergang, zoals houtwallen, lanen, struwelen, kruidenrijke graslanden en poelen vormen het fijnmazige raamwerk dat er voor zorgt dat de EVZ Leijgraaf daadwerkelijk functioneert voor de doelsoorten.

De Leijgraaf is van oudsher een zwak meanderende moerasbeek. De stroomrichting van de Leijgraaf is noordwestwaarts gericht. De Leijgraaf ontspringt tussen Boekel en Erp uit de Aa en stroomt ongeveer twintig kilometer verderop bij Berlicum weer in de Aa. Het gebied waar de Leijgraaf stroomt was van oudsher een laaggelegen gebied aan de rand van de Peelrandbreuk, een geologische breuk in de aardkorst. Ten noordoosten van deze breuk bevindt zich de hoger gelegen Peelhorst en aan de andere kant vindt je de Centrale slenk. Op de rand van de Peelhorst vindt je wijstgronden, waar kwelwater uit de grond omhoog komt. Dit kwelwater stroomde door geulen naar de lager gelegen Centrale slenk en bleef daar staan. Dit veroorzaakte een nat gebied, dat 'de meer' of 'de jeucke' werd genoemd. Om dit water af te voeren werd in de 14e eeuw de Leijgraaf aangelegd. De naam van deze beek betekent dan ook letterlijk 'geleide gegraven loop'.

Het beekdal van de Leijgraaf was nat, periodiek overstroomd, onbewoond, extensief in cultuur gebracht en gekarakteriseerd door soortenrijke graslanden, elzenhagen, moerasbosjes van Zwarte els en wilg en een soortenrijke oever- en watervegetatie. Het gehele beekdal van de Leijgraaf was voorheen nog zeer kleinschalig verkaveld. De kavels werden begrensd door singels en houtwallen. Deze zeer smalle kavels, houtwallen en singels die karakteristiek waren voor het Leijgraaf-dal, zijn grotendeels verdwenen. Tijdens de ruilverkaveling in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw is de Leijgraaf grotendeels rechtgetrokken en zijn er stuwen geplaatst om het waterpeil te kunnen regelen. Hierbij was de perceelsgrootte aanzienlijk toegenomen, maar zijn de houtwallen en singels sterk afgenomen en moerassige laagten verdwenen. De resterende groenrelicten zijn veelal geografisch van elkaar gescheiden. De uitwisseling tussen populaties is daarmee een probleem geworden.

De afgelopen jaren is daar verbetering in gekomen, na aanwijzing van de Leijgraaf als ecologische verbindingzone in het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur). De EVZ Leijgraaf bestaat uit een aantal deeltrajecten die van elkaar worden gescheiden door reeds ingerichte delen van de EVZ of door agrarische percelen. De EVZ Leijgraaf is onder meer van belang om populaties dassen en struweelvogels met elkaar te verbinden. Door aanvulling van bestaande landschapselementen als houtwallen, bomenrijen en bosschages met struwelen en bosschages kan de verbinding voor deze doelgroepen worden versterkt. Voor de doelsoort dagvlinders wordt grasland ingericht als kruidenrijk grasland. Voor de watergebonden doelsoorten worden delen van de oever van de Leijgraaf verflauwd aangelegd. Hiermee ontstaat een water- en moeraszone, die geschikt is als paaigebied voor vissen en als leefgebied voor libellen. Verder worden voor de watergebonden doelsoorten poelen aangelegd.

Ter versterking van het huidige bosgebied zal het bestaande bos aan de zuid- en westzijde worden uitgebreid door realisering van ca. 2,32 ha nieuw bos, aangrenzend aan het bestaande bos (kadastrale percelen E3240 en E3242). Daarnaast zal het bestaande productiebos van ca 11,6 ha, waarvan de huidige natuurwaarde nog beperkt is, natuurlijker en structuurrijker ingericht worden. Het bestaande bos zal (geleidelijk) worden omgevormd van een gelijkjarig bos naar een gevarieerd natuurbos met verschillende leeftijdsfasen en gevarieerde structuren, waarbij onder meer inheemse soorten worden ingebracht ten koste van niet-inheemse

productieve soorten. Bij de soortkeuze voor aanplant van bomen en struiken wordt aangesloten bij de van nature hier te verwachten vegetatie. Dit betreft de associatie van het abelen-iepenbos voor de laaggelegen vochtigere delen en de associatie van het eiken-haagbeukenbos voor de wat hogere delen (natuurbeheertype N14.03 Haagbeuken- essenbos). Er wordt gezorgd voor een robuuste, geleidelijke overgang van bos naar omringend agrarisch gebied. Hiertoe wordt een ruimere zone met mantel- en zoomvegetatie aangebracht. Bloem- en vruchtdragende soorten in deze overgangszone vormen een grote meerwaarde voor onder andere vogels en insecten (denk aan bijen en vlinders). De productiefunctie van het bestaande bos zal komen te vervallen. Daarbij wordt onderstaand streefbeeld op termijn gerealiseerd.

De entree van het landgoed (aan de Meerstraat) krijgt een meer parkachtig, open karakter, met een met struiken omzoomde poel, enkele (reeds volwassen) solitair opgegroeide bomen en een onderliggende struiklaag. Bij de entree wordt het bestaande pad aangevuld en versterkt met een bomenrij van bijvoorbeeld haagbeuk en linde tot een oprijlaan ter versterking van het gevoel van een landgoed bij de entree / ontsluiting van het landhuis.



Streefbeeld landgoed (Bron: Inrichtings- en beheerplan landgoed Geleer, Bosgroep)

Om tot de realisatie van nieuwe natuur en omvorming van bos te komen zijn een aantal inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Onderstaand zijn deze maatregelen opgesomd, voor een nadere beschrijving en detaillering van deze maatregelen wordt verwezen naar het inrichtings- en beheerplan in Bijlage 1:

- Aanleg 2,32 ha nieuwe natuur (in de vorm van bosaanplant met bosranden en een aanvullende struiklaag);



- Verhogen natuurwaarden huidig bos:
 1. Fasegewijze omvorming monoculturen grove den en Japanse lariks (2,1 ha);
 2. Versterken natuurwaarden overig bos (6,6 ha), onder andee door vergroting van de variatie en structuur van het bos;
 3. Verbreden bosrand tot 10 a 20 meter (2,1 ha), om een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap te maken;



- Overige maatregelen :

1. Laanherstel;
2. Poel herstel;
3. Dempen sloten;

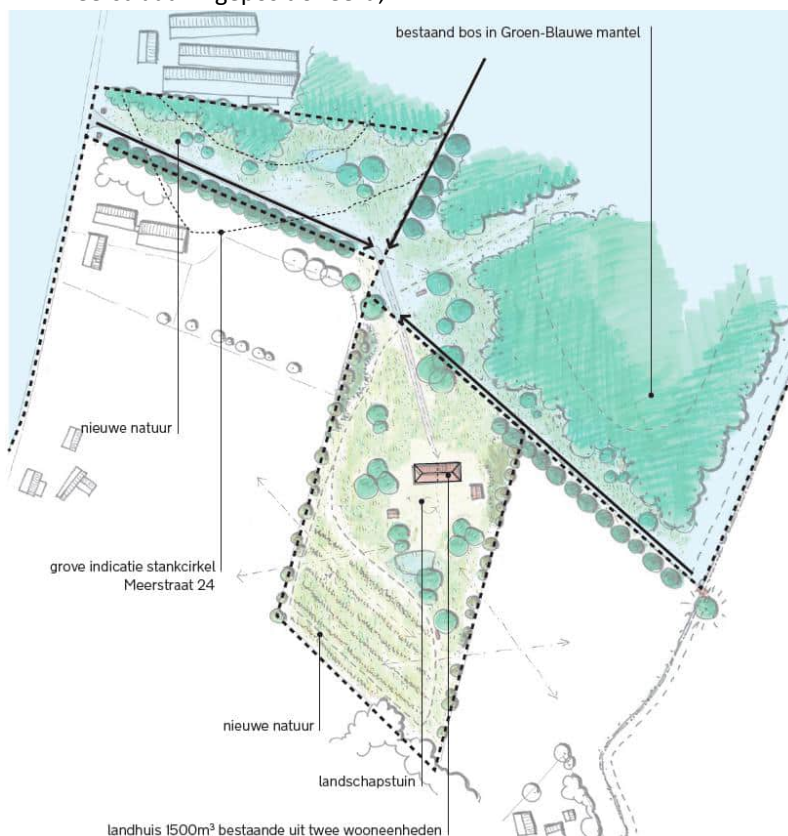
Daarnaast zijn in het inrichtings- en beheerplan ook diverse beheermaatregelen opgenomen om de vitaliteit en soortenmenging van het bos te stimuleren en in stand te houden.

Het gehele bos, met uitzondering van het landhuis en aanliggende tuin, zal via de bestaande wandelpaden en lanen open gesteld blijven voor recreatief medegebruik, zoals momenteel ook al het geval, zie ook paragraaf 3.4.

3.3 Realisering landhuis

Voor de oprichting van het landhuis is nog geen concreet bouwplan voorhanden. Voor de situering van het landhuis zijn wel navolgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het landhuis wordt aangelegd op reguliere landbouwgrond buiten de groenblauwe mantel, zodat er geen kap noodzakelijk is ten behoeve van bebouwing en tuin en zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan de bestaande natuurwaarden;
- Het landhuis wordt aan de rand van het bestaande bos gerealiseerd, nabij de 'samenkomst' van de lanen;
- Het landhuis wordt buiten de geurhindercircels gepositioneerd van het pluimveebedrijf aan Meerstraat 24;
- Het landhuis wordt buiten de te hanteren richtafstanden ten opzichte van de bestaande minicamping op Meerstraat 22 gepositioneerd;



Globale positionering landhuis

Voor het landhuis zelf zijn als uitgangspunten geformuleerd:

- Het hoofdgebouw heeft een maximale omvang van 1.500 m³ en omvat maximaal twee wooneenheden;
- De tuin van het landhuis ligt op het zuiden en vormt een geleidelijke, landschappelijke overgang zonder harde erfgrenzen naar de omliggende aan te planten bosranden;
- Mede ten behoeve van de waterberging zal een helofytenfilter worden aangelegd in de tuin;
- Het landhuis zal met een karakteristieke verschijningsvorm in landelijke stijl worden ontworpen met duurzame, natuurlijke materialen. Daarbij is er nog geen concreet ontwerpplan opgesteld, maar zal worden aangesloten bij onderstaande impressies.



Impressies landhuis

3.4 Verkeer & parkeren

Het planvoornemen realiseert een landgoed met landhuis met maximaal 2 wooneenheden. Het landhuis met maximaal twee wooneenheden wordt ontsloten op de Meerstraat via de bestaande ontsluiting van de huidige agrarische percelen parallel aan de bestaande aan te vullen bomenlaan langs de minicamping op de Meerstraat 22, zie A in onderstaande afbeelding.



Globale impressie situering ontsluiting van het landhuis (A) en parkeervoorzieningen (blauwe markering)

Op basis van de CROW normen geldt voor een twee onder een kap woning in het buitengebied voor een weinig stedelijk gebied een norm van maximaal 17 verkeersbewegingen per etmaal en een parkeernorm van maximaal 6 parkeerplekken (bij realisering van 2 wooneenheden). Er is meer dan voldoende ruimte ten zuiden van het op te richten landhuis om binnen het plangebied te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte. Deze voorzieningen zullen in de directe nabijheid ten noorden en zuiden van de beoogde bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het landgoed wordt met uitzondering van het landhuis en de aangrenzende tuin opengesteld voor publiek. Het huidige plangebied is nu ook al grotendeels toegankelijk voor publiek en ontsloten met wandelpaden, die vanaf de Meerstraat en de Koffiestraat langs de Leijgraaf bereikbaar zijn. Het bosgebied wordt momenteel extensief gebruikt met name door wandelaars voor een kort ommetje vanuit de kern en bezoekers van de mini camping. Met het planvoornemen verandert deze structuur niet wezenlijk. Het landgoed blijft openbaar toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik. Voor de enkele toekomstige bezoekers van het landgoed die eventueel met de auto komen zullen vooraan naast het toegangspad enkele informele parkeerplaatsen worden ingericht. Wandelaars kunnen de wegen en paden met uitzondering van het landhuis en prive tuin vrij bewandelen. De openstelling geldt voor het gehele jaar tussen zonsopkomst tot zonsondergang en wordt via borden kenbaar gemaakt.

Hoofdstuk 4 Beleid & regelgeving

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen een richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling. er zijn daarmee niet direct rijksbelangen in het geding.

De aard en omvang van het planvoornemen is dusdanig gering, dat de kaders geschetst in het NOVI hiermee niet botsen. Met het realiseren van het planvoornemen is er sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de versterking van de identiteit en landschappelijke waarden van het gebied. Hiermee is het voornemen in lijn met de NOVI.

Totdat de NOVI van kracht wordt, is het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuren en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een nationaal belang is aangewezen. Er zijn derhalve ten aanzien van de SVIR geen belemmeringen aan de orde voor het planvoornemen.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de 13 nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro verder geen consequenties voor voorliggend plan. Zodra de Omgevingswet in 2024 in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro zullen dan worden vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Met onderhavig plan wordt een landgoed mogelijk gemaakt met een landhuis (maximaal twee wooneenheden), daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve ook niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord- Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord- Brabant

Algemeen

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die vervolgens enkele malen partieel is herzien (geconsolideerde versie 1 augustus 2023). De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door

een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Op basis van de interim omgevingsverordening dient een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gehanteerd te worden om invulling te kunnen geven aan een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende basisprincipes:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie;
4. kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad 1) Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de interim verordening en er feitelijke of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie op grond van de interim verordening is toegestaan.

Nieuwvestiging van een landhuis is toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkeling van een landgoed, zoals opgenomen in artikel 3.78 lid 2 onder c van de IOV.

Onderstaand wordt nader onderbouwd dat met het voornemen wordt voldaan aan de provinciale voorwaarden met betrekking tot oprichting van een landgoed. De op te richten bebouwing betreft uitsluitend 1 landhuis met eventuele bijgebouwen, die in de nabijheid van het landhuis opgericht dienen te worden, binnen het hiertoe opgenomen bouwvlak. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad 2) Toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uiteengezet in Hoofdstuk 5 van deze toelichting. Op basis van deze toetsing kan worden geconcludeerd, dat met het voornemen rekening is gehouden met de verschillende gebiedswaarden en niet leidt tot onevenredige nadelige effecten hierop.

Ad 3) Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten

die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder: de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat; de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met de voorgenomen inrichtingsmaatregelen, zoals beschreven in Hoofdstuk 3, worden zowel de natuur-, landschaps- als recreatieve waarden van het gebied verhoogd.

De voorgenomen aanplant van nieuw bos, samen met het omvormen van het bestaande bos, heeft een grote meerwaarde voor de natuur en biodiversiteit. Met de inrichting van het landgoed wordt een sterke kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande ecologische en landschappelijke kwaliteiten. De aanleg van een brede bosrand met mantel- en zoomvegetatie leidt tot meer structuurvariatie en een geleidelijke, meer natuurlijke overgang van bos naar beekdal kan hierdoor worden versterkt. Hierdoor krijgen de bestaande bospercelen een meer divers karakter en wordt de bosrand aantrekkelijker voor verschillende soorten, zoals vogels, insecten en kleine zoogdieren. Door het verrijken van het bestaande bosgebied met boom- en struiksoorten (o.a. bloeiend en besdragend) en het ontwikkelen van een structuurrijker bosgebied komt voedsel, beschutting en leefgebied beschikbaar voor een grote verscheidenheid aan soorten zoogdieren, vogels en insecten.

