

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DUNEZ VOF,



28-5-2014

Margrietweg 21 Giersbergen

Ruimtelijke onderbouwing Dunez VOF,

MARGRIETWEG 21 GIERSBERGEN

INHOUDSOPGAVE	BLZ
▣ 1. INLEIDING	3
▣ 1.1. Plangebied	3
▣ 1.2. Aanleiding	5
▣ 1.3. Doel	5
▣ 1.4. Opbouw ruimtelijke onderbouwing	6
▣ 2. BESTAANDE SITUATIE	6
▣ 2.1. Rijksbeleid	6
▣ 2.2. Provinciaal beleid	9
▣ ontwikkelingvisie buitengebied	14
▣ 2.3. Gemeentelijk beleid	22
▣ 2.4. Conclusie	24
▣ 3. FEITELIJKE SITUATIE	25
▣ 3.1. Karakter gebied	25
▣ 3.2. Karakter Margrietweg	26
▣ 3.3. Situatie Margrietweg 21	26
▣ 3.4. Vigerend bestemmingsplan	29
▣ 4. MOTIVERING ONTWIKKELING	30
▣ 4.1. opzet	30

▣ 4.2.	Conclusie motivering ontwikkeling	32
▣ 4.3.	Parkeren	32
▣ 5.	MILIEU	34
▣ 5.1.	Archeologie	34
▣ 5.2.	Bodemkwaliteit	38
▣ 5.3.	Natuur	40
▣ 5.4.	Landschap	41
▣ 5.5.	Watertoets	43
▣ 5.6.	Wegverkeerslawaaï	47
▣ 5.7.	Luchtkwaliteit	47
▣ 5.8.	Geur- en stankhinder	48
▣ 5.9.	Externe veiligheid	50
▣ 6.	BEOOGDE REGELING	52
▣ 7.	Planopzet	52
▣	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

1. INLEIDING

1.1. Plangebied



Afbeelding. Situering plangebied (bron BING)

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel “Margrietweg 21” bij het dorp Giersbergen in de gemeente Heusden. Op de vorenstaande afbeelding is de situering van het plangebied weergegeven.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: vdboerog



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 november 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente DRUNEN Sectie D Perceel 3615 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
--	---	--

1.2. Aanleiding

Aan de Margrietweg 21 bevinden zich de opstallen van een voorheen agrarisch bedrijf. De bebouwing omvat een op relatief grote afstand van de Margrietweg gelegen bedrijfsgebouw. De bedrijfsvoering richtte zich een aantal jaren geleden hoofdzakelijk op het kleinschalig houden van vee. Daarna zijn het perceel en bebouwing verkocht. De vorige eigenaar was hierbij vooral geïnteresseerd in de bijbehorende landerijen. De woning en bijgebouwen zijn te koop aangeboden. Omdat de verkoop meer tijd vergde dan verwacht is het pand verhuurd aan vooral oost-europese werknemers die in de omgeving werkzaam zijn. Mede hierdoor zijn de woning en de overige opstallen danig in verval geraakt.

Momenteel is de eigenaar van dit perceel – Dunez v.o.f. De eigenaren Dhr. C. Feenstra en Dhr M.G.J. van der steen streven naar een bedrijfseconomisch noodzakelijke verbreding van de bedrijfsvoering.

Hierbij is aansluiting gezocht op de strategische ligging van het complex ten opzichte van de belendende stedelijke gebieden enerzijds en de natuurgebied van de Loonse en Drunense Duinen anderzijds. Deze locatie biedt een goede ambiance voor de ontwikkeling van nevenactiviteiten gericht op specifieke vormen van horeca en verblijfsaccommodatie.

Dunez v.o.f. streeft vanuit deze strategische ligging dan ook naar:

- ✓ het realiseren van een minicamping met ten hoogste 20 plaatsen;
- ✓ realisering van ten hoogste 5 recreatieve appartementen voor bed & breakfast;
- ✓ Horeca faciliteiten voor de gasten van Dunez;
- ✓ Kleinschalige zwem en wellness faciliteiten;

Het college van de gemeente Heusden heeft bij schrijven d.d. 29 september 2013 naar aanleiding van een ingediend Principebesluit positief besloten en in principe akkoord gegaan met het ingediende schetsplan en kenbaar gemaakt bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkelingen c.q. dit verzoek. Om de gevraagde functies planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Het gemeentelijk streven is om de beoogde ontwikkelingen in de komende integrale herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” te regelen. Ten behoeve van deze aanpassing is het opstellen van een onderbouwing noodzakelijk, waarin in ieder geval de noodzakelijke milieuonderzoeken zijn opgenomen.

1.3. Doel

Het doel van de voorliggende onderbouwing kan als volgt worden samengevat:

- ✓ een (ruimtelijke) onderbouwing met een concretisering van het ontwikkelingsplan van Dunez v.o.f. en de omschrijving van de effecten daarvan op het milieu;
- ✓ aangeven op welke onderdelen de eigenaar een ontheffing op het geldende bestemmingsplan vraagt.

1.4. Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt specifiek aandacht besteed aan:

- ✓ het beleidskader (hoofdstuk 2);
- ✓ de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- ✓ de planopzet (hoofdstuk 4);
- ✓ de effecten op het milieu (hoofdstuk 5);
- ✓ de financiële uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- ✓ de beoogde regeling in het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” (hoofdstuk 7).

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het kader voor de beoogde ontwikkeling van minicamping annex horeca – en verblijfsaccommodatiebedrijf aangegeven.

2.1. Rijksbeleid Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee op hoofdlijnen sturing wordt gegeven aan de inrichting van de ruimte. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen. Het provinciale en regionale beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet volgens de Nota Ruimte verder voorzien in:

- ✓ optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- ✓ behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- ✓ optimale aansluiting op het watersysteem, waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

In de Nota Ruimte is de hoofddoelstelling het doelmatig met ruimte omgaan.

De Nota Ruimte biedt meer kansen voor het buitengebied om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten.

Ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie Door het Ministerie van LNV is als antwoord op de dynamiek in het buitengebied het instrument van ontwikkelingsgerichte landschaps- strategie (2004) opgezet. Daaruit blijkt, dat er wordt uitgegaan van veranderingen van de landschappen, zodanig dat ingrepen goed worden ingepast ten gunste van de kwaliteit en zeker niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Gedacht wordt aan een aantrekkelijke woonomgeving, goed ingepaste bedrijventerreinen en een (ont)spannen- de omgeving om te recreëren.

Gestreefd moet worden naar een functionele inrichting van het landschap voor de gebruiksfuncties in het landelijk gebied en naar behoud en ontwikkeling van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap. Vergroting van waterberging is één van de belangrijkste toe te passen waterprincipes. Ingerepen gericht op toename van natuur, recreatie- mogelijkheden en waterberging passen in de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie.

Het rijksbeleid omvat weliswaar geen concrete uitspraken gericht op het onderhavige project.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op 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.

Leefbare en veilige omgeving Nederland is een aantrekkelijk land om in te wonen, werken en recreëren, met kenmerkende cultuurlandschappen, natuur en stads- en dorpsgezichten die over de hele wereld bekend staan als typisch Nederlands.

Cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natuur Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn⁴⁴ (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats).

Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk⁴⁵ met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Ook de drinkwaterbedrijven en de landbouw hebben een rol bij het natuurbeheer. Uitsluitend wanneer sprake is van nalatigheid van de provincies zal het Rijk de provincies aanspreken op het niet realiseren van de internationale verplichtingen.

De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Daarmee kunnen grondeigenaren worden gestimuleerd een groenblauwe dooradering van het landschap te realiseren door bijvoorbeeld natuurlijke akkerranden, sloten, recreatieve routes en kavelafscheidings. Ook rondt het Rijk het Meerjaren- programma Ontsnippering af voor het opheffen van knelpunten tussen de nationale EHS en bestaande rijksinfrastructuur. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur ingepast conform de wettelijke eisen voor insluiting van infrastructuur. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water ⁴⁶.

De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2021 door provincies gerealiseerd. Door middel van een gezamenlijk door Rijk en provincies uit te werken eenvoudige monitoringssystematiek, die niet verder gaat dan de Europese rapportageverplichting, en via de reguliere kanalen, zoals het Planbureau voor de Leefomgeving, zal beleidsvoortgang

en doelbereik worden gemeten. Het Rijk ontwikkelt, in samenspraak met andere partijen, een natuurvisie voor de langere termijn waarin natuurbeheer en natuurbeleving in verbinding worden gebracht met mensen in de streek. Voor de periode na 2021 wordt in 2016 nagegaan welke andere maatregelen, naast de herijkte EHS, ingezet kunnen worden om de internationale doelen te halen. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Ontpoldering ten behoeve van de EHS is alleen toegestaan wanneer waterveiligheid of internationale afspraken dit vereisen.

De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS en hebben een belangrijke recreatieve, educatieve en natuurwaarde. Het Rijk heeft in het verleden achttien Nationale Parken aangewezen. Samen met de twee toen al bestaande particuliere Nationale Parken vormen zij het stelsel van twintig Nationale Parken die de top- gebieden van typisch Nederlandse natuur vertegenwoordigen. Het beleid ten aanzien van Nationale Parken is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Goed systeem van ruimtelijke ordening

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Het Rijk hanteert bij nationale infrastructurele en gebiedsontwikkelingsprojecten de werkwijze van Sneller en Beter, waarmee participatie en belangen behartiging van burgers en bedrijven een nadrukkelijker plaats krijgt bij de besluitvorming.

Nationaal belang 13 zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en inter-gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De principes van het advies van de Commissie Elverding⁴⁷ gebruikt het Rijk ook bij het komen tot een eenvoudig en samenhangend wettelijk stelsel (rondom ruimtelijke ordening, infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur,

landbouw, archeologie en monumenten). Dit zal voor de zomer van 2012 ondermeer leiden tot een voorontwerp van de nieuwe omgevingswet (Programma Eenvoudig Beter). Tevens wordt de Crisis- en Herstelwet permanent gemaakt.

Daarnaast worden de mogelijkheden van nieuwe allianties (publiek-publiek en publiek-privaat) benut⁴⁹. Het Rijk zet samen met decentrale overheden de interbestuurlijke samenwerking bij de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling voort en maakt, in die gevallen waarin de noodzaak is aangetoond, wet- en regelgeving krimpbestendig.

Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Het Rijk zal, als daarom wordt gevraagd door gemeenten, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover advies geven. Het Rijk zal systeem- of themagerichte onderzoeken uitvoeren. Deze onderzoeken moeten informatie opleveren over de feitelijke toepassing van wet- en regelgeving in bestemmingsplannen en provinciale verordeningen. Met die informatie kan beoordeeld worden of het systeem werkt zoals het bedoeld is.

Ook blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) als beheerder of eigenaar (bijvoorbeeld vanuit de rol van weg- en waterbeheerder of eigenaar van defensie terreinen) opkomen voor zijn directe belangen bij bestemmingsplannen.

2.2. Provinciaal beleid, Structuurvisie provincie Noord Brabant

Het Groene Woud Binnen Het Groene Woud ligt het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen. Het Groene Woud is één van de landschappen van Allure uit de Investeringsagenda. Het is omringd door de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Het gebied vormt daarmee het groene hart van Brabantstad. De A2, A58 en N65 doorsnijden de flanken van het gebied. Het Nationale Landschap Het Groene Woud bestaat uit een waardevol kleinschalig cultuurlandschap met daarbinnen belangrijke natuurgebieden zoals de Kampina en Oisterwijkse Vennen, de Mortelen, de Scheeken en de Geelders. Het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen is een natuurgebied met stuifzanden, bossen, beek- en moeraslandschap omringd door een open landbouwgebied. Het ligt tussen Tilburg en Den Bosch en grenst direct aan het Nationaal Landschap.

24/439 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (vastgesteld)

Het Rijk en de provincie werken aan de opwaardering van de A2, A58 en N65. Er zijn plannen voor nieuwe woonmilieus aan de randen van Het Groene Woud, zoals in Tilburg-Noordoost, Best en Son. In het agrarische landschap rondom de natuurkern is een ontwikkeling in gang gezet naar een groene, duurzame en gemengde plattelandseconomie. De nieuwe economische dragers zijn er op gericht de natuur- en landschapwaarden en de recreatieve aantrekkelijkheid van dit gebied te verhogen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het

2.2.1. Interim structuurvisie

In de Interim Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 (vastgesteld 27 juni 2008).

In lijn met het rijksbeleid streeft de provincie naar zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende leidende principes zijn onderscheiden:

- ✓ meer aandacht voor de onderste lagen;
- ✓ zuinig ruimtegebruik;
- ✓ concentratie van verstedelijking;
- ✓ zonering van het buitengebied.

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De belangrijkste waarden Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijke pijler van de SVRO. Het doel van het principe is zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden zijn: hergebruik of herschikking binnen bestaande gebruiksruimte is niet mogelijk; aantasting van de basiskwaliteit (bodem en water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorisch en landschappelijke waarden worden voorkomen (omgevingstoets); bij het aansnijden van nieuwe ruimte wil de provincie dat de ruimtelijke ontwikkeling een impuls geeft aan het landschap.

Uitvoering van dit beleid vindt plaats via een stimuleringsregeling en via bescherming van de belangrijkste landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden in de Verordening ruimte.

In de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010 zijn de belangrijkste landschappelijke, cultuurhistorische- en archeologische waarden aangeduid.

Naast Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten zijn op de CHW ook de indicatieve archeologische waarden weergegeven. Zo is Brabant onderverdeeld in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten en gebieden met een lage verwachtingswaarde. De Monumentenwet geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met deze verwachtingswaarde. Zo stelt de provincie een archeologisch onderzoek verplicht bij ontgroningen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Aardkundig waardevol gebied Karakteristiek voor Noord-Brabant zijn de steilranden, breuktrekken, zandverstuivingen (Loonse en Drunense Duinen) en meanderende beeklopen (Merkske). Verder zijn fossiele verschijnselen als dekzandruggen (Regte Heide) en -laagten kreek (Biesbosch), verlaten meanders (Maasterrassen, Land van Cuijk) en pingo-ruïnes (Strabrechtse Heide) te vinden. De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis omdat zij onvervangbaar zijn. Daarom zijn deze gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in Structuurvisie ruimtelijke ordening en worden ze beschermd in de Verordening ruimte. De aardkundige waarden vallen voor een groot deel samen met de Groenblauwe Structuur uit de SVRO.

Mogelijke effecten De ontwikkeling naar minder maar grotere bedrijven zorgt ook bij een gelijkblijvende totale veestapel in Noord-Brabant per saldo voor meer bebouwd oppervlak omdat niet alle leegkomende stallen/gebouwen van stoppende bedrijven gesloopt worden. Bijvoorbeeld omdat deze blijven staan voor ander gebruik. Bij groei van de veestapel zal er nog meer sprake zijn van een per saldo toename van bebouwing. Gelet op de beschikbare milieuruimte en de bestaande concentratie van intensieve veehouderij, zal dat vooral in delen van Oost- en Midden Brabant kunnen optreden. Deelen van de daar aanwezige waarden worden op provinciaal niveau beschermd via de Verordening ruimte. Daarnaast worden deze en ook andere waarden op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie beschermd in andere plannen en regels, zoals in gemeentelijke bestemmingsplannen buitengebied.

