



BESTEMMINGSPLAN RECREATIEBEDRIJF GERRITHOEVE GEMEENTE OISTERWIJK

TOELICHTING

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

M.J.M. Crijs & E. Cadée

Vastgesteld 26 februari 2015

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planomschrijving	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.6	Leeswijzer	9
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Historie	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.3	Functionele structuur	17
3.	BELEIDSKADER	19
3.1	Europees beleid	19
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	34
4.	MILIEUASPECTEN	39
4.1	Niet-agrarische bedrijvigheid	39
4.2	Agrarische bedrijvigheid	40
4.3	Wet Ammoniak en Veehouderij	44
4.4	Geluid	45
4.5	Bodemkwaliteit	46
4.6	Luchtkwaliteit	47
4.7	Externe veiligheid	49
4.8	Verkeer en parkeren	50
4.9	Ecologie	53
4.10	Water	57
4.11	Archeologie	66
4.12	Cultuurhistorie	69
5.	PLANUITGANGSPUNTEN	71
5.1	Inleiding	71
5.2	Inrichting en ontwikkeling	72
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	75
6.1	Plansystematiek	75
6.2	Bestemmingen	77
7.	UITVOERBAARHEID	79
7.1	Economische uitvoerbaarheid	79
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
7.3	Procedure	79

BIJLAGEN:

Bijlage I: Inrichtingsschets 'De Gerrithoeve' Kollenburgsebaan 11a Oisterwijk

Bijlage II: Quicksan flora en fauna

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het uitbreidingsplan/herontwikkelingsplan van recreatiebedrijf Gerrithoeve aan de Kollenburgsebaan 11a, 5062 TH te Oisterwijk. Op deze locatie is thans een intensief varkensbedrijf, een horecabedrijf, een kleinschalig kampeerbedrijf (boerderijcamping en groepsaccommodatie) en een boerengolfbaan gevestigd. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een herontwikkeling van deze locatie. Het bestaande recreatiebedrijf zal uitgebreid worden tot een volwaardig recreatiebedrijf met een recreatieve poortfunctie. Het intensieve varkensbedrijf zal in samenhang worden gesaneerd. De eigenaar van de Gerrithoeve is de familie Smetsers. De familie Smetsers is de initiatiefnemer van onderhavig herontwikkelingstraject.

Het huidige varkensbedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied natuur en tevens in een 250 meter bufferzone voor het naastgelegen kwetsbare natuurgebied op grond van de Wet Ammoniak en veehouderij. De locatie is dan ook geenszins als een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij te bestempelen. De uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijactiviteiten zijn dan ook sterk aan banden gelegd. De eigenaren van de Gerrithoeve hebben daarom ook, in overleg met de gemeente Oisterwijk en het streekhuis Beerze-Reusel, een sanering van de varkenshouderij in samenhang met de ontwikkeling van het recreatiebedrijf uitgewerkt. Het plan en toelichting op 'De Gerrithoeve' zijn in overleg met partijen opgesteld en aan de gemeente Oisterwijk gepresenteerd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie 'De Logt'. De Gerrithoeve is in dit integrale landgoedplan als recreatieve poort aangeduid. Onderhavig bestemmingsplan voor de Gerrithoeve is volledig afgestemd met het landgoedplan en sluit aan op de gebiedsvisie 'De Logt'.

Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer waarbij het plangebied is uitgelicht.



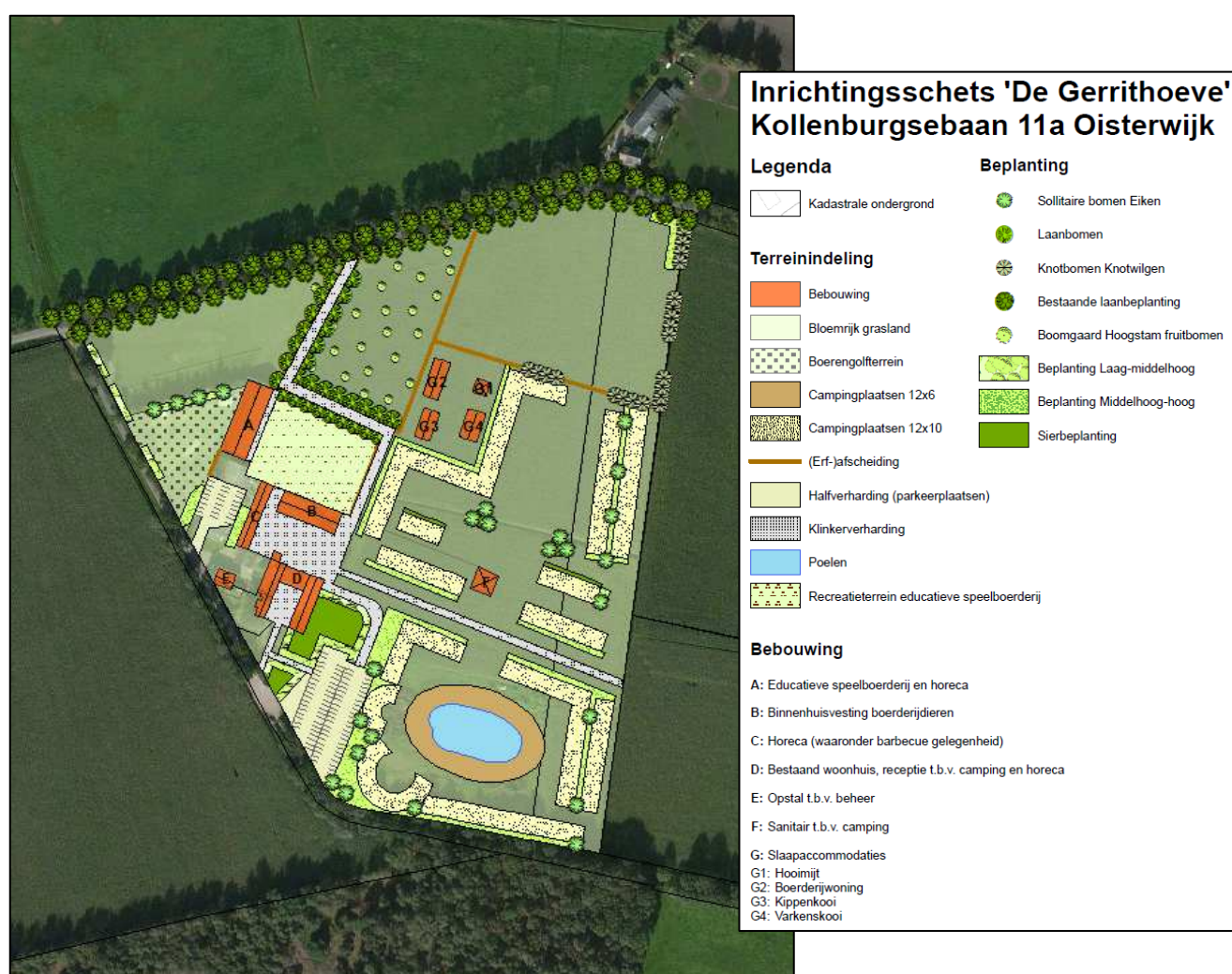
Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

1.2 Planomschrijving

De locatie wordt herontwikkeld naar een locatie voor een groen recreatiebedrijf/recreatieve poort. De recreatieve activiteiten zijn gericht op verblijfsrecreatie (kamperen en verblijfsaccommodaties), dagrecreatie (verder uitbouwen van de huidige recreatieactiviteiten met bijvoorbeeld een speelboerderij) en horeca. Het plan wordt landschappelijk en ecologisch ingepast in de omgeving. De intensieve veehouderij en het agrarische bouwblok worden daarbij in samenhang gesaneerd. De herontwikkeling van de locatie is qua landschappelijke inpassing afgestemd met de ontwikkeling van het provinciaal voorbeeldlandgoed 'Landgoed de Logt'. De Gerrithoeve zal zich in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij activiteiten ontwikkelen tot een volwaardig verblijfsrecreatiebedrijf met een horeca- en recreatieve poortfunctie. De huidige kleinschalige kampeervoorziening wordt daarbij omgevormd naar een landschapscamping met 75 campingplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Een viertal plattelandsgerichte verblijfsaccommodaties worden toegevoegd aangrenzend aan het erf van de Gerrithoeve. Om de relatie met het boerenbedrijf te behouden wordt een educatieve speel- en scharrelboerderij gerealiseerd. De horeca activiteiten en de recreatieve poortfunctie worden verder uitgebouwd.

Op het terrein komen in totaal 108 parkeerplaatsen voor de gasten van de horeca en de camping, maar tevens voor wandelaars en bezoekers van het toekomstige Landgoed de Logt. Het geheel wordt ontwikkeld naar een boerenerfopzet met een groene aankleding.

Het belangrijkste uitgangspunt voor deze herontwikkeling is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met onderhavige ontwikkeling vindt deze kwaliteitsverbetering plaats. Met het saneren van de intensieve veehouderij verdwijnt verstorende bebouwing en een ammoniakdepositiepiek op de nabijgelegen zeer kwetsbare natuur. Op de vrijkomende locatie worden hiermee mogelijkheden geschapen voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen met structurerend groen. Onderstaand is een inrichtingsschets van de beoogde situatie voor de Gerrithoeve opgenomen. De inrichting is afgestemd met het integrale landschapsplan voor het Landgoed de Logt. Navolgend weergegeven inrichtingsschets is tevens op schaal als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 2: Beoogde inrichting van het plangebied

Onderstaand is een sfeerimpressie van het huidige bedrijf weergegeven.



Figuur 3: Sfeerimpressie huidige bedrijf

1.3 Doel van het bestemmingsplan

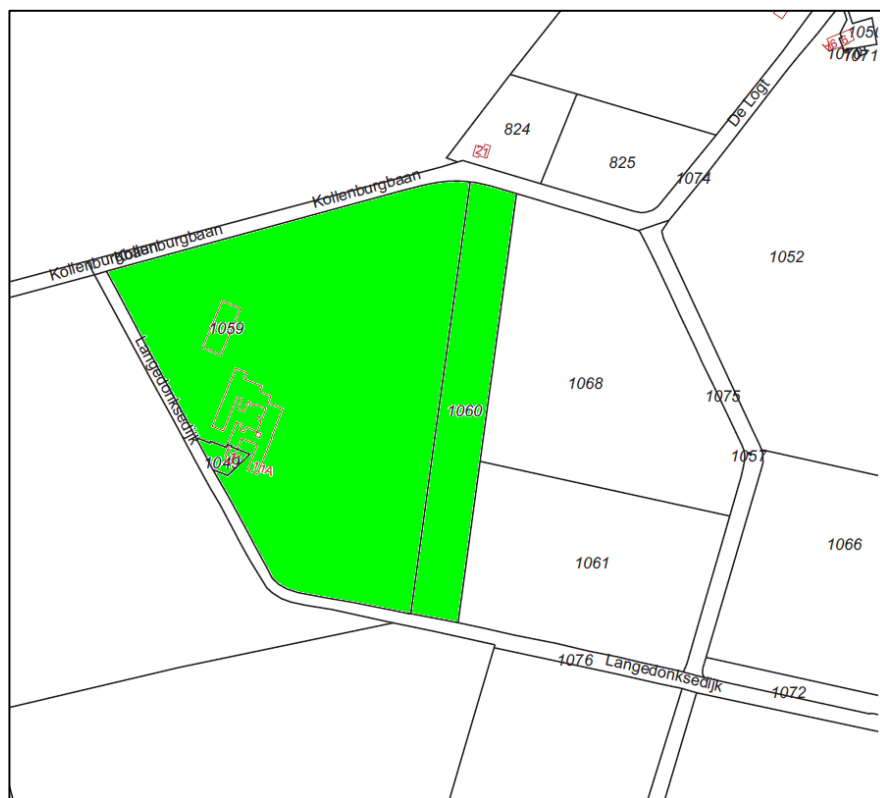
Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij gevestigd aan Kollenburgsebaan 11a, gemeente Oisterwijk en het in samenhang hiermee door ontwikkelen van een recreatiebedrijf op deze vrijkomende agrarische locatie ten doel. Het agrarische bouwblok komt daarbij te vervallen. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de uitbreiding/doorontwikkeling van een recreatiebedrijf de Gerrithoeve.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk het vigerende bestemmingsplan. Betreffend bestemmingsplan is door de gemeente Oisterwijk vastgesteld op 29 juni 2011. Met betrekking tot het plangebied is het bestemmingsplan in werking getreden. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

1.5 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Oisterwijk aan de Kollenburgsebaan in een landelijke omgeving. De locatie grenst aan het natuurgebied 'Kleine Oisterwijkse Heide' (voormalige mobilisatiecomplex) en ligt in de nabijheid van het natuurgebied 'Kampina' en het gehucht 'de Logt'. Het plangebied is gelegen op een jonge heideontginning en is in totaal circa 7,4 hectare groot. Navolgend is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Kadastrale gegevens			Grootte		
Gemeente	Sectie	Nummer	Hectare	Are	Centiare
Oisterwijk	K	1049	-	6	70
Oisterwijk	K	1060	1	31	35
Oisterwijk	K	1310		3	95
Oisterwijk	K	1311	5	97	95
Totaal			7	39	95

Figuur 4: Kadastrale kaart en een kadastraal overzicht van het plangebied

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Gerrithoeve' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 tot slot gaat in op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

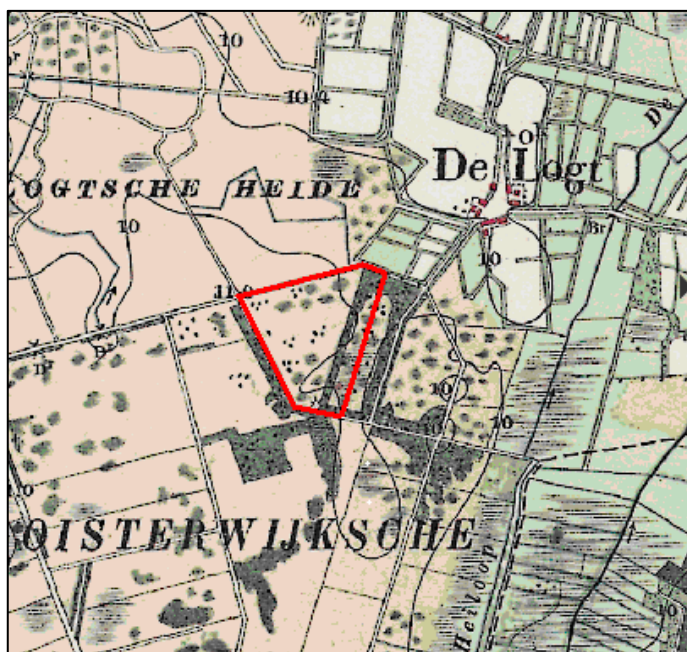
2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen op een overgang van het beekdal van de Beerze en het (voormalige) heidecomplex Oisterwijkse heide. Op de historische kaart uit 1910 is te zien dat de Oisterwijkse heide ter plaatse van het plangebied nog niet ontgonnen was. De Kollenburgsebaan was wel al aangelegd als een verbindingsweg over de heide naar het gehucht 'De Logt'. De heide is in de jaren 30 van de vorige eeuw ontgonnen (jonge heideontginning). Enkele kleinere heidecomplexen zoals op en nabij het MOB-complex zijn gespaard gebleven.

Ten oosten van de locatie ligt het beekdal van de Beerze. De natte beemden zijn op de historische kaart herkenbaar. In de 18 en 19^e eeuw was hier al sprake van landbouw. De beemden werden gebruikt voor hooiwinning. De hooilanden werden bemest middels een ingenieus bevoeiingssysteem. Het ter plaatse uittredende kwelwater en opgeleid beekwater werd vastgehouden in het gebied en dienden voor de bevoeiing en bemesting van de beemden. De in de nabijheid van het plangebied gelegen Heiloo is hiervoor gegraven.

Ten noordoosten van het plangebied zijn de oude akkers (kampontginningen) van het gehucht 'de Logt' gelegen. Het betreft een oude ontginning bestaande uit een kleinschalig akkersysteem omgeven door houtwallen. Het plangebied is gelegen op de overgang van deze drie ontginningseenheden en neemt hierin dan ook een bijzondere positie in.



Figuur 5: Kaart van plangebied uit begin 20e eeuw

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Inleiding

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze laag noemen we ook wel de ondergrond. In navolgende subparagrafen wordt een beschrijving gegeven van de opbouw van het plangebied welke heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur. Hierbij is gekozen voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit.