Deze meerwaarde wordt vergroot door de ligging tegen de ecologische verbindingszone (EVZ) langs de Leijgraaf, waardoor het gebied ook als een ecologische stapsteen in deze verbinding fungeert voor de 'droge' doelsoorten van de evz (zoals das, struweelvogels en dagvlinders) en het voornemen daardoor een positief effect heeft op het bos en het functioneren van de EVZ voor verschillende doelsoorten.

Naast ecologische meerwaarde, brengt de inrichting ook klimaatgerichte meerwaarde met zich mee. Door de aanleg van nieuw bos wordt extra CO₂ vastgelegd. Het bos zorgt voor een betere bodemontwikkeling waardoor de bodem meer water kan vasthouden in natte tijden.

Bovendien heeft de aanleg van een natuurlijk landgoed naast een positieve invloed op natuur en klimaat tevens een meerwaarde voor recreanten (onder meer van de naast gelegen camping) en stimuleert het een eenheid in het landschap door een verbinding te leggen tussen Heeswijk-Dinther en de Heeswijkse bossen.

Ad 4) Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om een goede omgevingskwaliteit te bereiken dient een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied normaliter te voorzien in een regeling voor Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dit is echter niet van toepassing, als de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, waaronder de ontwikkeling van landgoederen. Als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen voor oprichting van een landgoed (artikel 3.78 lid 2 onder c, zie hieronder) wordt daarmee tevens voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap en zijn hiervoor geen aanvullende inrichtingsmaatregelen noodzakelijk.

Groenblauwe mantel

Het grootste deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de groenblauwe mantel, zie groene markering in onderstaande afbeelding. Naast de agrarische sector vormt hier het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap ook een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden toegestaan als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied en met de ontwikkelingen de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.



Uitsnede interim omgevingsverordening met plangebied in groenblauwe mantel en landelijk gebied

Met het voornemen worden maatregelen getroffen om de bestaande natuurwaarden te vergroten. Daarnaast wordt het gebied openbaar opengesteld, waarmee de beleevings- en recreatieve waarde van het gebied daadwerkelijk toeneemt. Dit is in overeenstemming met het voorgestane provinciale beleid binnen de Groenblauwe Mantel.

Gemengd landelijk gebied

Het meest zuidelijk gedeelte van de planlocatie (waar de nieuwe bebouwing in de vorm van een landhuis is voorzien) maakt onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied, zie geel/bruine markering op bovenstaande afbeelding. Dit betreft een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De realisering van het landhuis is gesitueerd op een gedeelte zonder specifiek te beschermen waarden. Met de natuurbosaanleg wordt de landschappelijke waarden van het gebied versterkt. Hiermee is het voornemen ook in overeenstemming met het voorgestane provinciale beleid binnen het landelijk gebied.

Natuur

De planlocatie, dus ook het bestaande (aangelegde) bosgebied, is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB), met uitzondering van zuidelijke oever van de Leijgraaf, alwaar reeds een gedeelte van de gewenste ecologische verbindingszone (EVZ) is gerealiseerd, zie ook onderstaande afbeelding.



Plangebied en natuurnetwerk Brabant (groen), ecologische verbindingszone (paars) en zoekgebied voor behoud en herstel van beeksystemen (paars gearceerd)

In het kader van de realisering van de EVZ zijn in het bosgebied, tegen de Leijgraaf in een eerder stadium reeds een poel en een paaiplaats voor vissen aangelegd. Deze paaiplaats staat in open verbinding met De Leijgraaf. De poel en paaiplaats blijven met het planvoornemen gehandhaafd.

Met het planvoornemen zijn er geen verdere maatregelen, dan wel fysieke ingrepen voorzien in de ecologische verbindingszone. De maatregelen die genomen worden ten aanzien van de natuurwaarden in het bestaande bosgebied komen ten goede aan het gehele gebied en de biodiversiteit. Dat heeft daarmee ook indirect een positief effect op de verbindingszone.

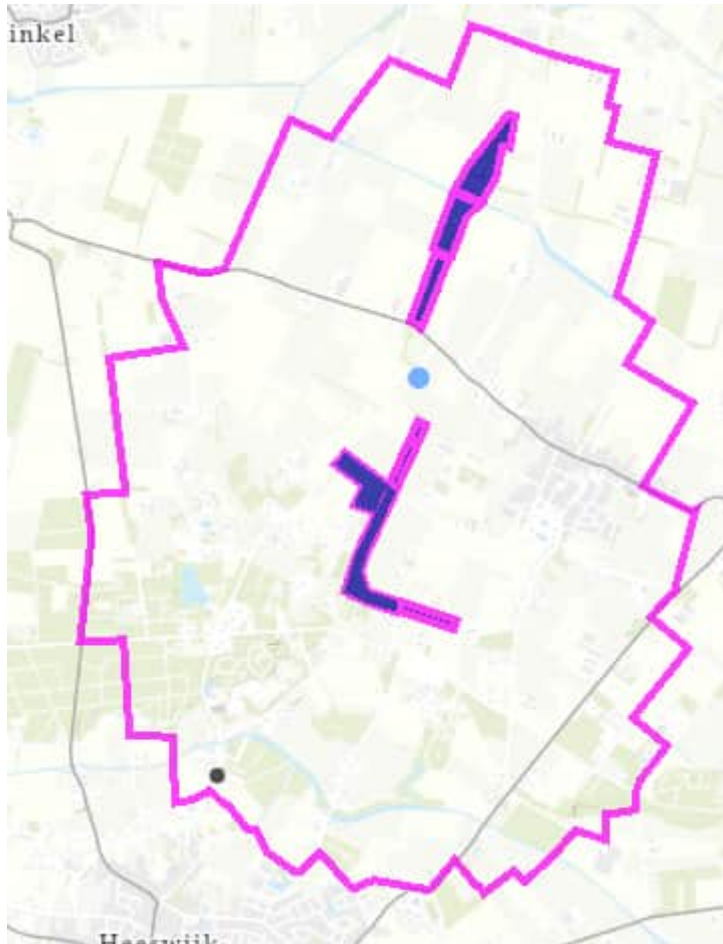
De Leijgraaf is daarnaast aangeduid voor behoud en herstel van beeksystemen (paars gearceerd). Hier wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem (beken en kreken) en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Binnen de gebieden (25 meter rondom een waterloop) zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. In deze gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

De voorgestane landgoedontwikkeling biedt mogelijk in de toekomst extra kansen voor een verdere inrichting en versterking van de EVZ langs de Leijgraaf door het waterschap. De eigenaar staat in beginsel niet onwelwillend tegenover eventuele aanvullende maatregelen op zijn landgoed om dit mogelijk te maken. Dergelijke eventuele aanvullende maatregelen maken echter geen onderdeel uit van onderhavig plan.

Water

De planlocatie is niet gelegen in een waterbergingsgebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het gehele plangebied is wel gesitueerd binnen de zogeheten boringsvrije zone rondom de bestaande noordelijk gelegen drinkwaterwinning nabij Loosbroek, zie onderstaande afbeelding.



Boringsvrije zone rondom drinkwaterwinning

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming. De beschermende kleilaag in de bodem dient behouden te blijven om het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater te voorkomen. Reguliere bodemingrepen kunnen gewoon worden uitgevoerd, uitsluitend voor zeer ingrijpende ingrepen, dieper dan 60 m beneden maaiveld (bijvoorbeeld ten behoeve van de ontwikkeling van bodemenergiesystemen) kunnen mogelijke belemmeringen gelden. Conform provinciaal beleid is hiertoe in het bestemmingsplan een beschermingsregeling opgenomen.

Het noordelijk gedeelte van de planlocatie, voorzover grenzend aan de Leijgraaf (tot ca 150 m) is tevens aangeduid als reserveringsgebied waterberging, zie onderstaande afbeelding. Hier zijn geen onomkeerbare ontwikkelingen toegestaan die een toekomstige inrichting als waterbergingsgebied kunnen belemmeren.

Bij de omvorming van het bos tot een zoomvegetatie in het noorden van het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden. Dit zal voor de voorgestelde inrichting niet tot een belemmering leiden.

De gronden ten zuiden van plangebied zijn aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar', zie gearceerd gebied op navolgende afbeelding.



Plangebied met contour 'verstedelijking afweegbaar' (paarse arcering)

Dit betreft gebieden waar in de toekomst mogelijk nieuw ruimtebeslag mag plaatsvinden als inbreiding of herstructurering niet mogelijk is. In geval van dergelijke grootschalige ontwikkelingen zal een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn.

Dit leidt voor het voornemen niet tot belemmeringen. Het ontwikkelen van een publiek toegankelijk landgoed sluit hier juist bij aan.

Landgoederen / maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Met het voornemen wordt aansluitend aan bestaande natuur-/bosgebieden op basis van een opgesteld beheer- en inrichtingsplan 2,32 nieuwe natuur gerealiseerd op huidige agrarische gronden. Daarnaast wordt 2,1 ha bestaande monocultuur productiebos (grove den en lariks) omgezet naar een natuurlijk ingericht bos. Aanvullend wordt 2,1 ha van het bestaande productiebos omgevormd naar een verbrede bosrand en zoomvegetatie en worden de resterende 6,6 ha van het bestaande bosgebied natuurlijker ingericht. Daarnaast omvat het voornemen de realisatie van een landhuis voor maximaal 2 woningen met een maximale omvang van 1.500 m³. Met het voornemen werd voldaan aan de gestelde IOV randvoorwaarden, zoals van toepassing waren ten tijden van het ingediende principe verzoek alsmede het opgestelde voorontwerp bestemmingsplan (december 2021).

Door de provincie zijn evenwel nieuwe regels van kracht geworden, die ook van toepassing zijn op landgoedinitiatieven. Op basis van een door Brabant Advies opgestelde rapportage zijn in april 2022 via een wijzigingsbesluit met actualisatie/herziening van de Interim Omgevingsverordening de bestaande rood-voor-groen regelingen (waaronder de landgoederen regeling) samengevoegd, tot een regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (artikel 3.78). Hierbij zijn de doelen, uitgangspunten en voorwaarden zoveel mogelijk gebaseerd op de eerdere regelingen, maar zijn deze wel algemener geformuleerd. Hierdoor biedt de regeling meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, het combineren van opgaven en het bieden van maatwerk, zolang deze als doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. Belangrijkste voorwaarde is dat een initiatief realisering van de 'groene ontwikkeling' als doel heeft en dat toepassing van de regeling om

maatwerk vraagt per geval.

In het betreffend artikel zijn een aantal algemene voorwaarden benoemd:

- a. de ontwikkeling heeft volledig tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Om de landgoederenregeling toe te passen moet in beeld worden gebracht dat er balans is tussen de ontwikkeling van omgevingskwaliteit en de rode ontwikkeling. Zoals in onderhavige toelichting van het bestemmingsplan beschreven wordt met het voornemen bijgedragen aan versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse door toevoeging van 2,32 ha kwalitatief hoogwaardige nieuwe natuur ter plaatse van agrarische gronden aansluitend aan een bestaand bosgebied, dat zal worden omgevormd van een bestaand productiebos naar een natuurlijker, structuurrijker bos en aansluiting op een deels gerealiseerde ecologische verbindingszone van de Leijgraaf. Hiermee kan het voornemen dienst doen als stapsteen in deze verbindingszone en tevens een verbindende schakel vormen met de noordwestelijk gelegen Heeswijkse bossen. Met het voornemen worden tevens landschappelijke en recreatieve waarden versterkt, aansluitend op de gestelde uitgangspunten voor de omgeving van de planlocatie zoals opgenomen in de gemeentelijke gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Om de versterking van de omgevingskwaliteit financieel te kunnen faciliteren wordt tevens een landhuis opgericht, waarbij de opbrengsten zullen worden ingezet voor de realisatie van de natuurontwikkeling. Dit betreft zowel aanplant van nieuwe beplanting als omvorming van het bestaande productiebos.

De investeringen ten behoeve van versterking van de omgevingskwaliteit door realisering van 2,32 ha nieuwe natuur en omvorming van het bestaande bosgebied van 11,4 ha ter verhoging van de biodiversiteit en ecologische meerwaarde zullen worden gefinancierd met de opbrengsten voor realisering van het landhuis. Hiermee wordt het geheel als voldoende in balans beschouwd met betrekking tot de rood-groen verhouding van het voornemen. Door de provinciaal deskundige is bevestigd dat met het voornemen sprake is van een goede groen-rood verhouding.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

Voor realisering van de voorgenomen natuurontwikkeling zijn geen andere middelen beschikbaar.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- Zoals eerder in deze paragraaf reeds omschreven leidt de voorgenomen aanplant van nieuw bos, samen met het omvormen van het bestaande bos, tot een meerwaarde voor de natuur en biodiversiteit. De aanleg van een brede bosrand met mantel- en zoomvegetatie leidt tot meer structuurvariatie en een geleidelijke, meer natuurlijke overgang van bos naar beekdal kan hierdoor worden versterkt. Door het verrijken van het bestaande bosgebied met boom- en struiksoorten (o.a. bloeiend en besdragend) en het ontwikkelen van een structuurrijker bosgebied komt voedsel, beschutting en leefgebied beschikbaar voor een grote verscheidenheid aan soorten zoogdieren, vogels en insecten.

Deze meerwaarde wordt vergroot door de ligging tegen de ecologische verbindingszone (EVZ) langs de Leijgraaf, waardoor het gebied ook als een ecologische stapsteen in deze verbinding fungeert voor de 'droge' doelsoorten van de evz (zoals das, struweelvogels en dagvlinders) en het voornemen daardoor een positief effect heeft op het bos en het functioneren van de EVZ voor verschillende doelsoorten.

Naast ecologische meerwaarde, brengt de inrichting ook klimaatgerichte meerwaarde met zich mee. Door de aanleg van nieuw bos wordt extra CO₂ vastgelegd. Het bos zorgt voor een betere bodemontwikkeling waardoor de bodem meer water kan vasthouden in natte tijden.

Bovendien heeft de aanleg van een natuurlijk landgoed naast een positieve invloed op natuur en klimaat tevens een meerwaarde voor recreanten (onder meer van de naast gelegen camping) en stimuleert het een eenheid in het landschap door een verbinding te leggen tussen Heeswijk-Dinther en de Heeswijkse bossen.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied,

Voor het gebied is eind 2021 een gemeentelijke Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties opgesteld, waarin op basis van een analyse verschillende ontwikkelingsrichtingen zijn bepaald, waaronder ook voor dit gebied. In de gebiedsvisie zijn voor de directe omgeving van de planlocatie onder meer navolgende uitgangspunten beschreven:

- de groene parkachtige zone bij de Abdij van Berne dient te worden versterkt als schakel tussen dorp en landschap. Inzetten op recreatieve functies en landschappelijke versterking i.r.t. de abdij, het beekdal en de Heeswijkse Bossen (via Meerstraat);
- Het beekdal van de Leijgraaf dient te worden versterkt door passende landschapsinrichting, zoeken naar ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging en het inpassen van storende (agrarische) bebouwing.