Risico's op aantasting van waarden kunnen optreden in die situaties waar er waarden zijn die niet of niet voldoende beschermd worden via de Verordening ruimte, bestemmingsplannen buitengebied of andere regelingen. Waar die situaties optreden is binnen de scope van deze planMER niet aan te geven.

Als uitgangspunt voor zorgvuldig ruimtegebruik geldt dat ,de ontwikkeling van functies een bijdrage levert aan de verdere versterking en beleving van het landschap' Of het echter altijd mogelijk is om ontwikkelingen op de locatie zelf geen of minimaal effect te laten hebben is zeer de vraag; het zal waarschijnlijk altijd een lichte karakterverschuiving van het landschap met zich meebrengen, waarbij met name bestaande openheid verloren kan gaan. In de open gebieden is vaak ook de meest milieuruimte (geur, fijn stof, geluid, ammoniak) voor ontwikkeling van de intensieve veehouderij mogelijk. Een eventuele groei van de totale Brabantse veestapel of een lokale concentratie

zal leiden tot een toename van de staloppervlakte. Vooral in gebieden met een sterke concentratie van intensieve veehouderijen kunnen meer en grotere stallen/bedrijfscomplexen het landelijk gebied een steeds meer industriële uitstraling geven. Een sterker ruimtelijke sturing biedt mogelijkheden om het optreden van deze ontwikkelingen te beperken. Effecten van het opvullen van latente ruimte in vergunningen op het landschap zijn als neutraal tot beperkt neutraal beoordeeld omdat wordt aangenomen dat deze opvulling vooral zal optreden in bestaande stallen of direct aansluitend aan bestaande bebouwing.

Effecten op cultuurhistorische en aardkundige waarden zijn vooral te verwachten daar waar de cultuurhistorische betekenis samenhangt met de openheid van het landschap. Ook hier weer geldt dat deze gebieden veelal via de Verordening ruimte en/of bestemmingsplannen buitengebied beschermd worden. Voor archeologische waarden geldt met name het beschermen door middel van 'behoud in situ'. De CHW- kaart is bedoeld als een belangrijke leidraad. Indien voor een locatie geen waarden op de CHW zijn aangegeven, betekent dit echter niet dat er geen archeologisch waarden kunnen zijn. In de Monumentenwet is opgenomen dat gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Als er sprake is van archeologische waarden of verwachtingen moet dit bij de bestemming van een perceel worden meegewogen. Vanwege dit beschermingsregime zijn de effecten op archeologie als neutraal beoordeeld.

NOTA UITNODIGEND GROEN

De toenemende behoefte aan recreatie en ontspanning, het belang van een duurzame economische groei en de wens voor nieuw ondernemerschap in een groene omgeving vragen om een natuurbeleid dat met deze ontwikkelingen meebeweegt. Ook de forse rijksbezuinigingen op het gebied van natuur en landschap in combinatie met de decentralisatie van rijkstaken naar de provincie maken een aanpassing van provinciaal beleid noodzakelijk. Uit het evaluatie- rapport Toestand van de Brabantse Natuur 2012 blijkt dat de achteruitgang van de biodiversiteit nog niet is gestopt. Bovendien eindigt de looptijd van het huidige Natuur- en Landschapsoffensief eind 2012. Een herziening van het natuur- en landschapsbeleid is dan ook gewenst.

De provincie wil natuur en landschap een plek geven midden in de samenleving en ten goede laten komen aan alle Brabanders. Natuur en landschap zijn essentieel voor een goed leef- en vestigingsklimaat en dragen bij aan de gezondheid van de Brabanders. Naast de intrinsieke waarde van natuur, gaan we de bijdrage van natuur aan maatschappelijke en economische doelen en vice versa meer centraal stellen. Door meer nadruk op de recreatiemogelijkheden, belevingswaarde, vrijetijdseconomie en verruiming van de gebruiksmogelijkheden willen wij er voor zorgen dat het draagvlak in de samenleving voor natuurbeleid toeneemt. Een natuurbeleid dat ook bijdraagt aan de gezondheid van de Brabanders en de ontwikkeling van Brabant, nu en in de toekomst. Bij de uitvoering gaan we de maatschappij (mens én economie) nadrukkelijker betrekken. Waar wij voorheen vaak zelf het beleid plus de uitwerking bepaald en, gaan wij nu meer gelijkwaardige partnerschappen aan. Wij nodigen burgers en bedrijven uit om medeverantwoordelijkheid voor natuur en landschap te nemen, waarbij we meer ruimte bieden voor lokale, in de streek gedragen initiatieven. We leggen meer nadruk op maatwerk dan op een procedurele uitvoering. We gaan kosteneffectiever, efficiënter en innovatiever aan de slag en bieden meer flexibiliteit, samen met andere partijen, waarbij we wel onze doelen voor ogen houden.

De discussie in het natuurbeleid over 'mens of natuur centraal' betreft een schijntegenstelling. Sinds de prehistorie heeft de mens zijn natuurlijke omgeving gevormd tot een cultuurlandschap met grote natuurwaarde. Dit landschap is van groot belang voor de samenleving. Aan de ene kant uit zich dat in natuurbeleving en ontspanning als noodzakelijk tegenwicht voor de stadse drukte, met inmiddels bewezen positieve effecten op lichamelijke en geestelijke gezondheid.

De doelstellingen van het beleid voor natuur en landschap kunnen en willen we als provincie niet alléén realiseren. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden, ondernemers, onderwijs en omgeving. Draagvlak en betrokkenheid in de samenleving voor natuur en landschap is daarvoor essentieel. Samenwerking is de beste manier om resultaten te boeken. De verbrede kijk op de waarde van natuur brengt met zich mee dat we met nieuwe partijen

te maken krijgen en op zoek gaan naar gezamenlijke belangen. We zullen daadkrachtige en innovatieve allianties aangaan en werken samen op basis van wederzijds vertrouwen. Dit betekent voor de provincie dat zij haar traditionele regierol deels loslaat. Daarbij respecteren we ieders rol en gaan er van uit dat alle partijen die optimaal invullen. Alliantievorming is steeds vaker nodig om goede resultaten te boeken voor het in stand houden van natuur op de langere termijn. Het Manifest 'Brabants Buitengebied' benadrukt het belang van samenwerking voor een landschap dat ruimte biedt aan de agrarische ondernemer, de recreant en een rijke biodiversiteit.

De basis voor samenwerking is de waardering die burgers hebben voor de natuur, de baten die natuur biedt voor burgers en de economische waarde voor

ondernemers.

Ondernemers zien in toenemende mate kansen om inkomsten te genereren met behulp van natuur en landschap. Nieuwe marktkansen liggen er bijvoorbeeld op gebied van beleving, ontspanning, duurzaam geproduceerd voedsel, streekproducten met regionale identiteit, gezondheid, zorg en energie. Ook hebben ondernemers belang bij een groene omgeving omdat die van positieve invloed is op hun marktkansen en het aantrekken van hoogwaardige arbeidskrachten. De verbindingen tussen natuur en ondernemen zijn goed voor de economie van Brabant. Het resultaat staat voorop en de weg waarop dit tot stand komt, ligt meer bij de initiatiefnemer. Als provincie gaan we dus meer loslaten.

Ter bescherming en ontwikkeling van de natuur in Brabant is de zogenaamde groen blauwe structuur geïntroduceerd in de Structuurvisie RO. Deze groen- blauwe structuur bestaat uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de ecologische verbindingzones (EVZ's) en omliggend de groen blauwe mantel. De provincie voelt zich primair verantwoordelijk (provinciaal belang) voor deze groenblauwe structuur. Daarom zijn er in de Verordening ruimte regels opgenomen voor bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur (nee-tenzij), de ecologische verbindingzones (zoekgebieden) en de groenblauwe mantel (ja-mits). De ruimtelijke bescherming en ontwikkeling van de natuur buiten de groenblauwe structuur is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Natura 2000

De Europese biodiversiteitsstrategie (2010 – 2020) biedt ruimte voor een meervoudig ruimte gebruik van natuur, mits het de biodiversiteit niet aantast. Toch bestaat vaak het beeld dat economische ontwikkelingen in en rondom Natura 2000-gebieden op slot worden gezet. Echter, veel activiteiten zijn (onder voorwaarden) te verenigen met de Natura 2000-doelstellingen. Wij werken in de beheerplannen, na overleg met gebruikers en andere belanghebbenden, de Natura 2000-doelstellingen uit in ruimte en tijd en houden daarbij rekening met de bestaande activiteiten.

De vrijetijdseconomie heeft nog groeipotentie, waarvan ook de plaatselijke middenstand zal profiteren. Een belangrijk deel van de omzet in de vrijetijdseconomie hangt samen met de ligging van horeca, verblijfaccommodaties en recreatieparken in landschappelijk aantrekkelijke gebieden, in natuurgebieden of in de omgeving ervan. Nagenoeg alle natuurgebieden in Brabant zijn geheel of gedeeltelijk toegankelijk en goed bereikbaar. Om de belevingswaarde van natuur te verhogen realiseert de provincie een aantal zogenaamde natuurpoorten. Om de inwoners meer te betrekken bij biodiversiteit heeft een groot aantal Brabantse gemeenten een plant of dier, kenmerkend voor de eigen omgeving, geadopteerd: de zogenaamde lokale ambassadeur voor biodiversiteit. In navolging heeft de provincie de vlinder aangewezen als ambassadeur voor de Brabantse biodiversiteit. De vlinder is een goede indicator voor de kwaliteit van milieu, water, onze natuurgebieden en het groen in de bebouwde omgeving.

Structuurvisie Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. Voor de vier ruimtelijke structuren (groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur) zijn de ambities en het bijbehorende beleid geformuleerd. Per beleidsdoel is vervolgens aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de doelen te bereiken.

Vrijetijdseconomie De ambitie van de Agenda van Brabant is om een top kennis en innovatieregio te worden. Daarvoor is een goed leef- en vestigingsklimaat nodig waar de vrijetijdseconomie kan floreren. Het Koersdocument Stad en Platteland is mede een belangrijk inspiratiedocument voor de vrijetijdseconomie. De vrijetijdseconomie moet immers één van de dragers worden van deze koers (en vice versa). Hetzelfde geldt ten aanzien van de provinciale opgaven voor cultuurhistorische complexen, landschappen van Allure en het natuur- en landschapsbeleid.

Vrije tijd wordt een steeds belangrijker thema in onze maatschappij. Niet alleen hebben we door de jaren heen meer geld te besteden gekregen, ook vinden we het steeds belangrijker hoe we onze vrije tijd door brengen. We zijn op zoek naar nieuwe belevingen en vernieuwende concepten. Door de vergrijzing ontstaat er bovendien een steeds groter wordende groep mensen met meer vrije tijd.

Het veld van de vrijetijdseconomie is zeer breed en divers. Er zijn veel en diverse types ondernemers, evenementen, attracties en activiteiten. Maar ook de sectoren als cultuur, kunst, natuur, sport, horeca en detailhandel rekenen we tot dit domein. Ze maken allemaal deel uit van de activiteiten die mensen buitenshuis in hun vrije tijd ondernemen.

Recreatie en toerisme is een majeur onderdeel in de vrijetijdseconomie. In de in 2012 uit te werken visie vrijetijdseconomie zal worden aangegeven op welke terreinen van recreatie en toerisme innovatief en gastvrij wordt ingezet (routegebonden recreatie, natuurbeleving, andere terreinen van recreatie dichtbij huis). Op het terrein van toerisme komt er een uitwerking op welke wijze er meer ruimte kan worden geboden voor ondernemerschap en welke onderscheidende toeristische voorzieningen en concepten versterking verdienen om toerisme en ondernemerschap te kunnen stimuleren.

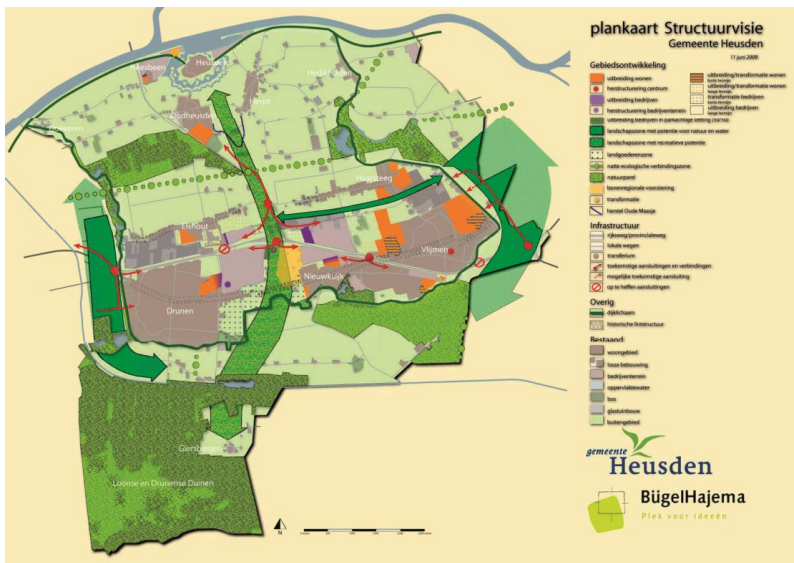
Brabant kent een sterke vrijetijdseconomie en die is van belang voor de Brabantse economie. De werkgelegenheid betreft 100.000 banen, grotendeels middelbaar- en lageropgeleiden. Dat is ongeveer 9% van de totale werkgelegenheid in Brabant. Brabant heeft een marktaandeel van 11% van de vakanties in Nederland. Al met al is er sprake van 5,3 miljard aan bestedingen.

Deze aantallen willen we in de toekomst laten toenemen door als provincie een bepaalde rol te nemen.

Met de startnotitie Vrijetijdseconomie in Brabant heeft de provincie de ambitie uitgesproken “de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland” te willen worden, waarbij de provincie kiest voor het Scenario “Uitdager”: de Provincie zet zich volop in op meer samenhang van de sector en voelt zich hiervoor met anderen verantwoordelijk. Vrijetijdseconomie wordt beschouwd als economische topsector en de provincie betreft anderen actief bij het netwerk. Zo ontstaat een uitgebreid open netwerk, dat fungeert als vliegwiel om ook andere ambities en sectoren te versterken. Door het open netwerk is er volop kans voor innovatie.

De provincie heeft geen wettelijke taak op het gebied van vrijetijdseconomie, maar versterking van de vrijetijdseconomie in Brabant kan bijdragen aan oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken zoals de betaalbaarheid van o.a. natuur, zorg en cultuur, het bevorderen van gezondheid door het promoten van sport en het tegengaan van krimp op het platteland. Een goed voorbeeld van het benutten van de samenhang tussen natuur en vrijetijdseconomie zijn de ontwikkeling van Natuurpoorten.