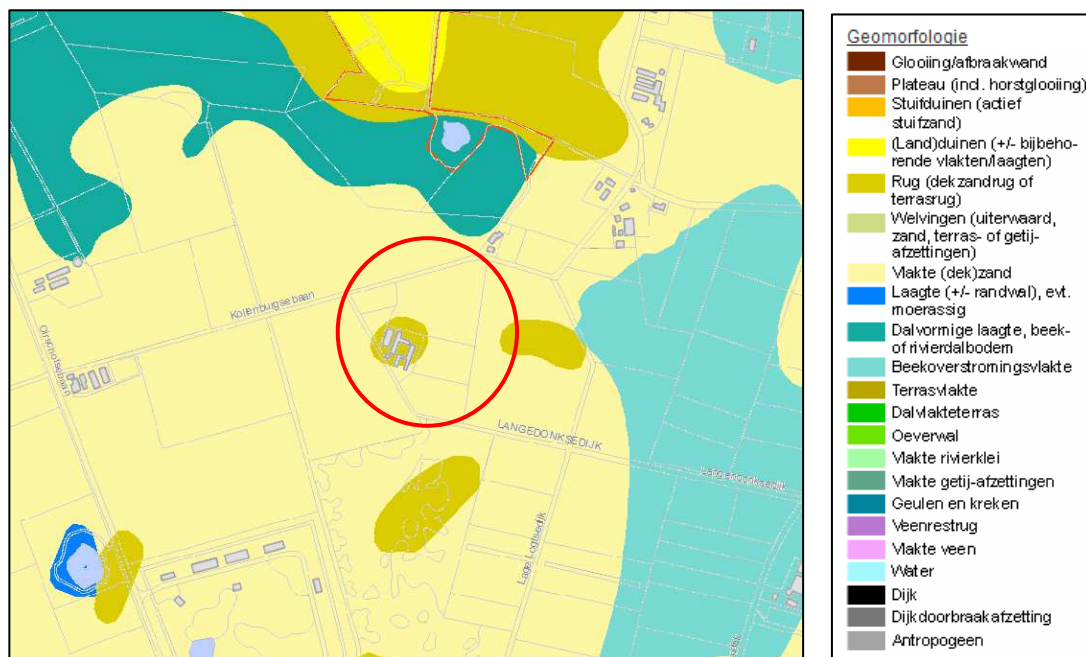
2.2.2 Geomorfologie en bodem

Tijdens de laatste ijstijd wisselden koude en warmere perioden elkaar af. Tijdens de zomerperioden bleef de bodem permanent bevroren. Slechts een dunne bovenlaag ontdooide. De rivieren moesten grote hoeveelheden smeltwater afvoeren. De rivierbeddingen raakten voortdurend verstopt met verweringsmateriaal, waardoor steeds nieuwe beddingen werden gevormd. Daardoor werden het brede, ondiepe dalen. De tegenwoordige Beerze stroomt in een dergelijk breed dal.

De waterlopen hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Niet alleen hielden zij het gebied bewoonbaar door het afvoeren van overtollig hemelwater. Zij voorzagen de eerste bewoners in deze streken ook van drinkwater en van vis.

De geomorfologische structuur binnen de gemeente Oisterwijk wordt met name bepaald door de beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden. Ook is in het landschap sprake van laagten zoals de verschillende vennen in het gebied. Aanwezige vennen in de nabijheid van het plangebied zijn bijvoorbeeld het Winkelsven en het Hildsven.

Het plangebied bestaat uit dekzand geclassificeerd als humuspodzolgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand naar het oosten richting beekdal overgaand in nattere en zwaardere beekkeerdgronden. In het kader van een optimaal agrarisch grondgebruik zijn betreffende gronden in het verleden vergraven en, voor ontwatering in natte perioden, van sloten en greppels voorzien. Op de geomorfologische kaart is duidelijk te zien dat ter hoogte van de huidige bebouwing van de Gerrithoeve een zandophoging in het landschap aanwezig is. De bebouwing ligt daarmee wat hoger en droger ten opzichte van de omgeving.



Figuur 6: Geomorfologische kaart omgeving plangebied



Figuur 7: Hoogtekaart omgeving plangebied

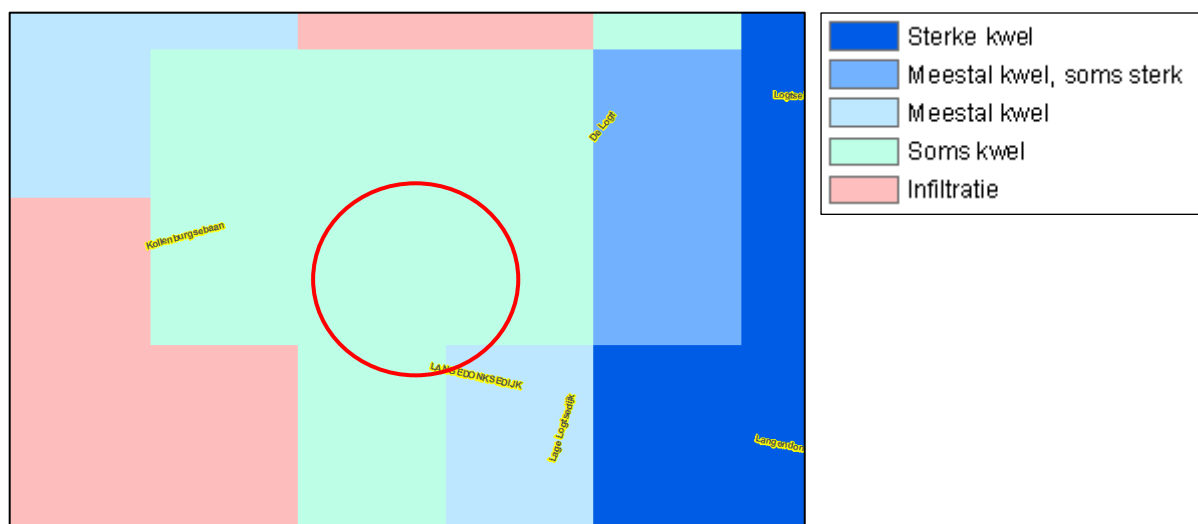
2.2.3 Water

De gemeente Oisterwijk kent een natuurlijke afwatering via een aantal laaglandbeekstelsels. Voeding van de beken vindt plaats door grondwater, regenwater, afstromend oppervlaktewater en lokale kwel. Voor het plangebied is het beekdal van de Beerze en het beekdal van de Rosep van belang.

Qua waterhuishouding is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen het natte beekdal ten oosten en de hogere drogere gronden met oude akkers en jonge heideontginningen ten westen van het plangebied. Ten noorden valt ook de kop van het beekdal van de Rosep op. Het plangebied ligt nagenoeg op de waterscheiding van beide beekdalsystemen. De hogere delen van het natuurgebied de Kampina en de Kleine Oisterwijkse Heide zijn gelegen op de hogere dekzandruggen. Het water infiltreert hier en komt als lokale kwel in de beekdalen aan de oppervlakte.

In de 18^e en 19^e eeuw was er in het beekdal van de Beerze sprake van een ingenieus bevoeiings-systeem. De vloeivelden reikten nagenoeg tot aan het plangebied. Het beekdal was vroeger erg moerassig. In de laagste delen ontwikkelden zich veengebieden en broekbosjes. Enkele restanten hiervan zijn thans nog in het dal aanwezig. In de periode 2000 tot 2002 is de Beerze heringericht. Er heeft hermeandering plaats gevonden en er zijn een aantal oude landschapsstructuren (houtsingels, poelen e.d.) hersteld.

Het watersysteem is een samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater. De watersysteembenadering stelt dit systeem centraal bij de locatieafweging van verschillende functies. Deze benadering verdeelt een watersysteem in drie gebieden: infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden.



Figuur 8: Kwel en infiltratie plangebied en omgeving

Infiltratiegebieden zijn de relatief hooggelegen en doorlatende zandgronden. Ze vormen het voedingsgebied voor de kwel die in de laaggelegen kwelgebieden uittreedt.

Intermediaire gebieden vormen het overgangsgebied tussen de relatief hooggelegen infiltratiegebieden en de laaggelegen kwelgebieden. Deze gebieden worden, afhankelijk van plaats en seizoen, wisselend gevoed door neerslag of door toestroom van lokaal geïnfiltreerd grondwater. Ze worden gekenmerkt door seizoensafhankelijke grondwaterfluctuaties (Gt. IV – VI), waarbij in droge perioden neerslag infiltreert en in natte perioden de overtollige neerslag wordt afgevoerd. Er kan in deze gebieden lokale kwel voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het intermediaire gebied. Bij de realisatie en inrichting van het recreatiebedrijf Gerrithoeve dient derhalve rekening gehouden te worden met sterk wisselende grondwaterstanden. Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse een gemiddeld hoogste grondwaterstand aanwezig van 60 – 80 cm onder maaiveld. Vanwege de zandige structuur van de ondergrond kan infiltratie van hemelwater binnen het plangebied worden toegepast. Infiltratie is noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van hydrologisch neutraal bouwen. De wijze van infiltratie en de omvang van de infiltratievoorziening is uitgewerkt in de waterparagraaf.

2.2.4 Landschap en natuur

De landschappelijke structuur wordt met name bepaald door de beekdalen van de Beerze en de Rosep. Tussen de beekdalen zijn de hogere gronden gelegen, waarop oorspronkelijk bos en heidegebieden waren gelegen. Thans zijn deze gronden voor een belangrijk deel ontgonnen met centraal nog enkele heiderestanten. De jonge landbouwontginningen zijn te vinden aan beide zijden van de Kollenburgsebaan ten westen van het plangebied. Deze kenmerken zich door openheid en grote blokverkavelingen. Het landschap wordt gestructureerd door rechte lanen en beplantingen op de kavelgrenzen.

Op de overgangen tussen de beekdalen en de hogere gronden zijn de woonkernen (dorpen, gehuchten en bebouwingslinten) met omliggende oude akkerlanden gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het gehucht 'de Logt'. Hier is sprake van een kleinschalige kampongtinginning met akkertjes rondom de kern. Het kleinschalige landschap is thans nog herkenbaar. Zoals te zien is in onderstaande figuur maakt het plangebied onderdeel uit van de jonge open zandontginning. De locatie ligt duidelijk op een kruispunt van de drie bovengenoemde landschapsstructuren. De Gerrithoeve neemt daarmee een bijzondere landschappelijke positie in. Deze positie is in het provinciale voorbeeldlandgoed 'de Logt' onderkend. Het provinciaal voorbeeldplan voor een nieuw landgoed 'de Logt' wordt thans in procedure gebracht. In het concept voorontwerpbestemmingsplan voor gebiedsvisie 'De Logt' is de volgende tekst voor de Gerrithoeve opgenomen.

De Gerrithoeve krijgt een bijzondere plaats in het geheel. Deze recreatieve poort ligt op de waterscheiding, op de overgang van laag naar hoog en op een knooppunt van paden en lanen. Van hieruit is de geschiedenis van het Kempische landschap goed te beleven. Dit kan de Gerrithoeve als recreatieve poort een grote impuls geven.

In het concept voorontwerpbestemmingsplan voor gebiedsvisie 'De Logt' zijn de navolgende kaartbeelden opgenomen.



Figuur 9: Structuurkaart landschap (Bron: voorontwerpbestemmingsplan voor gebiedsvisie 'De Logt')



Figuur 10: Lanenstelsel en groensingels

Op de kaartbeelden komt de centrale positie van de Gerrithoeve in de landschappelijke structuur van de omgeving duidelijk naar voren. Bij het ontwerp van recreatiebedrijf de Gerrithoeve is hier rekening mee gehouden.

2.2.5 Cultuurhistorie

Uit verscheidene archeologische vondsten is gebleken dat het gebied Tilburg en omstreken reeds tijdens het Mesolithicum (de middensteentijd, ca. 5000-6000 v.C.) bewoond was. Aan de oevers van de Beerze zijn bewoningssporen gevonden uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Vroege en Late Middeleeuwen. Het is dan ook waarschijnlijk dat het gebied al enkele duizenden jaren min of meer permanent wordt bewoond.

De eerste landbouwers die zich in deze streken vestigden, gebruikten de hoger gelegen gronden langs de beekdalen voor akkerbouw; de vochtige beekdalen dienden voor het weiden van het vee. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de gemeente worden met name bepaald door de aanwezigheid van de beekdalen waartussen zich kleinschalige oude cultuurgronden (akkers, landgoederen, bossen) bevinden. De gebouwen op de Gerrithoeve stammen allen uit de periode 1920 en later. De gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Functionele structuur buitengebied Oisterwijk

De functionele structuur van het buitengebied van Oisterwijk bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker. De keuze voor de uitbreiding en vestiging van een recreatiebedrijf Gerrithoeve wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de ontsluiting van het gebied. Tevens is de aansluiting op de recreatieve infrastructuur van de gemeente van belang.

2.3.2 De Gerrithoeve als functionele structuur in zijn omgeving

Rond 1850 was Oisterwijk nog een klein boerendorp. Hierin kwam verandering toen de textielindustrie haar opmars maakte. Tilburg en omgeving maakte hierdoor een enorme groei door. Ook Oisterwijk heeft van deze welvaart veel profijt gehad. Door vestiging van een aantal fabrikanten binnen de gemeente ontstond een toename aan werkgelegenheid. Voor Oisterwijk was de textiel-, schoen- en meubelindustrie van belang. Dit zorgde voor een economische opbloei van Oisterwijk. Rondom de kernen verschenen landgoederen waarop industriële zich vestigden. Op grotere afstand van de kernen werden heidegronden ontgonnen als beleggingsobject ten behoeve van de landbouw en de bosbouw. Landgoed de Rozephoeve, in de nabijheid van het plangebied, is hier een voorbeeld van. De heideontginningen kende een rationele wegenstructuur en rationele verkaveling. De kernen Oisterwijk en Moergestel, de omliggende landgoederen en de Oisterwijkse vennen werden al eind 19^e eeuw als toeristisch aantrekkelijk erkend. In die tijd trokken er al welgestelde toeristen naar dit gebied. De toeristische aantrekkingskracht van het gebied is daarna alleen maar toegenomen. De Oisterwijkse bossen en vennen en de landgoederenzone alsmede de kernen met hun historische marktplaatsen hebben nog steeds een grote aantrekkingskracht.

Het plangebied voor realisatie van recreatiebedrijf Gerrithoeve is gesitueerd in een gedeelte van de jonge heideontginning aansluitend aan het recreatieve ontwikkelgebied van de gemeente Oisterwijk. De huidige ondernemer exploiteert ter plaatse thans een varkensbedrijf en een horeca- en recreatiebedrijf. Het varkensbedrijf heeft op deze locatie geen toekomst meer. Het recreatieve bedrijf is door een veranderende vraag aan groei en ontwikkeling onderhevig. De doorontwikkeling van recreatiebedrijf Gerrithoeve is in recreatief opzicht een goede aanvulling op de voorzieningen binnen Oisterwijk. Met de ontwikkeling van een nieuwe landgoed 'de Logt' komt de locatie van de Gerrithoeve in een nieuwe landschappelijke context te liggen. De behoefte aan een recreatieve poort voor dit landgoed en de directe omgeving kan door de Gerrithoeve ingevuld worden.

2.3.3 Infrastructuur

Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen (autosnelwegen en de autowegen) zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Oisterwijk is ontsloten op het snelwegennet via de A58 welke de steden Eindhoven, Tilburg en Breda verbindt. Deze snelweg loopt aan de zuidzijde van de kern Oisterwijk. Oisterwijk is via de Moergestelseweg met de A58 verbonden. De N65 is de verbindingsweg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch. Oisterwijk is rechtstreeks hierop ontsloten via Heukelom en de Udenhoutsebaan.

De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in de gemeente is de Oirschotsebaan die Oisterwijk met Spoordonk en Oirschot verbindt. Andere verbindingswegen zijn de Moergestelseweg en de Oisterwijkse baan.

De rest van het wegstelsel is erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben een functie voor het toegankelijk maken van verspreide erven buiten de bebouwde kom. Onder deze categorie kan ook de Kollenburgsebaan, waaraan de Gerrithoeve is gelegen, worden gerangschikt. Het wegenpatroon is kenmerkend voor een jonge heideontginning (rechte wegen met een laanstructuur). De Lange Donksedijk is een typische landbouwweg die aangelegd is om landbouwpercelen te ontsluiten. De weg is tussen de aansluiting aan de Kollenburgsebaan en de ingang van de Gerrithoeve verhard en gaat daarna verder als onverharde weg die afgesloten is voor autoverkeer. Deze onverharde weg vormt in de toekomst de recreatieve entree (poort) voor het landgoed de Logt.