Bovendien is als uitgangspunt opgenomen, dat de recreatieve routing op en rond het abdijsitein dient te worden geoptimaliseerd, waarmee ook de verbinding met het omliggende landschap aantrekkelijker wordt (oa de Leijgraaf en de Heeswijkse Bossen).

Het voornemen sluit direct aan bij bovenstaande uitgangspunten, zie ook paragraaf 4.3.2. Met het planvoornemen wordt voorzien in natuurontwikkeling tussen de Leijgraaf en de kern van Heeswijk. Naast toevoeging van 2,32 ha nieuwe natuur, wordt tevens het bestaande productiebos (11,4 ha) omgevormd tot een meer natuurlijk bos, waarbij aan de zijde van de Leijgraaf wordt voorzien in een zoomvegetatie ter overgang naar de watergang. Hiermee wordt het kleinschalig landschap ter plaatse verder versterkt en ontstaat een ecologische stapsteen in de verbinding tussen de abdij, de Leijgraaf en de noordelijk gelegen Heeswijkse bossen. Het natuurgebied blijft openbaar toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik, middels enkele wandelpaden. Het landgoed kan hierdoor naast een ecologische stapsteen tevens landschappelijk en recreatief een belangrijke schakel vormen tussen de kern Heeswijk Dinther en het buitengebied met de Heeswijkse bossen.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

De aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed zijn verzekerd; onderhavig bestemmingsplan en een aanvullende anterieure overeenkomst dienen deze duurzame instandhouding te verzekeren. Ten behoeve van de voorgenomen natuurontwikkeling is een inrichtings- en beheerplan opgesteld, waarvan de realisering en instandhouding als voorwaardelijke verplichting in de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen;

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;

Zoals bovenstaand beschreven wordt met het voornemen bijgedragen aan versterking van de omgevingskwaliteit door toevoeging van nieuwe natuur alsmede omvorming van een bestaand productiebos, waarbij tevens landschappelijke en recreatieve waarden worden versterkt, aansluitend op de gestelde uitgangspunten voor de omgeving van de planlocatie zoals opgenomen in de gemeentelijke gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Er is ten behoeve van realisering van dit initiatief al veelvuldig overleg gevoerd, waaronder ook met de provincie. Zowel in de voorfase van het verzoek (op basis waarvan de invulling van nieuwe natuur is gewijzigd van bloemrijk grasland naar eiken-haagbeukenbos) als naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan en de vooroverlegreactie van de provincie alsmede over de gevolgen van dit langlopende initiatief op het latere wijzigingsbesluit van de IOV in april 2022. Door de betrokkenen is het voorliggend plan als een goede ontwikkeling benoemd, waarin de groen-rood verhouding voor het landgoed Het Geleer op basis van de kwalitatieve normen uit artikel 3.78 IOV in goede verhouding is.

Naast bovenstaande algemene randvoorwaarden zijn in het tweede lid van artikel 3.78 een aantal randvoorwaarden uitgewerkt voor specifieke ontwikkelingen, waaronder landgoederen. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de oude regelingen maar meer algemeen geformuleerd. Dit artikel biedt daarbij de grondslag voor initiatieven die leven binnen de gemeente. De regels voor landgoederen zijn hierbij van kwantitatief naar meer kwalitatieve normen omgevormd. De landgoederenregeling is bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren en om de omgevingskwaliteit te versterken. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in geval de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft conform artikel 3.78 lid 2 onder c de volgende aspecten in acht dienen te worden genomen:

1. Het landgoed heeft ten minste een omvang van 10 hectare, zodat sprake is van een robuuste omvang; De totale omvang van het te ontwikkelen landgoed bedraagt ca 14 ha. Hiermee is sprake van een voldoende robuuste omvang.
2. 50% van het landgoed bestaat na realisatie uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant; Hierbij is aansluiting gezocht bij de Natuurschoonwet. De 50% gerealiseerde natuur kan bestaan uit: binnen het NNB gelegen bestaande gerealiseerde natuur, binnen het NNB begrensde natuur die nog niet is gerealiseerd en die vanwege de landgoedontwikkeling wordt gerealiseerd en nieuwe natuur die vanwege de landgoedontwikkeling als NNB begrensd wordt.

Voor de invulling van NNB-waardige natuur wordt kwalitatief gezien of de aan te leggen en aan het NNB toe te voegen natuur vanuit ecologische doelen daadwerkelijk NNB-waardig is. Het gaat bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed dus niet alleen om de kwantiteit van het natuuroppervlak, maar juist ook om de bijdrage die de nieuwe natuur levert aan de kwaliteit en de ruimtelijke samenhang van het NNB.

De voorgenomen natuurontwikkeling met gebiedspassende natuurdoeltypen (N14.03 Haagbeuken- en essenbos) vindt plaats aansluitend aan een bestaande evz en bestaand bosgebied en kan na realisering bijdragen aan de ecologische structuur en functie voor het natuurnetwerk en in een later stadium aan het Natuurnetwerk Brabant worden toegevoegd, zie ook beantwoording onder 3.

3. de fysieke tegenprestatie wordt ingezet voor de ontwikkeling van natuur; De tegenprestatie voor het oprichten van landgoedwoningen dient verplicht te worden ingezet ten behoeve van bij het gebied passende natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en versterking van landschapsstructuren op het landgoed. Voor het type natuur dat passend is bij gebied kan aansluiting worden gezocht bij het natuurbeheerplan. De natuurtypen moeten passend zijn bij het gebied en NNB-waardig zijn. Het is aan te bevelen hierover tijdig in overleg te treden met de provincie.

De tegenprestatie voor het oprichting van het landhuis wordt ingezet ten behoeve van de voorgenomen natuurontwikkeling. De natuurontwikkeling heeft betrekking op realisering van 2,32 nieuwe natuur ter plaatse van nu nog in regulier gebruik zijnde agrarische gronden, waarbij de bestaande agrarische gebiedsbestemming wordt omgezet in een natuurbestemming. Op de gronden wordt aansluitend aan het bestaande bosgebied streekeigen bosbeplanting aangebracht behorend tot het natuurdoeltype eiken-haagbeukenbos. Daarnaast wordt het aangrenzende, bestaande productiebos omgevormd tot een natuurlijker en structuurrijker gevarieerd natuurbos met verschillende leeftijdsfasen en gevarieerde structuren. Hiertoe wordt 2,1 ha monoculture grove den/Japanse lariks gefaseerd omgezet naar eveneens een eiken-haagbeukenbos. Daarnaast wordt 2,1 ha van de randen van het bestaande bos geleidelijk omgevormd tot een ruime zone met mantel- en zoomvegetatie, waarmee een robuuste, geleidelijke overgang van bos naar omringend agrarisch gebied en het aangrenzende beekdal van de EVZ wordt aangebracht. Bloemen en vruchtdragende soorten in deze overgangszone vormen een grote meerwaarde voor onder andere vogels en insecten (denk aan bijen en vlinders). Tenslotte wordt in overige delen van het bos (6,6 ha) de structuur en variatie van het bos vergroot.

De in afstemming met de provincie voorgestelde aanplant van nieuw bos, samen met het omvormen van het bestaande bos conform het natuurbeheertype N14.03 Haagbeuken- en essenbos, heeft een grote meerwaarde voor de natuur en biodiversiteit. Door het verrijken van het bos met boom- en struiksoorten (o.a. bloeiend en

besdragend) en het vergroten van de structuur komt voedsel, beschutting en leefgebied beschikbaar voor een grote verscheidenheid aan soorten zoogdieren, vogels en insecten zoals de das, wielewaal, ijsvogel, kramsvogel, en op termijn bosanemoon, bosbingelkruid en daslook. De meerwaarde wordt vergroot door de ligging tegen de ecologische verbindingzone (EVZ) langs de Leijgraaf, waardoor het gebied ook als een ecologische stapsteen in deze verbinding kan fungeren voor de diverse doelsoorten (waaronder das, struweelvogels en dagvlinders).

4. de bebouwing is van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;

Het voornemen betreft oprichting van één woongebouw in de vorm van een landhuis met maximaal 2 wooneenheden. Het landhuis zal, zoals in de regels ook geborgd, met een karakteristieke verschijningsvorm in landelijke stijl worden ontworpen, zodanig dat de woonbebouwing een geheel eigen verschijningsvorm heeft, die afwijkt van een reguliere woonbebouwing. Daarbij is er nog geen concreet ontwerpplan opgesteld, maar zal worden aangesloten bij de impressies zoals opgenomen in paragraaf 3.3 Realisering landhuis. Bij de uiteindelijke realisering zal gebruik worden gemaakt van duurzame, natuurlijke materialen.

5. de bebouwing wordt geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;

Vanwege de natuurdoelen die voor het NNB gelden, is het niet gewenst dat de bebouwing voor het landgoed binnen het NNB wordt gerealiseerd. Voor de situering van het op te richten landhuis is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het landhuis opgericht dient te worden. Het bouwvlak is gesitueerd ten zuiden van het bestaande bosgebied, dat is gelegen buiten het NNB en de groenblauwe mantel. De bebouwing bestaat uit één woongebouw van maximaal 1.500 m³;

6. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

Het huidige plangebied is nu ook al grotendeels toegankelijk voor publiek en ontsloten met wandelpaden, die vanaf de Meerstraat en de Koffiestraat langs de Leijgraaf bereikbaar zijn. Het landgoed blijft openbaar toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik. Wandelaars kunnen de wegen en paden met uitzondering van het landhuis en prive tuin vrij bewandelen. De openstelling geldt voor het gehele jaar tussen zonsopkomst tot zonsondergang en wordt via borden kenbaar gemaakt. De openbare toegankelijkheid van het landgoed is in de bestemmingsomschrijving nader opgenomen en met een voorwaardelijke verplichting nader in de regels verankerd.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het planvoornemen is in lijn met hetgeen gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plangebied is zelf niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant of een ander aangeduid waardevol gebied. De locatie is gelegen in het uitloopegebied van de kern Heeswijk waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, mede vanwege de bestaande menging van functies. Het voornemen met betrekking tot realisering van het landgoed voldoet aan de hiertoe gestelde provinciale randvoorwaarden. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats door onder meer toevoeging van bos en bosranden en de natuurlijkere inrichting van het bestaande bosgebied. Er wordt voorzien in natuurontwikkeling tussen de Leijgraaf en de kern van Heeswijk. Naast toevoeging van 2,32 ha nieuwe natuur, wordt tevens het bestaande productiebos (11,4 ha) omgevormd tot een meer natuurlijk bos, waarbij aansluitend aan de EVZ van de Leijgraaf wordt voorzien in een zoomvegetatie ter overgang naar de watergang. Hiermee wordt conform de in de gemeentelijke gebiedsvisie opgenomen ontwikkelingsrichting van het gebied het kleinschalig landschap ter plaatse verder versterkt en ontstaat een ecologische stapsteen in de verbinding tussen de abdij, de Leijgraaf en de noordelijk gelegen Heeswijkse bossen. Het natuurgebied blijft openbaar toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik. Het landgoed kan hierdoor naast een ecologische stapsteen tevens landschappelijk en recreatief een belangrijke schakel vormen tussen de kern Heeswijk Dinther en het buitengebied met de Heeswijkse bossen. De groen-rood verhouding van het voornemen betreft op basis van de kwalitatieve normen uit de IOV een goede verhouding. Dit is door de deskundigen van de provincie bevestigd. De opbrengsten bieden de middelen, die zullen worden ingezet voor de realisering van de natuurontwikkeling ten behoeve van de versterking van de omgevingskwaliteit.

Het provinciaal beleid kent geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 Gemeentelijk beleid

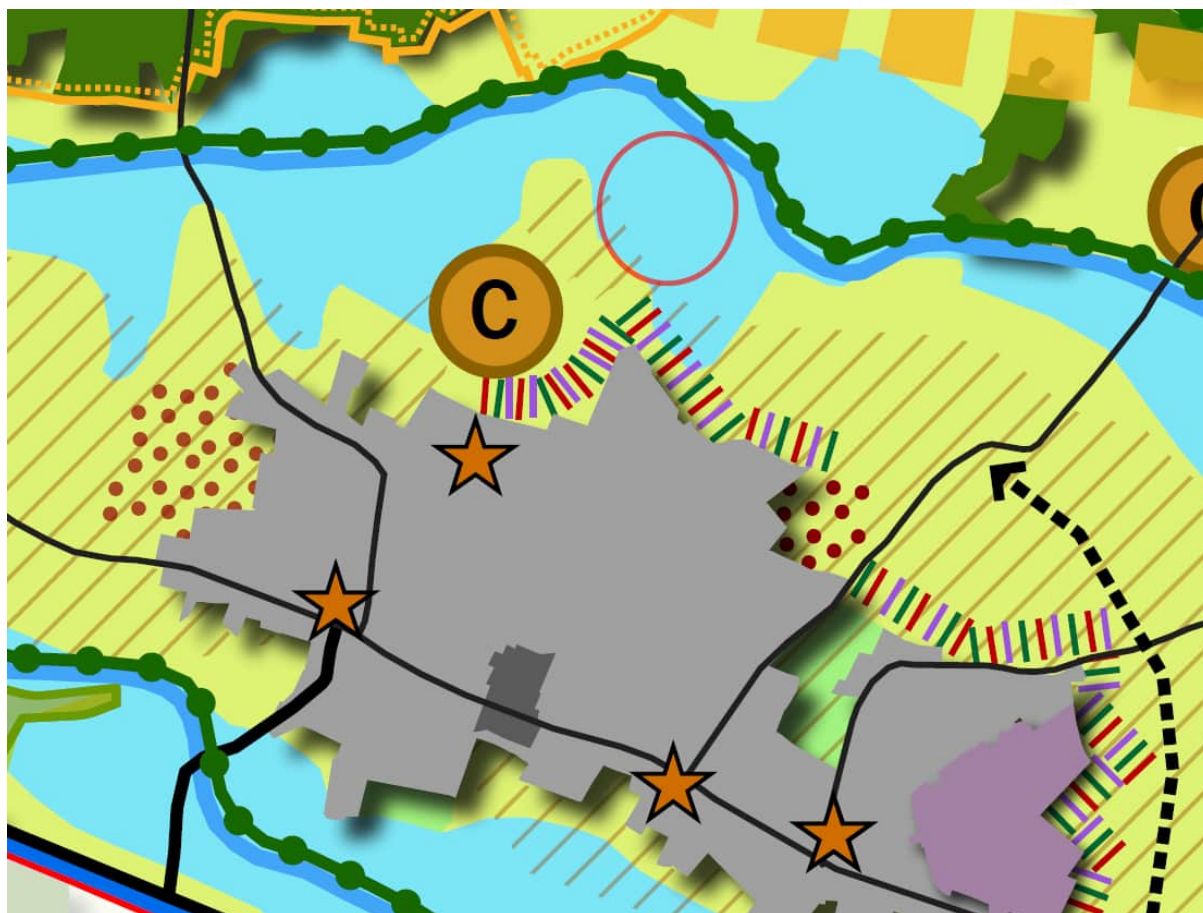
4.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de structuurvisie geamendeerd vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied van de gehele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Het amendement gaat over de maximale omvang van het bedrijventerrein Heesch-West en de maximale milieucategorie van bedrijven die zich daar mogen vestigen.