Ontwikkelingsvisie Buitengebied Heusden



Ontwikkelingsvisie naast bestemmingsplan

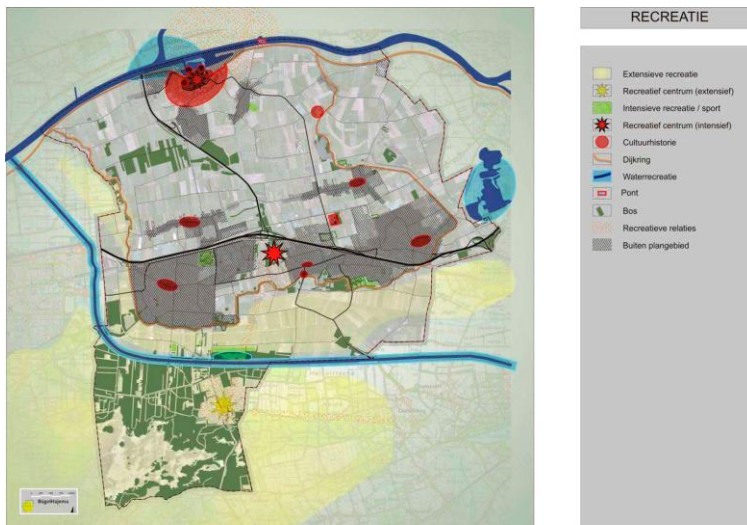
Het bestemmingsplan is bij uitstek geschikt om bestaande rechten en de voorzienbare ofwel 'bekende' toekomst adequaat te regelen. Het is veel minder in staat om de 'onbekende' toekomst op juiste wijze te geleiden. De toegenomen dynamiek in het landelijk gebied stelt het gemeentebestuur steeds vaker voor vragen, die door het bestemmingsplan niet kunnen worden beantwoord. Vragen die voortvloeien uit initiatieven in het veld waarvan het waard is dat hierop positief kan worden gereageerd, mits zij een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van het gebied. Daarom wordt naast het bestemmingsplan, dat vooral conserverend van aard is, een ontwikkelingsvisie opgesteld, die als zelfstandige structuurvisie overeenkomstig de Wro zal worden vastgesteld. De visie biedt een duidelijk kader om creatieve initiatieven van burgers en ondernemers in het buitengebied te kunnen afwegen. Daarbij worden ontwerprichtlijnen meegegeven, die invulling geven aan het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied.

Doel ontwikkelingsvisie Uit het voorgaande vloeit het volgende doel van de ontwikkelingsvisie voort: De ontwikkelingsvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

Gemengd landelijk gebied:

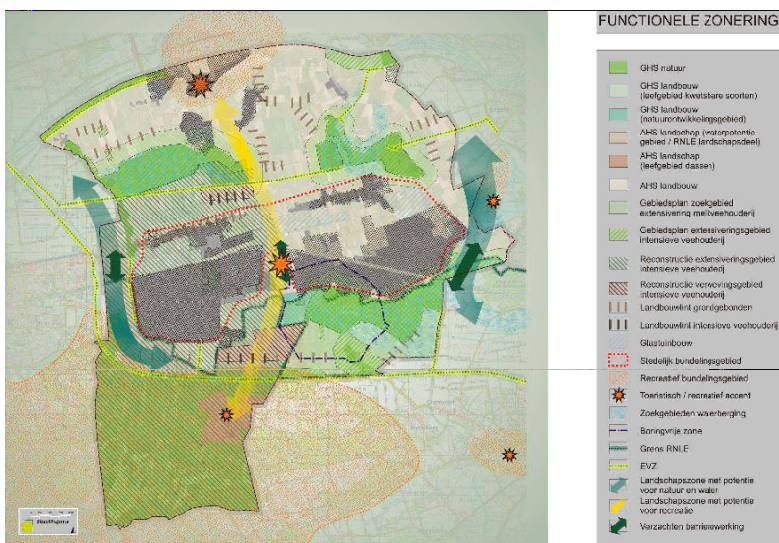
In het gemengde landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Sport, recreatie en toerisme



De gemeente Heusden speelt op het gebied van recreatie en toerisme een bovenregionale rol. De vesting Heusden en het uitgestrekte natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen zijn daarbij de belangrijkste publiekstrekkingen. In het verleden vormde ook het Land van Ooit een belangrijke publiekstrekking. Deze locatie zal worden herontwikkeld als een bovenregionaal attractiepunt en transferium onder de naam “Poort van Heusden”.

Naast de grote publiekstrekkers, beschikt de gemeente Heusden over meerdere aantrekkelijke voorzieningen voor recreatie en toerisme en sport. Het betreft hier bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes (ook in combinatie met het veerpontje naar Nederhemert in de gemeente Zaltbommel), overdekte en openlucht- zwemvoorzieningen, diverse roei- en visvijvers, twee natuurijsbanen, een accommodatie voor onder meer baanwielrennen, skeeleren en modelautosport. De meeste sportvoorzieningen liggen in het verstedelijkte gebied van Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen, met name daar waar het gaat om hoogwaardiger voorzieningen. Maar ook in de overige kernen komen kleinschalige sportvoorzieningen voor. Voor de watersport en het toerisme zijn de twee jachthavens te Heusden van belang. Daarnaast speelt ook de Maas/Bergsche Maas voor water- en oeverrecreatie een rol. De gemeente kent geen grote verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het aanbod bestaat uit minicampings, groepsaccommodaties/ groepskamperen, hoevelogies, bed&breakfast, hotels en verblijven in jachthavens.



De gemeente wil wat betreft recreatie en toerisme optimaal profiteren van de vele actuele/potentiële mogelijkheden binnen de gemeente door versterking van de samenhang binnen het totale toeristisch-recreatieve product.

Beleidskader De vraag naar ruimte in het landelijke gebied is groot en er zijn nieuwe ruimtevragers door een toenemende behoefte aan natuur, recreatie en berging van water. Er is een toenemend belang van nieuwe dragers voor de plattelandseconomie en de leefbaarheid in de kleine kernen. Ontwikkeling in de landbouw leidt enerzijds tot afname van het aantal bedrijven en anderzijds tot noodzakelijke schaalvergroting, c.q. verbreding voor de blijvers. Het beleid speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente Heusden. Door middel van zonering worden meer of minder ontwikkelingsmogelijkheden geëntameerd voor onder meer de agrarische sector, natuur en water. Zo kunnen de verschillende functies in het buitengebied op de meest geschikte plekken ontwikkelingsmogelijkheden verkrijgen.

Het provinciale beleid is ten tijde van de vaststelling van de ontwikkelingsvisie sterk in beweging. De ontwikkelingsvisie is hierop bezien. De provinciale Interimstructuurvisie (2008) is van kracht. De provincie is een nieuwe structuurvisie aan het voorbereiden. Deze levert geen strijdigheid op met de ontwikkelingsvisie. De ontwikkelingsvisie is in overeenstemming met de vastgestelde provinciale verordening fase 1. De verordening fase 2 is nog in procedure en heeft onder meer betrekking op het BIO-beleid en de ruimte-voor-ruimteregeling. De verordening fase 2 is weliswaar nog niet vastgesteld, maar er is nadrukkelijk gekeken naar de richting die in de ontwerpverordening is aangegeven.

Kwaliteiten - Grote landschappelijke diversiteit in de vorm van het rivierenlandschap met de rivierkommen en de oeverwallen in de noordelijke helft, slagenlandschap in de rand van de dekzandrug, de overlaatzone en de meer besloten zuidelijke bosgebieden. - De toeristisch-recreatieve en waterstructuur, de vesting Heusden, de Poort van Heusden (in potentie), het strandbad Engelermeer en het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen zijn grote publiekstrekken in de dagrecreatieve markt. - Hoge cultuurhistorische waarde van de vesting Heusden, Giersbergen en omgeving en het slagenlandschap in samenhang met het Nederhemertsche landschap aan de overkant van de Maas. - Cultuurhistorische rijkdom van het landschap met elementen als eendenkooien, het fort, molens, de oude dijkkring met zijn wielen, bomen en bosjes en de gedeeltelijk nog herkenbare loop van het oude Maasje.

- Waarneming van bijzondere landschappelijke gebieden (zoals de over- laatzone) of zichtlijnen naar kernen en kerken. - Het nationaal park Loonse en Drunense Duinen als uniek natuurgebied, goed beschermd als Natura 2000-gebied. - Een waardevol nat natuurgebied ten zuiden van Vlijmen (omgeving Vlijmensch Ven), dat eveneens wordt beschermd als Natura 2000-gebied. - Grote verscheidenheid van kernen, linten en gehuchten.

Functieverandering

In de afgelopen jaren zijn er al meerdere (agrarische) bedrijven gestopt met de bedrijfsvoering. De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren nog verder zal afnemen. Dat roept de vraag op naar de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en nog vrijkomende gebouwen. Functieverandering is het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt.

Nevenactiviteiten

Veel (agrarische) ondernemers ontwikkelen tegenwoordig nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Een niet-agrarische neventak kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron zijn voor een agrariër. De gemeente wil hiervoor dan ook de ruimte bieden. Onder nevenactiviteiten wordt verstaan het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen. Ook bij voormalige agrarische bedrijven wil de gemeente mogelijkheden bieden voor kleinschalige activiteiten. Nevenactiviteiten en kleinschalige activiteiten dienen in beginsel binnen bestaande gebouwen plaats te vinden. Voor activiteiten die niet binnen gebouwen plaatsvinden, zoals kleinschalig kamperen of een theetuin is een goede landschappelijke inpassing essentieel. Verder mogen dergelijke activiteiten niet leiden tot belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Oeverwal	Rivierkom	Dekzandrug ***)	Parkzone	Overlaat	duin	Bebouwingsconcentraties
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– verbouw bedrijfsgebouw tot meerdere woningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop 1.000 m ² + bouw woning)	Nee *)	Nee *)	Ja	Ja	Nee *)	Nee *)	Ja
– opslag / stalling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven **)	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	nee	Ja
– (publieksgerichte) paardenhouderijen	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	Ja	Ja
– ambachtelijke bedrijvigheid	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– zakelijke dienstverlening	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– verblijfsrecreatie (camping, recreatiepark, hotel, pension)	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– dagrecreatieve voorzieningen	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
– atelier, museum, galerie	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja

- *) Ruimte voor Ruimte kan hier wel worden toegepast dan moet de extra woning worden gebouwd binnen een bebouwde kom of bebauwingsconcentratie.
- **) Agrarisch gerelateerde bedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven. Agrarisch verwante bedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet agrarische bedrijven.
- ***) In doorgroe- en vestigingsgebieden vooruitbouw dient terughoudend te worden omgegaan met functieverandering.

Mogelijkheden nevenfuncties op hoofdlijnen	Oeverwal	Rivierkom	Dekzandrug	Parkzone	Overlaat	duin	Bebouwingsconcentraties
– recreatie	Ja	Ja ****)	Ja	Ja	Ja ****)	Ja	Ja
– bedrijven, opslag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– bedrijven, agrarisch gerelateerd	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
– bedrijven overig	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
– sociale dienstverlening	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– groene en blauwe diensten	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
– atelier, museum, galerie	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

****) Dagrecreatieve voorzieningen zijn wel mogelijk, verblijfsrecreatie is niet mogelijk.

Qua soorten nevenactiviteiten kan onderscheid worden gemaakt in:

Recreatie

- kleinschalig kamperen (maximaal 25 kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober);
- Bed & Breakfast / pension / verstrekken van logies;
- kampeerboerderij;
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streek- eigen producten.

Bedrijven

- opslag en stalling van boten, caravans en dergelijke;
- agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computer- servicebureau.

Dienstverlening en overig

a) sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord, zorgboerderij;

b) atelier, museum, galerie en kunsthandel;

c) levering groene en blauwe diensten, zoals natuurbeheer en onderhoud van het landschap.

Zonering Nevenactiviteiten en kleinschalige activiteiten op het gebied van recreatie worden in alle deelgebieden toegestaan, evenals opslag en stalling en levering van groene en blauwe diensten. Binnen bebouwingsconcentraties zijn alle nevenactiviteiten toegestaan.

Duin

Beschrijving deelgebied

Dit betreft het beboste duingebied van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en daarbinnen de omgeving van de kern Giersbergen. Het betreft een zeer waardevol natuurgebied dat als Natura2000 gebied is aangewezen. Dat garandeert een hoge mate van bescherming van de unieke kwaliteiten van dit gebied.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- ✓ Weinig bebouwing binnen het gebied.
- ✓ Uniek natuurgebied met bossen, heide en stuifduinen.
- ✓ Oude kampenontginningen in de omgeving van Giersbergen als half
- ✓ open en enigszins besloten gebieden in het bos.

Landschappelijke doelstellingen

- ✓ Behoud en versterking van de aanwezige landschaps- en natuur- waarden.
- ✓ Behoud en versterking van het kleinschalige en traditioneel landelijke karakter rond Giersbergen.
- ✓ Versterking van de groene randen en houtwallen rond Giersbergen.

Functionele prioriteiten In dit deelgebied ligt het primaat bij het behoud en de versterking van de aanwezige natuurwaarden en ontwikkeling van extensieve recreatie en toerisme (voor zover passend binnen de natuurwaarden). Dat betekent het volgende: Voor wat betreft de landbouw ligt het primaat bij de ontwikkeling van de grondgebonden en biologische landbouw. Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk, mits de effecten daarvan op het naastgelegen natuurgebied aanvaardbaar zijn en mits de uitbreiding op een goede manier landschappelijk wordt ingepland. Nieuw vestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is niet toegestaan. - Verdere ontwikkeling van de boomkwekerij moet worden voorkomen. Waar mogelijk kansen benutten voor omschakeling naar andere agrarische bedrijfstypen. Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van extensieve recreatie, agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven en dienstverlening en overig. Voor wat betreft functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van extensieve horeca, recreatie en toerisme. Toepassing van de ruimte voor ruimte regeling is alleen mogelijk indien de extra woning(en) worden gebouwd in de kern of bebouwingsconcentratie Giersbergen.

Ontwerprichtlijnen

- ✓ Behoud en versterking van de bestaande onregelmatige blokverkaveling.
- ✓ Plaatsing bebouwing zonder rooilijn in een losse opzet met onderling samenhang en afhankelijk van kavelvorm, haaks of evenwijdig aan de weg.
- ✓ Toepassen van boomgaarden en moes- en boerentuinen en solitaire bomen.
- ✓ Landschappelijke inpassing en afronding door de erfgronden aan de zijanten te voorzien van houtwallen en hakhout en bospercelen op achterliggende kavels.
- ✓ Toe te passen boomsoorten: Eiken, berken, haagbeuken, esdoorns.

In het buitengebied van Heusden bevindt zich een aantal kleine kernen en bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebou- wingslinten), te weten:

- ✓ Herpt
- ✓ Hedikhuizen
- ✓ Heesbeen
- ✓ Doeveren
- ✓ Giersbergen.

Deze gebieden zijn anders van karakter dan de rest van het buitengebied. In deze gebieden is sprake van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Dit rechtvaardigt dat in deze gebieden een wat ander beleid wordt gevoerd dan in het overige buitengebied. In deze gebieden kan bij functieverandering de ruimte voor ruimteregeling worden toegepast, waarbij de extra woning(en) op het betreffende perceel kunnen worden gebouwd. Ook kunnen er woningen worden gebouwd in ruil voor te slopen gebouwen elders in het buitengebied. Tevens zijn bij functieverandering allerlei functies denkbaar, die binnen bebouwde kommen of kernrandzones passen. Voor de bebouwingsconcentratie Herpt is inmiddels een afzonderlijke inbreidingsvisie opgesteld (december 2008).