In de gemeente ligt een primair gemeentelijk fietsnetwerk met aansluitingen op provinciale fietspaden. Op de drukke wegen zoals de Oirschotsebaan zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Vanwege lage intensiteit van het autoverkeer worden veel van de erftoegangswegen ook gebruikt door het fietsverkeer. Het plangebied voor het recreatiebedrijf Gerrithoeve heeft een directe aansluiting op lokale recreatieve routestructuren en het regionale fietsknooppuntennetwerk en ligt tevens in de directe nabijheid van enkele belangrijke wandelroutestructuren. Vanuit de Gerrithoeve starten diverse wandelroutes. De Gerrithoeve heeft daarmee een belangrijke functie als recreatief knooppunt en recreatieve poort. Deze functie zal verder toenemen na ontwikkeling van de omgeving zoals voorgesteld in de plannen voor landgoed 'de Logt'.

De gemeente Oisterwijk is aangesloten op het spoorwegennet. Veel wandelaars gebruiken het station als vertrekpunt en lopen een NS-wandelroute in de omgeving van Oisterwijk. De Gerrithoeve is in een dergelijke routestructuur opgenomen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is in de directe nabijheid van het plangebied, op een afstand van 350 meter, het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van dit Natura 2000 gebied ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 11: Ligging Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' t.o.v. plangebied

De ontwikkeling van het recreatiebedrijf en recreatieve poort de Gerrithoeve zal een aantrekkelijke werking hebben voor de recreanten. Vanuit de Gerrithoeve zal de recreatieve druk voor een deel verplaatst worden van de Kampina naar het nieuw te ontwikkelen landgoed de Logt. De planontwikkeling heeft door de deconcentratie van de recreatiedruk en het versterken van het recreatieve product, op voldoende afstand van het Natura 2000 gebied, in samenhang met de sanering van een intensief veehouderijbedrijf, dan ook geen negatieve effecten op de natuurwaarde in de gevoelige gebieden binnen de aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Een depositiepiek op het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' wordt gesaneerd.

De belangrijke doelsoorten voor het gebied en de omgeving zijn de kamsalamander en heide- en struweelvogels. Specifiek voor deze locatie is in overleg met de Stichting het Brabants Landschap tevens de Steenuil als doelsoort aangewezen. In paragraaf 4.9 wordt verder op het aspect ecologie ingegaan.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden in het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’.

Binnen het plangebied is thans een intensief varkensbedrijf, een horecabedrijf, een kleinschalig kampeerbedrijf (boerderijcamping en groepsaccommodatie) en een boerengolfbaan gevestigd. Op basis van onderhavig bestemmingsplan zal het intensief varkensbedrijf worden gesaneerd en de bestaande recreatieve voorzieningen worden uitgebreid zodat een volwaardig recreatiebedrijf ontstaat. De concrete uitbreiding bestaat uit het toevoegen van een viertal groepsaccommodaties, een kinderboerderij, het uitbreiden van de kleinschalige camping tot een landschapscamping en het uitbreiden van de huidige horecafaciliteiten. De ontwikkelingen vinden plaats op een bestaande locatie in het buitengebied. De totale oppervlakte aan bebouwing zal als gevolg van de herontwikkeling afnemen.

In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling heeft de sloop van 1.846 m² bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij tot gevolg. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt 1.360 m² nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatieve activiteiten opgericht. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de herontwikkeling is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Als gevolg van de herontwikkeling wordt ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt door de sanering van een intensieve veehouderij (sloop verstorende bebouwing en vervallen van een ammoniakdepositiepiek op de nabijgelegen zeer kwetsbare natuur). De voorgenomen uitbreiding van recreatiebedrijf Gerrithoeve vindt plaats in een groene setting door het realiseren van verdichting van het landschap met houtsingels en de aanleg van een poel. Dit alles draagt bij aan een toename van de natuurwaarden binnen het plangebied en de directe omgeving. Het plan sluit dan ook aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied.

Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water' en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Onderdeel van het thema 'Economie' is de vrijetijdseconomie. In het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is aangegeven dat vrijetijdseconomie na landbouw en agrofood een sterke sector in Brabant is. Zowel in Brabantse steden als in het Brabantse buitengebied is het een sector die in belang toeneemt en belangrijke kansen biedt op het gebied van groei van werkgelegenheid, het bevorderen van gezondheid en het omgaan met de vergrijzing en krimp op het landelijk gebied.

Algemeen speerpunt van het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en het bedrijfsleven. De beoogde ontwikkelingen sluiten hierop aan.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.3.3 Verordening ruimte 2014

3.3.3.1 Inleiding

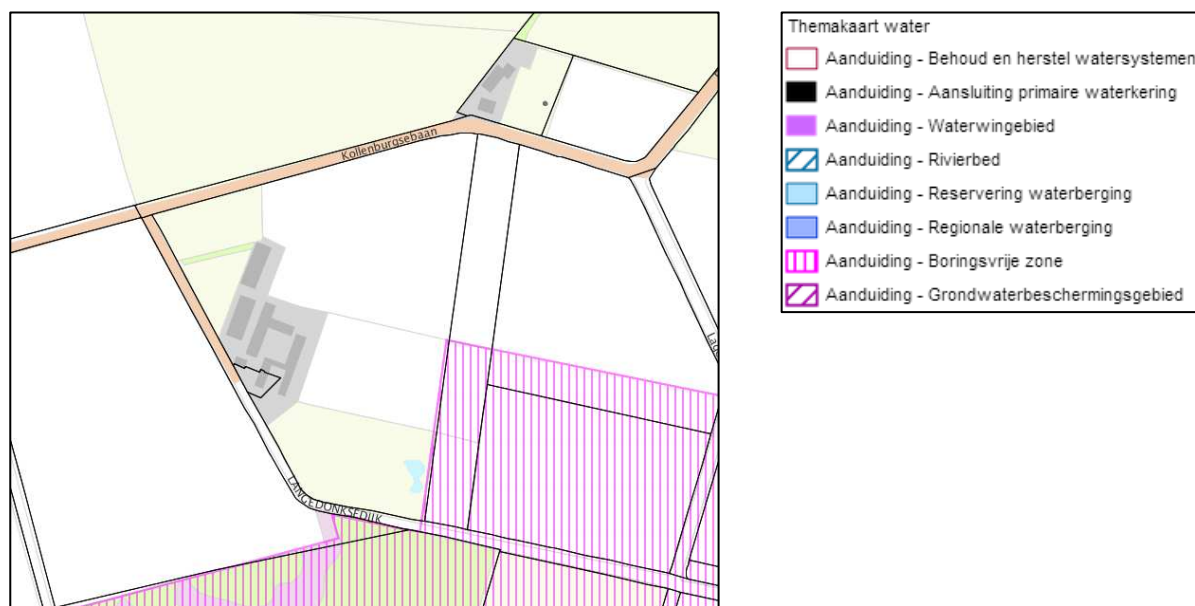
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

3.3.3.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte 2014

Water

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van water in de Verordening ruimte weer.

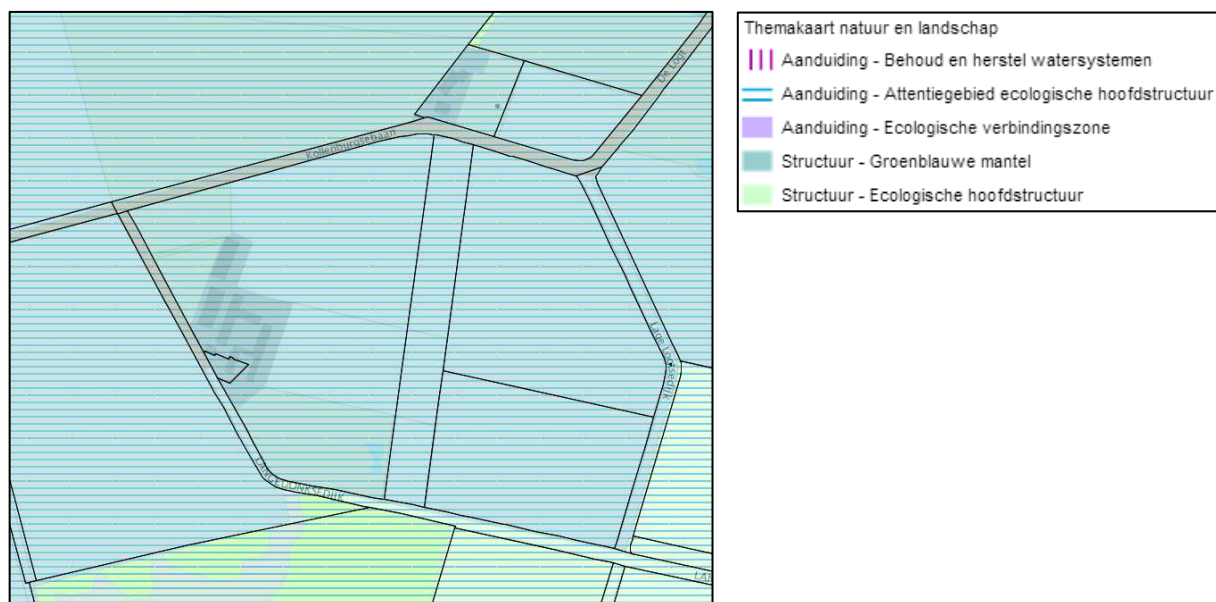


Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Water'

Het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Boringvrije zone'. Deze aanduiding is tevens opgenomen op verbeelding van onderhavig bestemmingsplan middels een gebiedsaanduiding waarvoor tevens in de regels regels worden gesteld betreffende het boren dieper dan 30 meter beneden maaiveld. Het overige gedeelte van het plangebied kent geen nadere aanduiding.

Natuur en Landschap

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van natuur en landschap in de Verordening ruimte weer.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de 'Groenblauwe mantel' en in een 'Attentiegebied ehs'.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. De groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mist deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. Attentiegebieden ehs zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Het plangebied is niet gelegen in de ehs. De sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, de sanering van de bijbehorende ammoniakemissie, de sloop van de stallen en de voorgenomen realisatie van recreatiebedrijf Gerrithoeve in een groene setting dragen bij aan de versterking van de ecologische waarden ter plaatse. In paragraaf 3.3.3.3 wordt bijdrage van onderhavig initiatief aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap verder uitgewerkt.

3.3.3.3 Regels Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan een ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in een bestemmingsplan moet voldoen. Navolgend zijn de van toepassing zijnde regels opgenomen en wordt de ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Navolgend zijn de regels uit de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan voornoemde regels.

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*
 - a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*

In deze paragraaf wordt verwoord op welke wijze wordt bijgedragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Tevens is verwoord op welke wijze wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
 - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

In deze paragraaf is verwoord op welke wijze wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*

De uitbreiding van de recreatieve activiteiten van de Gerrithoeve is mogelijk op basis van artikel 6.10 lid 2 van de Verordening, waarin regels worden gesteld ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. In onderhavige paragraaf wordt onder de kop 'Artikel 6 Groenblauwe mantel' nader uitgewerkt op welke wijze de beoogde ontwikkeling past binnen de regels van artikel 6.10 lid 2.

- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
De mogelijkheden ontbreken om binnen het, op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag, de beoogde uitbreidingen te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een oppervlakte van 1.686 m² toegestaan.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 3.2.2 van onderhavige toelichting.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*
Middels de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en permanente voorzieningen binnen het bouwperceel dienen te worden opgericht en dat deze, waar mogelijk, worden geconcentreerd.
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
In onderhavige bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving (zie paragraaf 4.5, 4.9, 4.10, 4.11 en 5.2).
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
De omvang van de beoogde uitbreiding van de horecafaciliteiten vinden plaats op een bestaande locatie. Deze locatie betreft een voormalige intensieve veehouderij waar reeds recreatieve activiteiten plaatsvinden. De omvang van de beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving. Het geheel zal ontwikkeld worden in een boerenerfopzet met een groene aankleding.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Het recreatiebedrijf zal ontsloten worden op de bestaande infrastructuur. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.8.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Voor ontwikkelingen binnen de gemeente Oisterwijk dient bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 2.2 van de Verordening ruimte de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (15 november 2012) gehanteerd te worden.

In de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld. De ontwikkelingen welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist). Op basis van de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' dienen aan ontwikkelingen een bestemmingswinst te worden gekoppeld, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderijlocatie in een locatie voor recreatie met een bouwvlak. Hierbij zal de huidige agrarische bestemming met bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' komen te vervallen. Navolgend is een berekening van de te leveren basisinspanning weergegeven.

BEREKENING INVESTERING IN HET LANDSCHAP				
Huidige waarde	m ² /m ³	Waarde per m ² /m ³	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde agrarische bouwvlak excl.:	6441	€ 20	€ 128,820.00	€ 149,472.00
1. Waarde ondergrond agrarische bedrijfswoningen	2000	€ 70	€ 140,000.00	
2. Waarde ondergrond bestaande recreatie	675	€ 40	€ 27,000.00	
Waarde agrarische grond onbebouwd	64818	€ 6	€ 388,908.00	
<i>Totaal</i>	73934		€ 684,728.00	
Toekomstige waarde	m ² /m ³	Waarde per m ² /m ³	Waarde	
Waarde recreatie met bouwvlak incl. bedrijfswoningen	6200	€ 40	€ 248,000	
Waarde recreatie onbebouwd	45084	€ 12.50	€ 563,550	
Waarde natuur	22650	€ 1	€ 22,650	
<i>Totaal</i>	73934		€ 834,200.00	
	%	Bestemmingswinst	Investering in het landschap	
Minimale basisinspanning	20	€ 149,472.00	€ 29,894.40	

Navolgend is een berekening van de te realiseren kwaliteitsverbetering door initiatiefnemer weergegeven.

Kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)											
Landschapselement	Oppervlakte in m ²	Aantal	Norm per eenheid aanleg	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m ²	Waardevermindering (20% van waardevermindering per m ²)	Compensatievergoeding
Poel	1,000		€ 5.40	€ 5,400.00	€ 61.19	per poel	€ 61.19	€ 611.90	€ 6.53	€ 1,306.00	€ 7,317.90
Eiken		4	€ 60.62	€ 242.48	€ 5.34	per boom	€ 21.36	€ 213.60			€ 456.08
Hoogstam fruitbomen		25	€ 60.62	€ 1,515.50	€ 5.34	per boom	€ 133.50	€ 1,335.00			€ 2,850.50
Knotwilgen		22	€ 60.62	€ 1,333.64	€ 5.34	per boom	€ 117.48	€ 1,174.80			€ 2,508.44
Struweelhaag	515		€ 1.58	€ 813.70	€ 0.73	per m ²	€ 375.95	€ 3,759.50			€ 4,573.20
Laanbomen		30	€ 60.62	€ 1,818.60	€ 5.34	per boom	€ 160.20	€ 1,602.00			€ 3,420.60
Knip- en scheerheg	436		€ 5.12	€ 2,232.32	€ 1.17	per m ²	€ 510.12	€ 5,101.20			€ 7,333.52
Trajectbegeleiding											€ 1,500.00
Totaal											€ 29,960.24

De waardevermeerdering van het plangebied als gevolg van de beoogde bestemmingsplanwijzing wordt gecompenseerd door de aanleg van landschapselementen binnen het plangebied. Als bijlage bij deze toelichting is een inrichtingsschets van de beoogde toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen, waarop deze aan te leggen landschapselementen zijn weergegeven.

Navolgend zijn de regels uit artikel 3.2 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regels.

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:*
 - a. *van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;*

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk is een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd.
 - b. *dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.*

De te leveren kwaliteitsverbetering sluit aan op de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Aangesloten is bij gebiedsvisie 'De Logt'.
3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
 - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;*

Niet van toepassing.
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*

Gewenste landschapselementen binnen het plangebied vanuit het Natuurbeheerplan 2011 zijn poelen en kleine historische wateren, elzensingels, knotbomen, hoogstamboomgaard en hakhoutbosjes. Deze landschapselementen zullen binnen het plangebied worden toegevoegd, dan wel versterkt. Als bijlage bij deze toelichting is een inrichtingsschets van de beoogde toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen.
 - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*

Niet van toepassing.
 - d. *het wegnemen van verharding;*

Niet van toepassing.
 - e. *het slopen van bebouwing;*

Niet van toepassing.
 - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*

Niet van toepassing.

4. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*

Niet van toepassing.

5. *In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.*

Niet van toepassing.

6. *Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Niet van toepassing.