Inhoud structuurvisie:

- De structuurvisie bestaat uit een globaal en statisch deel (Ruimtelijk Casco), en een flexibel en dynamisch deel (uitvoeringsprogramma).
- Dit Ruimtelijk Casco geeft op overzichtelijke wijze de koers van Bernheze weer voor de komende 10-20 jaar.
- Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe we instrumenten die de nieuwe Wro biedt gebruiken.
- In deze nieuwe structuurvisie is al het (relevante) nieuwe beleid ruimtelijke vertaald en zijn uitgevoerde projecten zijn opgenomen in het kaartmateriaal.
- De structuurvisie stelt belangen van de gemeente in toekomstige plannen veilig.

Als het gaat om nieuwe plannen is vooral het Ruimtelijk Casco van belang. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Hieronder is het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede ruimtelijk casco structuurvisie Bernheze met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied is gelegen in gebied dat aangeduid is als 'ruimte voor water', 'halfopen landschap' en 'cultuurhistorisch landschap'.

De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Ruimte voor water

In dit gebied ligt de nadruk op de belangrijke functie van beken en rivieren. Met de toenemende neerslag is ook een andere benadering noodzakelijk van de beken. Daar waar de meandering is weggenomen bestaat de wens om dit weer terug te brengen. Daarmee wordt het water langer in het gebied gehouden en ontstaan er kansen voor biodiversiteit.

Halfopen landschap

In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

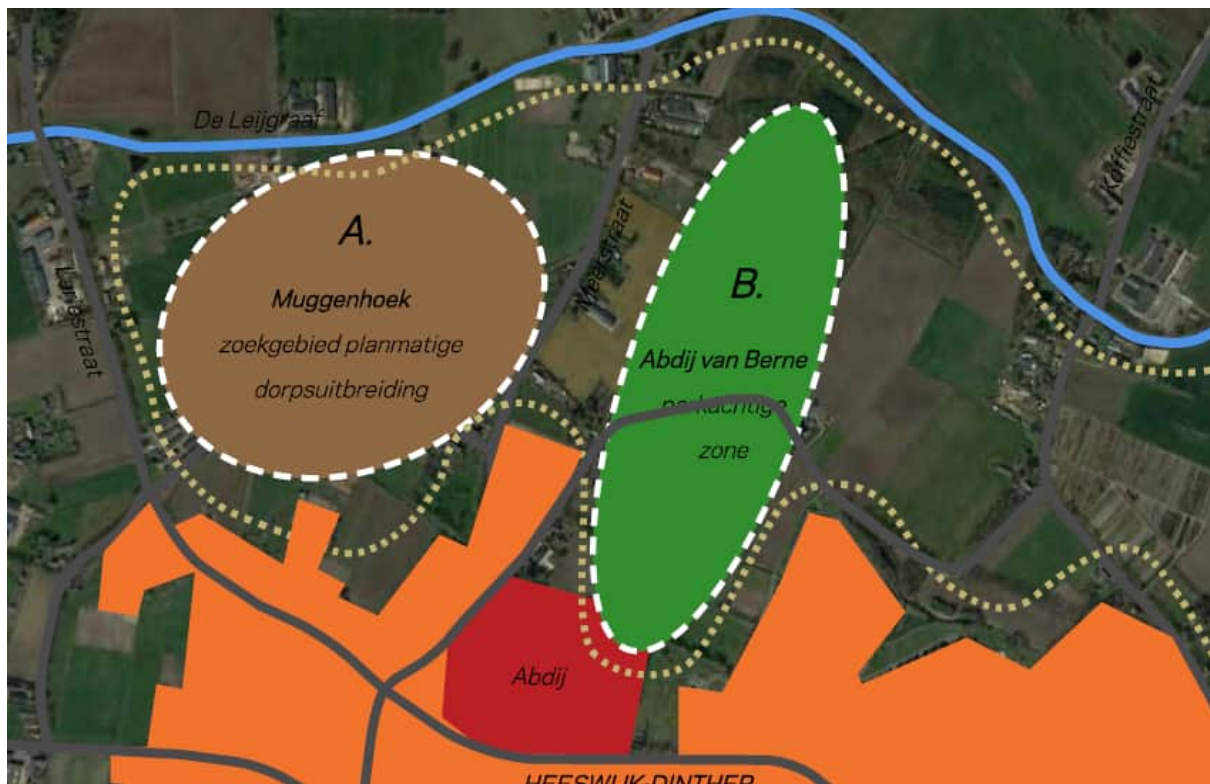
Cultuurhistorisch waardevol landschap

In dit landschap, gelegen is het deel van samenhangende dekzanden en beekdalgronden ten zuiden van

ruimtelijke ontwikkeling van de noordelijke kernrandzone van Heeswijk-Dinther:

- De structuur van groene lobben die het dorp ingaan is waardevol en dient behouden te blijven. Dit in verband met de sterke verwevenheid dorp en landschap en hoge woonkwaliteit; hiertoe dient de groene parkachtige zone bij de Abdij van Berne te worden versterkt als schakel tussen dorp en landschap. Inzetten op recreatieve functies en landschappelijke versterking i.r.t. de abdij, het beekdal en de Heeswijkse Bossen (via Meerstraat);
- Het beekdal van de Leijgraaf dient te worden versterkt door passende landschapsinrichting, zoeken naar ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging en het inpassen van storende (agrarische) bebouwing.

Bovendien is specifiek voor de zone nabij de Abdij van Berne als uitgangspunt opgenomen, dat de recreatieve routing op en rond het abdijterrein dient te worden geoptimaliseerd, waarmee ook de verbinding met het omliggende landschap aantrekkelijker wordt (oa de Leijgraaf en de Heeswijkse Bossen).



Conclusie relatie met voorliggend plan

Met het planvoornemen wordt aansluitend op de uitgangspunten uit de gebiedsvisie voorzien in natuurontwikkeling tussen de Leijgraaf en de kern van Heeswijk. Naast toevoeging van 2,32 ha nieuwe natuur, wordt tevens het bestaande productiebos (11,4 ha) omgevormd tot een meer natuurlijk bos, waarbij aan de zijde van de Leijgraaf wordt voorzien in een zoomvegetatie ter overgang naar de watergang. Het natuurgebied is en blijft openbaar toegankelijk middels enkele wandelpaden.

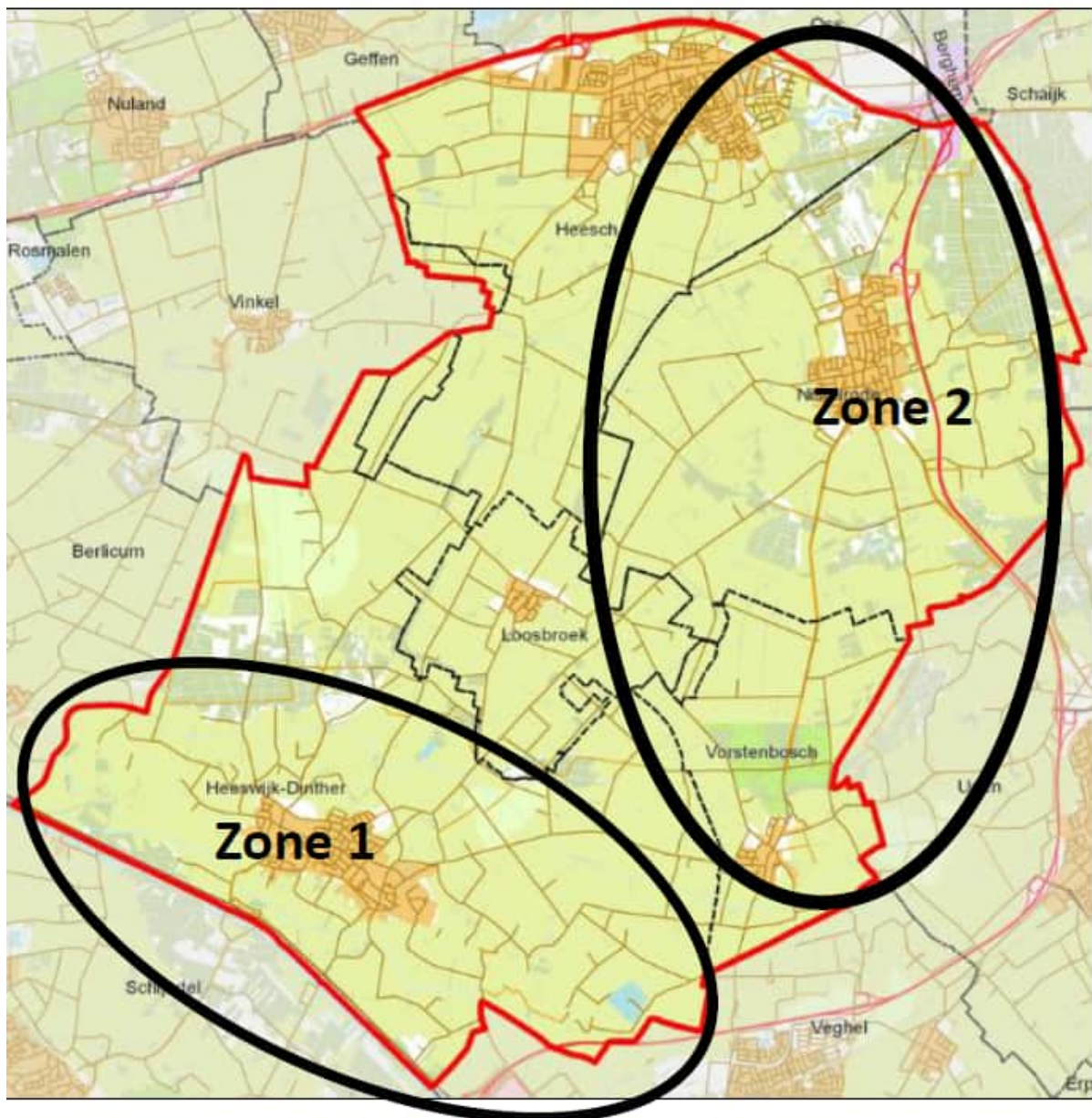
Hiermee wordt het kleinschalig landschap ter plaatse verder versterkt en ontstaat een ecologische stapsteen in de verbinding tussen de abdij, de Leijgraaf en de noordelijk gelegen Heeswijkse bossen.

4.3.3 Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018 - 2022

Het belangrijkste doel van het recreatie- en toerismebeleid is om te zorgen voor een kwalitatief sterk en samenhangend toeristisch-recreatief product, waarbij de primaire focus ligt op de dagrecreant en de verblijfsrecreant die in de (ruime) omgeving van Bernheze verblijft, om hen te verleiden Bernheze te bezoeken en daar meer te besteden. Op basis van deze ambitie heeft de gemeente de volgende vier speerpunten van beleid geformuleerd:

1. Optimalisatie van de route infrastructuur; zorg voor een optimale recreatieve verbinding binnen en tussen de verschillende 'recreatieve zones' in de gemeente én daarbuiten.
2. Marketing, promotie en informatievoorziening; zorg dat de toerist en/of recreant de verschillende parels en gebieden binnen de gemeente weet te vinden en op de juiste wijze geïnformeerd en geïnspireerd wordt over het aanbod.
3. Kwaliteitsimpuls huidige aanbod; zorg dat huidige ondernemers en voorzieningen worden geholpen om zich verder kwalitatief door te ontwikkelen, zodat het aanbod nog beter aansluit op de vraag en de gemeente zich echt kan onderscheiden op het gebied van kleinschalige, authentieke en kwalitatief hoogwaardige producten.
4. Versterking van de samenhang; zorg dat zowel binnen de gemeente als buiten de gemeentegrenzen de optimale samenwerking wordt gestimuleerd, zodat een voor de toerist zo veel mogelijk samenhangend en elkaar versterkend product wordt geboden.

Het plangebied is vanwege de nabijheid van de kern Heeswijk gesitueerd in een van de 2 aangewezen toeristisch recreatieve zones binnen de gemeente, zie onderstaande figuur. De gemeente ziet hier belangrijke kansen voor verdere versterking en doorontwikkeling van de kernwaarden.



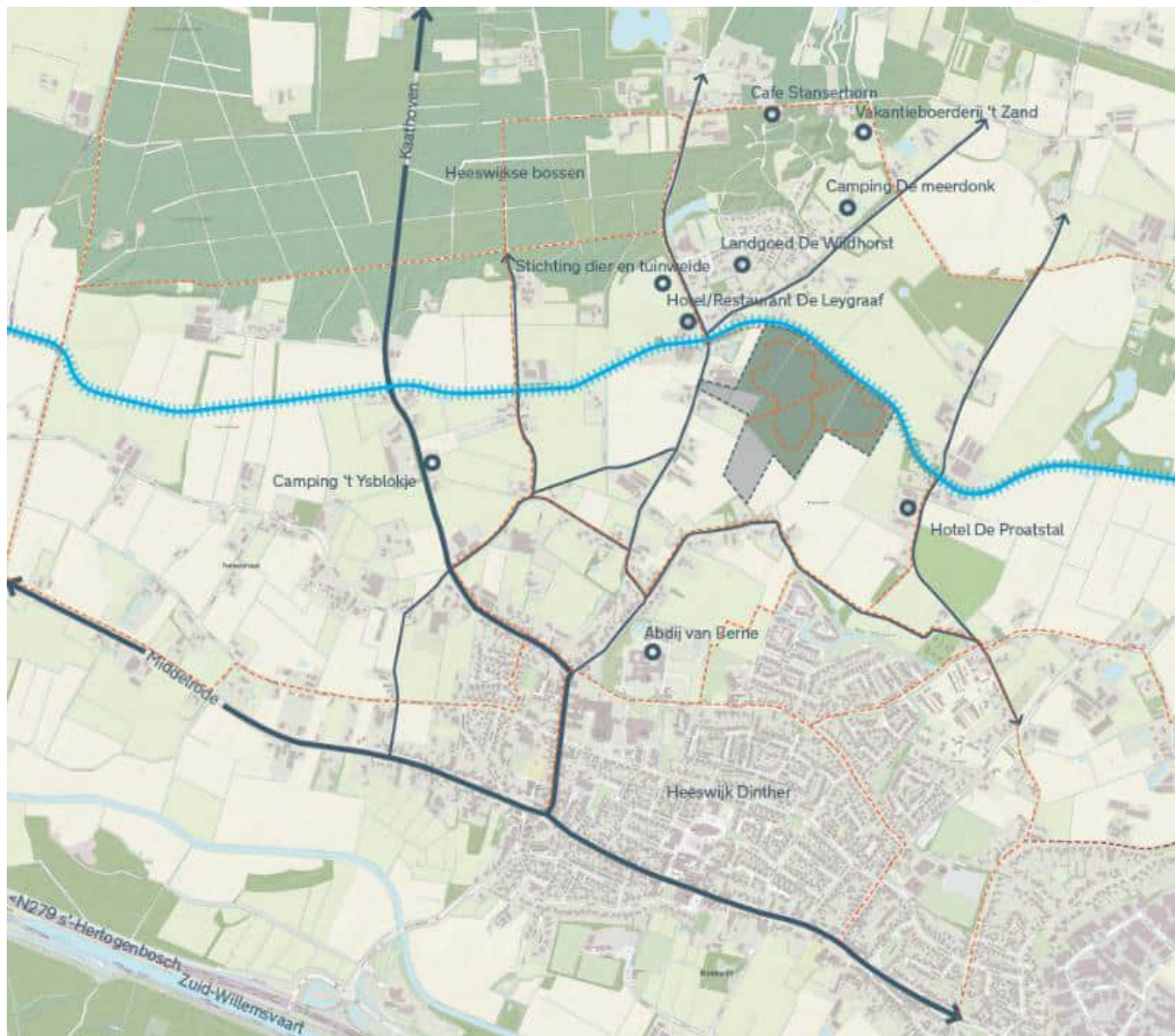
Afbeelding toeristisch recreatieve zones (Bron: visie recreatie en toerisme)

De planlocatie is niet gelegen aan een lange afstands wandelroute, maar het vrij toegankelijke 'onderhouds'pad langs de Leijgraaf maakt wel onderdeel uit van de knooppunten route, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede omliggende wandelknooppunten in de omgeving

Het landgoed kan recreatief een extra schakel vormen tussen de kern Heeswijk Dinther en het buitengebied met de Heeswijkse bossen en de oostelijk hieraan grenzende recreatieve functies, zie ook afbeelding hieronder.