Deze blijft hier dus buiten beschouwing. De overige vier kernen/bebouwingsconcentraties zijn in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Hiervoor is een vergelijkbare opzet gekozen als voor de ontwerprichtlijnen voor de deelgebieden, te weten:

- ✓ allereerst zijn de belangrijkste kenmerken van de bebouwingsconcentratie benoemd in de vorm van een stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving. Hierbij is ook de landschappelijke en cultuurhistorische context aangegeven (bebouwing, wegenstructuur, verkavelingspatronen, groen et cetera);
- ✓ op basis van deze beschrijving zijn vervolgens ontwerprichtlijnen omschreven in de vorm van een paragraaf “visie en mogelijkheden”.

Voor een gedeelte betreffen deze gebieden kernen, die in het provinciaal beleid als bebouwde kommen (bestaand stedelijk gebied) zijn aangemerkt. Deze zijn de visie als kerngebied aangegeven. In het kerngebied biedt de provincie de gemeente beleidsvrijheid om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen. Een gedeelte van de in dit hoofdstuk beschreven gebieden kunnen worden aangemerkt als bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten. Deze zijn in de visie aangegeven als bebouwingsconcentratiegebied. De gekozen indeling heeft te maken met de invulling van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) en voor ruimte voor ruimte woningen. Dit is alleen mogelijk in bebouwingsconcentraties.

Op deze wijze wordt tevens invulling gegeven aan de ruimte die de provincie biedt door middel van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, om voor dergelijke bebouwingsconcentraties eigen beleidsinvullingen te formuleren. De provincie stelt daarin immers, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties moeten worden gekoppeld aan gemeentelijke gebiedsvisies.

Giersbergen ligt in de randzone van de ‘arme’ duinen, waar zich vroeger keuterboerderijtjes hebben gevestigd. Door de bemesting en bewerking van het land zijn in de loop der tijden relatief vruchtbare kampen ontstaan.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

- ✓ Gegroeid vanuit een kleine keuterboerderij tot karakteristieke bebouwingsconcentratie van het kampenlandschap, waarbij de bebouwing langs de Duinweg en de Margietweg tot een los lint door is gegroeid.
- ✓ Onregelmatige bosranden bepalen de landschappelijk besloten context.

Perceel margrietweg 21

In het navolgende zijn de voor het perceel “Margrietweg 21” relevante hoofdlijnen van beleid aangegeven. Toevoeging verblijfsrecreatie In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Dat is het centrale uitgangspunt. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve voorzieningen, mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstructieplannen en deze versterken. Het plangebied maakt volgens de plankaart deel uit van de landschapszone met recreatieve potentie. Dit betekent, dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie in principe worden toegestaan. Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek. Voorkomen moet worden dat recreatiewoningen permanent worden bewoond. Omdat permanente bewoning van met name grotere en luxe recreatiewoningen veelvuldig voorkomt, is het nodig stringente kaders te hanteren voor de nieuwbouw van recreatiewoningen. De exploitant en gemeente zijn verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid, dat de toevoeging van de verblijfsaccommodatie past binnen de gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling van (dag- en) verblijfsrecreatie. In het bedrijfspand wordt de bestaande stal verbouwd tot recreatieappartementen. Deze bed & breakfastkamers worden louter voor kort, recreatief verblijf gebruikt. De grootte van elke Bed & breakfastkamer is bescheiden. Zoals onderstaande afbeelding aantoont wordt uitgegaan van enkele kamers met een gemeenschappelijke woonkamer. Deze opzet en bescheiden omvang voorkomen, dat op deze locatie permanente bewoning plaats zal kunnen vinden.



Tenslotte wordt opgemerkt, dat het gehele plangebied is ingepast in de structuur van de Margrietweg. Hiermee is een duurzame landschappelijke basisstructuur verkregen.

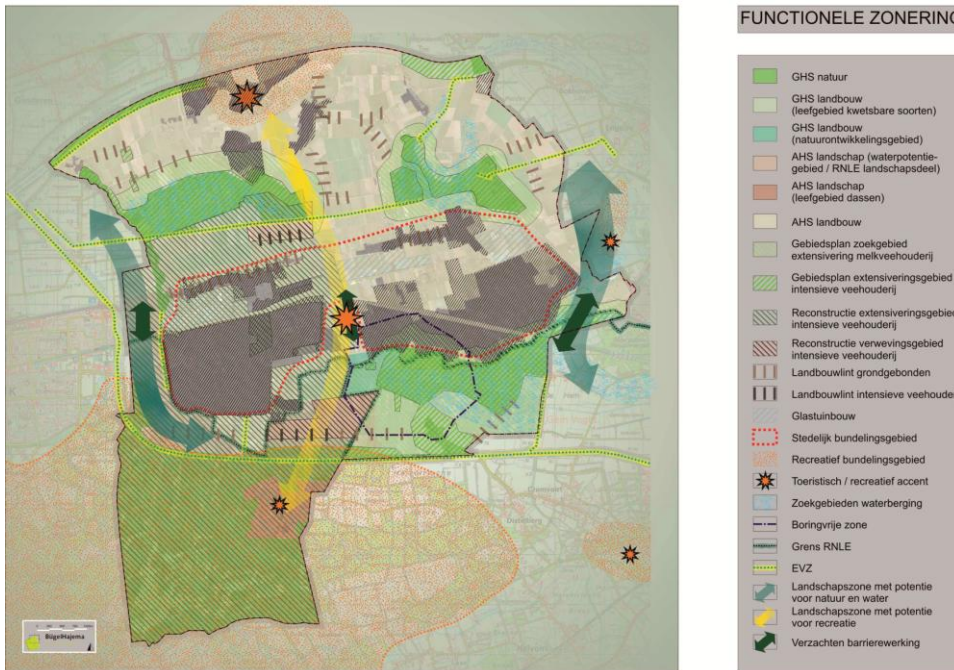
2.2.2 Buitengebied in ontwikkeling

De afgelopen jaren vonden grote veranderingen plaats in de agrarische sector. Deze ontwikkelingen zetten zich ook de komende jaren voort. Eén van de gevolgen is, dat veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of zullen verliezen. Gemeenten worden geconfronteerd met de problematiek van onder meer vrijkomende agrarische bedrijven. Ook groeit het besef, dat een vitale landbouw vooral wordt verkregen voor die bedrijven, waarvan de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Voor deze knelpunten bestaat behoefte aan een meer actief beleid, waarbij bijvoorbeeld voor de desbetreffende ondernemers extra stimulansen geboden worden om daadwerkelijk tot verplaatsing en/of beëindiging van het bedrijf over te gaan.

Naast het al aangehaalde vraagstuk van vrijkomende agrarische bedrijven betekent dit, dat het buitengebied ook nieuwe economische dragers moet krijgen. Om het landelijke gebied duurzaam en vitaal te houden, dient de sociaaleconomische teruggang als gevolg van de krimp van de landbouwsector te worden opgevangen. Hiertoe dient aan bestaande economische dragers van het gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden te worden. Daarnaast dienen alternatieve economische functies en hiermee nieuwe economische dragers voor het platteland te worden gestimuleerd. Deze nieuwe dragers moeten een bijdrage leveren aan het duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich vooral in kernranden voordoen. Hier is sprake van een sterke dynamiek, waarbij in de onmiddellijke omgeving van het woongebied nieuwe voorzieningen inspelen op een zekere maatschappelijke behoefte. Dit laat onverlet, dat ontwikkelingen moeten worden afgestemd op het karakter en het draagvlak van de desbetreffende delen van het buitengebied. De leidende principes van het Streekplan “Brabant in Balans” blijven dan ook onverkort van toepassing, waar het gaat om de lagen benadering, het zuinig ruimtegebruik en de zonering van het buitengebied. Dit betekent bijvoorbeeld, dat bij vestiging van een niet- agrarisch bedrijf in een vrijkomend agrarisch bedrijf geen verkeers- problemen op ontsluitende wegen mogen ontstaan.

2.3. Gemeentelijk beleid

De versterking van de dag- en verblijfsrecreatieve functie past binnen de aangehaalde uitgangspunten van het rijksbeleid, en binnen de plankaart structuurvisie van de gemeente Heusden.



2.3.1. gemeentelijk beleid en toerisme

De gemeente Heusden zal haar positie als recreatiegemeente willen versterken en een toeristisch hotspot willen zijn in de regio. De toekomstpositie die wordt nagestreefd, is die van jaarrond bezoek met aantrekkingskracht over het hele jaar. Het verder uitbouwen van het bestaande, aanbod aan recreatieve en toeristische voorzieningen en het leggen van verbindingen tussen de diverse producten biedt veel kansen om de jaarrond aantrekkingskracht te vergroten.

Het voorliggende verzoek zorgt voor een versterking van het recreatieve aanbod op twee vlakken van de recreatie, te weten de dagrecreatieve voorzieningen en de verblijfsrecreatie. De dagrecreatie wordt versterkt door het toevoegen van wellness faciliteiten. De verblijfsrecreatieve voorzieningen worden versterkt door het realiseren van recreatieve bed en breakfast appartementen en een minicamping.

2.3.1 gemeentelijk beleid t.a.v. verblijfsaccommodatie

- ✓ **Kleinschalig kamperen:**
kleinschalige recreatieve activiteiten, uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aan de orde zijn; kleinschalig kamperen met 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of aansluitend aan het bouwvlak; evenwel Kleinschalig kamperen tot 25 kampeermiddelen (tenten, tentwagens, kampeerauto's en/of caravans, dus geen stacaravans) kunnen via ontheffing toegestaan worden
- ✓ **Kleinschalig logeren**
Bed & Breakfast. Recreatie en Toerisme is een belangrijke economische pijler binnen de gemeente Heusden. Met onder meer de vesting Heusden en Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen binnen de gemeentegrenzen, zijn er veel kansen voor ondernemers in deze sector.
- ✓ **Verblijfsrecreatie**
Heusden is zeer populair bij dagjesmensen. Maar in Heusden en omgeving is zo veel te beleven, dat het gebied zich ook zeer goed leent voor een meerdaags verblijf. Daarom wil de gemeente deze sector graag stimuleren.

Gemeentelijk beleid t.a.v. plannen Dunez VOF

Kleinschalig kamperen: Kleinschalig kamperen op minicamping, uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aan de orde zijn; kleinschalig kamperen met 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of aansluitend aan het bouwvlak; Wij stellen 20 kampeermiddelen voor in onze plannen. Volgens het vigerende bestemmingsplan behoort kleinschalig kamperen niet tot de mogelijkheden. Echter deze kunnen via ontheffing toegestaan worden.

Bed & Breakfast: De ruimte voor grootschalige verblijfsaccommodaties in onze gemeente is beperkt. Voor kleinschalige accommodaties zoals een Bed & Breakfast bestaan daarentegen veel meer mogelijkheden. In november 2012 heeft het college een beleidsnotitie vastgesteld waarmee het voor particulieren in Heusden heel eenvoudig wordt om een Bed & Breakfast te beginnen. Als aan de volgende bepalingen wordt voldaan, kan meteen met een Bed & Breakfast als nevenactiviteit worden gestart. De omvang van de Bed & Breakfast mag niet meer bedragen dan 50 procent van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing en de daaraan gebouwde bijgebouwen tot een maximum van 50 vierkante meter (gezamenlijke verblijfsruimte niet meegerekend). Het aantal bed & breakfast gasten per nacht mag niet meer bedragen dan 10. Evenwel Kleinschalig logeren tot 5 eenheden (Bed & Breakfast en/of gastenkamers) zal tot een maximum van 250 m² en 10 bedden toegestaan worden. Deze voorzieningen kunnen via ontheffing toegestaan worden.

Per 12 vierkante meter van de vloeroppervlakte van de Bed & Breakfast moet er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd worden. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Bed & Breakfast wordt toegestaan bij burgerwoningen en agrarische bedrijven, met uitzondering van bedrijven en woningen in het landbouwontwikkelingsgebied.

Dagrecreatie: Dagrecreatie en recreatief medegebruik Recreatief medegebruik is een extensieve vorm van dagrecreatie die plaatsvindt in gebieden waar de hoofdbestemming geen recreatie is. Gedacht kan worden aan wandelen, fietsen en vissen. Dagrecreatieve voorzieningen worden als neventak of vervolgtak via ontheffing of wijziging mogelijk gemaakt. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte op locaties in een bebouwingsconcentratie maximaal 1000 m² bedragen en voor het overige maximaal 750 m² bedragen

2.3.3. Afweging Margrietweg 21.

Camping/recreatieve appartementen passen goed bij het streven van de gemeente om van Giersbergen een van de toeristische hot-spots van de gemeente te maken, en zullen dit zeker versterken.

Groene gemeente

Op 21 juli 2009 is het Groenstructuurplan Heusden 2009-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Heusden heeft de ambitie een "groene gemeente" te zijn, die voor de eigen burgers en voor bezoekers (toeristen) kan fungeren als buffer tussen de verstedelijkte gebieden van 's-Hertogenbosch en Waalwijk. Het groene karakter en de duurzaamheid daarvan berusten in hoofdzaak op de groene "kaders" van de gemeente. Deze kaders worden gevormd door de groenstructuur van de gemeente. In feite is het Groenstructuurplan een vervolg op/herziening van het in 2001 opgestelde Groeninstrumentarium Heusden, waarin voor het eerst werd vastgelegd hoe de groenstructuur van de gemeente zich manifesteert.

Milieumelding en omgevingsvergunning, onderdeel milieu Alle bedrijven – ook wel inrichtingen genoemd – moeten voldoen aan de milieuwetgeving. De specifieke milieuregels voor de overgrote meerderheid van de bedrijven zijn uitgewerkt in verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Dat zijn het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer – kortweg 'Activiteitenbesluit' – voor de industriële bedrijven en de Besluiten landbouw, glastuinbouw en mestbassins voor de agrariërs. Op basis van deze AMvB's valt de activiteit onder te verdelen in drie categorieën: vergunningvrij, meldingsplichtig en vergunningsplichtig.



De geplande locatie ligt in landschapszone met toeristische potentie. Het plangebied ligt in het toeristisch gebied van de gemeente Heusden met in de nabijheid Landbouw Gebied. De conclusie is dat de uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie niet belemmerend is voor agrarische bedrijven in de omgeving .