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Artikel 6 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van de groenblauwe mantel waarin het plangebied is gelegen. Artikel 6.1 van de Verordening ruimte regelt de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en regelt de ontwikkelingsmogelijkheden voor functies. Navolgend zijn de regels uit artikel 6.1 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:*

- a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;*

De beoogde ontwikkelingen dragen bij aan het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied. Circa 22.875 m² van het plangebied dat gelegen is in de groenblauwe mantel, zal duurzaam worden ingericht ter versterking van de waarden en kenmerken.

- b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het plangebied.

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.*

In onderhavige bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd op welke wijze de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard (zie paragraaf 4.9).

Artikel 6.10 van de Verordening ruimte stelt regels voor niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel. Artikel 6.11 van de Verordening ruimte stelt afwijkende regels voor recreatiebedrijven.

In het tweede lid van artikel 6.11 is bepaald dat voor bestaande bedrijven het tweede lid van artikel 6.10 van toepassing is. Het tweede lid van artikel 6.10 biedt de mogelijkheid dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorziet in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied worden gerealiseerd op basis van artikel 6.11 lid 2 welke verwijst naar artikel 6.10 lid 2. Navolgend zijn de regels uit artikel 6.10 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*

a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

Niet van toepassing, zie onder 2.

b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Onder 'Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap', 'Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel', 'Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en 'Artikel 17 Boringsvrije zone' is gemotiveerd op welke wijze wordt bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Overtollige bebouwing zal worden gesloopt.

d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Niet van toepassing, zie onder 2.

e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

De uitbreiding van de recreatieve voorzieningen ter plaatse zijn noodzakelijk om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Op de locatie was voorheen tevens een intensieve veehouderij aanwezig. De recreatieve activiteiten van het bedrijf dienen om economische redenen te worden uitgebreid. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de Gerrithoeve ontwikkeld tot een volwaardig verblijfsrecreatiebedrijf met een horeca- en recreatieve poortfunctie. De huidige kleinschalige kampeervoorziening wordt daarbij omgevormd naar een landschapscamping met bijbehorende voorzieningen. Een viertal plattelandsgerichte verblijfsaccommodaties worden toegevoegd. Het recreatiebedrijf heeft middels onderhavige bestemmingsplanherziening voor de lange termijn voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

Niet van toepassing, zie onder 2.

2. *In afwijking van het eerste lid , onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
 - a. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*

Het huidige bouwvlak op de locatie heeft een oppervlakte van 9.116 m², waarbinnen een intensieve veehouderij, twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en een restaurant is toegestaan, met daarbij een kleinschalige camping. Na herontwikkeling zal het bouwvlak een oppervlakte hebben van 6.200 m². Circa 4.500 m² zal gebruikt worden ten behoeve van bebouwing. De beoogde uitbreiding van de recreatieve activiteiten staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang van de activiteiten binnen het plangebied.
 - b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*

Niet van toepassing. Er is geen sprake van een bedrijf dat thuishoort op een bedrijventerrein.
 - c. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Onder 'Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap', 'Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel', 'Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en 'Artikel 17 Boringsvrije zone' is gemotiveerd op welke wijze wordt bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 - d. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Onder 'Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap' is gemotiveerd dat de beoogde uitbreiding van recreatieve voorzieningen binnen het plangebied in redelijke verhouding staan tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

In artikel 12 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de attentiegebieden ecologische hoofdstructuur, waarbij het eerste lid van artikel 12 regels stelt ten aanzien van de bescherming van de attentiegebieden ehs. Navolgend zijn de regels uit artikel 12.1 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.*

In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het bestemmingsplan geen fysieke ingrepen mogelijk maakt met een negatief effect op de waterhuishouding (zie paragraaf 4.10).
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:*
 - a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*

- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' zijn de vereiste regels zoals gesteld in dit lid opgenomen.

3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur zal worden gehoord.

4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat de regels bedoeld in het tweede lid onder a tot en met d, niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Artikel 17 Boringsvrije zone

In artikel 17 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van boringsvrije zones. Het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Boringvrije zone'. Een boringsvrije zone is een gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht doorlaatbare kleilaag bevindt. In artikel 17 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen die strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is 29 juni 2011 vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven en is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 14 augustus 2013 uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak zijn onder andere alle agrarische bouwvlakken vernietigd.

Middels het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' wordt voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft van vrijdag 2 mei 2014 tot en met donderdag 12 juni 2014 ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' is het huidige bouwvlak binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur attentiegebied' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast zijn aan het huidige bouwvlak de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca – restaurant', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' toegekend. Daarnaast is aan het huidige bouwvlak de aanduiding 'bouwvlak' toegekend en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 11'. Daarnaast kent het huidige bouwvlak de gebiedsaanduidingen 'Wetgevingszone – ontheffingsgebied 6.1' en 'Overige zone – beperkingen veehouderij 2'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse tevens kleinschalig kamperen met maximaal 25 standplaatsen is toegestaan.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'.



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'

Voor het overige gedeelte van het plangebied, buiten het huidige bouwvlak, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' het vigerende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan hebben de resterende gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie – 1', de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur-Attentiegebied', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – ontheffingsgebied 6.1' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied 2'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'

Buitengebied

planstatus : vastgesteld 2011-06-29
 identificatie : NL.IMRO.0824.BPbuitengebied2010-0002
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Oisterwijk
 ondergrond : o_NL.IMRO.0824.BPbuitengebied2010-0002.dwg
 IMRO-versie : IMRO2008

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1

Bestemd voor: agrarisch met waarden

Dubbelbestemming Waarde - Natuur - Attentiegebied

Bestemd voor: waarde

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3

Bestemd voor: waarde

Maatvoering

Maximaal aantal wooneenheden: 2

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - 11

Bouwvlak bouwvlak

Functieaanduiding specifieke vorm van horeca - restaurant

Functieaanduiding intensieve veehouderij

Gebiedsaanduiding wro-zone - ontheffingsgebied 6.1

Artikelnummer: 4

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied 2

Artikelnummer: 4

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- cultuurhistorische en natuurwaarden;

en tevens onder meer voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-restaurant': een restaurant;
- aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor de Gerrithoeve een ontheffing voor kleinschalig kamperen is verleend.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' is een inventarisatie en analyse van functies en ontwikkelingen opgenomen. Voor de formulering van de bouwstenen betreffende recreatie is gebruik gemaakt van het 'Beleidsplan Toerisme en Recreatie Oisterwijk 2005-2010'. De volgende bouwstenen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' geformuleerd:

- verdere stimulering van recreatie en toerisme met een focus op kwaliteit, variatie en duurzaamheid;
- het verminderen van het autoverkeer in het bos- en vennengebied door de ontwikkeling en aanleg van groene poorten en recreatieve entrees;
- het toeristisch ontsluiten van cultuur en cultuurhistorie en het versterken van de relatie natuur en cultuur;
- inzetten op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);

- het ontwikkelen van agrotourisme waarbij een hoger ambitieniveau van de voorzieningen wordt nagestreefd;
- het benutten van de (geringe) marktruimte voor agrarische dagrecreatieve activiteiten, verblijfsrecreatieve accommodaties en kleinschalige logiesvormen (daarbij wordt eerder gedacht aan kwaliteitsverbetering in combinatie met groei van de bestaande accommodaties dan aan nieuwe accommodaties);
- tegengaan van permanente bewoning van vakantiewoningen en stacaravans;
- rekening houden met de mogelijke verplaatsing van een recreatiebedrijf naar het gebied Oirschotsebaan;
- rekening houden met de verplaatsing van het bezoekerscentrum van Natuurmonumenten.

De beoogde uitbreiding van de aanwezige recreatieve voorzieningen binnen het plangebied sluit aan op de bouwstenen voor recreatie. Het bestaande recreatiebedrijf zal uitgebreid worden tot een volwaardig recreatiebedrijf met een recreatieve poortfunctie, waarbij onder andere agrarische dagrecreatieve activiteiten en verblijfsrecreatieve accommodaties ontwikkeld zullen worden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.1.2 Onderzoek

4.1.2.1 Niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van niet-agrarische bedrijvigheid.

4.1.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een recreatief bedrijf gericht dag- en verblijfsrecreatie mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder de omschrijvingen 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI code 553, 552, milieucategorie 3.1) en 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI code 561, milieucategorie 1). Bij een milieucategorie 1 dient een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd, bij een milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Binnen een straal van 50 meter vanaf de voor 'verblijfsrecreatie' aangeduide gronden zijn geen gevoelige objecten gelegen.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van niet-agrarische bedrijvigheid. Tevens zijn binnen de richtafstanden voor de beoogde ontwikkeling, zoals omschreven in de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geen gevoelige objecten gelegen. De beoogde ontwikkelingen zijn derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de wettelijke normen uit de Wgv van toepassing.

De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd kunnen worden.

4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunningen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

In de omgeving van het plangebied (binnen 500 meter) zijn vijftal veehouderijen gelegen, te weten aan De Logt 9a, De Logt 12, Oirschotsebaan 21, Oirschotsebaan 23 en Logtsebaan 17. Navolgend figuur geeft de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 16: Veehouderijen in de omgeving

Navolgend zijn de vergunning van de omliggende veehouderijen weergegeven.

5062 TK, De Logt 9A, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 01-01-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	47	414	0	57	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	36	140	0	9	0	1
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.4		bedrijf	0,3860	16	6	0	0	5,60	0
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	3	329	987	329	14	7567	50
Totalen						428	1547	329	80	7572,60	57
											Sluit venster

Figuur 17: Vergunning De Logt 9a (bron: BVB)

5062 TK, De Logt 12, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 01-01-1992
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierp/)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	20	176	0	24	0	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	7	65	0	10	0	0
Totalen						27	241	0	34	0	2
										Sluit venster	

Figuur 18: Vergunning De Logt 12 (bron: BVB)

5062 TG, Oirschotsebaan 21, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 01-01-1992
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	30	117	0	8	0	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	60	486	60	10	2136	10
Totalen						150	1131	60	90	2136	18

Sluit venster

Figuur 19: Vergunning Oirschotsebaan 21 (bron: BVB)

5062 TG, Oirschotsebaan 23, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 15-11-2006
RAV-tabelversie: RAV 2005-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	20	106	0	5	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	50	35	17	3	390	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	441	1103	441	19	10143	67
Totalen						511	1244	458	27	10533	69

Sluit venster

Figuur 20: Vergunning Oirschotsebaan 23 (bron: BVB)

5062 TJ, Logtsebaan 17, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 13-03-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	94	498	0	24	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	60	234	0	15	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	42	29	14	2	327,60	0
Totalen						196	761	14	41	327,60	10

Sluit venster

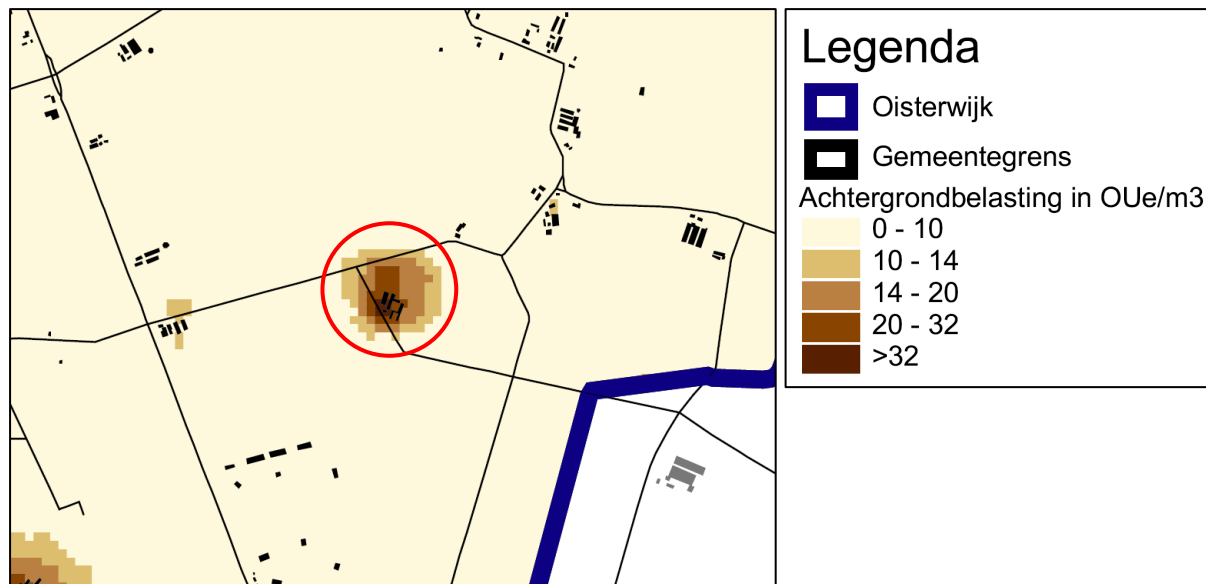
Figuur 21: Vergunning Logtsebaan 17 (bron: BVB)

Op alle omliggende veehouderijen worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tot alle bedrijven dient derhalve een afstand van 50 meter aangehouden te worden. De omliggende veehouderijen zijn allen op een grotere afstand tot het plangebied gelegen.

Op vier van de omliggende bedrijven worden tevens dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie wel is vastgesteld. Met behulp van het programma V-Stacks vergunningen is een globale berekening van de voorgrondbelasting ter plaatse van de het plangebied uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat geurbelasting als gevolg van de overige vier veehouderijen 2,1 oue/m³ bedraagt en daarmee ruimschoots onder de norm van 14 oue/m³ blijft. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.2.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 22: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (2008)

Uit dit figuur blijkt dat de achtergrondbelasting in 2008 ter plaatse van het plangebied 14-20 oue/m³ bedroeg. Daarin is echter de geuremissie van de voormalige intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied meegenomen. Deze veehouderij is inmiddels gesaneerd. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zal derhalve, gelijk aan de omgeving, 0-10 oue/m³ bedragen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 0-10 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.2.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het recreatiebedrijf mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De recreatieve ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van de omliggende veehouderijbedrijven. Tevens is aan de Kollenburgbaan 21 een burgerwoning gelegen en dient ten opzichte van de huidige bedrijfswoningen een afstand van 50 meter aangehouden te worden. De veehouderijbedrijven worden door de beoogde ontwikkelingen dan ook niet belemmerd door de ontwikkelingen op de Gerrithoeve.

4.2.3 Conclusie

De voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied blijft ruimschoots onder de toegestane norm. Tevens worden er geen geurgevoelige functies binnen een straal van 50 meter van omliggende veehouderijen mogelijk gemaakt. Het leefklimaat ter plaatse is 'zeer goed' tot 'redelijk goed'. Daarnaast worden door de beoogde ontwikkelingen op de Gerrithoeve geen veehouderijbedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkelingen zijn derhalve in het kader van geur geen bezwaar.

4.3 Wet Ammoniak en Veehouderij

4.3.1 Inleiding

De Wet Ammoniak en veehouderij regelt de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in een 250 meter zone van een zeer kwetsbaar voor verzuringgevoelige gebied.

4.3.2 Onderzoek

De Gerrithoeve is gelegen in een 250 meter zone van de Kleine Oisterwijkse Heide en heeft een ammoniakemissie van 2.328 kg ammoniak (zie navolgende figuren). De Kleine Oisterwijkse Heide is als zeer kwetsbaar aangeduid. Ten noorden van het plangebied is het zeer kwetsbare gebied van de Kampina & Oisterwijkse Vennen gelegen.

5062 TH, Kollenburgsebaan 11A, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 26-10-2005
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	9	48	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	6	23	0	2	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.3		bedrijf	0,18	450	81	20	0	2430	33
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	1056	634	96	0	8236,80	78
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	2,90	100	290	43	26	2790	16
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	18	76	6	5	336,60	3
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2		bedrijf	2,20	309	680	74	81	5778,30	54
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8.1		bedrijf	0,80	600	480	429	26	7620	37
Totalen						2551	2328	669	144	27229,10	222

Sluit venster

Figuur 23: Vergunning Gerrithoeve (bron: BVB)



Figuur 24: 250 meter zone rondom Wet Ammoniak en veehouderijgebieden

4.3.3 Conclusie

Door de sanering van het varkensbedrijf ter plaatse van het plangebied wordt de ammoniakdepositie op de gevoelige gebieden Kleine Oisterwijkse Heide en Kampina & Oisterwijkse Vennen sterk verminderd.

4.4 Geluid

4.4.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.4.2 Onderzoek

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woningen geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling toenemen met circa 88 mvt/etm. Dit aantal is dermate laag dat de akoestische effecten op de woning gelegen op de hoek Oirschotsebaan/Kollenburgsebaan nihil zal zijn.