Conclusie relatie met voorliggend plan

Het voornemen voorziet zelf niet in grootschalige recreatieve-ontwikkelingen, maar draagt wel bij aan de instandhouding en uitbreiding van het bestaande wandelroutenetwerk ten behoeve van recreatief medegebruik. Hier kan onder meer ook door de gasten van het aangrenzende kampeerterrein alsmede de bewoners van de kern gebruik van worden gemaakt, waarbij het landgoed een extra schakel kan vormen tussen de kern Heeswijk Dinther en het buitengebied met de Heeswijkse bossen en de oostelijk hieraan grenzende recreatieve functies.

4.3.4 Woonvisie 2022 -2026

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad deze nieuwe woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen' vastgesteld, inclusief bijbehorend uitvoeringsprogramma. Hierin zijn onder meer navolgende ambities en doelstellingen opgenomen:

- De kwantitatieve bouwopgave bedraagt (op basis van recent woningmarktonderzoek) 1.160 woningen tot en met 2026, die evenredig verdeeld worden over de kernen. Hierbij wordt ingezet op inbreidings- en uitbreidingslocaties;
- De kwalitatieve bouwopgave richt zich overwegend op betaalbare woningen: 75% van het te bouwen bouwprogramma bestaat uit sociale huur, middenhuur, goedkope koop (t/m €260.000,-) en betaalbare

koop (Vm NHG-grens). De nadruk ligt op betaalbare woningen, met name voor jongeren en voor senioren. Daarnaast wil de gemeente een grotere variatie aan woonvormen aanbieden. Nieuwe woningen worden bij voorkeur gevestigd nabij de kernen, maar er is ook ruimte voor maatwerk. Naast het toevoegen van RvR-woningen wordt ook het splitsen van grote woningen in het buitengebied mogelijk gemaakt.

- De kwalitatieve opgave richt zich ook meer op alternatieve woonvormen, levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg.
- De gemeente wil energieneutraal zijn in 2050; voor nieuwbouw gelden hiertoe al wettelijke kaders met betrekking tot bijna energie neutraal en gasloos.

In deze woonvisie staat specifiek voor de kern Heeswijk-Dinther het volgende omschreven:

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 232 woningen;
- Circa 70 sociale huurwoningen toevoegen;
- Er staan voldoende woningen gepland voor de kern;
- Voorkeur voor bouwen voor jongeren/starters en senioren;
- Kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen). De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen);
- In totaal 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en nieuwe woonzorgconcepten.

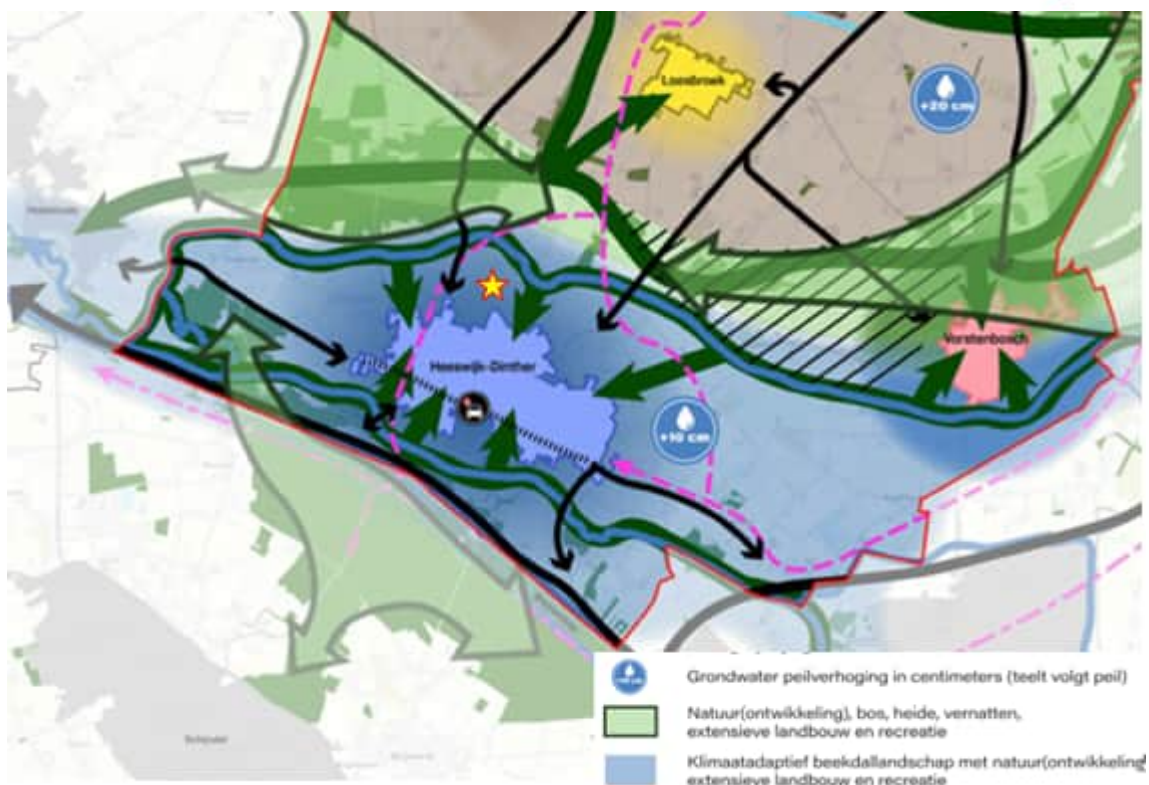
Conclusie relatie met voorliggend plan

Met het voornemen wordt ten behoeve van de natuurontwikkeling ook een vrije kavel toegevoegd, waarop een landhuis met 2 wooneenheden mogelijk wordt gemaakt. Het betreft een alternatievere woonvorm op korte afstand van de kern Heeswijk, waarmee natuurontwikkeling kan worden gerealiseerd. Bij de realisering van het landhuis zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan het duurzaam en klimaatadaptief bouwen van het pand.

4.3.5 Omgevingsvisie Bernheze 2040 (ontwerp)

Dit betreft een integrale richtinggevende visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente, waarin de ambities voor de komende 20 jaar worden geschetst en waaraan nieuwe initiatieven getoetst zullen worden. Deze visie zal de huidige 'Structuurvisie Bernheze' uit 2010 vervangen.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's, waaronder: gezonde leefomgeving, klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit en kwaliteit landschap en erfgoed. De visie maakt daarnaast onderscheid in 3 deelgebieden. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 3, het beekdallandschap van de Aa en de Leijgraaf.



Uitsnede Integrale kaart Bernheze

In het beekdallandschap wordt ingezet op een klimaatbestendig landschap door het ombuigen van het watersysteem van afvoeren naar wa-ter vasthouden in combinatie met natuurontwikkeling (herstel van de biodiversiteit) en extensieve landbouw. Er wordt ruimte geboden aan nieuwe verdienmodellen op het gebied van natuur en landschap. Verder wordt gestreefd naar versterking van de biodiversiteit in het beekdalsysteem. In 2027 dient het hele Natuur Netwerk Brabant te zijn ingericht en daarnaast (bovenop de EVZ's) worden gronden van het waterschap ecologisch ingericht. In dat kader wenst de gemeente Groene Gezonde Structuren te realiseren, ondermeer rondom de kernen, om de verbin-ding tussen de kernen en het buitengebied te versterken. Deze groene structuren sluiten zoveel mogelijk aan op bestaande natuurlijke elemen-ten en worden waar mogelijk toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt ter bevordering van de gezondheid.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plan draagt bij aan bovenstaande doelen uit de ontwerp Omgevingsvisie , doordat het plan natuur toevoegt aan het Natuur Netwerk Brabant vanuit ecologische doelen. Het gaat bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed niet alleen om de kwantiteit van het natuuroppervlak, maar juist ook om de bijdrage die de nieuwe natuur levert aan de kwali-teit en de ruimtelijke samenhang van het NNB. De voorgenomen na-tuurontwikkeling met gebiedspassende natuurdoeltypen (N14.03 Haag-beuken- en essenbos) vindt plaats aansluitend aan een bestaande eco-logische verbindingzone en bestaand bosgebied, dat natuurlijker inge-richt zal worden. Het gebied kan na realisering bijdragen aan de vergro-ting van de variatie en daarmee de biodiversiteit van de ecologische structuur, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Groene Gezonde Structuur en in een later stadium aan het provinciaal Natuurnetwerk Brabant worden toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het plan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt oprichting van een landhuis met maximaal 2 wooneenheden mogelijk op onbebouwde agrarische grond. Voor deze nieuwe ontwikkeling is derhalve sprake van een bestemmingswijziging.. In dit kader is er derhalve een bodemonderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor woondoeleinden.

Ten behoeve van de planontwikkeling is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie door NIPA Milieutechniek bv. Dit onderzoek (rapportnummer N203927, dd. 10 november 2021) is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- zowel de vaste bodem als het grondwater zijn niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in de bovengrond zijn de parameters PCB en koper in een zeer licht verhoogd gehalte gemeten. De grond voldoet aan de achtergrondwaarde, en is vanuit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit "Altijd Toepasbaar".
- de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.
- eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing

Op basis van de ontgravingskaarten van de bodemkwaliteitskaart Noordoost-brabant voldoet de bodemkwaliteit in het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur, die volstaat voor de voorgenomen natuurontwikkeling.

Gezien bovenstaande en de resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.1.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

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

Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Met realisering van het landhuis wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. De Meerstraat kent een snelheidsregime van 60 km/uur. De situering van de nieuwe woning bevindt zich op ruime afstand van de weg, maar is nog wel gelegen binnen de geluidszones van de Meerstraat en de Pater van de Elsenstraat.

Uit een indicatieve berekening die door de ODBN is uitgevoerd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaaai op de Meerstraat.

De Pater van den Elsenstraat is een weg met doorgaans alleen bestemmingsverkeer voor de inrichtingen en woningen aan de Pater van den Elsenstraat. Vanwege het beperkte aantal woningen en inrichtingen aan deze weg, mag worden gesteld dat de verkeersintensiteit op deze weg zeer laag is. Dit valt ook op te maken uit het Regionale verkeersmodel prognosejaar 2030. De Pater van den Elsenstraat is vanwege de lage verkeersintensiteit niet opgenomen in het verkeersmodel. Vanwege de geringe verkeersintensiteit en de afstand tussen het te ontwikkelen landhuis en de weg mag worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaaai op de Pater van den Elsenstraat.

Daarnaast zal met een standaard geluidwering van 20 dB in het landhuis een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden behaald van 33 dB.

Industrielawaai

De planlocatie is niet gelegen in de buurt van een gezoneerd industrieterrein. Er is derhalve geen sprake van een belemmering in het kader van industrielawaai.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet nabij een spoorlijn. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

De aspecten wegverkeer-, industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaaai vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Gesteld kan worden dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

5.1.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met het toevoegen van een landhuis (2 wooneenheden) wordt invulling gegeven aan een ontwikkeling die is te kenmerken als NIBM.

Als een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan toch een luchtkwaliteitsbeoordeling nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij staat dan de vraag centraal, of de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar zijn bij de bestaande luchtkwaliteit (het woon- en leefklimaat). Voor wat betreft het woon- en leefklimaat zijn de concentraties PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ter plaatse van het landhuis van belang. Voor de actuele achtergrondconcentraties is de Grootschalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geraadpleegd. Binnen het plangebied liggen de concentraties ver onder de wettelijke grenswaarden en benaderen de gezondheidkundige advieswaarden, zie ook Bijlage 6 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Er is geen dreigende overschrijding van de grenswaarden, aangezien de heersende achtergrondconcentraties ver onder de grenswaarden liggen en bovendien de verwachte toekomstige achtergrondconcentraties lager liggen (dalende trend). Ten aanzien van luchtkwaliteit is in de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat, aangezien de achtergrondconcentraties ver onder de wettelijke toetswaarden liggen en zelfs de gezondheidkundige WHO-advieswaarden benaderen. Ten aanzien van de beoogde planontwikkeling is gezien voorgaande geen sprake van significant nadelige milieueffecten ten aanzien van luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.4 Externe veiligheid

5.1.4.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Wettelijk kader

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dat betekent dat de toetsings- en bebouwingsafstand worden vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico (PR) en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de 10-6-risicocontour geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast is een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit.

Voor zover het Bevi, Brzo 2015 en de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet van toepassing is, vallen activiteiten met gevaarlijke stoffen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Indien de drempelwaarden uit bijlage 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet wordt overschreden, vallen activiteiten met de opslag van ontplofbare stoffen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit eveneens onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In specifieke gevallen kunnen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in een individuele milieuvergunning. De effecten met betrekking tot externe veiligheid worden uitgedrukt in te respecteren veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet alsmede het Besluit

externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

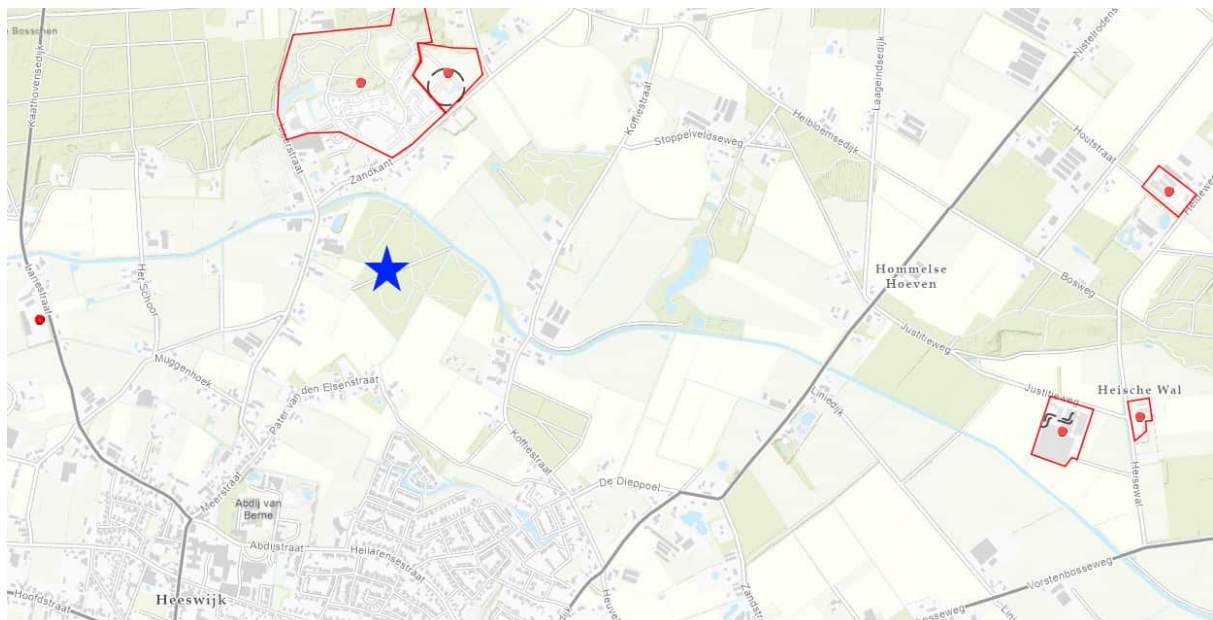
Beleidsvisie externe veiligheid

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

De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart, plangebied bij blauwe ster

Risicovolle inrichtingen:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.5 Milieuzonering

5.1.5.1 Algemeen

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van maximaal twee woningen. Het voornemen zelf leidt niet tot milieuhinder voor omwonenden. Er dient wel getoetst te worden of bestaande omliggende bedrijven met het voornemen niet extra kunnen worden belemmerd en of de extra woningen niet worden blootgesteld aan onaanvaardbare hinder van omliggende bedrijven.