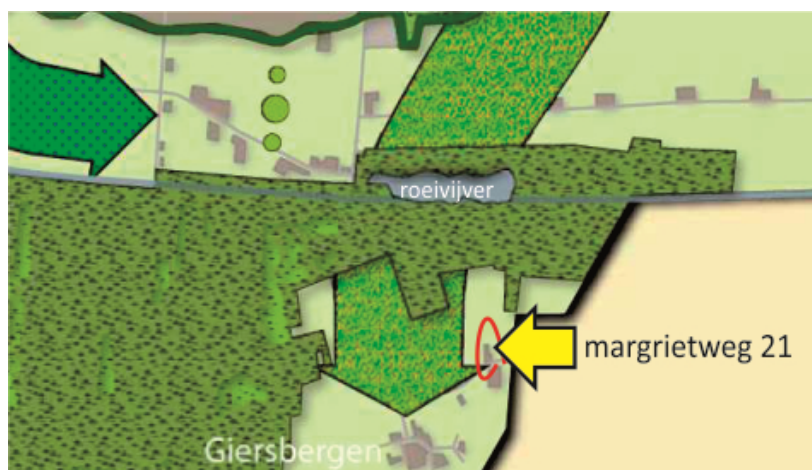
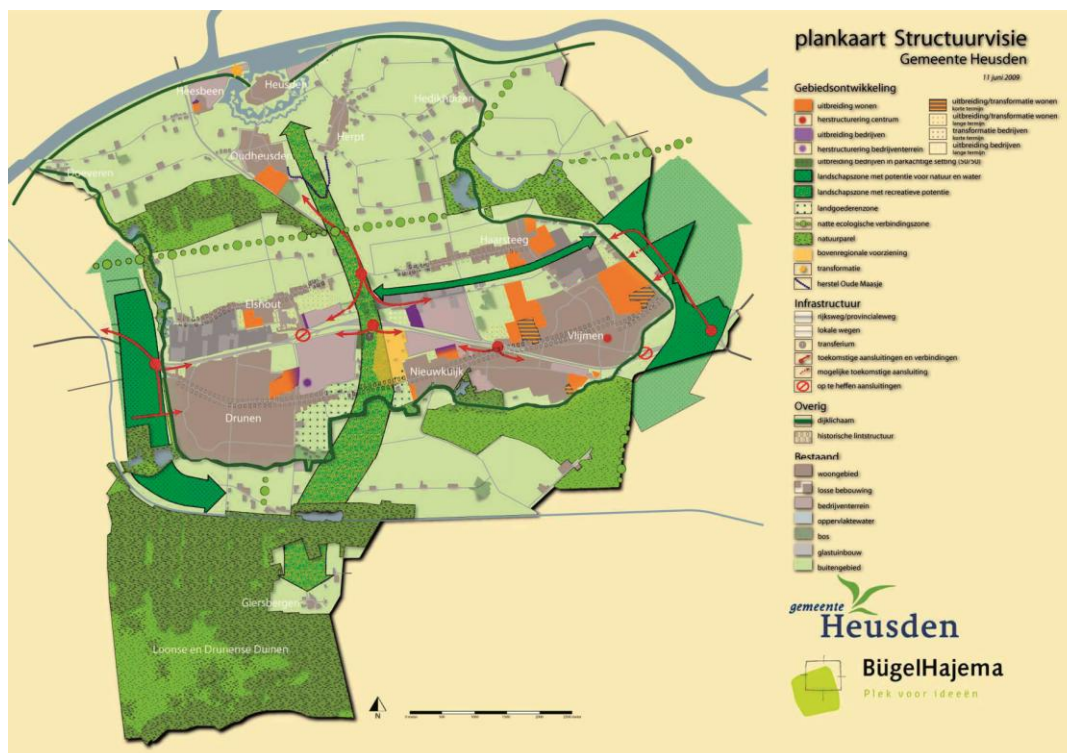
2.4. Conclusie

Het voornemen om aan de Margrietweg 21 tot een exploitatie van het bovengenoemde bedrijf te komen, past strict volgens het geldende bestemmingsplan niet aan de voorwaarden, maar wel binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en de gemeentelijke structuurvisie buitengebied. Deze activiteiten kunnen via ontheffing toegestaan worden. Met deze ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning proberen wij dit te bewerkstelligen.

3. FEITELIJKE SITUATIE

In dit hoofdstuk volgt een korte omschrijving van de feitelijke situatie in en om het plangebied.

3.1. Karakter gebied



Structuurvisie (detail) Giersbergen

Op vorenstaande afbeelding is de situering van het plangebied in de ruimere omgeving aangegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- ✓ de Margrietweg 21 is gelegen aan de rand van de Drunense duinen, relatief dicht bij het Drongelens kanaal, de roeivijver, in de strook landschapszone met toeristische potentie.
- ✓ het gebied vervult een zeer beperkte verblijfsrecreatieve functie, onder meer door de aanwezigheid van minicamping de Schaapskooi, kampeerboerderij de maaihoeve en enkele B&B kamers bij manege Den Dries.
- ✓ Een beperkte dagrecreatieve functie (Manege Den Dries)
- ✓ de Margrietweg vormt de externe ontsluitingsweg van het gebied en verbindt ook de kernen Cromvoirt, drunen en waalwijk onderling. Vanaf deze weg wordt mede het belendend agrarisch gebied ontsloten;

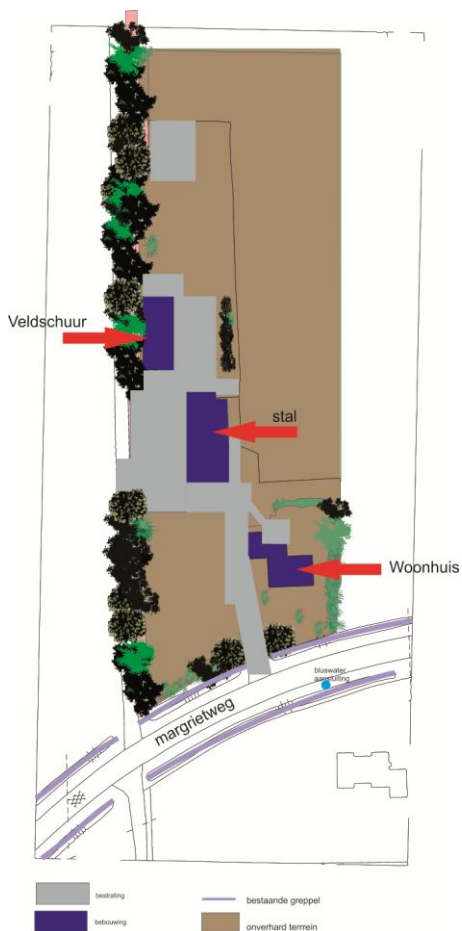
3.2. Karakter Margrietweg

De Margrietweg kan als volgt worden getypeerd:

- ✓ deze straat heeft een beperkte stroomfunctie met één rijbaan voor auto- en langzaam verkeer;
- ✓ de gehele straat is ingericht als 60 km/uur gebied;
- ✓ het bebouwingspatroon is extensief;
- ✓ de opbouw van de bebouwing is divers. Er komen diverse woningen, en incidenteel enkele recreatie- en agrarische en niet-agrarische bedrijven voor;

3.3. Situatie Margrietweg 21

Op de navolgende afbeelding is de huidige indeling van het plangebied weergegeven.



Op de navolgende afbeelding is de toekomstige indeling van het plangebied weergegeven.



schaal 1:500

Deze opbouw kan als volgt worden toegelicht;

- ✓ Het gehele perceel heeft een rechthoekige opbouw en is daarmee afgestemd op de eigendomssituatie;
- ✓ Het domein wordt met één centrale ontsluitingsweg aangesloten (deze is circa 5.00 meter breed);



- ✓ Aan de westzijde naast de oprit is een terrein met circa 34 parkeerplaatsen en verderop richting het campingterrein circa 26 parkeerplaatsen. De totale beschikbare parkeercapaciteit bedraagt daarmee circa 60 parkeerplaatsen;
- ✓ Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich de bedrijfswoning. Deze zal op termijn vervangen worden door nieuwbouw.

- ✓ Achter de woning staat een kleine hobby kas. Deze staat al vele jaren op het perceel, maar wordt met deze plannen verzet naar de rand van het perceel (binnen het bouwblok)
- ✓ Direct achter de kas is gepland: een kleine opslagschuur voor tractor en onderhoudsmaterieel t.b.v. de camping.
- ✓ Aan de westzijde van het complex bevindt zich het bedrijfsgebouw met de Bed en breakfast kamers. Aan de achterzijde van dit gebouw bevinden zich de sanitaire ruimten t.b.v. de aangrenzende camping;
- ✓ Achter het eerste bijgebouw staat een veldschuur die omgebouwd wordt tot receptie, horeca en wellnessruimte. In voorliggen plan wordt dit gebouw samengevoegd met het 1e bedrijfspand d.m.v. een nieuw te bouwen tussengebouw
- ✓ Aan de noordkant van het bedrijfsgebouw wordt een veld aangelegd, waarop zich de 20 kampeerplaatsen bevinden. Dit veld dient tevens als ontmoetingsruimte voor de kampeerders;
- ✓ Het gehele perceel wordt aan de noord- en oostkant door een brede groenstrook van het aangrenzend landbouwgebied afgeschermd. De dichte struikbeplanting zorgt dat de activiteiten op het domein van de landschappelijke omgeving zijn afgeschermd;
- ✓ Aan de westkant grenst het perceel margrietweg 21 aan een bestaande groenwal.



3.4. Vigerend bestemmingsplan



De bebouwing bevindt zich binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan. Dit plan laat ook de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning toe, hiervoor wordt separaat een omgevingsvergunning aangevraagd. De maximale contouren van het bouwvlak vanuit het vigerend bestemmingsplan zijn hiermee nog niet volledig benut.

4. MOTIVERING ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk volgt een nadere omschrijving van de beoogde planopzet van de totale bedrijfsvoering van Dunez v.o.f.

4.1. opzet



schaal 1:500

Op bovenstaande afbeelding is de beoogde planopzet van het gehele complex weergegeven. Op deze afbeelding staan de beoogde veranderingen op c.q. definitieve inrichting van het perceel weergegeven. Deze kunnen als volgt worden toegelicht:

- ✓ de bestaande bedrijfswoning wordt op termijn geheel of gedeeltelijk gesloopt en op dezelfde plaats komt een nieuwbouw woning met nagenoeg hetzelfde m². Hiervoor wordt een separate omgevingsvergunning voor aangevraagd, De herbouw van een woning op deze locatie staat los van voorliggend plan.



voorzijde woonhuis

- ✓ In de prive achtertuin komt een kleine hobby kas. Deze is momenteel gecitueerd op een andere plaats op het perceel, maar wordt daar gedemonteerd en in de prive tuin herbouwd.



achterzijde woonhuis

- ✓ Direct achter de kas komt een opslagmogelijkheid voor de tractor en het andere onderhoudsmaterieel t.b.v. de camping. Hier zullen ook de afvalcontainers t.b.v. de camping geplaatst worden.
- ✓ Het eerste bijgebouw; Hierin komen ten hoogste 5 recreatie bed & breakfast kamers met 2 bedden per kamer. Daarnaast komt in dit gebouw een gemeenschappelijke ruimte voor deze verblijfseenheden. In dit gebouw wordt ook het sanitairgebouw t.b.v. de camping ondergebracht. Het gezamenlijk oppervlak van dit complex bedraagt ten hoogste 250 m2. Hiermee wordt aan alle vereisten voor een dergelijk complex voldaan;



bestaande schuur om te bouwen tot b&b kamers

- ✓ Aansluitend op dit gebouw wordt de bouw van een in omvang beperkte nieuwe bedrijfsruimte voorgestaan. In deze ruimte vindt de receptie en een keuken voor de Horeca.
- ✓ Ook aansluitend op dit gebouw wordt horeca en wellness gebouw gecreëerd met stoombad en sauna.



bestaande veldschuur om te bouwen tot kantine

- ✓ Het aantal kampeerplaatsen wordt binnen de planperiode van het bestemmingsplan naar 20 staanplaatsen voorgestaan.

- ✓ het landschappelijk kader blijft gehandhaafd en zal door de extra aanplant zelfs verbeteren. Conclusie is dat het voorliggend plan toereikend is om een duurzame inpassing in de ruimtelijke omgeving te waarborgen. Teneinde dit kader te optimaliseren wordt aan de oostkant van het perceel een groenstrook gerealiseerd.

4.2. Conclusie Motivering ontwikkeling

Toerisme en werkgelegenheid is belangrijk binnen de gemeente. De exploitatie van Bed & breakfast kamers en minicamping past dus in de doelstelling van de gemeente dit gebied meer op de kaart te zetten. De aard van deze recreatieve activiteiten is bescheiden en past volledig binnen het draagvlak van het gebied.

Verblijfsaccommodatie

De randligging ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur maakt de locatie attractief voor vestiging van een minicamping. Maximaal zal de minicamping 20 kampeerplaatsen omvatten;

Voor de veeleisende bezoeker van dit prachtige natuurgebied bestaat er ook een groeiende behoefte aan luxe overnachting. Deze kan niet alleen in de vorm van de sterk seizoensgebonden minicamping worden geboden. De aard van het verblijf maakt de bouw van permanente – jaarrond te exploiteren - recreatieverblijven noodzakelijk en wenselijk. De beoogde verblijven (circa 5 bed & breakfast kamers) worden in het bijgebouw gerealiseerd.

Met de nieuwbouw van de bedrijfswoning wordt tevens het gehele domein evenwichtig in het bebouwingsbeeld van de Margrietweg ingepast. De maatvoering van de nieuwe bedrijfswoning zal beantwoorden aan de daarvoor geldende randvoorwaarden en regels, zoals deze in het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn/worden geformuleerd. Een bouwplan voor deze woning is opgesteld.

Duurzaam bouwen

Het begrip ‘duurzaam bouwen’ is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

4.3. Parkeren

De beoogde ontwikkelingen leidt tot de volgende benodigde parkeercapaciteit:

Uit deze parkeerbehoefteberekening blijkt, dat er – *in het geval alle voorzieningen zijn gerealiseerd en bij 100% bezetting* - in totaal 25 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

omvang parkeernorm

Aantal parkeerplaatsen bij 100% bezetting

- ✓ Camping, 20 plaatsen. (1 per kampeerplaats)= 20 parkeerplaatsen
 - ✓ Bed & breakfast kamers, 5 kamers. (1 per B&B kamer)= 5 parkeerplaatsen
 - ✓ Dagrecreatie 150 m2. (16 per 100m2)=24 parkeerplaatsen
 - ✓ Eigenaren= 2parkeerplaatsen
- Totaal 51 parkeerplaatsen met 60 parkeerplaatsen voldoet Dunez ruimschoots aan deze norm



schaal 1:500



Situering parkeerplaatsen

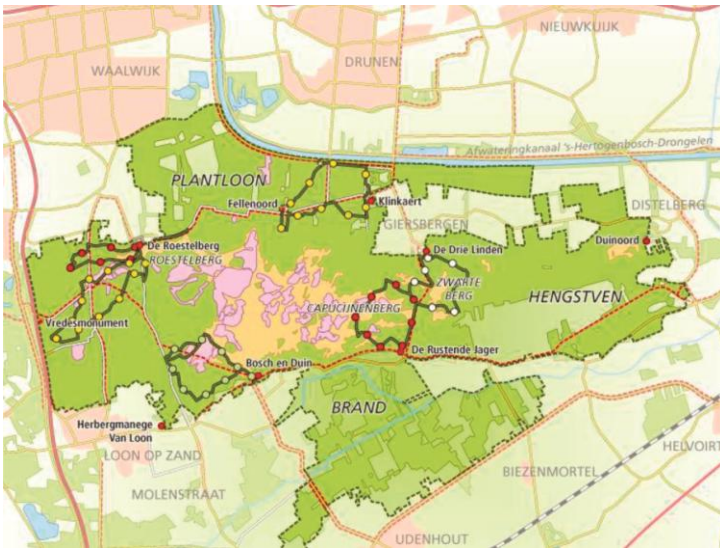
Uit de vorenstaande inrichtingstekening blijkt, dat op het perceel uiteindelijk ruim 60 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn c.q. zullen worden. Realisatie van 47 structurele parkeerplaatsen en nog 13 aanvullende (totaal 60 parkeerplaatsen) Deze opzet beantwoordt aan de beoogde fasering van de ontwikkeling van het bedrijf.