Uit jurisprudentie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van slaapaccommodaties en een kampeerterrein voor het kortstondig verblijf van mensen mogelijk. Aangezien de groepsaccommodaties niet zullen worden gebruikt voor het langdurige verblijf van mensen is er geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Er zal derhalve geen toets Wet geluidhinder plaatsvinden.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Inleiding

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 gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.5.2 Onderzoek

Ter plaatse van het huidige bouwvlak zijn in het verleden reeds een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek d.d. 14 december 2012 (MILON bv te Schijndel, rapportnummer 20121829) is uitgevoerd conform NEN 5740 in het kader van de sloop van de opstallen in het kader van de regeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen van de Provincie Noord-Brabant. Navolgend is de conclusie uit de onderzoeksrapportage weergegeven:

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Met uitzondering van de sterk verhoogde concentratie barium is geen noemenswaardige verontreiniging aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Formeel gezien zou een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de sterk verhoogde concentratie barium in het grondwater. Doordat er geen relatie wordt verwacht met het voormalig gebruik van de onderzoekslocatie en het vermoeden dat de concentratie barium een van nature verhoogde zware metalenconcentratie betreft wordt het op dit moment niet zinvol geacht om een nader onderzoek uit te voeren.

Het tweede onderzoek d.d. 17 september 2013 (MILON bv te Schijndel, rapportnummer 20131362) is uitgevoerd conform NEN 5740 in het kader van voorgenomen bouwplannen op de locatie. Navolgend is de conclusie uit de onderzoeksrapportage weergegeven:

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie en/of de toekomstige bouwactiviteiten.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Ten behoeve van de oprichting van de groepsaccommodaties zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn ter plaatse van het huidige bouwvlak uitgevoerd. De beoogde groepsaccommodatie zijn buiten het huidige bouwvlak, maar wel grenzend daaraan gelegen. Deze gronden zijn thans als landbouwgronden in gebruik waarop geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken ter plaatse van het huidige bouwvlak blijkt dat er wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de onderzochte locaties bestaan. Ter plaatse van de beoogde groepsaccommodaties worden dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor het toekomstige gebruik verwacht.

4.5.3 Conclusie

Ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de oprichting van de groepsaccommodaties zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd waarmee de geschiktheid van de bodem voor de toekomstige functie zal worden aangetoond.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.6.2 Onderzoek

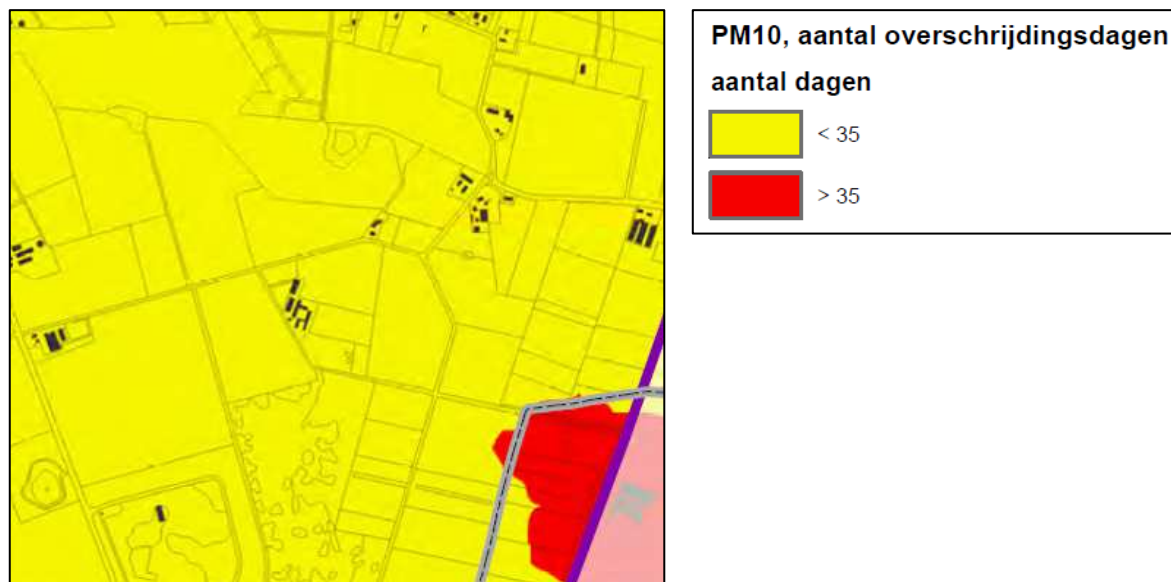
4.6.2.1 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Onderhavige bestemmingsregeling voorziet in de ontwikkeling van een recreatiebedrijf met bijbehorende bebouwing en bedrijfswoningen. In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van recreatiebedrijf Gerrithoeve vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. Door sanering van de intensieve veehouderij neemt de fijnstof productie in het gebied aanzienlijk af. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

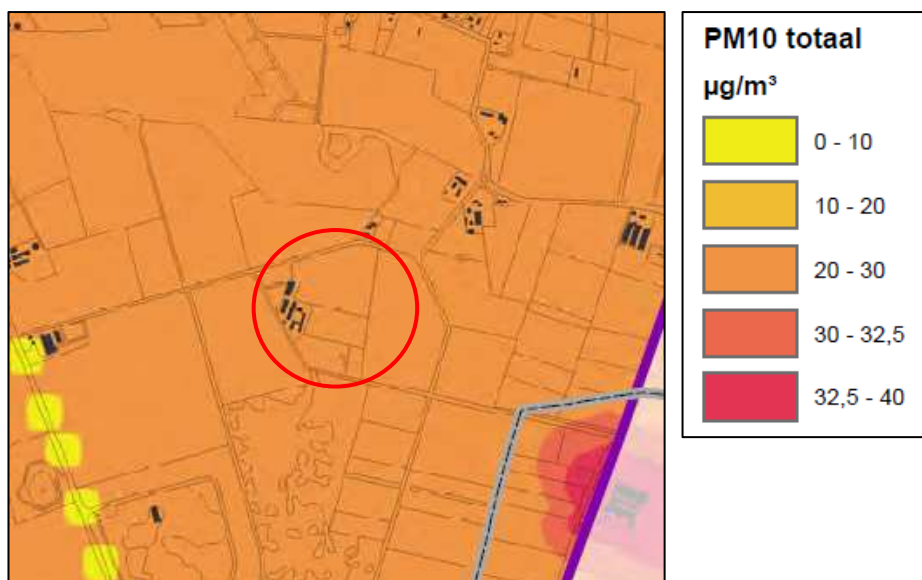
4.6.2.2 Luchtkwaliteit omgeving

Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie fijnstof niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit navolgende figuur blijkt dat de daggemiddelde concentratie fijnstof niet meer dan 35 dagen per jaar hoger dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is.



Figuur 25: Daggemiddelde concentratie fijnstof (bron: Kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling Oirschotsebaan en omgeving, SRE Milieudienst)

Voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof geldt een norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit navolgende figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied $20 - 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 26: Jaargemiddelde concentratie fijnstof (bron: Kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling Oirschotsebaan en omgeving, SRE Milieudienst)

4.6.3 Conclusie

Door sanering van de intensieve veehouderij neemt de fijnstofproductie in het gebied aanzienlijk af. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Tevens ligt de jaargemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de toegestane normen van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

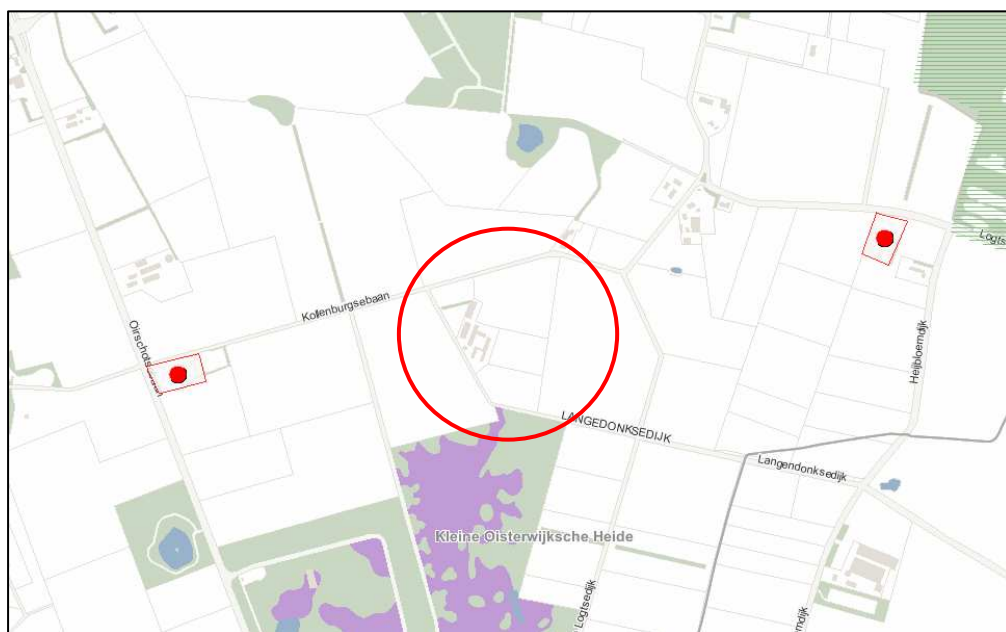
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 565 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf. Navolgend figuur geeft de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer.



Figuur 27: Risicokaart provincie Noord-Brabant

4.7.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oisterwijk bevindt zich het spoortracé Venlo – Den Haag. De afstand tussen het plangebied en dit spoortracé is dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A58 en de autosnelweg A65, overgaand in de autoweg N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch). Het plan ligt op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over Wilhelminakanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen het plangebied en het kanaal groot, zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

4.7.2.3 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ruim 600 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden. Het plangebied is op een afstand van 600 meter ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn gelegen.

4.7.2.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen gelegen in het plangebied van de recreatiebedrijf Gerrithoeve. De dichtsbij gelegen buisleiding betreft een aardgasleiding die gelegen is op een afstand van circa 1.500 meter ten zuiden van de locatie. Voor de uitbreiding van de recreatiebedrijf Gerrithoeve bestaan derhalve geen beperkingen.

4.7.3 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen wordt de invloed van de beoogde ontwikkelingen op de verkeersbewegingen op de Kollenburgsebaan nader bekeken en wordt de invulling van de parkeeropgave nader ingevuld. Daarbij is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Het parkeren ten behoeve van de camping vindt plaats bij de kampeerplaatsen;
- Het parkeren ten behoeve van de recreatiewoningen vindt plaats bij de recreatiewoningen;

- Voor de functies horeca, recreatieve voorzieningen, speelboerderij en recreatieve poort worden 5.000-10.000 bezoekers per jaar verwacht. Uit zal worden gegaan van een maximale invulling van 10.000 bezoekers per jaar. 60% van deze bezoekers zal de Gerrithoeve in het weekend (zaterdag en zondag) bezoeken, 40% op een doordeweekse dag. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal bezoekers van de Gerrithoeve gedurende het jaar:

Maanden	Bezoekers per maand	Totaal	Bezoekers per dag in het weekend*
januari - februari - december	500	1.500	38
maart - april - oktober - november	750	3.000	57
mei - juni - september	1.000	3.000	75
juli - augustus	1.250	2.500	94

*uitgaande van 4 weekenden per maand

- De opgedane ervaring van de Gerrithoeve leert dat 50% van de bezoekers van de functies horeca, recreatieve voorzieningen, speelboerderij en recreatieve poort gebruikt maakt van een auto en 50% van een fiets.
- In het restaurant mag op basis van de vergunning van de brandweer plaats worden geboden aan maximaal 50 personen.

4.8.2 Onderzoek

4.8.2.1 Verkeer

Capaciteit Kollenburgsebaan

De Kollenburgsebaan heeft een capaciteit van circa 400 mvt/etm. In de huidige situatie vinden er vervoersbewegingen van 240 mvt/etm plaats, waar ook de huidige vervoersbewegingen ten behoeve van de Gerrithoeve een aandeel in hebben.

Verkeersbewegingen camping

Op de Gerrithoeve zal een landschapscamping met een capaciteit van 75 campingplaatsen gerealiseerd worden. Per standplaats dient uitgegaan te worden van 0,4 mvt/etm. De landschapscamping zal derhalve 30 mvt/etm genereren.

Verkeersbewegingen recreatiewoningen

Op de Gerrithoeve zal een viertal recreatiewoningen worden opgericht welke plaats bieden aan groepen tot maximaal 8-10 personen per recreatiewoning. Per recreatiewoning wordt uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen van 2,7 mvt/etm. De recreatiewoningen zullen derhalve 10,8 mvt/etm genereren.

Verkeersbewegingen horeca, recreatieve voorzieningen, speelboerderij en recreatieve poort

In het hoogseizoen zal de Gerrithoeve op een dag in het weekend 94 bezoekers ontvangen. Circa 50% van de bezoekers zal zich verplaatsen met gebruikmaking van een fiets. Deze voorzieningen zullen derhalve circa 47 mvt/etm genereren indien iedere bezoeker zich individueel naar de Gerrithoeve verplaatst.

4.8.2.2 Parkeren

Naar schatting zal het recreatiebedrijf Gerrithoeve circa 10.000 - 15.000 bezoekers gaan ontvangen op jaarbasis. Deze indicatieve benadering is afgeleid uit de huidige bezoekersaantallen vermeerderd met de te verwachte extra bezoekers als gevolg van uitbreiding kampeerterrein en versterking recreatieve voorzieningen.

Parkeren camping

Het parkeren ten behoeve van de camping zal plaatsvinden bij de kampeerplaatsen.

Parkeren recreatiewoningen

Het parkeren ten behoeve van de recreatiewoningen zal plaatsvinden bij de recreatiewoningen.

Parkeren restaurant

In het restaurant mag op basis van de vergunning van de brandweer plaats worden geboden aan maximaal 50 personen. Het restaurant heeft een oppervlakte van 190 m². Het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het restaurant zijn berekend op basis van de 'Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2009)'. Per 100 m² bvo zijn 15 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve zijn ten behoeve van het restaurant 29 parkeerplaatsen benodigd.

Parkeren speelboerderij

Het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de speelboerderij zijn berekend op basis van de 'Parkeernormen gemeente Oisterwijk (2009)'. Per 100 m² bvo zijn 7,5 parkeerplaatsen benodigd. De speelboerderij zal een oppervlakte krijgen van 600 m². Derhalve zijn ten behoeve van de speelboerderij 45 parkeerplaatsen benodigd.

In totaal zijn derhalve 74 parkeerplaatsen benodigd indien alle bezoekers voor hun bezoek gebruik zouden maken van een auto. De opgedane ervaring van de Gerrithoeve leert dat 50% van de bezoekers van de functies horeca, recreatieve voorzieningen, speelboerderij en recreatieve poort gebruikt maakt van een auto.

In totaal zullen 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het inrichtingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. De wens van initiatiefnemer is om bezoekers aan de Gerrithoeve en directe omgeving te scheiden van de bezoekers aan de landschapscamping. De ontsluitingen zijn derhalve ook gescheiden. Voor de ontsluiting van de landschapscamping zal gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluiting aan de Kollenburgsebaan. De huidige ontsluiting van de Gerrithoeve aan de Langendonksedijk zal gehandhaafd blijven voor dagrecreanten. De toegang van de parkeerplaatsen voor de dagrecreanten in de nabijheid van het horecaobject heeft als voordeel dat er eenvoudig toezicht plaats kan vinden.

De Langendonksedijk gaat over in een zandpad en is daarmee voor auto's een doodlopende weg. Deze zandweg vormt wel een recreatieve ingang voor landgoed 'de Logt'. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de herontwikkeling geen verkeersonveilige situaties zullen ontstaan. De verkeersbewegingen worden verdeeld over een tweetal ontsluitingen, beiden op een weg met een lage verkeersintensiteit.

De parkeerplaatsen worden in een landelijke sfeer aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een halfverharding (puin). Door middel van een passende beplanting wordt het geheel in de omgeving geïntegreerd en wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De beleving van de parkeervoorziening ter plaatse zal landelijk en groen zijn.

4.8.3 Conclusie

De invloed van de beoogde ontwikkelingen op de verkeersbewegingen op de Kollenburgsebaan blijft met 87,8 mvt/etm en het huidige aantal vervoersbewegingen van 240 mvt/etm ruimschoots onder de capaciteit van circa 400 mvt/etm van de Kollenburgsebaan. Daarnaast zullen de 108 parkeerplaatsen ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van de verwachte 10.000 - 15.000 bezoekers per jaar.