In de directe nabijheid van de voorgenomen projectlocatie van het landhuis bevinden zich op ca 40 meter een minicamping alsmede op 150 meter een atelier op Meerstraat 22. Op ca 175 meter is een pluimveehouderij gesitueerd alsmede een verhuurbedrijf, op Meerstraat 24.

Bedrijf	Adres	Toegestane cat.	Min afstand	Feitelijke afstand
Mini camping	Meerstraat 22	3.1	50	40
Atelier	Meerstraat 22	1	10	150
Pluimveehouderij	Meerstraat 24	4.1	200	175
Verhuurbedrijf	Meerstraat 24	2	30	190

Het voornemen kan voldoen aan de gestelde richtafstanden met uitzondering van de richtafstand ten behoeve van de pluimveehouderij. In navolgende paragraaf 5.1.6 wordt echter toegelicht dat er ten aanzien van geurhinder geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Daarnaast kan ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd, mits het op te richten landhuis zelf op minimaal 50 meter van de perceels-/bestemmingsgrens wordt opgericht. Dit wordt middels een specifieke aanduiding op de verbeelding geborgd. Ter plaatse van de hiertoe opgenomen functie-aanduiding 'specifieke vorm van

wonen uitgesloten - geen geluidgevoelig object 'zijn geen woningen, maar uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toegestaan. In de gebruiksregels is bepaald dat er geen sprake mag zijn van bewoning van bijgebouwen, daarmee is geborgd dat er ter plaatse geen geluidgevoelige functie wordt gevestigd.

Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.1.6 Geur

Algemeen

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 Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten, maar een gemeente kan afwijkende geurnormen en afstanden vaststellen in een geurverordening. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

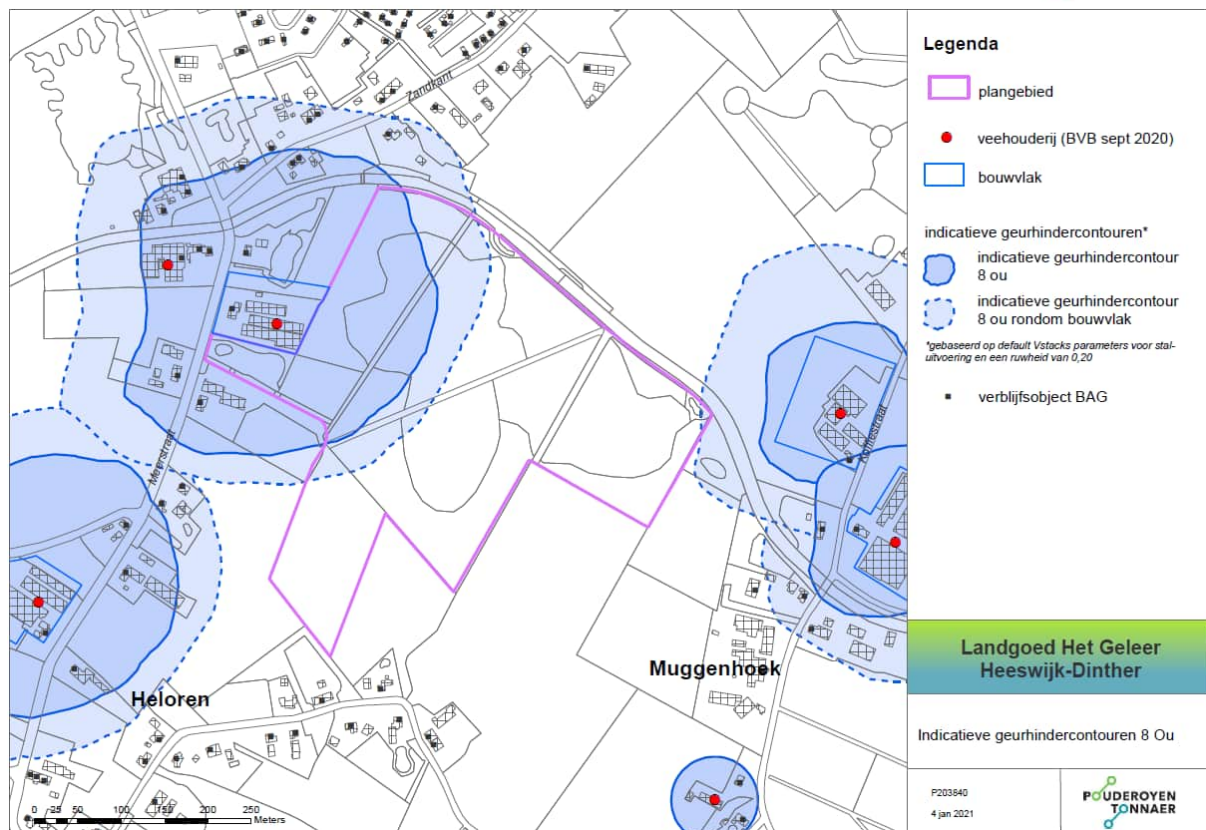
Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

De gemeente Bernheze heeft in 2013 een geurverordening vastgesteld en voor het 'extensiveringsgebied rond kernen' (waar het plangebied binnen ligt) een geurnorm van 8 Ou vastgesteld.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Voorgrondbelasting

Het plangebied is gelegen buiten de indicatieve geurhindercontouren (ikv voorgrondbelasting) van bestaande agrarische bedrijven met uitzondering van de geurcontour van de pluimveehouderij aan de Meerstraat 24. Deze geurcontour valt wel deels over het plangebied, maar het te realiseren landhuis is buiten de indicatieve geurhindercontouren rondom de bouwvlakken van veehouderijen gesitueerd. Het voornemen voor het realiseren van een landhuis voldoet daarmee aan de gestelde gemeentelijke geurnorm van 8 Ou, zie ook onderstaande afbeelding met de 8 Ou geurcontour van Meerstraat 24. Dit betekent dat het landhuis geen beperkende werking heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen.



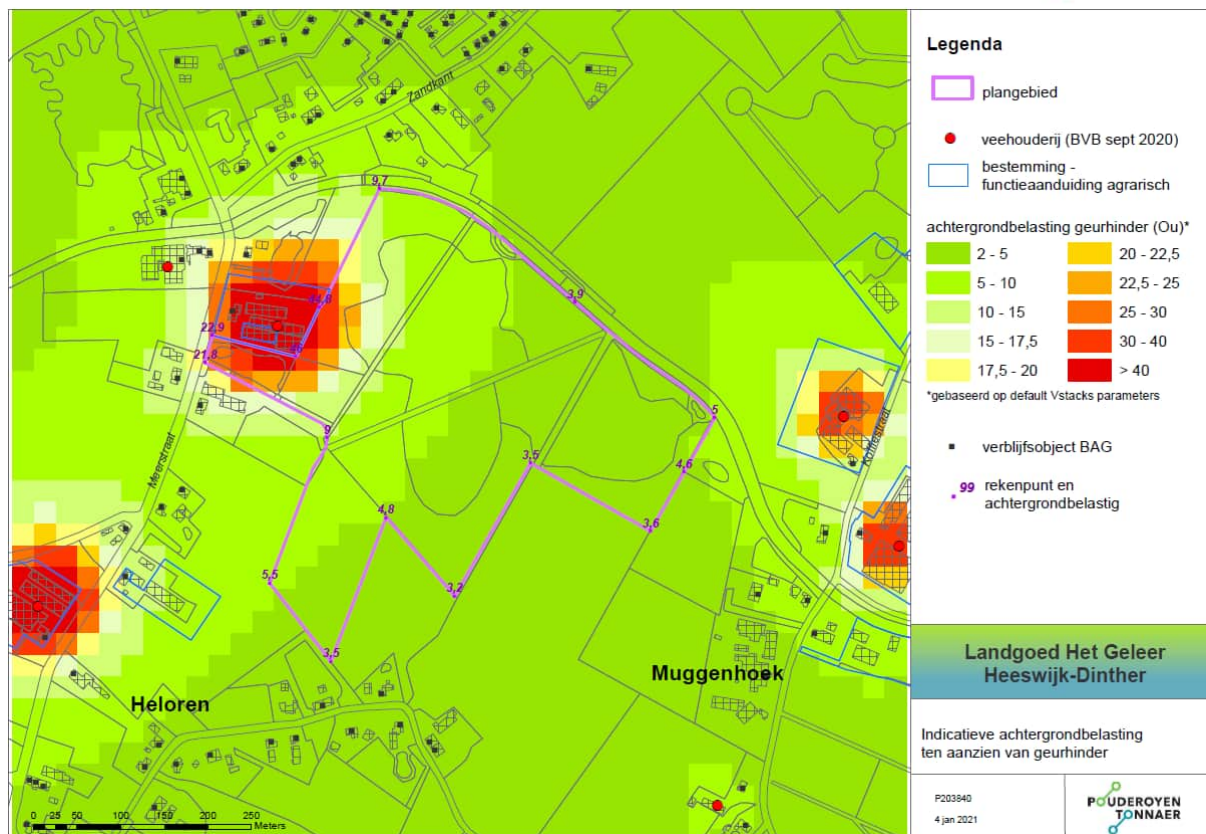
Geurhindercontouren omliggende bedrijven en plangebied

Achtergrondbelasting

De gemeente Bernheze heeft op 20 december 2013 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' vastgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, een toetswaarde van maximaal 13 Ou achtergrond-belasting gehanteerd voor nieuwe woongebieden en maximaal 20 Ou voor het buitengebied. Het planvoornemen ziet toe op het buitengebied en daarmee is de gemeentelijke toetswaarde van 20 Ou van toepassing. De gezondheidkundige advieswaarde voor de achtergrondbelasting van geur bedraagt 10 OU voor het buitengebied.

Het aantal overige veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag, dat conform onderstaande afbeelding blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur en daarmee ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De indicatieve achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het beoogde landhuis ongeveer 4 tot 5 OU. Daarmee wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke toetswaarde (20 OU) uit de gemeentelijke beleidsregel en ook wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarde voor een goed woon- en leefklimaat.



Achtergrondbelasting geurhinder

Het voornemen voldoet aan de generieke richtafstanden en zal niet leiden tot belemmering van bestaande bedrijven in de omgeving, mede vanwege de reeds bestaande functies in de omgeving. Daarnaast is ter plaatse van het voorziene landhuis sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.7 Gezondheid

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken in het kader van Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid (binnen een straal van ca. 1,5 tot 2,0 km) van een geitenhouderij gewoond wordt. Mede op basis hiervan geldt in de provincie momenteel een nieuwvestigings- en uitbreidings-verbod voor geitenhouderijen.

De rechtstreeks werkende (tijdelijke) verbodsregels op het uitbreiden van een geitenhouderij hebben geen directe invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven, in de nabijheid van geitenhouderijen. Er kan immers (nog) geen wetenschappelijk verband worden gelegd met een maximale blootstelling vanwege een aanvaardbaar of niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is hiervoor dan ook nog geen nader wettelijk toetsingskader en er bestaan geen concrete normen of aan te houden afstanden die in acht genomen moeten worden bij de vergunningverlening en/of bij de ruimtelijke planning. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient wel gemotiveerd te worden, dat er met betrekking tot gezondheidsaspecten geen sprake is van belemmeringen.

In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar 2 geitenhouderijen gevestigd ((Meerstraat 29 : ca 320 m afstand) en Fokkershoek 1: ca 1,2 km afstand)), maar in de directe nabijheid bevinden zich reeds diverse bestaande burgerwoningen.

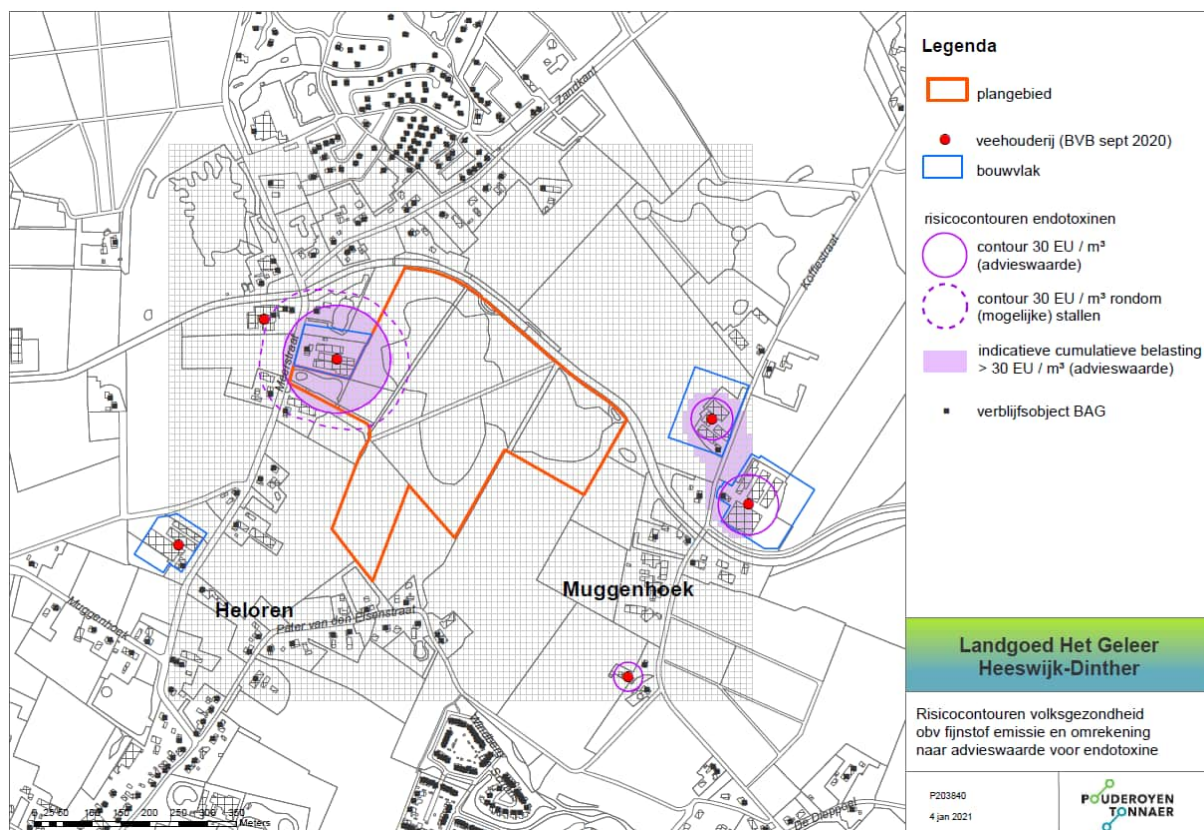
In de lijn met het VGO onderzoek, het provinciale uitbreidingsverbod voor geitenhouderijen en het feit dat het

nieuwe landhuis binnen 1,5 – 2 km van een geitenhouderij ligt moet worden afgewogen of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het voornemen heeft geen betrekking op realisatie van een school, kinderopvang of zorginstelling (het betreft dus geen kwetsbare groepen). Het gaat om slechts 1 woongebouw met twee wooneenheden op ca. 320 meter afstand van een bestaande geitenhouderij. Tussen de geitenhouderijen en het op te richten woongebouw zijn reeds bestaande woningen gesitueerd. Er wordt aan alle milieu- regelgeving voldaan (met name geur en fijnstof), het landhuis ligt niet binnen een endotoxine- risicocontour en er is ten aanzien van deze aspecten sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van hiervan kan het extra risico op longontstekingen vanwege de zeer beperkte toename van het aantal blootgesteld als aanvaardbaar beschouwd worden.