De 60 parkeerplaatsen dekken de behoefte ruimschoots af bij een bezettingsgraad van 100%.

Met deze parkeercapaciteit is het parkeren op eigen erf te allen tijde gewaarborgd. Er vindt geen onevenredige spreiding van de parkeerdruk op de aangrenzende openbare ruimten van de Margrietweg plaats. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

5. MILIEU

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de effecten van de realisering van het ontwikkelingsplan op het milieu.

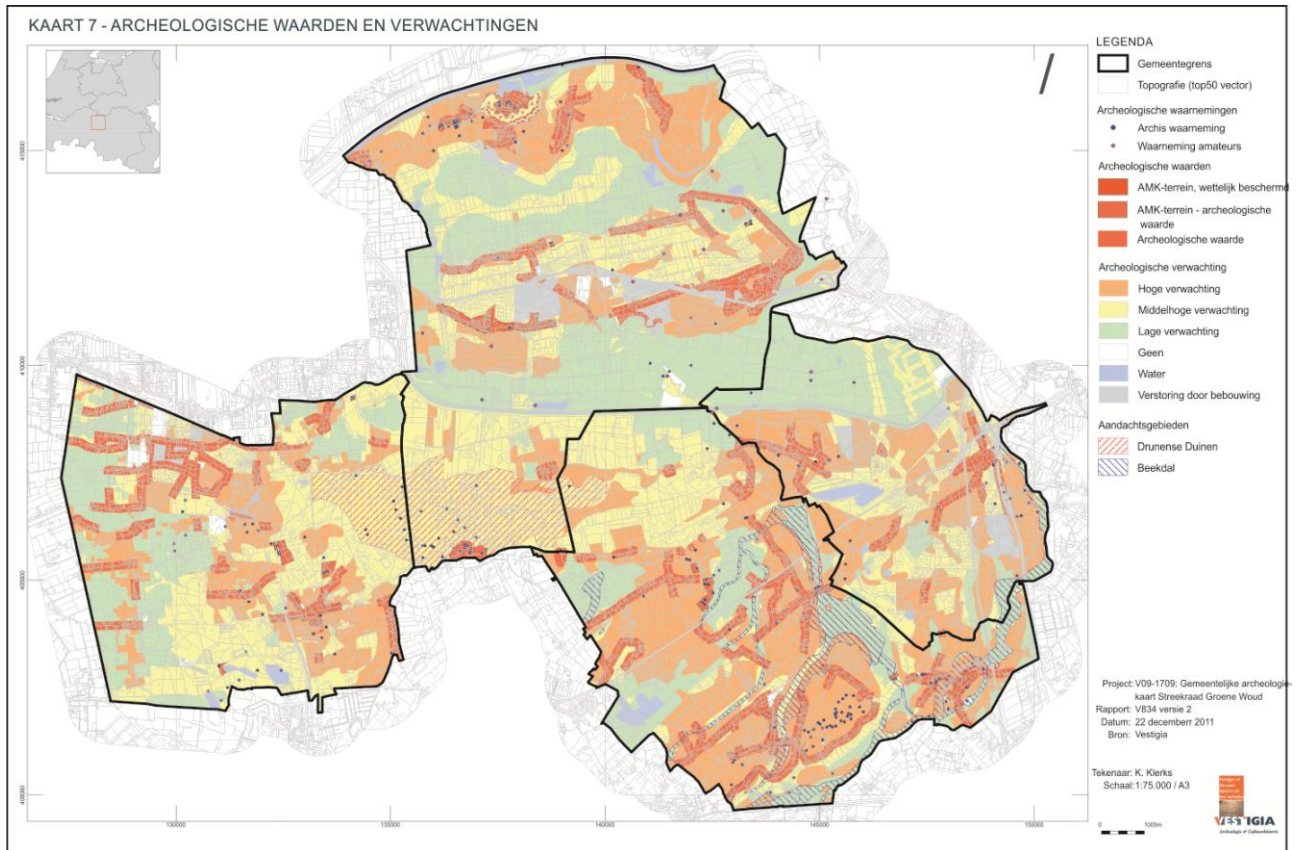


5.1. Archeologie

Het bouwwerk waarop het schetsplan betrekking heeft, ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' en is daarin bestemd als 'Agrarisch' met de verdere aanduiding van 'Groenblauwe mantel' en aan de voorkant van het perceel de aanduiding 'Archeologie 4'. De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart geeft aan dat dit perceel een gebied is met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist daar dit bouwplan geen groter oppervlakte heft dan 5000m² en de grond tot ten hoogste 50cm onder het maaiveld zal worden geroerd. Omdat het huidige perceel 5770m² is is het vanwege het aanwezige bouwblok niet mogelijk dat de bouwwerken de ontheffingsgrens van 5000m² zullen overschrijden.



detail archeologische verwachtingenkaart gemeente Heusden



Voor de onderhavige locatie is de Archeologische Monumentenkaart van Nederland geraadpleegd. Het plangebied ligt volgens de cultuur- historische waardenkaart van Noord-Brabant centraal in de zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Er zijn tot op heden in of nabij het projectperceel – in overeenstemming met deze classificatie - geen archeologische sporen of vondsten aangetroffen.

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich respectievelijk bedrijfsgebouwen, en wegverhardingen. Omliggend perceel is reeds vele jaren een akkerbouw perceel.

De bovengrond is ten behoeve van die ontwikkeling geroerd. Dit betekent, dat de eventueel aanwezige archeologische sporen in die bovengrond zijn verdwenen. Dit maakt de verdere kans dat ter plaatse nog archeologische sporen kunnen worden aangetroffen klein. Ook kan worden afgeleid, dat in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen bekende archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Bij het uitgraven van eventuele bouwputten e.d. wordt kritisch gekeken naar de aanwezigheid van archeologische sporen. In deze gevallen gelden de bepalingen zoals genoemd in de Monumentenwet 1988 artikel 53. Uitvoer van de werkzaamheden dient plaats te vinden volgens een protocol 'toevalsvondsten', dat voorafgaande aan de werkzaamheden wordt opgesteld. De behandeling van de toevalsvondsten volgens het protocol behoort integraal tot de uit te voeren werkzaamheden.

CULTUURHISTORIE Rijks beleid

Cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

CULTUURHISTORIE provinciaal beleid

De belangrijkste waarden Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijke pijler van de SVRO. Het doel van het principe is zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden zijn: hergebruik of herschikking binnen bestaande gebruiksruimte is niet mogelijk; aantasting van de basiskwaliteit (bodem en water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorisch en landschappelijke waarden worden voorkomen (omgevingstoets); bij het aansnijden van nieuwe ruimte wil de provincie dat de ruimtelijke ontwikkeling een impuls geeft aan het landschap.

Uitvoering van dit beleid vindt plaats via een stimuleringsregeling en via bescherming van de belangrijkste landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden in de Verordening ruimte.

In de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010 zijn de belangrijkste landschappelijke, cultuurhistorische- en archeologische waarden aangeduid, zoals: de historisch-landschappelijke topgebieden. In deze gebieden zijn de ontginning van zand, klei en veen, de vroegere waterbeheersing met overlaten langs de Maas en de defensie met waterlinies nog goed herkenbaar. Voorbeelden van cultuurhistorische landschappen zijn het Groene Woud rond Boxtel, de Nieuwe Hollandse Waterlinie bij Woudrichem en het gebied met landgoederen ten zuiden van Breda. Binnen de 21 historisch-landschappelijke topgebieden zijn 230 deelgebieden onderscheiden. De provincie heeft deze gebieden vlakken opgenomen in de Verordening ruimte en zorgt zo voor bescherming van deze kenmerkende deelgebieden; archeologische topgebieden. Dit zijn samenhangende oude bewoningsgebieden waar nog relatief veel kampementen, nederzettingen, heiligdommen en grafvelden in het bodemarchief bewaard zijn en die in meer dan één gemeente liggen. Voorbeelden van archeologische landschappen zijn het zandgebied Kempenland rond Bladel en Eersel en het rivierengebied in het Land van Heusden en Altena; kloostercomplexen, industriële complex en landgoederen in het Brabantse buitengebied. De provincie heeft deze complexen opgenomen in de Verordening ruimte en biedt ruime mogelijkheden voor herontwikkeling/hergebruik zodat deze complexen via een nieuwe bestemming behouden kunnen blijven. Het gaat dan om mogelijkheden voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing die niet gelden voor andere locaties in het buitengebied.

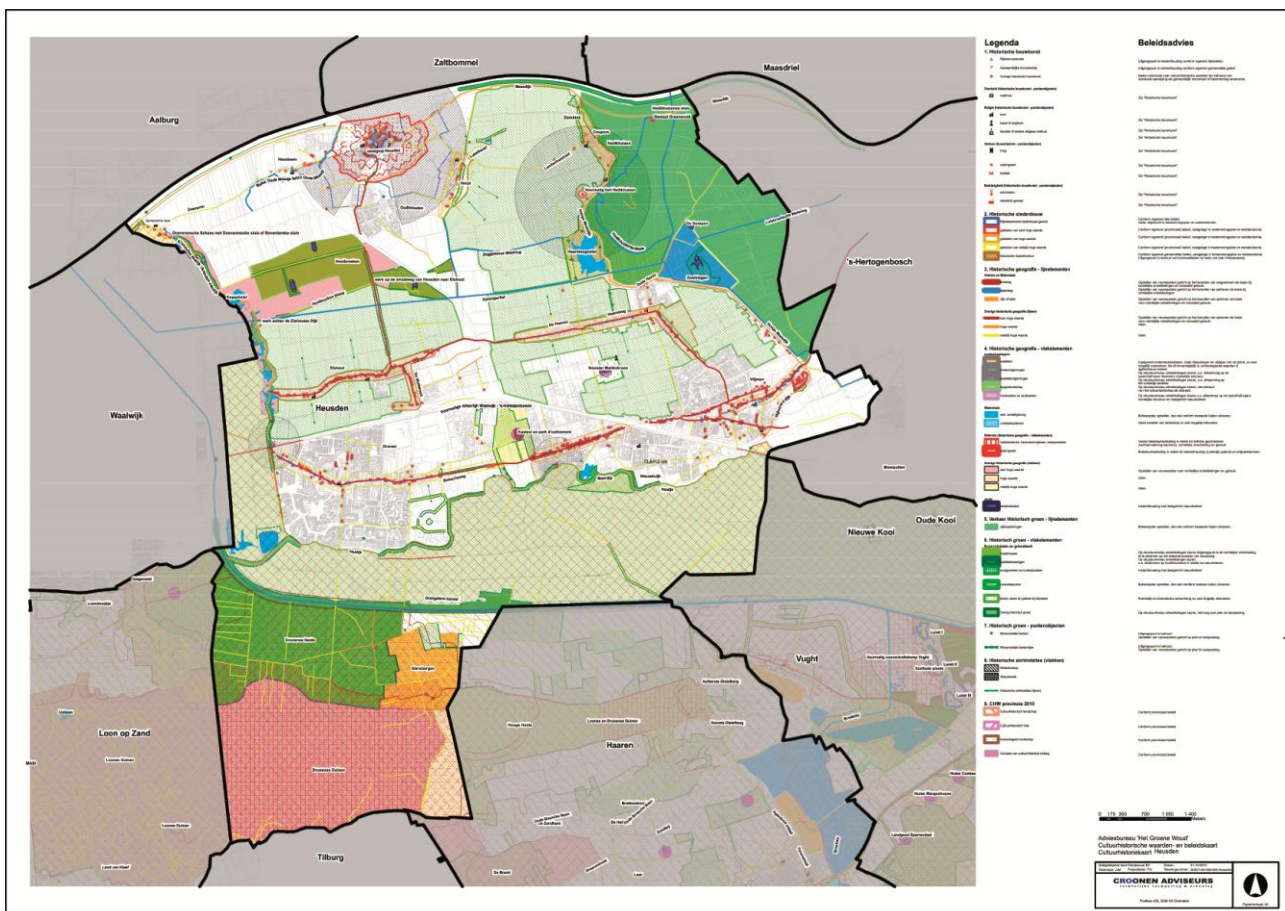
Naast Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten zijn op de CHW ook de indicatieve archeologische waarden weergegeven. Zo is Brabant onderverdeeld in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten en gebieden met een lage verwachtingswaarde. De Monumentenwet geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met deze verwachtingswaarde. Zo stelt de provincie een archeologisch onderzoek verplicht bij ontgroningen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Aardkundig waardevol gebied Karakteristiek voor Noord-Brabant zijn de steilranden, breuktrekken, zandverstuivingen (Loonse en Drunense Duinen) en meanderende beeklopen (Merkske). Verder zijn fossiele verschijnselen als dekzandruggen (Regte Heide) en -laagten krekens (Biesbosch), verlaten meanders (Maasterrassen, Land van Cuijk) en pingo-ruïnes (Strabrechtse Heide) te vinden. De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis omdat zij onvervangbaar zijn. Daarom zijn deze gebieden van provinciale

of nationale betekenis opgenomen in Structuurvisie ruimtelijke ordening en worden ze beschermd in de Verordening ruimte. De aardkundige waarden vallen voor een groot deel samen met de Groenblauwe Structuur uit de SVRO.



Cultuurhistorische Waardenkaart



Perceel margrietweg 21

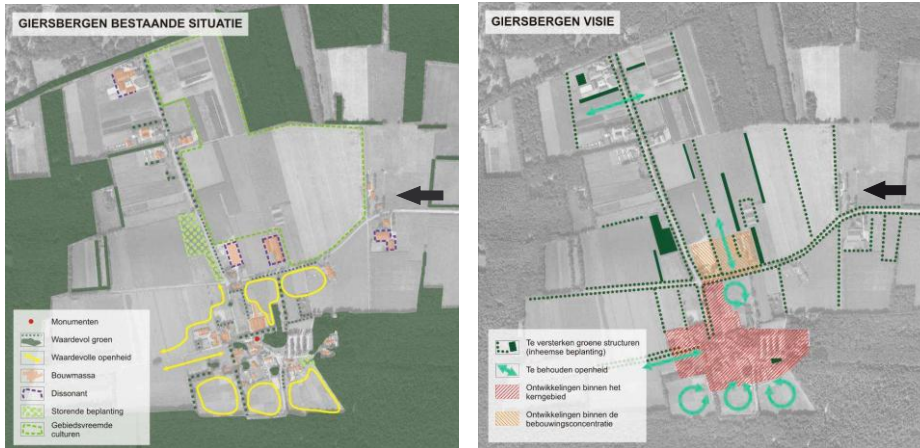
Historische geografie: Esakkers, hoge waarde conform vigerend (provinciaal) beleid vastgesteld in bestemmingsplan en welstand.