4.9 Ecologie

4.9.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

4.9.2 Onderzoek

4.9.2.1 Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan d.d. 2 april 2014 met rapportnummer 05-14 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit de quickscan flora en fauna zijn navolgend weergegeven:

Flora

Negatieve effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Vogels

Er kan sprake zijn van lichte verstoring tijdens de werkzaamheden voor de Huismus in een deel van het functionele leefgebied. Er worden mitigerende maatregelen voorgesteld en aanbevelingen gedaan.

Vleermuizen

Mogelijk zijn er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het bestaande woonhuis en de educatieve speelboerderij. Negatieve effecten van de ingreep op verblijfplaatsen zijn niet aan de orde. Mogelijke verblijfplaatsen blijven gehandhaafd. Op vlieg- en foerageroutes zijn geen negatieve effecten te verwachten, er zijn voldoende alternatieven in nabije omgeving. Echter kan er wel sprake zijn van lichtverstoring in het plangebied door de toenemende menselijke activiteiten. Hiervoor worden mitigerende maatregelen voorgesteld in de vorm van aangepaste verlichting.

Zoogdieren

Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor enkele licht beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling. Wel geldt de zorgplicht. Negatieve effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Vlinder en libellen

Er komen geen beschermde dagvlinders en libellen voor in het plangebied.

Mieren en kevers

Er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het plangebied.

Vissen

Er worden geen beschermde vissoorten verwacht in het plangebied.

Reptielen en amfibieën

Mogelijk kunnen de bouwactiviteiten leiden tot negatieve effecten op enkele beschermde reptielen/amfibieën. Er zullen mitigerende maatregelen worden voorgesteld en aanbevelingen gedaan worden.

Eindconclusie

De herinrichting van het plangebied zal geen nadelig effect hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving. De realisatie van het recreatiebedrijf zal enkel positieve effecten hebben op bestaande (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. De aanbevelingen en mitigerende maatregelen voor vogels, vleermuizen en amfibieën dienen in acht genomen te worden. De werkzaamheden zullen voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben. Er dient ten aller tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

In de quickscan flora en fauna worden de volgende mitigerende maatregelen voorgesteld:

Vogels:

Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) of indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen, en de planning kan niet worden aangepast, dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Met de Huismus kan rekening worden gehouden door werkzaamheden die winterslaapplekken beïnvloeden buiten de koude periode uit te voeren.

Reptielen en amfibieën:

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden wordt aanbevolen om tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen). Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, kunnen paddenschermen geplaatst worden. Daarnaast wordt aanbevolen natte plekken af te dekken of te dempen.

In de quickscan d.d. 2 april 2014 met rapportnummer 05-14 worden tevens aanbevelingen gedaan met betrekking tot het geschikt maken van het plangebied als leefgebied voor de Kamsalamander en de Steenuil en het beperken van de verlichting.

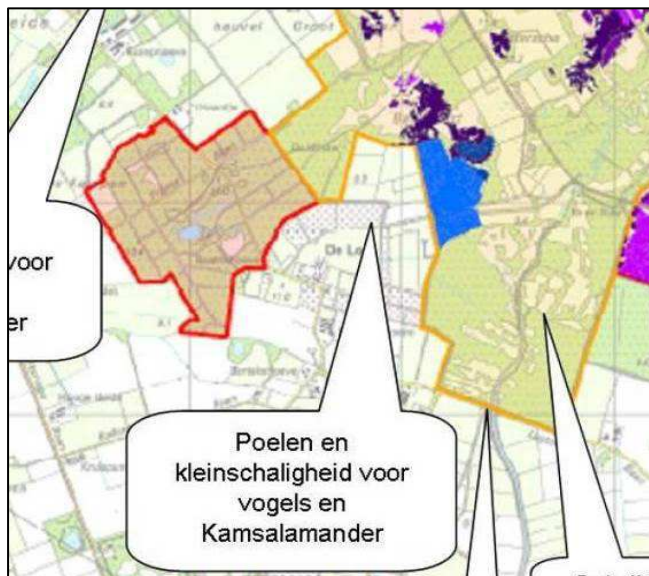
4.9.2.2 GebiedsbeschermingNatuurbeschermingswet 1998

Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen (zie paragraaf 3.1.1). In een groot aantal gevallen overlappen de Beschermde Natuurmonumenten met gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Een beschermd natuurmonument in de omgeving van het plangebied dat geen overlap met de Natura 2000 gebieden kent, is het beschermd natuurmonument 'Hildsven' dat op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied gelegen is.

Door sanering van de intensieve veehouderij en beëindiging van het intensieve grondgebruik zal de milieudruk op het gebied en de directe omgeving afnemen. De realisatie van de recreatiebedrijf Gerrithoeve en de groene poortfunctie met een aanleg van een ruime parkeergelegenheid zorgt voor een ontlasting van de omliggende natuurgebieden. Een verplaatsing van de recreatiedruk naar buiten de gevoelige gebieden zal eveneens winst opleveren voor de natuur. Het plangebied wordt groen ingericht met het oog op een aantal belangrijke doelsoorten.

Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Onderstaande uitsnede is ontleend aan het concept beheerplan van het natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Op dit kaartbeeld zijn de doelsoorten voor de directe omgeving van de Natura 2000 gebieden en de te treffen maatregelen aangegeven. Een verdichting van het landschap met houtsingels en de aanleg van poelen is in het gebied grenzend aan de Natura 2000 ter hoogte van de Logt gewenst.



Figuur 28: Doelsoorten voor omgeving (Bron: concept beheerplan Natura 2000 Kampina)

In het plangebied wordt een poel aangelegd en wordt het landschap verdicht door de aanleg van houtsingels en erfbeplantingen. Het leefgebied voor struweelvogels en kamsalamander wordt hierdoor versterkt.



Figuur 29: Sfeerimpressie aan te leggen landschapselementen

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is in overleg met de Stichting Het Brabants Landschap besloten om de steenuil als een belangrijke doelsoort voor het plangebied te kiezen. De landschappelijke ontwikkeling is afgestemd op deze doelsoort door onder meer jaarrond voldoende voedselaanbod te creëren en tevens geschikte nest- en schuilplekken aan te leggen.

Bij de inrichting van het plangebied zal gebruik worden gemaakt van inheems plantmateriaal. Dit alles draagt bij aan een toename van de natuurwaarden binnen het plangebied en de directe omgeving.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur en maakt onderdeel uit van de provinciale Groenblauwe mantel, en is gelegen in Attentiegebied EHS. De Groenblauwe mantel bestaat voornamelijk uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water, en (niet bezoekersintensieve) recreatie. De Groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust water- en natuursysteem ook ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan kwaliteit van natuur, water en landschap. Attentiegebieden EHS zijn gebieden gelegen rondom en binnen de Ecologische Hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Het plangebied is niet gelegen in de EHS. De sanering van het intensieve veehouderijbedrijf en de bijbehorende ammoniakemissie, de sloop van de stallen en de voorgenomen realisatie van recreatiebedrijf Gerrithoeve in een groene setting dragen bij aan de versterking van de ecologische waarden ter plaatse. Door het realiseren van verdichting van het landschap met houtsingels en de aanleg van een poel wordt de noordelijker en zuidelijk gelegen EHS juist beter aan elkaar verbonden. Nadere toetsing is niet noodzakelijk. Herinrichting zal geen negatieve invloed hebben op de nabijgelegen EHS.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een recreatiebedrijf Gerrithoeve ter plaatse van het plangebied slechts positieve effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. Er zijn dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de recreatiebedrijf Gerrithoeve. In de quickscan d.d. 2 april 2014 met rapportnummer 05-14 worden mitigerende maatregelen voorgesteld ten aanzien van vogels reptielen en amfibieën en aanbevelingen gedaan met betrekking tot het geschikt maken van het plangebied als leefgebied voor de Kamsalamander en de Steenuil en het beperken van de verlichting.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het werkgebied van waterschap De Dommel.

4.10.2 Relevant beleid

4.10.2.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. Het doel van de Waterwet is het “voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen”. In de Waterwet is een achttal wetten met betrekking tot het waterbeheer, geheel of soms gedeeltelijk geïntegreerd, waarmee deze wetten komen te vervallen, hetgeen resulteert in een vermindering van regels, een vereenvoudiging van het vergunningstelsel en minder administratieve en bestuurlijke lasten.

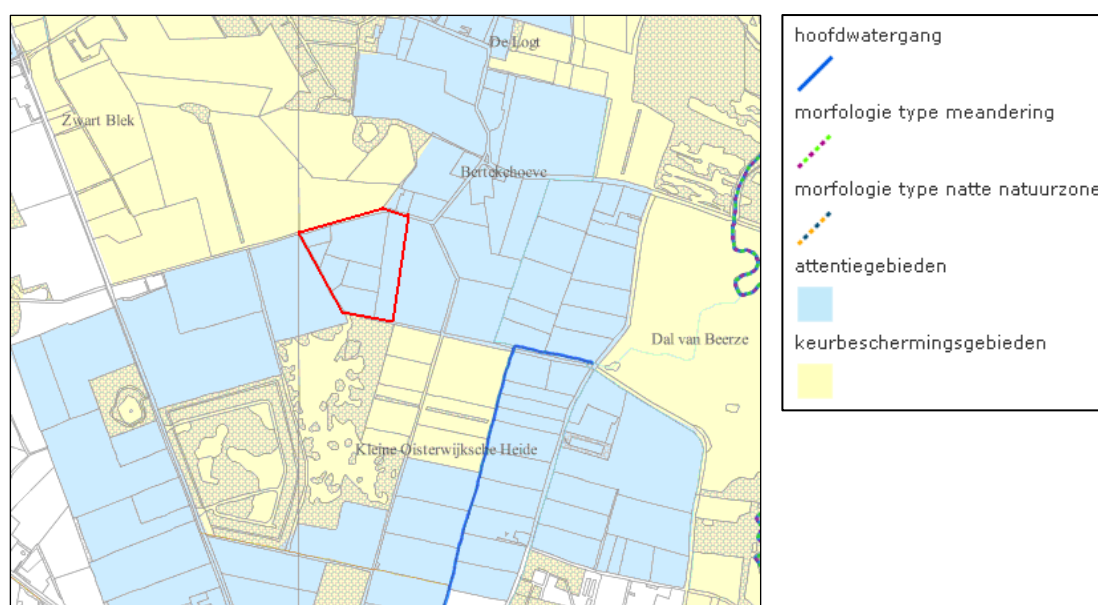
4.10.2.2 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan.

Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.10.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de ‘Keur Waterschap De Dommel 2013’ van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.



Figuur 30: Keurkaart Keur Waterschap De Dommel 2013

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. binnen 500 meter van een natte natuurparel. In de attentiegebieden mogen geen ingrepen plaats vinden die een negatief effect op de waterhuishouding van deze gebieden hebben.

4.10.2.4 Beleidsnotitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

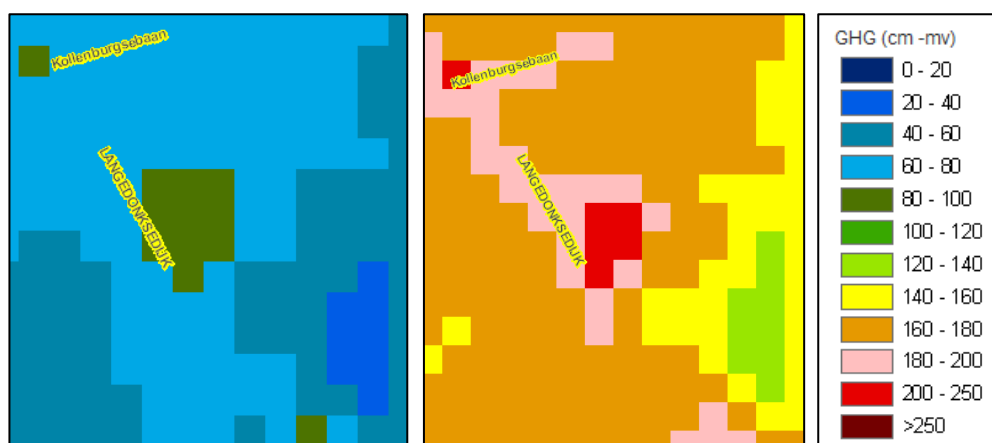
4.10.2.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015 (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In de V-GRP is de volgende doelstelling geformuleerd: "De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen."

4.10.3 Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

4.10.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

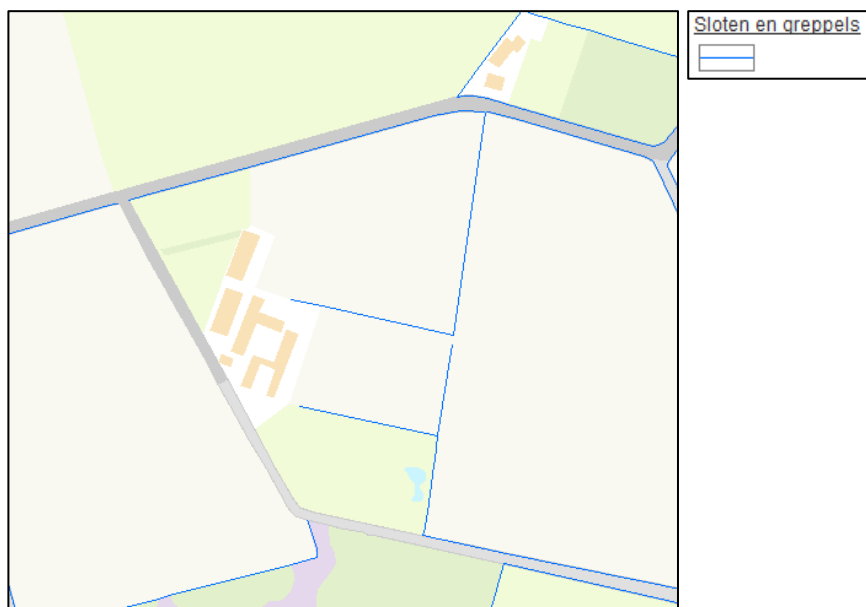
De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10,2 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een podzolgrond; bestaande, uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt meer dan 120 cm-mv. De GHG ter plaatse van de nieuwe gebouwen bedraagt 60-100 cm-mv.



Figuur 31: GHG en GLG ter plaatse van plangebied

4.10.3.2 Oppervlaktewater

Het dichtstbijzijnde primaire oppervlaktewater betreft de hoofdwaterloop Beerze, gelegen op circa 1.175 meter ten oosten van het plangebied. Binnen het plangebied en op de noordelijke en oostelijke bestemmingsplangrens bevinden zich afvoersloten. Navolgend figuur geeft de ligging van de sloten en greppels binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 32: Sloten en greppels binnen plangebied

4.10.3.3 Regenwater en overige neerslag

Binnen het huidige bouwvlak is in de huidige situatie thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. Alle neerslag infiltreert in de huidige situatie binnen het plangebied rechtstreeks in de erfverharding en de gronden welke grenzen aan de bestaande verharding.

4.10.3.4 Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel. Op de locatie zijn thans, conform de regels van het vigerende bestemmingsplan, een restaurant, een intensieve veehouderij, een kleinschalige camping en twee bedrijfswoningen aanwezig.

4.10.3.5 Verdroging

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone rondom een natte natuurparel. Natte natuurparels betreffen waterafhankelijke delen van de Ecologische Hoofdstructuur die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid er op gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Voor de natte natuurparels geldt een strikt beschermingsbeleid. Dit beleid houdt in dat ingrepen in de waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden niet zijn toegestaan binnen deze gebieden én in een zone daaromheen van gemiddeld 500 meter in het zandgebied. De ruimtelijke consequenties van dit beschermingsbeleid zijn opgenomen in de Verordening ruimte, waarin deze gebieden zijn aangeduid als 'attentiegebied ehs'.

De sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, de sanering van de bijbehorende ammoniak-emissie, de sloop van de stallen en de voorgenomen realisatie van recreatiebedrijf Gerrithoeve in een groene setting dragen bij aan de versterking van de ecologische waarden ter plaatse. De herontwikkeling heeft geen nadelige effecten op natuurwaarden als gevolg van een structureel lagere grond- en/of oppervlaktewaterstand dan gewenst. De toename van infiltratie van afgekoppeld hemelwater zal een positieve bijdrage leveren aan de grondwatervulling ter plaatse.

4.10.3.6 Ecosystemen

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen. Voor zover bekend zijn geen "natuurmonumenten" zoals bijzondere bomen of boomgroepen in de omgeving aanwezig. Binnen het plangebied is geen sprake van de aanleg van een Ecologische VerbindingsZone (EVZ).