Endotoxinen

Blootstelling aan stoffen uit de veehouderij (met name pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving) kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor blootstelling van omwonenden van veehouderijen aan ontwikkeling van een landelijk toetsingskader is de notitie "Handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0" opgesteld. In het toetsingskader zijn afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Uitgangspunt van het toetsingskader is de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³ voor endotoxinen. Hierdoor kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Het bouwvlak van het nieuwe landhuis ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving, zie onderstaand kaartbeeld. Risico's voor de gezondheid ten gevolge van de endotoxinen uitstoot van naastgelegen veehouderij kunnen worden uitgesloten. Het woon- en leefklimaat op de locatie van het voorziene landhuis wordt daarom gedefinieerd als aanvaardbaar. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.



Toetsingskaart endotoxinen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Om het bevoegd gezag te ondersteunen in de besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden, is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid opgesteld. De handreiking bevat een overzicht van de belangrijkste gevonden verbanden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden laat zien wat decentrale overheden kunnen doen om gezondheidsrisico's van veehouderijen mee te wegen in besluitvorming.

De handreiking geeft een stappenplan voor de ontwikkeling van veehouderijen. Na het doorlopen van het stappenplan kan het advies zijn om een GGD-advies op te vragen. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken om voor ruimtelijke plannen na te gaan of er knelpunten zijn.

Na het volgen van het stappenplan (zie ook Bijlage 6 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling) kan worden geconcludeerd, dat vanwege het feit dat er een geitenhouderij aanwezig is op 320 meter afstand van de beoogde woonfunctie en op 500 meter afstand een pluimveehouderij aanwezig is op basis van het stappenplan geadviseerd wordt een GGD-advies op te vragen. Uiteindelijk heeft het bevoegd gezag (de gemeente) de beleidsvrijheid om af te wegen of een specifieke situatie aanvaardbaar wordt geacht en of daarbij het opvragen van een GGD-advies noodzakelijk is.

Zoals ook beschreven hierboven en in Bijlage 6 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft het voornemen slechts betrekking op de realisering van 1 woongebouw met maximaal twee wooneenheden op ca. 320 meter afstand van een bestaande geitenhouderij. Tussen de geitenhouderijen en het op te richten woongebouw zijn reeds bestaande woningen gesitueerd. Er wordt aan alle milieu- regelgeving voldaan (met name geur en fijnstof), het landhuis ligt niet binnen een endotoxine- risicocontour en er is ten aanzien van deze aspecten sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van hiervan kan het extra risico op longontstekingen vanwege de zeer beperkte toename van het aantal blootgestelden als aanvaardbaar beschouwd worden. Daarnaast ligt het bouwvlak van het nieuwe landhuis buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Risico's voor de gezondheid ten gevolge van de endotoxinen uitstoot van naastgelegen veehouderij kunnen worden uitgesloten. Het woon- en leefklimaat op de locatie van het voorziene landhuis wordt daarom gedefinieerd als aanvaardbaar. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones gewasbescherming

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn mogelijk, indien dat blijkt uit een locatiespecifiek onderzoek.

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe gevoelige objecten in het buitengebied mogelijk gemaakt. Binnen een afstand van 50 meter vanaf de gronden binnen onderhavig plangebied waarop woningen kunnen worden gerealiseerd, zijn landbouwakkers gelegen waar mogelijk open teelt plaatsvindt. Op de akkers is echter geen sprake van bometeelt of andere bijzondere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien liggen er op korte afstand van de akkers al diverse woningen die bepalend zijn voor de door het agrarisch bedrijf op basis van het Activiteitenbesluit te treffen driftreducerende maatregelen. Ook is rondom de beoogde woningen de aanplant van nieuw bos beoogd, wat driftreducerend fungeert.

De kans op gezondheidsschade binnen het plangebied, door de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen

op omliggende landbouwgronden, is nihil. In het voorgenomen plan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De landgoedontwikkeling leidt niet tot significant nadelige effecten ten aanzien van spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen.

5.2 Waterhuishouding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid.

5.2.1 Waterrelevant beleid en regelgeving

Waterbeheerplan 2022-2027

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan, waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot en met 2027 staan beschreven.

Het waterschap geeft in het waterbeheerplan aan zich continu te laten leiden door zijn missie: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

Om haar doelen en ambities te realiseren zijn een drietal programma's opgesteld:

- programma waterveiligheid : beschermen tegen overstromingen;
- programma klimaatbestendig en gezond watersysteem: een goede waterkwaliteit en - kwantiteit en het realiseren EVZ's met beekbegeleidende beplanting
- programma schoon water: zuiveren van afvalwater.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap enkele uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Keur

Het waterschap heeft algemene regels en beleidsregels wanneer er specifieke werkzaamheden of activiteiten uitgevoerd worden in een attentiegebied volgens de Keur. Vanuit de keur wordt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Met een verhardingstoename tussen de 500 m² en 10.000 m² geldt er vanuit de Keur een algemene regel waarbij het een verplichting is tot aanleg van een retentievoorziening voor de toename in verhard oppervlakte. Voor een dergelijke verhardingstoename is de rekenregel uit de Algemene Regel van toepassing. In formulevorm luidt deze regel: benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlakte (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m¹).

5.2.2 Huidige situatie plangebied

Inleiding

De bestaande situatie van het plangebied betreft onbebouwde agrarische en bosgrond.

Oppervlaktewater

Door het plangebied loopt een A-watergang, die vanaf de kern Heeswijk-Dinther uitmondt in de Leijgraaf. Deze watergang wordt met het voornemen niet gewijzigd. Bijbehorende beschermingszones worden in acht genomen en zijn met de geldende dubbelbestemming 'Waterstaat - beschermingszone watergang' ook in dit plan juridisch geborgd.

De Leijgraaf is daarnaast in het provinciaal (zie ook paragraaf 4.2.2) en waterschapsbeleid aangewezen als ecologische verbindingszone en zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hiervoor geldt tot 25 meter uit de insteek van de Leijgraaf op basis van de Keur een zogeheten profiel van vrije ruimte. Voor diverse werken en werkzaamheden is hiervoor mogelijk een watervergunning vereist.

Ten westen en zuiden van het bestaande bosgebied zijn tevens een tweetal ondergeschikte, lokale watergangen aanwezig. Deze watergangen blijven gehandhaafd, maar worden zo mogelijk wel verondiept.

Bodemgesteldheid, maaiveld en grondwaterstanden

Het gebied ligt op 8 meter +NAP en bevat geen reliëf. De bodem bestaat uit een laarpodzolgrond in leemarm en zwak lemig fijn zand. De bijbehorende grondwatertrap in het noordelijke deel is Vb; dit betekent een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 25-40 cm beneden het maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden het maaiveld. In het zuidelijke deel van het plangebied komt een grondwatertrap III voor. Dit betekent een GHG ondieper dan 40 cm beneden het maaiveld en een GLG van 80-120 cm beneden het maaiveld.

5.2.3 Toekomstige situatie plangebied

Door het planvoornemen zijn er geen veranderingen in de geomorfologische samenstelling van de bodem van het plangebied.

Verhardingstoename - waterbergingscompensatie

Omvorming van het bestaande bos alsmede aanplant van nieuw bos zal tot weinig directe effecten op de waterhuishouding leiden. Het voornemen voorziet echter tevens in de realisering van een landhuis met

eventuele bijgebouwen alsmede aanleg van een (semi)- verhard toegangspad. Hiermee zal het toekomstig bebouwings-/verhardingsoppervlakte toenemen met meer dan 500 m². Derhalve is op basis van zowel de gemeentelijke regels (Verordening fysieke leefomgeving) als op basis van de regels van de Keur ('hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoer van hemelwater') een compenserende waterberging noodzakelijk. Ter borging van de vereiste compenserende waterberging is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen

Afvoer hemelwater - infiltratie

Het schoon hemelwater in het plangebied zal worden afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Hiertoe zal een waterbergingsvoorziening worden gerealiseerd in de vorm van een helofytenfilter in de tuin van het landhuis, die voldoet aan de waterschapseisen met een bergingscapaciteit van 60 mm/m². Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte en de lokale bodemkundig /hydrologische gesteldheid wordt geschikt genoeg geacht voor de benodigde infiltratie. De dimensionering en nadere detaillering van de waterbergingsvoorziening zullen met het waterschap nog nader worden afgestemd voor de feitelijke realisering bij de omgevingsvergunningsaanvraag, in overeenstemming met de gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving.

Niet aannemelijk is dat er, ook in extreme situaties, overlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.

Afvoer vuilwater-riolering

Het huishoudelijk afvalwater van het nieuwe landhuis zal middels een nog aan te leggen aansluiting op het bestaande riool worden aangekoppeld, waarmee het vuilwater wordt afgevoerd.

Oppervlaktewater

Het voornemen leidt niet tot ingrepen op de beschermde watergangen of bijbehorende beschermingszones en onderhoudstroken. De beschermingszones worden met de dubbelbestemming 'Waterstaat- Beschermingszone watergang' beschermd.

Bij omvorming van de noordelijke bosrand en feitelijke inrichting en aanleg van de zoomvegetatie in de oeverzone zal vooraf contact worden opgenomen met het gebiedsdistrict van het waterschap om de werkzaamheden vooraf nader af te stemmen.

Duurzaam waterbeheer

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water.

Vooroverleg waterschap

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het regulier vooroverleg aan het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven positief tegenover het plan te staan en had aanvullend enkele ondergeschikte opmerkingen, die in dit ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt, zie ook paragraaf 8.2.

Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.3 Flora & fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebied specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Bosschebroek & Moerputten) ligt op ca 11 km afstand ten noordwesten van het gebied.

Doordat de planlocatie buiten een Natura 2000-gebied is gelegen, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van de zogeheten externe werking. Gezien de relatief grote afstand tussen de planlocatie en de Natura 2000-gebieden is uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring met de voorgenomen plannen.

Ten aanzien van de overige externe effecten is stikstofdepositie het voornaamste effect waarmee rekening dient te worden gehouden. Voor het voornemen is derhalve een beoordeling van de stikstofeffecten, inclusief aerius berekeningen opgesteld en als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Het planvoornemen heeft in de gebruiksfase betrekking op de realisatie van 1 landhuis, met twee wooneenheden. Ten aanzien van dit gebruik ontstaat er een verkeersgeneratie van 17 lichte verkeersbewegingen per etmaal. Uit de beoordeling is gebleken dat deze maximale verkeersgeneratie in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 dienen bij iedere ontwikkeling eveneens de eventuele effecten van de (tijdelijke) aanlegfase te worden beschouwd. Het is gezien de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden niet aannemelijk dat de stikstofdepositie veroorzaakt tijdens de aanlegfase van deze ontwikkeling significante gevolgen zal hebben voor een Natura 2000-gebied.

Uit de aanvullende berekening is gebleken dat ook de aanlegfase voor zowel aanleg van het landhuis als aanleg van nieuwe natuur daadwerkelijk niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het plangebied grenst aan De Leijgraaf, een ecologische verbindingszone die tot het NNB hoort. De voorgenomen aanleg van een brede bosrand met mantel- en zoomvegetatie leidt tot meer structuurvariatie en een geleidelijke en natuurlijkere overgang van bos naar oever. Door niet binnen 1-2 meter van de beekoever,

poel en paaiplaats te werken, blijft de functie van de EVZ behouden en blijft De Leijgraaf geschikt als leefgebied voor soorten. Tevens is het van belang om de (noordelijke) bosrand gefaseerd over ruimte en tijd aan te leggen, zodat een geleidelijke omvorming plaatsvindt.

Het dichtstbijzijnde overige NNB gebied ligt op ongeveer 400 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. De voorgenomen activiteiten in het plangebied zullen door hun lokale aard geen aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB in de omgeving en daarmee niet leiden tot negatieve effecten op het NNB, maar juist leiden tot versterking van de aanwezige natuurwaarden.

Soortenbeschrijving

De soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het plangebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Staro B.V. Deze rapportage is als Bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

Uit de resultaten van deze rapportage kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen met betrekking tot de nieuwe natuurontwikkeling en oprichting van het landhuis niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits rekening wordt gehouden met navolgende aandachtspunten:

1. werkzaamheden in het begroeide deel van het westelijk perceel dienen te worden uitgevoerd tussen augustus en half maart en wanneer geen broedgeval aanwezig is. Zo wordt rekening gehouden met de broedperiode van vogels;
2. nemen van enkele mitigerende maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten op amfibieën;
 - a. werkzaamheden aan het water en de oevers van de poel worden gefaseerd uitgevoerd en vinden plaats na het voortplantingsseizoen en vóór de overwinteringsperiode van amfibieën, (tussen 1 oktober en 1 november).
 - b. bij werkzaamheden wordt in 1 richting gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten;
 - c. bij het baggeren moet het water terug kunnen lopen in de poel;
 - d. verwijderen van bomen en struiken buiten oevers van de poel dient plaats te vinden tussen 15 april en 1 november;
 - e. van het vrijgekomen snoeihout dienen takkenrillen gemaakt te worden die kunnen dienen als beschutting en overwinteringsplaats voor amfibieën en andere soorten;
3. door (extra) kunstmatige verlichting 's nachts uit te zetten of door de lichtstralen af te schermen, wordt verstoring van foeragerende en langsvliegende vleermuizen voorkomen;
4. bij het kappen van bomen dient er een controle te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van eekhoornnesten of voedselbomen voor eekhoorns vast te stellen. Nest- en voedselbomen dienen te worden behouden, inclusief een nader te bepalen beschermingszone. Indien behoud niet mogelijk is, dient voorafgaand aan de kap een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen. Werkzaamheden in de buurt van eekhoornnesten worden uitgevoerd buiten de voortplantingsperiode. Deze periode loopt van januari tot en met augustus.
5. Bij het verwijderen van vegetatie wordt in één richting gewerkt zodat eventueel aanwezige dieren kunnen vluchten.
6. In verband met de winterslaap van egel is het aan te bevelen dichte vegetaties en takkenhopen buiten de overwinteringsperiode (november tot en met half mei) te verwijderen.