Gemeentelijk beleid

Giersbergen ligt in de randzone van de 'arme' duinen, waar zich vroeger keuterboerderijtjes hebben gevestigd. Door de bemesting en bewerking van het land zijn in de loop der tijden relatief vruchtbare kampen ontstaan.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke beschrijving

Gegroeid vanuit een kleine keuterboerderij tot karakteristieke bebouwingsconcentratie van het kampenlandschap, waarbij de bebouwing langs de Duinweg en de Margietweg tot een los lint door is gegroeid. - Onregelmatige bosranden bepalen de landschappelijk besloten context.



Het in deze onderbouwing beschreven perceel (zie pijl) is niet nabij waardevol groen of waardevolle openheid. Ook wordt deze locatie niet als dissonant aangemerkt. Ook geen gebiedsvreemde culturen en geen storende beplanting.

- ✓ Kleinschalig en grotere open plekken zorgen voor een gevarieerde ruimtelijke beleving.
- ✓ Onregelmatige laanbeplanting langs wegen.
- ✓ De vroeger door erfdeling voorkomende smalle gewannen met singels en houtwallen op de kavelgrens zijn verdwenen. Heden komt onregelmatige blokverkeveling voor.

Visie en mogelijkheden

- ✓ Geen grotere verdichting van de bebouwingsconcentratie,
- ✓ ontwikkelingen gehecht aan bestaande structuren en onder behoud van de open doorzichten.
- ✓ Mogelijkheden bij functiewijziging van bedrijven.
- ✓ Nieuwe ontwikkelingen omtrent de Recreatieve Poorten 'Drie Linden' en 'Klinkert' (bijvoorbeeld alternatieve ontsluitingsroute).
- ✓ Bebouwing zonder rooilijn haaks of evenwijdig aan de weg, geclusterd en in onderlinge samenhang.
- ✓ Versterking van houtwallen en singels voornamelijk in noord - zuidrichting.
- ✓ Versterking van laanbeplanting. - Toe te passen boomsoorten: eiken, berken, haagbeuken en esdoorns.

Deze waarden worden niet aangetast door de realisatie van de nieuwe bebouwing en herinrichting van het bestaande terrein.

5.2. Bodemkwaliteit

Het voornemen betreft het recreatief gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen en het omliggend erf. Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de vereiste bodemkwaliteit. De in het ontwikkelingsplan beoogde uitbreiding van activiteiten heeft betrekking op gronden waar nu en in de toekomst mensen verblijven. De

normstelling ten aanzien van de bodemkwaliteit dient – overeenkomstig de nota “Handreiking besluit bodemkwaliteit” – gelijkgesteld te zijn met “wonen”.



Op bovenstaande afbeelding zijn de gronden aangegeven, die in afwijking tot het vigerend bestemmingsplan in gebruik zijn of worden genomen voor logeeraccommodatie en horeca-wellnessactiviteiten.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek heeft inmiddels plaats gevonden en zal bij deze landschappelijke onderbouwing bijgevoegd worden.

Voor de minicamping wordt opgemerkt, dat deze velden conform de te afgegeven vergunning worden aangelegd.

In dit rapport zijn de volgende samenvattende conclusies geformuleerd. Aanleiding voor het verkennend milieukundig bodemonderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning. Uit dit onderzoek is geconcludeerd, dat de bodem niet verontreinigd is. Het grondwater is niet verontreinigd. Op basis van de Wet bodembescherming is dus geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten werd dan ook de conclusie getrokken, dat er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw.

Het doel van de voorliggende ruimtelijke onderbouw is te komen tot uitzondering op het bestemmingsplan Buitengebied teneinde een planologisch-juridisch kader te beiden voor de beoogde ontwikkelingen.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning voor de bedrijfswoning respectievelijk het B&B en horeca gebouw wordt aangetoond, dat niet op verontreinigde grond wordt gebouwd. Voor deze locatie heeft het bodemonderzoek reeds plaats gevonden. Dit voorkomt verjaring van het onderzoek.

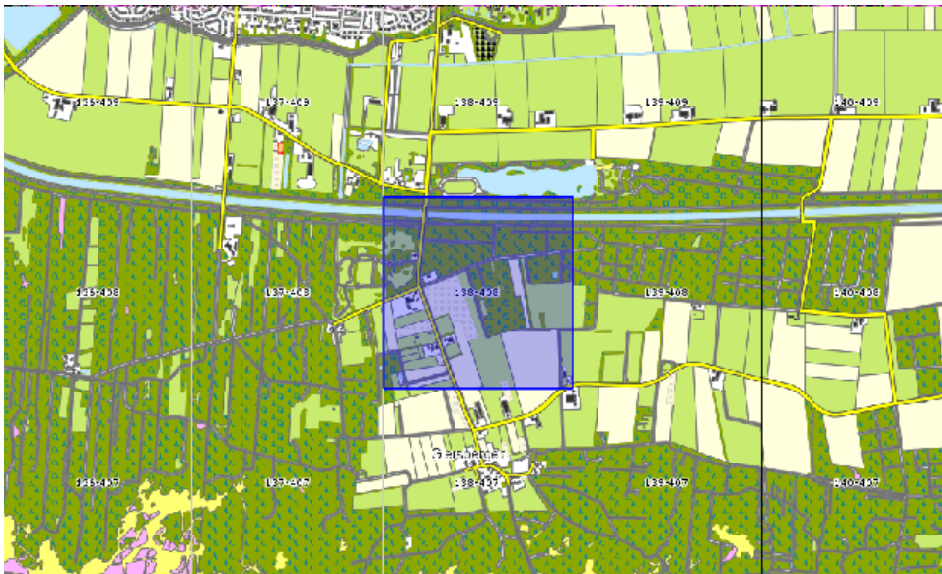
5.3. Natuur

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden. Deze quick scan is noodzakelijk als gevolg van de Flora- en faunawet. Naast een verkenning ter plaatse zijn de volgende bronnen geraadpleegd: 1. het via het internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl) 2. provinciale natuurgegevens (planten en vogels) zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, provincie Noord-Brabant, mei 2002. Uit deze verkenning kunnen de volgende conclusies worden afgeleid.



disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

naam project margrietweg
doel project landschappelijke onderbouwing
datum do, 09/01/2014 - 12:38
ordernummer OHNL-2014-3185
geselecteerde kilometerhokken
138-408



In de ruimere omgeving van het plangebied liggen twee Habitatrichtlijngebieden, t.w.: 1. de Loonse en Drunense duinen, de Brand en de Leemkuilen (SBZ 41); 2. de Langstraat bij Sprang-Capelle (SBZ 104). SBZ 42 (Code Habitatrichtlijn: NL9803030). Het plangebied ligt op ruime afstand van zowel SBZ 41 en van SBZ 104. De Natuurbeschermingswet is daarom niet van toepassing op het plangebied of de omgeving ervan. Er rust vanuit het bestaande provinciale- of rijksnatuurbeleid geen planologische bescherming op de projectlocatie.

De plangebied aan de Margrietweg 21 grenst aan 3 zijden aan op het agrarisch gebied. Deze aansluitende percelen worden voornamelijk gebruikt als akkerland ten behoeve van commerciële struikgewassen en heester. Dit gehele gebied heeft geen dan ook geen bijzondere waarden voor flora en fauna. De bebouwing en het gebruik van het perceel Margrietweg 21 heeft dan ook geen extern effect op de ecologische waarden van deze gebieden.

138-408	veegpelen	moeras	kuilenmoeras	palmetmoeras	zorgpelen	vogels	andelen	opelen	ossen	dagpelen	macrofaunabed	macrofaunabed	luisen	sprinkelen en kruis	overige organismen	zeegroen
Rede lijnsoorten	10	1		1	1	3		1		2						
Plant soorten	5				4		4									
Plant 1	6				2			1								
Plant 2-3						22										
Plant vogels	1															
Plant 1					1											
Plant 2-3																
Plant 4																
Plant 5	317	53		12	6	22	4	1	1	21	7	2	15	3	18	
Plant 6	onbepaald	goed	niet	goed	slecht	slecht/goed	onbepaald	onbepaald	slecht	goed	slecht	slecht	goed	goed	onbepaald	niet
Plant 7	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Het perceel Margrietweg 21 wordt aan de randen afgeschermd door een houtwal. Deze blijft gehandhaafd of wordt verbeterd. Deze beplanting vormt een onderdeel van de tuininrichting en waarborgt een duurzame inpassing van het complex in de landschappelijke omgeving bij. Het bouwperceel bestaat uit intensief onderhouden grasgazons met enkele plantvakken en enkele volwassen bomen. Deze beplanting heeft mede door het gecultiveerde karakter geen bijzondere ecologische waarden. Zeldzame, beschermde plantensoorten zijn dan ook door het ontbreken van een geschikte biotoop en het gebruikskarakter niet geconstateerd of worden verwacht. Op het perceel zijn geen beschermde zoogdieren of sporen geconstateerd. Toch kan een enkel individu van een beschermde soort worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis of spitsmuizen.

Het perceel is niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van deze algemene soorten. Deze soorten zijn weliswaar beschermd in de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Het vorenstaande betekent, dat het terrein geen op zichzelf staande waarde heeft voor de plant- en diersoorten. Met de (her)ontwikkeling van het dit terrein wordt geen afbreuk gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de eventueel in de wijdere omgeving voorkomende soorten.

De complete quickscan van dit gebied zal als bijlage toegevoegd worden.

5.4. Landschap



landerijen rondom perceel

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, passen de bestaande gebouwen redelijk in het landschapsbeeld. Het her- en aanvullend gebruik heeft geen aanvullende invloed op de ruimtelijke omgeving. Hiervoor kunnen de volgende argumenten worden aangevoerd:

- ✓ de huiskavel van de nieuwe bedrijfswoning en de erfbeplanting dragen voor een visuele afscherming van het complex bij; de bouw van de woning wordt d.m.v. een separate omgevingsvergunning aangevraagd.
- ✓ de parkeerplaatsen zijn tussen de bestaande en geprojecteerde gebouwen gepositioneerd. Dit betekent, dat er geen visueel- ruimtelijke invloed op het omringende landschap optreedt;
- ✓ in het ontwikkelingsplan zijn verbeteringsmaatregelen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bestaande bedrijfsruimte.

Landschapswaarden

Op het huidige terrein zijn geen specifieke landschappelijke en/of natuurwaarden aanwezig. Bij de herinrichting van het terrein zullen dan ook geen landschaps- of natuurwaarden worden aangetast. In de huidige situatie wordt het overgrote deel van het terrein omgeven door een houtopstand daarnaast is er sprake van een groene invulling van het terrein, de parkeerplaatsen en de kampeervelden die worden afgeschermd door middel van hagen en andere opgaande beplanting. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de camping is een schetsontwerp voor de nieuwe inrichting opgesteld

Hierbij is uitgegaan van het koesteren van de groene uitstraling van de camping en een verbetering van de groenstructuur. Zoals hiervoor vermeld is in de huidige situatie de camping aan de westzijde reeds singelbeplanting aanwezig. In de toekomstige situatie zal ook aan de noord- en oost-zijde een landschappelijke inpassing van de camping plaatsvinden door middel van een singel met inheemse soorten. Het schetsontwerp is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



bestaande houtwal westzijde perceel

5.5. Watertoets

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in:

- ✓ de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W);
- ✓ de Nota Ruimte (ministerie van VROM);
- ✓ de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21);
- ✓ de Handreiking Watertoets (VROM);
- ✓ het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant);
- ✓ Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende groenwallen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Bij uitbreidingen groter dan 2.000 m² wordt door het waterschap een watertoets verlangd waarin de bovenstaande uitgangspunten worden uitgewerkt. In voorliggend plan is dit niet aan de orde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er geen sprake is van toename van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en af te voeren naar de bermsloten.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Dit resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- ✓ waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren);
- ✓ waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt:

- ✓ hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Margrietweg 21;
- ✓ hoe met water in dit plan wordt omgegaan;
- ✓ op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.
- ✓ Waterplan

Hydrologisch neutraal bouwen Het hemelwater moet binnen het terrein blijven. De gemeente en het waterschap werken aan het terugdringen van de bodemverdroging en aan besparing van grondstoffen. De gemeente zal daarom géén hemelwater van het bouwplan op het openbaar riool aannemen. Het regenwater moet blijven waar het valt. In dit bouwplan wordt rekening houden met de opvang en verwerking van al het afstromend regenwater. Er zal een

waterbergingsruimte gerealiseerd worden bij ver- en nieuwbouwplannen en hiervan een capaciteitsberekening worden ingediend aan de hand van het toekomstig verhard oppervlak (m²) en de neerslagcomponent. De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: "In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidprincipe)". In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie) In de bestaande situatie vindt de afvoer van het hemelwater als volgt plaats:

- ✓ de beperkte omvang van de bestaande watergangen in het gebied duidt op een zeer goede waterdoorlatendheid van de bodem;
- ✓ aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich langs de Margrietweg een smalle watergang. Deze watergang ter hoogte van de geprojecteerde woning staat meestentijds droog.
- ✓ het hemelwater valt op de gebouwen en wordt via een goot afgevoerd naar de aan de zijanten van het perceel lopende bergingen. In deze greppels en het tussenliggend maaiveld kan het water in de bodem bezinken: bij grote hoeveelheden vindt afvoer via de watergang en houtwal plaats.
- ✓ het regenwater op de verhardingen loopt naar de zijanten daarvan. De omliggende onbebouwde zandgronden zijn voldoende waterdoorlatend om dit water te absorberen;
- ✓ het overtollig water wordt – indien al voorkomend – afgevoerd via de aanwezige greppels.

Water in relatie tot de toekomstige situatie:

In de vorenstaande tabel is de toename van de verharding aangegeven. Dit betreft met name het B&B gebouw (250 m²) en het aangrenzend horecagebouw (200m²). Aanvulling bestaande bestrating (150m²). De overage verharding voor de ontsluiting van de camping worden uitgevoerd als halfverharding. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd op onverhard terrein (gazon). Uit deze opgave blijkt, dat als gevolg van het ontwikkelingsplan geen toename van de omvang van de niet-waterdoorlatende verhardingen plaatsvindt. Hierbij wordt opgemerkt, dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning feitelijk hetzelfde m² in neemt als de huidige woning. Deze is om deze reden niet in dit plan opgenomen.

Wateroverlast (WO)

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. De gemeente hanteert een strengere normering als het Waterschap. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water, door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Voor de berekening van de benodigde waterberging zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ✓ voor dit gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied (0,67 l/s/ha);
- ✓ voor de infiltratiesnelheid van de bodem is een waarde van 4.0 m/dag gehanteerd;
- ✓ het waterschap hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10 % (T=10+10% (40mm+4mm)); Er dient tevens in beeld te worden gebracht wat er gebeurt in bij een extreme neerslaggebeurtenis (T=100+10%(60mm+6mm)).