4.10.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. De locatie Kollenburgsebaan 11a is thans voor een groot deel bebouwd en verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 3.191 m² (1.846 m² varkenstallen en 1.345 m² overige bedrijfsgebouwen) en circa 2.000 m² van het erf is verhard.

In tegenstelling tot het waterschap vereist de gemeente Oisterwijk naast afkoppeling van de nieuwe oppervlakte verharding ook afkoppeling van bestaande oppervlakken. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Thans vloeit het regenwater dat valt op daken via afvoeren rechtstreeks op de erfverharding. Vanaf de erfverharding vloeit het water af naar de omliggende gronden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van een aantal nieuwe gebouwen en het hergebruik van bestaande gebouwen. Het bestaande woon- en horecacomplex 'De Gerrithoeve' met daarin een bedrijfswoning, recreatiewoning en restaurant wordt in het plan volledig gehandhaafd. Het gebruik en de bestemming hiervan worden niet gewijzigd.

4.10.5 Verhard oppervlak en benodigde bergingscapaciteit

In navolgende tabel zijn de diverse verharde oppervlakten in de huidige en de toekomstige situatie aangegeven.

Totale oppervlakten	m ²	Totaal
<i>Bestaande bebouwing en verharding welke gehandhaafd wordt</i>		3.345
Bedrijfswoning, recreatiewoning en restaurant	660	
Dagrecreatieve voorzieningen	600	
Opstal t.b.v. beheer	85	
Klinkerverharding	2.000	
<i>Bestaande bebouwing en verharding welke gesloopt wordt</i>		1.846
Varkenshouderij	1.846	
<i>Nieuwe bebouwing en verharding</i>		4.403

Verblijfaccommodaties	550	
Centrale voorziening op kampeertrein	150	
Dagrecreatieve voorzieningen	660	
Klinkerverharding	1.740	
Halfverharding (50% van 2.605 m ²)	1.303	
Totaal		7.748

Figuur 33: Verharde oppervlakten binnen plangebied

De parkeervoorzieningen met een oppervlakte van 2.605 m² worden uitgevoerd in halfverharding (grob gebroken puingranulaat) en worden dan ook voor 50% meegenomen als extra verharding.

Uit het figuur blijkt dat door de uitbreiding van het recreatiebedrijf de oppervlakte aan bebouwing afneemt met 486 m². De oppervlakte aan klinkerverharding neemt toe met 1.740 m², de halfverharding met een oppervlakte van 1.303 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/ha. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor het bebouwde gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van 7.748 m² binnen het plangebied in een T=10+10% scenario 371 m³ bedraagt. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 127 m³.

Uitgaande van een GHG van 60 cm-mv en een waking van 20 cm dienen binnen het plangebied bergingsvoorzieningen met een totale oppervlakte van 1.007 m² te worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft het resultaat van de HNO-tool weer.

Bestaand verhard oppervlak	0 m ²
Toekomstig verhard oppervlak	7748 m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67 l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume hemelwater T10+10%	371 m ³
Extra benodigde berging T100+10%	127 m ³
Infiltratiesnelheid	1 m/dag
GHG:	9.6 m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.2 m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.2 m +NAP
Porositeit	90 %
Hoogte	0.4 m
Benodigde oppervlakte	1007 m²

Figuur 34: Resultaat HNO-tool

4.10.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

4.10.6.1 Infiltratiecapaciteit grond

De infiltratiecapaciteit van de grond hangt nauw samen met het soort ondergrond. Ter plaatse van het plangebied zijn reeds een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken ter plaatse van het plangebied een deklaag aanwezig is die bestaat uit matig fijn zand. Navolgend is de infiltratiecapaciteit van verschillende grondsoorten weergegeven.

Grondsoort	Infiltratiecapaciteit
Grof zand	500 mm/h
Fijn zand	20 mm/h
Leemachtig fijn zand	11 mm/h
Lichte zavel	10 mm/h
Löss	6 mm/h
Veen	2,2 mm/h
Leem	2,1 mm/h
Lichte klei	1,5 mm/h
Matig zware klei	0,5 mm/h
Kleiige leem	0,4 mm/h

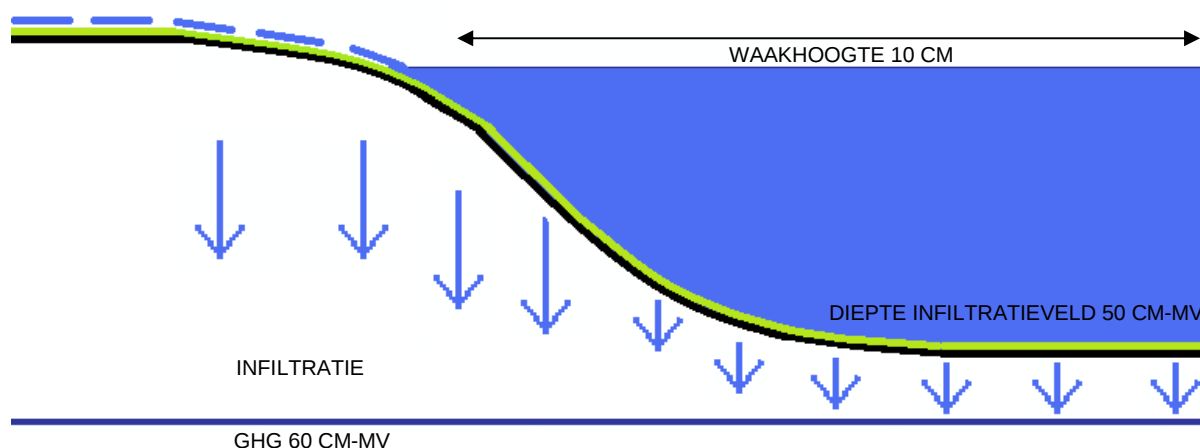
De infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van het plangebied zal tussen de 20 mm/h en 500 mm/h gelegen zijn. De ondergrond is daarmee geschikt voor infiltratie van hemelwater.

4.10.6.2 Nieuwe bebouwing

Het hemelwater dat valt op de nieuwe bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een infiltratieveld en een bergingssloot. Navolgend worden beide voorzieningen nader toegelicht.

Infiltratieveld

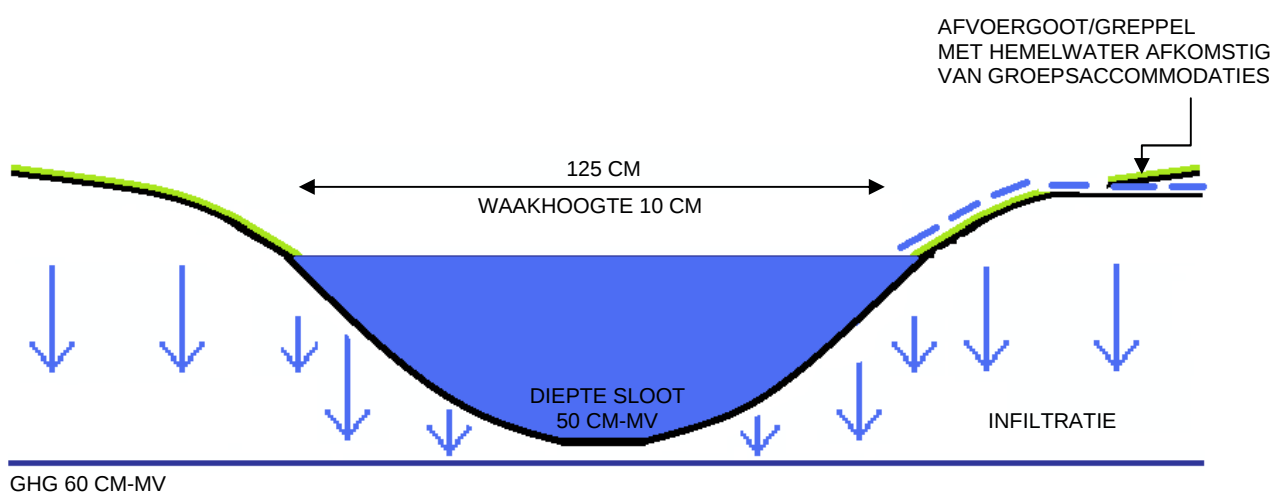
In de nieuwe situatie zal de infiltratie van hemelwater dat valt op de nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en centrale voorzieningen op het kampeerterrein (totale oppervlakte van 810 m²) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar afvoergoten. De afvoergoten voeren het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Een infiltratieveld bestaat uit een verlaging in het maaiveld, begroeid met gras. Het regenwater stroomt bovengronds naar het infiltratieveld, via afvoergoten of een hellend verhard oppervlak. Het infiltratieveld zal worden aangelegd met een mengsel van drie delen zand en één deel teeltaarde. De benodigde berging voor een oppervlakte van 810 m² in een T=10+10% scenario bedraagt 39 m³. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 13 m³. Uitgaande van een GHG van 60 cm-mv, een diepte van het infiltratieveld van 50 cm-mv, een waakhoogte van 10 cm en een talud van 1:1 dient dit infiltratieveld een oppervlakte te hebben van 136 m². Een infiltratieveld met een oppervlakte van 136 m² voorziet in de berging van ruim 52 m³. Het infiltratieveld heeft derhalve voldoende capaciteit in zowel een T=10+10% scenario als in T=100+10% situatie.



Figuur 35: Doorsnede infiltratieveld ten behoeve van infiltratie hemelwater dagrecreatieve- en centrale voorzieningen

Bergingssloot

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van hemelwater dat valt op de groepsaccommodaties (totale oppervlakte van 550 m²) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar afvoergoten. De afvoergoten voeren het water af naar een nieuw aan te leggen bergingssloot. Voor deze oppervlakte is in een T=10+10% scenario een berging van 26 m³ noodzakelijk. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 9 m³. De sloot krijgt een diepte van 50 cm-mv en blijft daarmee 10 cm boven de GHG. De aan te leggen sloot zal een lengte hebben van 125 meter en wordt gesitueerd in de beplantingsstrook tussen het kampeerterrein en de groepsaccommodaties. De sloot krijgt een breedte van 125 cm, heeft een talud van 1:1 en een waakhogte van 10 cm. De sloot heeft een totale bergingscapaciteit van 37,5 m³ en zal derhalve ook in een T=100+10% situatie voldoende bergingscapaciteit hebben. Navolgende figuur geeft een doorsnede van de aan te leggen bergingssloot weer.



Figuur 36: Doorsnede aan te leggen sloot ten behoeve van infiltratie hemelwater groepsaccommodaties

4.10.6.3 Klinkerverharding

De nieuw aan te leggen klinkerwegen hebben een oppervlakte van 1.740 m². De benodigde berging voor een oppervlakte van 1.740 m² in een T=10+10% scenario bedraagt 83 m³. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 29 m³.

De nieuw aan te leggen klinkerwegen zullen worden uitgevoerd worden met een bol profiel. Het water kan hierdoor afvloeien naar de bermen en aldaar, binnen het plangebied, infiltreren. Ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater dat valt op de klinkerwegen zal langs de aan te leggen klinkerwegen een laagte worden aangebracht. Waar mogelijk wordt een laagte aan twee zijden van de klinkerwegen gerealiseerd. De laagte zal een totale lengte hebben van 640 meter, een diepte van 20 cm en een breedte van 60 cm.

Navolgend figuur geeft een berekening van de benodigde bergingsvoorzieningen ten behoeve van de nieuw aan te leggen klinkerwegen weer.

Bestaand verhard oppervlak	0 m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1740 m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67 l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume hemelwater T10+10%	83 m ³
Extra benodigde berging T100+10%	29 m ³
Infiltratiesnelheid	1 m/dag
Talud:	1 (1:x)
GHG:	9.6 m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.2 m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.2 m +NAP
Hoogte	0.2 m
Lengte	640 m
Benodigde breedte	0.6 m

Figuur 37: Resultaat HNO-tool

4.10.6.4 Halfverharding

De nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in halfverharding (grof gebroken puin). Een gedeelte van het hemelwater zal rechtstreek ter plaatse van de parkeervoorzieningen infiltreren. Voor het overige zal het hemelwater afvloeien naar de omliggende bloemrijke graslanden binnen het plangebied en aldaar infiltreren.

4.10.7 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in een retentie en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Voor aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden ter realisatie van de recreatiebedrijf Gerrithoeve dient bij het waterschap een watervergunning (voorheen ontheffing op de keur) worden aangevraagd.

4.10.8 Te lozen afvalwater

In het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een drukrioleringsstelsel aanwezig. In de nabijheid van het plangebied is de drukriolering langs de Langedonksedijk gelegen. In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsmatig en huishoudelijk afvalwater geloosd op deze bestaande drukriolering. In overleg met de gemeente Oisterwijk zal hiervoor een passende aansluiting en inrichting worden aangelegd.

De uitbreiding van de recreatieve activiteiten brengt een toename van de hoeveelheid te lozen afvalwater met zich mee. De lozingen op het riool vinden in de huidige situatie (met 25 kampeerplaatsen) vooral plaats tijdens de piekmomenten (tussen 8.00 en 10.00 uur en tussen 17:00 uur en 20:00 uur). Het betreft vooral afvalwater als gevolg van douchen, toiletgebruik, koken en afwassen.

In de nieuwe situatie zal initiatiefnemer een voorbuffering realiseren voor het afvalwater. Vanuit deze voorbufferingsvoorziening zal het water buiten de piekmomenten vertraagt worden afgevoerd naar het drukriool. In de voorbuffering wordt een pompinstallatie aangebracht die het afvalwater vertraagt overpompt naar het riool. Hiermee wordt een overbelasting van het riool voorkomen. De capaciteit van de voorbuffering bedraagt 5 m³. Deze inhoud is afgeleid uit het waterverbruik van de huidige camping en het restaurant en de extrapolatie hiervan. In de huidige situatie wordt met 25 kampeerplaatsen 12 m³ water per week gedurende het hoogseizoen verbruikt (gemeten maat). Voor het restaurant met vakantiehuis geldt een huidig gemeten verbruik van 16 m³ per week gedurende het hoogseizoen. Bij extrapolatie geeft dit een waterverbruik van 36 m³ per week bij 75 kampeerplaatsen. Samen met de groepsaccommodaties en het restaurant en woonhuis wordt een maximaal waterverbruik van 60 m³ per week (8,6 m³ per dag) ingeschat. Rekening houdend met de verbruikspieken wordt uitgegaan van 3 m³ in de ochtend tussen 8:00 en 10:00 uur en 3 m³ in de avonden tussen 17:00 uur en 20:00 uur. Het overige water wordt buiten de piektijden verbruikt. Met een opslag van 5 m³ als voorbuffer en het geleidelijk overpompen van het afvalwater naar het riool, waarbij per uur maximaal 0,5 m³ wordt overgepompt, afhankelijk van het niveau in de voorbuffering, wordt een geleidelijke en vertraagde lozing gerealiseerd welke past binnen de huidige rioolcapaciteit.