Bovenstaande aanbevelingen dienen en zullen in acht worden genomen bij uitvoering van de feitelijke werkzaamheden.

De boswerkzaamheden van het bestaande bos vallen onder bestendig bosbeheer, waardoor de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden conform de Gedragscode soortbescherming bosbeheer (VBNE, 2022). Op deze manier blijft de leefomgeving dusdanig constant waardoor voorkomende soorten zich kunnen handhaven. een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan niet nodig.

Voorafgaand aan de uitvoering van de boswerkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden conform de Gedragscode soortbescherming bosbeheer (VBNE, 2022). Er dient daarbij een inventarisatie door een deskundige plaats te vinden, waarbij aanwezige flora- en fauna elementen worden gemarkeerd die tijdens de boswerkzaamheden ontzien of beschermd dienen te worden. Hiervoor kan de Checklist bosbeheer toegepast worden.

Om de impact van de werkzaamheden te minimaliseren, wordt geadviseerd om werkzaamheden gefaseerd over tijd en ruimte uit te voeren. Zo wordt geadviseerd om de bosrand geleidelijk over tijd en ruimte aan te leggen, zodat een deel van de huidige bosrand behouden blijft en geschikt blijft als leefgebied voor verschillende soortgroepen.

Met inachtneming van bovenstaande levert het aspect flora en fauna geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.4 Cultureel erfgoed

5.4.1 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 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. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Interimverordening cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangeduid. Deze gebieden verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak. De Meerstraat is (evenals vele overige wegen in het buitengebied) wel aangeduid als historische weg van redelijk belang. Met de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen vindt er evenwel geen aantasting van de bestaande wegenstructuur plaats.

Op de planlocatie bevindt zich geen monumentaal pand. Er bevinden zich ook geen overige (rijks)monumenten of andere cultuurhistorische elementen die mogelijk 'aangetast' zouden kunnen worden met het voorgenomen initiatief.

Het aspect cultuurhistorie leidt voor het voornemen niet tot een belemmering.

5.4.2 Archeologie

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

Voor het westelijk en noordwestelijk deel van het plangebied geldt een zeer hoge archeologische verwachting, voor het overige bestaande bosgebied geldt geen archeologische verwachting. Voor het westelijk gedeelte geldt een middelhoge archeologische verwachting en voor het zuidelijk gedeelte geldt een hoge archeologische verwachting, zie onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Gelet op de voorziene bodemingrepen ten behoeve van het voornemen, te weten realisering van een landhuis, aanleg van een toegangsweg alsmede bosaanplant is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie om de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden te kunnen uitsluiten. Dit onderzoek is als Bijlage 4 aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd, dat in het zuidoostelijk gedeelte ter plaatse van de voorgenomen realisering van het landhuis gedeeltelijk nog sprake is van een (deels) intacte podzolbodem, waarin archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om in deze zone graafwerkzaamheden te vermijden danwel een aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren om nader te bepalen wat de verbreiding van het archeologische niveau is en of archeologische resten aanwezig zijn.

In het noordwesten van het plangebied, grenzend aan de Leijgraaf bevindt zich een gedempte meander van de Leijgraaf met een historische voorde. In en rondom de oude geul kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Bij eventuele bodemingrepen in een zone van 20 m rondom de oude geul is een nader archeologisch proefsleuven onderzoek met archeologische begeleiding noodzakelijk.

In de overige delen van de om te vormen agrarische percelen is geen intacte podzolbodem aangetroffen. De kans dat hier archeologische resten aanwezig zijn is klein. Geadviseerd wordt dan ook om dit deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit geldt ook voor het gedeelte, grenzend aan de Meerstraat, dat op de archeologische beleidskaart is aangeduid als een gebied van zeer hoge archeologische waarde. Alhoewel dit gedeelte in de bufferzone van een historische bruglocatie ligt, wordt het niet

aannemelijk geacht dat hier archeologische resten in de context van beekdalen aanwezig zijn.

Naar aanleiding van de conclusies uit het uitgevoerde archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is ter plaatse van de geconstateerde intacte bodemprofielen in het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar oprichting van het landhuis en boomaanplant is voorzien, een aanvullend karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. In het aanvullend onderzoek is geconcludeerd, dat er slechts enkele archeologisch indicatoren zijn aangetroffen, die te verwachten waren in een potstal bemest zandgebied. De indicatoren waren vrij regelmatig verdeeld. Er is geen sprake van een verhoogde concentratie op een specifieke locatie. Het wordt onwaarschijnlijk geacht dat behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt ook dit onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van de uitgevoerde archeologische onderzoeken is voor het merendeel van de gronden van het plangebied geen planologische beschermingsregeling nodig voor eventuele archeologische waarden. Planologische bescherming wordt nog wel noodzakelijk geacht voor het plangedeelte ter plaatse van een zone van 20 meter rondom een oude geul van de Leijgraaf in het noordwesten van het plangebied. Hier zijn met het voornemen geen ingrepen voorzien.

Daarnaast dient ook voor een klein gedeelte van het bestaande bosgebied de geldende planologische bescherming te worden gehandhaafd. Het bestaand bosgebied maakt immers geen onderdeel uit van het onderzoeksgebied van het nader archeologisch onderzoek. Aangezien hier met het voornemen geen bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv, onder de reeds omgewerkte A-horizont, zijn voorzien.

Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden bij mogelijk toekomstige diepere bodemingrepen zijn ter plaatse van deze gebieden de geldende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie 1' (grenzend aan de Leijgraaf) respectievelijk 'Waarde - Archeologie 3' (ter hoogte van een gedeelte van het bestaand bosgebied). Indien toekomstig ter plaatse diepere bodemingrepen zijn voorzien kan alsnog nader archeologisch onderzoek worden vereist.

Met inachtneming van bovenstaande levert het aspect archeologie geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of toch een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn. In dit geval dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium (voor de start van de procedure van het bestemmingsplan) een beslissing te nemen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld dan wel een verdere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld, die als Bijlage 6 bij de toelichting van het plan is toegevoegd. Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een milieueffectrapportage. Het bevoegd gezag wordt derhalve verzocht om een besluit te nemen dat een verdere mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

5.6 Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen door het plangebied lopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen.

Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Hoofdstuk 6 Juridisch plan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Landgoed Het Geleer" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012 en de geldende planologische regeling. Waar dat noodzakelijk is wordt afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

6.2 Systematiek

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

6.3 Verbeelding

Op de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. In verband met de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen. Dit heeft ermee te maken dat de manier van raadplegen anders is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten. Dit is om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In "Begripsbepalingen" wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels begrippen voorkomen die niet in dit artikel zijn opgenomen, dan geldt hiervoor de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Wijze van meten" zijn de te gebruiken meetmethodes opgenomen. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

In geval meerdere dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied of in het geval dat er meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, geldt dat deze bepalingen qua rangorde gelijk zijn aan elkaar. Dit betekent dat aan alle voorwaarden uit de relevante bepalingen voldaan moet worden. Logischerwijs heeft dit tot gevolg dat de meest beperkende bepaling geldt.

Bestemming Agrarisch met waarden - leefgebied dassen

Deze bestemming richt zich primair op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden die relevant zijn voor het leefgebied van de dassen. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' is het gebruik voor burgerbewoning mogelijk.

De bouwregels van deze bestemming maken het oprichten van een woongebouw met een karakteristieke verschijningsvorm binnen het bouwvlak mogelijk met een maximale inhoud van 1.500 m³. Om inachtneming van de minimale richtafstand van 50 meter tot de nabijgelegen minicamping juridisch te borgen is een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige objecten' op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse is oprichting van het hoofdgebouw niet toegestaan, maar mogen wel de bijgebouwen worden

opgericht.

De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 m en 10 m. Binnen dit woongebouw mogen maximaal 2 wooneenheden worden gerealiseerd. Ten slotte bieden de bouwregels ook nog de mogelijkheid tot het oprichten van aangebouwde dan wel vrijstaande bijgebouwen binnen het bouwvlak en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen en carports.

Het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van wonen is door middel van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de vereiste natuurontwikkeling van het landgoed volgens het daarvoor opgesteld inrichtings- en beheerplan. Dit houdt in, dat het gebruik van het te realiseren landhuis ten behoeve van wonen niet is toegestaan indien niet ook (binnen een periode van 1 jaar na onherroepelijk worden van een afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van het landhuis) de natuurontwikkeling wordt gerealiseerd en in stand gehouden volgens de uitgangspunten van het beheerplan.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisering van een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit en dienen de gemeentelijke parkeernormen in acht te worden genomen.

Bovendien is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de vrije toegankelijkheid van het landgoed nader te borgen.

Bestemming Natuur

Deze bestemming richt zich op het behoud, bescherming en/of herstel van de gronden als natuurgebied alsmede een openbaar toegankelijk landgoed.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waarbij bij bepaalde ingrepen (> 100 m² EN dieper dan 40 cm - mv) eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waarbij bij bepaalde ingrepen (> 2.500 m² EN dieper dan 40 cm - mv) eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

Dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang

Deze bestemming geldt voor de delen in het plangebied waar, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang voorzien is. Ter plaatse is oprichting van nieuwe bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Onder de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelregel, de Algemene aanduidingsregels, de Algemene afwijkingsregels en de Overige regels.

In de Overgangs- en slotregels zijn het Overangsrecht en de Slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.6.1, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De bouw van het nieuwe landhuis vindt plaats onder verantwoording van de particuliere initiatiefnemer(s). Algemene (procedure)kosten die uit het project en de ruimtelijke procedure voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Deze planbegeleidingskosten zullen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Daarnaast dient voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan de opdrachtgever zich bereid te verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeovereenkomst maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

Overige kosten, zoals mbt aanleg van riolering en een inrit zullen te zijner tijd via de leges verhaald worden.

De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

Hoofdstuk 8 Overleg & inspraak

8.1 Omgevingsdialoog

Voor opstelling van het concept ontwerpbestemmingsplan zijn de naaste burens reeds geïnformeerd over het voornemen.

Voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn alle omwonenden nader geïnformeerd over de voorgenoemde plannen, waarbij de mogelijkheid is gegeven reacties kenbaar te maken. Hierop zijn een achttal reactieformulieren binnengekomen, met een viertal meer inhoudelijke reacties.

De reacties hebben niet tot een inhoudelijke wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan geleid.

Het uitgebreide verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als Bijlage 7 bij de toelichting van dit ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

8.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aan de vooroverlegpartners voorgelegd, waaronder provincie en waterschap.

Het waterschap heeft in haar reactie aangegeven, dat ze positief zijn over het voornemen. Het plan sluit aan bij de doelstellingen en opgaven, die het waterschap heeft. Aanvullend hebben ze nog enkele opmerkingen gemaakt. Inmiddels is een nieuw waterbeheersplan in werking getreden. Daarnaast zijn voor de toekomstige toename van het verhard oppervlak naast de gemeenteregels ook de regels van de Keur van toepassing. Verzocht wordt het profiel van vrije ruimte naast de Leijgraaf in de toelichting even te benoemen.

Het waterschap hoopt dat de voorziene ingang van het landgoed aan de Meerstraat in de toekomst ook voor het waterschap toegankelijk blijft voor het beheer en onderhoud aan de Leijgraaf. Tenslotte wordt verzocht bij de feitelijke inrichting en aanleg van zoomvegetatie in de oeverzone vooraf contact op te nemen met het waterschap om de werkzaamheden af te stemmen. Het waterschap beoogt de realisatie van een extra geïsoleerd liggende poel als stapsteen voor amfibieën langs de waterloop.

De tekstuele opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen, zie ook paragraaf 5.2. Het nieuwe waterbeheersplan is opgenomen, er is een expliciete verwijzing naar de regels van de Keur opgenomen ten aanzien van de verhardingstoename, een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de realisering van de waterbergingsvoorziening toegevoegd en tenslotte is een tekstpassage toegevoegd over het profiel van de vrije ruimte naast de Leijgraaf.

De Leijgraaf blijft ook na realisatie van het voornemen bereikbaar voor het waterschap voor beheer en onderhoud aan de Leijgraaf. Voor aanvang van de feitelijke werkzaamheden in de oeverzone zal hierover contact worden opgenomen met het gebiedsdistrict van het waterschap.

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat de het voornemen aansluit bij de provinciale bossenstrategie en dat de omschakeling van het productie- naar een natuurlijk bos wordt gewaardeerd. Aanvullend heeft ze enkele ondergeschikte opmerkingen geplaatst.

Verzocht wordt in de toetsing aan de bepalingen van het provinciaal beleid duidelijker op te nemen dat met

de omzetting van het productiebos naar een meer natuurlijk bos ook nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt verzocht de vereiste karakteristieke verschijningsvorm van het landhuis in de regeling nader te borgen. Tenslotte vraagt de provincie zich af hoe de openbare toegankelijkheid is verzekerd in het plan.

Ten aanzien van de boringsvrije zone wordt verzocht de goede juridische beschermingsregeling op te nemen. Daarnaast dient voor toevoeging van verharding in alle gevallen een omgevingsvergunningsplicht te gelden, zonder de huidige opgenomen ondergrens van 100 respectievelijk 200 m².

Tenslotte dient de formulering van de voorwaardelijke verplichting te worden aangepast.

De aanvullende opmerkingen van de provincie zijn in dit ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Hiertoe is bij de toetsing aan het provinciaal beleid in de toelichting de omvorming van het productiebos nadrukkelijker genoemd. Daarnaast is in de regels conform het provinciaal beleid opgenomen dat voor realisering van het landhuis sprake dient te zijn van een karakteristieke verschijningsvorm. Openbare toegankelijkheid van het landgoed was in de regels in de bestemmingsomschrijving reeds opgenomen, maar is nu met een voorwaardelijke verplichting nader geborgd, en ook in de toelichting explicieter benoemd.

Ten aanzien van de boringsvrije zone is een aangepaste juridische beschermingsregeling opgenomen. Bovendien is de ondergrens bij de omgevingsvergunningsplicht voor aanleg van nieuwe verhardingen geschrapt en is de formulering van de eerder opgenomen voorwaardelijke verplichting met betrekking tot realisering van het inrichtings- en beheerplan aangepast.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023. Gedurende deze termijn heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

De gemeente heeft 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is gebundeld, samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan "Landgoed Het Geleer"', die als Bijlage 8 bij de toelichting is toegevoegd. De ingediende zienswijze heeft na beoordeling niet geleid tot aanpassing van de juridische regeling van het plan.

Daarnaast zijn in de nota een drietal ambtshalve wijzigingen opgenomen, in verband met het herstel van een abusievelijk verkeerde verwijzing, ter verduidelijking van een reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting en toevoeging van een toetsing aan de gemeentelijke ontwerp omgevingsvisie Bernheze 2040 aan de toelichting.

Op 18 april 2024 heeft de gemeenteraad beslist over de zienswijzen en vaststelling van het bestemmingsplan.