Oppervlaktes in huidige situatie 1550m²

- Gebouwen 500 m²
- Bestrating 350m²
- Betonplaat (bestrating) rondom loodsen 600m²
- Mestplaat 100m²

Oppervlaktes Toekomstig situatie 1132m²

- gebouwen 600m²
- bestrating 500m²
- zwembad 32m²
- oude betonplaten worden verwijderd

Uitslag watertoets waterschap Dommel: Geen compensatie nodig

Er is sprake van een afname van verhard oppervlak, in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

Uitgaande van de aangegeven afname van het verhard oppervlak van circa 400 m² hoeft er geen watervolume worden geborgen. De huidige infiltratie capaciteit is toereikend om de T10 te bergen. Om toch een maximale bergingscapaciteit te verkrijgen in extreme weeromstandigheden, worden in eerste instantie ondiepe infiltratiegreppels aangelegd op het perceel nabij de op te richten beplantingsstroken daarnaast. Bij extreme neerslag kan mede gebruik gemaakt worden van de nu – ook in natte periode – vrijwel altijd droog staande greppel langs de Margrietweg, en omliggende houtwallen.

In de vorenstaande plan is de afname van de verharding aangegeven. Dit betreft betonnen mestplaat aanwezig, grote betonnen plaatvloer voor de veldschuur. Deze betonplaten worden door een erkent bedrijf verwijderd. Ook achter de veldschuur staat een kleine schuur. Deze is inmiddels gesloopt. Op de plaats van deze laatst genoemde kleine schuur en daar omheen ligt ook een betonvloer welke verwijderd wordt. Dit alles resulteert in een vermindering van het aantal m² verharding t.o.v. de huidige situatie.

Schoon water Goede structuur diversiteit (SU) Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

- ✓ Goede oppervlaktewaterkwaliteit. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.
- ✓ Goed omgaan met afvalwater. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Het zal – zoals gezegd - binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Ten behoeve hiervan zijn geen zuiverende maatregelen noodzakelijk. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen – voor zover noodzakelijk - via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

In deze situatie zijn de waterbelangen, die door de provincie Noord- Brabant worden behartigd, gering omdat:

- ✓ activiteiten in het diepe grondwater niet aan de orde zijn;
- ✓ bij infiltratie van afgekoppeld hemelwater worden de 'normale' eisen in acht genomen.

Om deze reden is de provincie Noord-Brabant niet actief benaderd of geïnformeerd.

Algemene richtlijn die de provincie hanteert is, dat eventueel aanwezige verontreinigingen niet verder mogen worden verplaatst/verspreid als gevolg van de aanlegactiviteiten (bijvoorbeeld tijdelijke bemaling) of de eindsituatie (bijvoorbeeld door vergraving van scheidende lagen). Deze verontreinigingen zijn niet aan de orde. Tenslotte wordt opgemerkt, dat het gehele complex nu aangesloten is op het vuilwaterriool onder de Margrietweg.

Conclusie

Uit deze beschouwing blijkt, dat de beoogde ontwikkeling het verharde oppervlak niet doet toenemen (zelfs afnemen). In de nieuwe situatie wordt het regenwater normaliter volledig opgevangen op het eigen perceel en kan het aldaar in de bodem bezinken. De watervoorziening langs de Margrietweg wordt alleen in extreme pieksituaties belast. Ondanks dat het aantal m2 verhard oppervlak t.o.v. de huidige situatie zal verminderen wordt toch een retentievoorziening aangebracht voor het hemelwater d.m.v. watergangen. Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

5.6. Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt, dat indien binnen de – wettelijke - zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden.

In het ontwikkelingsplan van Dunez v.o.f. worden geen extra (bedrijfs)woning (= een geluidgevoelige functie) gerealiseerd. De geprojecteerde bedrijfswoning op de aangegeven plaats betreft immers een geprojecteerde situatie, die in het vigerend bestemmingsplan positief is bestemd. Bij de bouwvergunning zal een nader akoestische berekening worden overgelegd.

De beoogde exploitatie van het complex leidt tot een beperkte toename van de verkeersbelasting. Deze toename blijft ruimschoots binnen de omgevings- en verkeerscapaciteit van de Margrietweg en daarop aansluitende gebiedsontsluitingswegen.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het ontwikkelingsplan van Dunez v.o.f. voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

5.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen.

- ✓ er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ✓ een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ✓ een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- ✓ een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM Deze Algemene Maatregel van Bestuur legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorts nog invulling aan de volgende categorieën:

- ✓ woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- ✓ Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De beoogde planopzet van het complex zorgt voor een toename van het aantal bezoeken van 2.750 naar maximaal circa 10.000 bezoeken per jaar. Deze komen verspreid over de week en in de weekends. Deze bezoekers komen deels met de eigen auto (gemiddeld 2 bezoekers per auto), deels met collectief vervoer. Uitgaande van een volledig bezoek met personenauto betekent de toename een extra verkeersbelasting van circa 3.600 motorvoertuigen op jaarbasis. Uitgaande van 5 exploitatiedagen per week komt dit gemiddeld neer op 14 extra verkeersbewegingen per dag.

De ontwikkeling valt hiermee binnen de getalsmatige grenzen van de NIBM. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de eisen die gesteld zijn in de Wet luchtkwaliteit (2007) kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

5.8. Geur- en stankhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen. De gemeenteraad heeft op 17 december 2008 de Verordening Wgv vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening heeft de gemeenteraad besloten om de vaste afstandcirkel van veehouderijen binnen de bebouwde kom te verlagen van 100 m naar 50 m. Hierdoor wordt (woning)bouw tot 50 m nabij de veehouderij mogelijk, terwijl dit niet leidt tot extra uitbreidingsmogelijkheden voor die bedrijven. Ook is hiermee besloten om de vaste afstandcirkel buiten de bebouwde kom te halveren van 50 naar 25 m, waardoor er ontwikkelingsruimte kan ontstaan voor veehouderijen in het buitengebied die nu in elkaars geurcirkel liggen. Op locaties waar doorontwikkeling ongewenst is, wordt dit in de praktijk al belemmerd door wetgeving op het gebied van ammoniak of luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De camping zelf is geen milieubelastende functie.

Ten westen van de camping aan de margrietweg 19 ligt een geitenhouderij. Tegenover het perceel (margrietweg 22) ligt een woonboerderij met prive manege. De geur vanuit deze veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse van de camping. Eigenaar van margrietweg 21 is hiervan op de hoogte.

Ten opzichte van deze geitenhouderij geldt (formeel gezien) een risicoafstand van maximaal 50 m. De afstand tussen de geitenhouderij en de camping is bijna 300 m. Ook voor de prive manege geldt (formeel gezien) een risicoafstand van maximaal 50 m. De afstand tussen de prive manege en de camping groter dan 50 m.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:							
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C		0	50	
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C		0	50	

Vanwege de relatief grote afstand van de camping tot het geitenhoudersbedrijf op margrietweg 19 is het aannemelijk dat vanuit milieuwetgeving dit geen belemmering vormt voor de camping en vice versa. Er kan geconcludeerd worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor geurbelasting op grond van de Geurwet, en dat de bestemmingswijziging geen beperkingen zal opleveren voor het bedrijf aan de margrietweg 19. Voor geluidsoverlast geldt hetzelfde.

Margrietweg 22 is een woonhuis met een privemanege. Ten opzichte van dit huis geldt (formeel gezien) een risicoafstand van maximaal 50 m. De afstand van het woonhuis margrietweg 22 t.o.v. de voorgestelde camping ruim 100m. Ook hiervoor geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor geurbelasting op grond van de Geurwet, en dat de bestemmingswijziging geen beperkingen zal opleveren voor het woongenot aan de margrietweg 22. Voor geluidsoverlast geldt hetzelfde.

Daarnaast stellen wij dat de voorgestelde activiteiten op het onderhavige perceel kleinschalig opgezet zullen worden met rust en natuur als kernwaarden. In dat kader valt voor de omwonenden zeker geen overlast van de minicamping, Bed & breakfast, of kantine te verwachten. Aan de oost-noor- en westzijde bevinden zich lanbouwonden.

De Wet Geurhinder en Veehouderij bepaalt in artikel 1 dat 'kamperen bij de boer' geen bescherming krijgt tegen stank van dieren van omliggende agrarische bedrijven. 'Kamperen bij de boer' wordt niet gezien als stankgevoelig object, omdat niet wenselijk wordt geacht dat dergelijke kleinschalige activiteiten de agrarische bedrijven in de omgeving op slot zetten. De beoogde gebouwde verblijfsaccommodatie wordt in het bestaande bedrijfsgebouw gerealiseerd. De exploitatie van deze accommodatie vindt volledig in de huursfeer plaats. Er zijn in de onmiddellijke omgeving geen intensieve veehouderijen aanwezig c.q. geprojecteerd.

Gelet op de lage achtergrondconcentratie kan worden aangenomen dat ter hoogte van het plangebied ontwikkeling en omgeving, ook inclusief de ontwikkeling, wordt voldaan aan de grenswaarden.

Geluidshinder

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied Heusden: Specifiek akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn namelijk alleen de bestaande situaties vastgelegd.

Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen, voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing. Daar waar het bestemmingplan mogelijkheden biedt, via een wijzigings- bevoegdheid tot het bouwen van extra woningen of wooneenheden is onder andere als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat zo nodig akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Al met al wordt daardoor voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

5.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Voor het plangebied is het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

Uit de risicokaart van de provincie Noord- Brabant blijkt, dat de onderhavige volledig buiten de invloedssfeer valt. Het onderhavige plangebied valt niet onder de PR-risicozone van één van de aanwezige en op grote afstand gesitueerde inrichtingen. Uit deze quick-scan blijkt dat er door de ontwikkeling geen significante toename van het groepsrisico zal zijn en er tevens geen overschrijding van de oriëntatiewaarde zal ontstaan.

Brandveiligheid

Gebouwen moeten veilig worden gebruikt zodat bewoners, gebruikers en omgeving geen extra risico's lopen. Voor sommige gebouwen is een gebruiksvergunning nodig. In een gebruiksvergunning stelt een gemeente nadere eisen aan het brandveilig gebruik van een gebouw en alleen als deze extra eisen noodzakelijk zijn. De eisen dragen bij aan het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Alle gemeenschappelijke ruimtes, alsmede de B&B kamers worden voorzien van een goedgekeurde rookmelderinstallatie.

Voor deze gebouwen is alleen een melding nodig. Omdat in deze gebouwen meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn. Deze melding zal ook mij de gemeente gedaan worden via het online loket.



schaal 1:500

Overigen

Privaatrecht

Voor het welslagen van deze verbouwing en de exploitatie van Dunez VOF is een goed contact met de burens van wezenlijk belang. Wij houden terdege rekening met de burens. Allerlei regels en omgangsvormen wettelijk vastgelegd voor onder meer erfgronden, beplanting en de bouw van terrassen etc. In het Burgerlijk Wetboek, afdeling Burenrecht is geregeld wat mensen aan hun burens moeten toestaan en wat niet. Ook beschermt de wet burens tegen ongewenst uitzicht. In het Burenrecht zijn in feite de gebruikelijke 'omgangsvormen' vastgelegd. Inmiddels hebben wij mondeling en schriftelijk aan de directe burens onze plannen medegedeeld en zij zijn positief.

Het horecagebouw

Voor het schenken van alcohol (bier, wijn, sterke drank) in dit bedrijf is een Drank- en Horecawetvergunning nodig. Voor het exploiteren van deze horecazaak is een exploitatievergunning nodig. Een terrasvergunning is niet nodig omdat het terras op een afgesloten terrein ligt. Aangezien het terras niet aan de openbare weg ligt, is het precariobelasting niet van toepassing.

Bouwbesluit

Alle gebouwen (zowel nieuw als die verbouwd worden) worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Hierin staat aan welke technische eisen een woning of een andere bouwwerk moet voldoen op het gebied van veiligheid, gezondheid, constructie, milieu en energiezuinigheid. Hierin is o.a. geregeld de klassificering van hang en sluitwerk, de bescherming tegen ongedierte etc.

6. BEOOGDE REGELING

Ontheffing op het geldende bestemmingsplan buitengebied

Bestemmingsomschrijving

Toevoegen nieuw lid: Horeca- en verblijfsaccommodatiebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horeca- en verblijfsaccommodatiebedrijf”, waarbij geldt dat:

- ✓ Kleinschalig kamperen is toegestaan met ten hoogste 20 standplaatsen;
- ✓ Kleinschalige horeca is toegestaan in de vorm van een restaurant en keuken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 250 m²;
- ✓ 5 bed&breakfast kamers zijn toegestaan met een gezamenlijk oppervlak inclusief bijbehorende voorzieningen van 275 m²;
- ✓ Ten minste 47 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (terwijl er zelfs 60 gerealiseerd kunnen worden).

Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Heusden zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tijdens de voorbereiding van dit plan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmering voor realisering.

7. Planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Het gehele plangebied heeft de bestemming Agrarisch, met dit plan denken wij toestemming te krijgen dit perceel te gebruiken als zijnde ‘Recreatie’, conform de systematiek voor dergelijke recreatieve voorzieningen in het bestemmingsplan buitengebied. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming zijn de diverse recreatieve voorzieningen nader benoemd. In de regels is de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing en de goot- en bouwhoogte aangegeven. Hierbij is reeds rekening gehouden met de gewenste flexibiliteit naar de toekomst toe. Tevens zijn de nadere bouw- en gebruiksregels opgenomen. Het bestemmingsvlak is ingetekend op basis van de tekening met de toekomstige situatie van het perceel. Er is een specifiek bouwvlak opgenomen voor de bebouwing op het perceel, de caravans, bed and breakfast kamers, zwembad en woning. De woning zal middels een separate omgevingsvergunning aangevraagd worden omdat deze woning onafhankelijk van de bestemming vervangen kan worden.

De bestemming is mede gericht op behoud van de van de bestaande bosschages/houtopstanden verzekerd. Tevens stellen wij voor in het aanlegvergunningstelsel op te nemen dat het vellen/rooien van houtgewas alleen is toegestaan als dit 100% wordt gecompenseerd op het terrein.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden. Daarnaast is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Heusden.

Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, CAI). Ten behoeve van dit plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Uitvoeringsparagraaf

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de gevraagde uitzondering op het bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven. Deze gegevens zijn in behandeling bij de gemeente Heusden afd BIBOB

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel de aangewezen projectprocedure, als de kosten voor de realisering van het project zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Heusden hoeft geen gelden te reserveren.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ten behoeve van het proces (van uitzondering op het bestemmingsplan) heeft plaats gevonden met onder andere de gemeente Heusden (principe verzoek). De resultaten van dit vooroverleg zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Directe omwonenden van margrietweg zijn zowel schriftelijk als persoonlijk op de hoogte gebracht van het voorliggend plan met het perceel en hebben positief gereageerd op dit initiatief. Het voorliggend plan en omgevingsvergunning zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn vooralsnog op dit moment geen zienswijzen ingediend. Tevens is het plan toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de Vereniging Natuur en Milieu Heusden en het waterschap. De vereniging Natuur en Milieu Heusden is zelfs al komen kijken naar het perceel en de plannen.