4.11 Archeologie

4.11.1 Inleiding

4.11.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

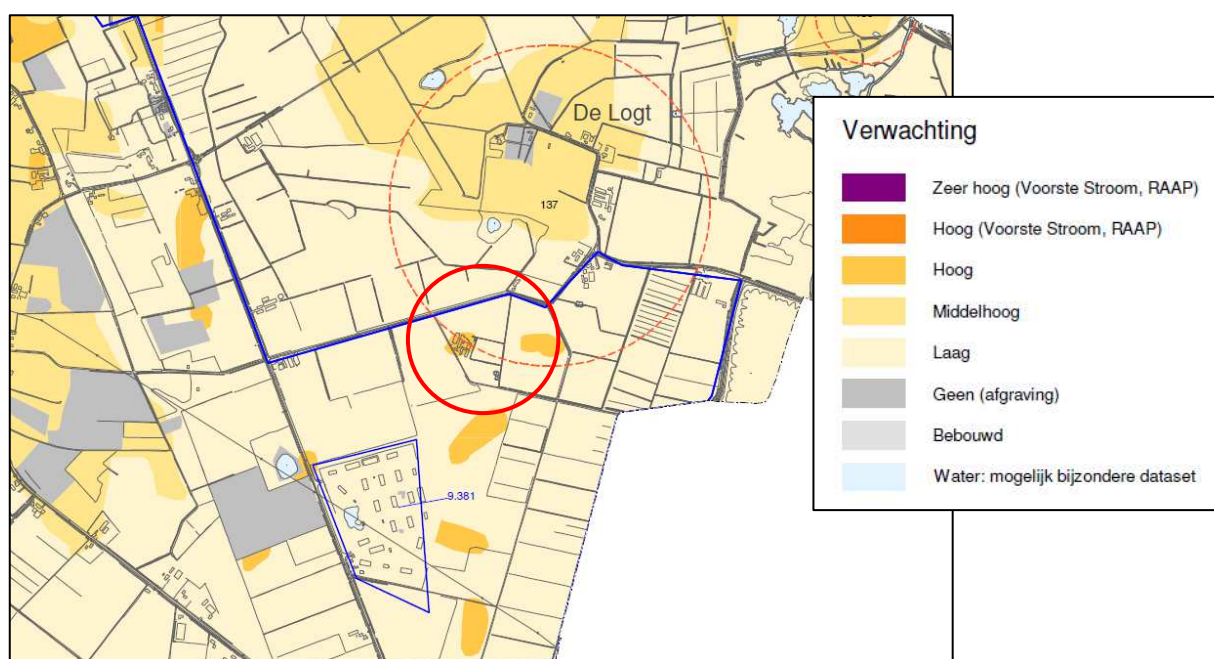
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.11.1.2 Archeologiebeleid gemeente Oisterwijk

Om te voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg, maar ook om vast te leggen hoe de gemeente Oisterwijk in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten, heeft de gemeente Oisterwijk archeologiebeleid opgesteld. Om een goede afweging te kunnen maken van het archeologisch belang is ten eerste een verwachtingskaart voor het hele gebied Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in de het archeologisch erfgoed van de gemeente. Op de verwachtingskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn als laag, middelhoog, hoog verwachtingsvol gebied. De verwachtingskaart kan worden gezien als een archeologisch bureauonderzoek voor het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

4.11.2 Onderzoek

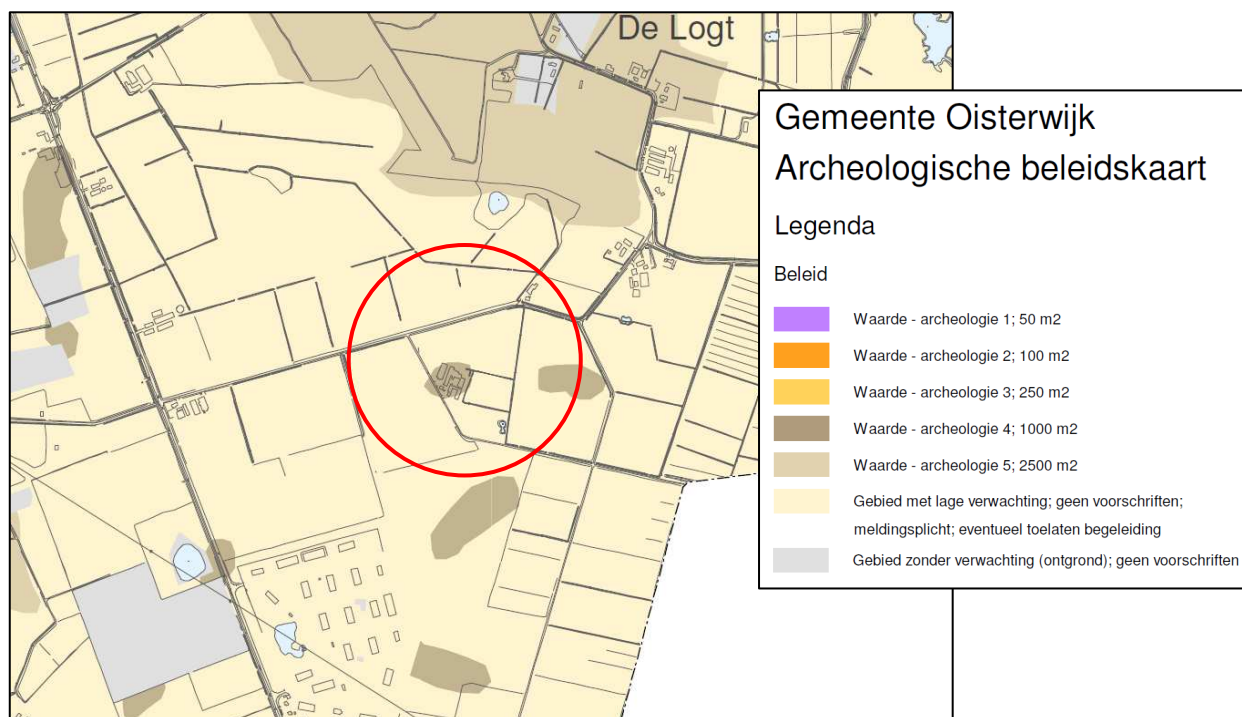
Navolgend figuur betreft een uitsnede van de verwachtingskaart.



Figuur 38: Uitsnede verwachtingskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage tot middelhoge archeologische verwachting.

De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsvolle gebieden. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart.



Figuur 39: Uitsnede beleidskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'Waarde - archeologie 4; 1.000 m²' en een 'gebied met lage verwachting; geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding'. Navolgend figuur geeft de daarbij behorende ondergrenzen bij bodemverstoring weer.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED	
	Waarde-archeologie 4	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Projectbesluit	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Ontheffingen	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische
Soorten gebieden	Hoge archeologische verwachting	lage archeologische verwachting

Figuur 40: Ondergrenzen bij bodemverstoring

Aan het gebied met de 'Waarde - archeologie 4; 1.000 m²' is in onderhavig bestemmingplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming de volgende activiteiten of bouwwerken mogen plaatsvinden of worden uitgevoerd:

- a. vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- c. een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat indien deze voorwaarden worden overschreden, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

4.11.3 Conclusie

Middels toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan het plangebied sluit onderhavig bestemmingsplan aan op het archeologiebeleid van de gemeente Oisterwijk.

4.12 Cultuurhistorie

De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingstructuren en nederzettingsspatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. De lokale (zand)wegen in de nabijheid van het plangebied zijn aangeduid met een hoge en zeer hoge historisch geografische waarde en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In het plangebied zijn geen historische geografische- of groenstructuren aanwezig.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Inleiding

Het recreatiebedrijf Gerrithoeve omvat een terreingrootte van circa 7,4 hectare. Navolgend figuur betreft een inrichtingsschets van de beoogde situatie na herontwikkeling ter plaatse van de Gerrithoeve. Deze inrichtingsschets is tevens op schaal als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 41: Inrichting plangebied 'De Gerrithoeve'

In navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen.

5.2 Inrichting en ontwikkeling

In deze paragraaf worden de functionele eenheden op het recreatieterrein globaal beschreven.

5.2.1.1 Gerrithoeve

Centraal in het gebied is de Gerrithoeve gelegen. De Gerrithoeve behoudt zijn huidige functie en gebruik als bedrijfswoningen, restaurant en vakantiewoning. In de nieuwe opzet zal de hoeve tevens dienst doen als receptie voor de camping en de recreatiewoningen en als recreatieve poort voor de wandelaars en de fietsers.

5.2.1.2 Uitbreiding erf faciliteiten Gerrithoeve

De bestaande horecagelegenheid van de Gerrithoeve (boerderijterras en restaurant) wordt uitgebreid met horeca op de speelboerderij en een barbecuegelegenheid.

Aan de achterzijde, op het achtererf, wordt een binnenhuisvesting voor boerderijdieren gebouwd. Op de boerderij kunnen kinderen en volwassenen het houden van landbouwhuisdieren met alle zintuigen beleven. In een educatieve speelboerderij komen binnenspeelvoorzieningen voor kinderen. Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde speelboerderij.



Figuur 42: Sfeerimpressie beoogde speelboerderij

Voor de bezoekers van de Gerrithoeve en de recreatieve poort worden in totaal 108 parkeerplaatsen aangelegd. De Gerrithoeve en de parkeerplaatsen zijn ontsloten op de Langendonksedijk.

5.2.1.3 Landschapscamping

Initiatiefnemer is voornemens een landschapscamping met 75 campingplaatsen te realiseren. Er zal veel aandacht besteed worden aan landschapsontwikkeling. Tussen de campingplaatsen worden houtsingels en heggen aangeplant. Verspreid over het terrein worden inlandse eiken aangeplant. Een brede houtsingel scheidt de camping af van de overige recreatieve voorzieningen. In het laagste gedeelte van de camping wordt een weidepoel aangelegd. Poelen zijn zowel vanuit het natuurbeheerplan als voor de voedselvoorziening voor de steenuil wenselijk. De campingplaatsen zijn groter dan gebruikelijk (circa 72 m² tot 120 m² groot). Het beheer van de houtsingels en de graslandstroken zal geoptimaliseerd worden voor de natuur. Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van de landschapscamping.



Figuur 43: Sfeerimpressie landschapscamping

Centraal tussen de camping op het kampeerterrein wordt een centrale sanitaire voorziening gerealiseerd.

5.2.1.4 Recreatiewoningen

Ten noorden van de parkeerplaats worden 4 recreatiewoningen aan een centraal erf gerealiseerd. De woningen worden opgericht in een bouwstijl die refereert aan een Brabants boerenerf. De recreatiewoningen bieden plaats aan groepen tot maximaal 8-10 personen per recreatiewoning.

5.2.1.5 Bloemrijk grasland /dierenweide

Aan de noordzijde van het terrein wordt een grote dierenweide met hoogstamfruitbomen aangelegd en het bestaande weiland ontwikkeld als bloemrijk grasland. Navolgend is een sfeerimpressie van de hoogstamfruitboomgaard en het bloemrijke grasland weergegeven.



Figuur 44: Sfeerimpressie hoogstamfruitboomgaard en bloemrijkgrasland

De bloemrijke graslanden zullen beheerd worden middels extensieve begrazing. De aanleg van de hoogstamboomgaard maakt de bloemrijke graslanden ook geschikt voor de steenuil, zowel als voedselplaats als broedplaats.

5.2.1.6 Recreatieterrein

De routestructuur door het recreatieterrein zal intensief worden gemaaid waarbij het overige deel kan verruigen en plaats bieden aan insecten en vogels. Verspreid op het terrein worden bomen en boomgroepen aangeplant. Op het terrein zal een laagte aangelegd worden als infiltratievoorziening voor het hemelwater vanaf de gebouwen bij de Gerrithoeve. Het recreatieterrein wordt omzoomd door houtsingels. Het gehele terrein zal landschappelijk worden aangekleed met een passende beplanting in de vorm van struweel, haagbeplanting en solitaire bomen (laanbomen, hoogstamfruitbomen en knotbomen). De verschillende functies binnen het terrein worden van elkaar gescheiden door hagen en bomenrijen. De knotwilgen en hoogstamboomgaarden zullen gaan dienen als nestplek voor de steenuil. De vruchten van de eikenbomen en de hoogstamboomgaard zorgen voor voedsel voor de steenuil en de knotwilgen zijn daarnaast geschikte nestplaatsen voor de steenuil.

5.2.1.7 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de nieuw op te richten gebouwen zal aansluiten bij de beeldkwaliteit van de huidige hoeve en de hoeves in de omgeving.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch mogelijk maken van de uitbreiding/vestiging van recreatiebedrijf Gerrithoeve in het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Natuur' en de gebiedsaanduiding 'Overige zones – boringvrije zone' aangegeven. Binnen de bestemming 'Recreatie' zijn de nadere aanduidingen 'kampeerterrein', 'verblijfsrecreatie' en 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven. Aan een gedeelte van het plangebied is een bouwvlak toegekend. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.1.3 Regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Gerrithoeve' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de bestemmingsplannen 'Buitengebied Oisterwijk' en 'Buitengebied correctieve herziening'. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, overige bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Natuur'. Artikel 4 geeft regels betreffende de bestemming 'Recreatie'. Artikel 5 betreft regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en artikel 6 betreft de regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In artikel 8 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot gebruik strijdig met de bestemming gegeven.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels met betrekking tot de gronden met de gebiedsaanduiding 'Overige zone – boringvrijzone' opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In artikel 11 worden algemene regels gegeven voor het afwijken van de in de planregels opgenomen maatvoering- en situeringseisen middels een omgevingsvergunning.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van de wijziging van de opgenomen bestemmingen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen, de wijziging in de bestemmingen 'natuur' of 'water' of de wijziging van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

Artikel 13 Overige regels

In artikel 13 is opgenomen dat de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt, luiden zoals op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels**Artikel 14 Overangsrecht**

In artikel 14 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

In artikel 15 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Gerrithoeve'.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Natuur

Aan een gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Natuur' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bos, natuur, heidevelden, vennen, extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning, extensieve dagrecreatie, water, (natuurvriendelijke) oevers en het behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

6.2.2 Recreatie

Aan een gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Recreatie' toegekend. Het betreffende gedeelte is daarmee bestemd voor dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een speelboerderij en een boerengolfterrein, horeca met bijbehorende voorzieningen, de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder begrepen parkeervoorzieningen, ontsluiting, groen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De bedrijfswoningen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning, sanitaire voorzieningen, gebouwen ten behoeve van de speelboerderij, horeca, gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen en verblijfsaccommodaties dienen binnen de bouwvlakken opgericht te worden.

6.2.3 Waarde – Archeologie

Aan een gedeelte van het plangebied, rondom de Gerrithoeve, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden.

6.2.4 Waarde – Natuur

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' toegekend. De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oisterwijk zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan is door van Nuland en Partners beoordeeld op de economische haalbaarheid. Daarbij is uitgegaan van een gefaseerde realisatie. Het plan is daarbij als economisch gezond beoordeeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele inspraakreacties en/of zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 Procedure

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en het B-team Oisterwijk zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Allen hebben een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven. De opmerkingen van Waterschap De Dommel zijn verwerkt in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Het B-team Oisterwijk, dat toetst op het gebied van biodiversiteit, constateert dat biodiversiteit goed ingebed is in het bestemmingsplan. De opmerking van de provincie Noord-Brabant zijn navolgend samengevat weergegeven.

1. *De provincie merkt op dat het gehele bestemmingsvlak de bestemming 'Recreatie' krijgt, terwijl een deel van het bestemmingsvlak wordt voorzien ten behoeve van verbetering van de kwaliteit van het landschap. Wij dringen erop aan om voor deze gedeelten een passende bestemming bijvoorbeeld 'Natuur' op te nemen.*

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 73.934 m². In het ontwerpbestemmingsplan is aan 22.650 m² van het plangebied de bestemming 'Natuur' toegekend.

2. *De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in twee bedrijfswoningen. Niet duidelijk is of het hier reeds om twee bestaande (legale) bedrijfswoningen gaat. Het plan dient in dit opzicht nader inzicht te bieden of het plan dient op dit punt te worden aangepast.*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied twee bedrijfswoningen toegestaan. De bedrijfswoningen welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, betreffende dan ook twee bestaande, legale bedrijfswoningen.

3. *In het voorontwerpbestemmingsplan zijn onvoldoende waarborgen opgenomen, welke erop gericht zijn om zelfstandige bewoning van de verblijfsaccommodaties te voorkomen.*

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Recreatie' is opgenomen dat zelfstandige dan wel permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

4. *Het voorontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen voor een bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsaccommodaties.*

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Recreatie' is opgenomen dat verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' uitsluitend is toegestaan indien dit door middel van een bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt.

5. *De nieuwe landschappelijke en groene structuren op het terrein welke beschouwd kunnen worden als regulier onderdeel van de inrichting van een (landschaps)camping en de bijbehorende recreatieve voorzieningen, worden niet meegeteld als invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

Paragraaf 3.3.3.3 'Regels Verordening ruimte' van onderhavige toelichting en de inrichtingsschets zijn aangepast. De nieuwe landschappelijke en groene structuren binnen de bestemming 'Recreatie' zijn, met uitzondering van de poel, niet meegeteld bij de invulling van de kwaliteitsverbetering. Binnen de bestemming 'Natuur' is voorzien in extra landschappelijke structuren.

6. *Bij de berekening van de waardevermindering van de wijziging van de bestemming dient uitgegaan te worden van 20%.*

De berekening van de te leveren tegenprestatie als invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is aangepast. Slechts voor de poel is een waardevermindering van de bestemming meegenomen, waarbij 20% van de waardevermindering is meegenomen in de berekening. De overige landschappelijke structuren zijn ter plaatse van de bestemming 'Natuur' gelegen en hebben derhalve geen waardevermindering tot gevolg.

7. *Een anterieure overeenkomst dient te zijn afgesloten en ondertekend voor de vaststelling van het plan.*

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk is een anterieure overeenkomst gesloten.

7.3.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om onderhavig bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Gerrithoeve' heeft vanaf 17 januari 2014 tot en met 28 februari 2014 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen inspraakreacties ingediend.

7.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Gerrithoeve' heeft vanaf 12 september 2014 tot en met 24 oktober 2014 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

7.3.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.