

Ruimtelijke onderbouwing

't Hoog 3, Helvoirt

Gemeente Vught



RUIMTEMEESTERS

een heldere kijk op de leefomgeving

Ruimtemeesters Advies B.V.
's-Hertogenbosch, juli 2023



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
2.1 Vroegere situatie	6
2.2 Nieuwe situatie.....	7
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie	11
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijke beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Haaren 2013	12
3.3.2 Economisch en recreatief beleid gemeente Vught 2023 – 2032	13
3.3.3 Parkeerbeleid en parkeernota 2013 – 2022.....	13
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Milieueffectrapportage	15
4.2 Geluid	15
4.3 Geur	16
4.4 Ecologie	16
4.5 Water.....	19
4.6 Luchtkwaliteit	20
4.7 Bodem	20
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.9 Archeologie.....	21
4.11 Externe veiligheid	22
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economisch.....	24
5.2 Maatschappelijk	24



5.3 Omgevingsdialoog	24
----------------------------	----

Bijlagen	26
-----------------------	-----------

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

Bijlage 2: Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Aeries projectberekening

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied aan 't Hoog 3 in Helvoirt is Avani retraite & trainingscentrum gevestigd. Hier worden verschillende soorten retraites en trainingen georganiseerd om mensen dichterbij zichzelf en de natuur te brengen. Het hoofdgebouw van het centrum heeft de bestemming recreatie met de nadere bestemming jeugdcentrum. Voorheen werd het hoofdgebouw en de omgeving dan ook gebruikt als groepsaccommodatie door voornamelijk scholen en verenigingen maar ook voor bijvoorbeeld familiefeesten en groepsbijeenkomsten van allerlei aard inclusief nachtverblijf. Avani heeft het volledige gebouw inmiddels grondig verbouwd en uitgebreid. De doelgroep bestaat ook niet meer uit voornamelijk jeugd maar is een stuk ouder en komt recreëren met een ander doel. De nieuwe doelgroep heeft meer bewustzijn op de omgeving en komt ook voor een stukje natuurbeleving. Het huidige gebruik als retraite & trainingscentrum past niet meer binnen de nadere bestemming jeugdcentrum. Met de gemeente is afgesproken dat het gebruik meer past bij de nadere bestemming welzijn. Om dit gebruik te wijzigen moet een uitgebreide procedure worden doorlopen, deze ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit.



Afbeelding van het opgeknapte hoofdgebouw

Er speelt momenteel nog meer op het terrein van Avani. Vanaf 2019 is er een totaalplan gemaakt om het centrum uit te breiden met o.a. lodges en om de omgeving op te knappen en de aanwezige natuur te versterken. Een deel van deze plannen (met name de lodges) konden geen doorgang vinden omdat een groot deel van de gronden rondom het hoofdgebouw zijn bestemd als bos en Natuur Netwerk Brabant (NNB). De gemeente en provincie zagen deze plannen daarom niet zitten. Een ander deel van het terrein is bestemd als Groenblauwe mantel, hier ziet men ontwikkelingen wel zitten. Om de haalbaarheid van deze plannen te toetsen zijn destijds verschillende onderzoeken uitgevoerd (ecologie, bodem en archeologie) en er is een quickscan uitgevoerd door de omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). De resultaten van deze onderzoeken en quickscan zijn gebruikt om het plan dat in deze ruimtelijke onderbouwing aan bod komt, het wijzigen van de nadere bestemming naar welzijn, aanvullend te onderbouwen.



Een deel van de plannen uit het totaalplan kon wel doorgang vinden omdat dit niet binnen het NNB ligt maar binnen de zogenaamde Groenblauwe mantel, hier is meer ruimte voor ontwikkelingen. Ten zuiden van het hoofdgebouw zijn verschillende kleine bijgebouwen en bouwwerken gerealiseerd, ook zijn er een vijver met vlonder en voedselbos aangelegd en is de natuur versterkt. De bijgebouwen, bouwwerken, de vijver met vlonder en het voedselbos passen niet binnen de bestemming. In overleg met de gemeente is afgesproken dat voor deze zaken aparte vergunningsprocedures moeten worden doorlopen om voor 10 jaar af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'. Deze omgevingsvergunningprocedures (Z22-253964 en Z22-256575) zijn inmiddels doorlopen en de vergunningen zijn verleend. Deze zaken worden binnen deze ruimtelijke onderbouwing verder buiten beschouwing gelaten.

De gemaakte afspraken en eisen vanuit de gemeente over de verschillende vergunningen, waarvan er ondertussen al twee verleend zijn (Zie voorgaande nummers), zijn vastgelegd in een brief met kenmerk DV/OV20221320/Z22-253964/uit/22-508463. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat puur om aanvraag 3: *handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening* over de functiewijziging (nadere bestemming) van het hoofdgebouw (ook logiesgebouw genoemd in de brief van de gemeente) van recreatie - jeugdcentrum naar recreatie - welzijn.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich langs een doodlopend gedeelte van 't Hoog ten oosten van Distelberg. Dit is een klein buurtschap ten noorden van Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught (voormalig gemeente Haaren). De directe omgeving is afwisselend agrarisch en bos en er zijn verschillende boerderijen, woningen, een paardenhouderij en een restaurant aanwezig. Op iets grotere afstand liggen de Loonse en Drunense duinen in het westen, een afwateringskanaal en Den Bosch in het noorden, recreatiegebied de IJzeren Man en Vught in het oosten en Helvoirt en de N65 (Den Bosch – Tilburg) in het zuiden.



Het plangebied betreft enkel het hoofdgebouw en de gronden hier direct rondom (globaal gele cirkel). Avani zelf beslaat een groter gebied (globaal rode cirkel). Op het rechter plaatje is een uitsnede van de percelenkaart te zien, het hoofdgebouw valt hier in een witte cirkel (dit is ook de exacte grond waarvan het gebruik wordt aangepast). Perceel 1796 is blauw gearceerd.

Het plangebied omvat een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie B, nummer 1796. De uitsnede van het geldende bestemmingsplan op de volgende pagina toont de exacte ligging van het hoofdgebouw. De gebruikswijziging heeft alleen betrekking op het hoofdgebouw en de directe omgeving.



1.3 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' (vastgesteld op 21 juli 2022) is het plangebied bestemd als 'Recreatie' met daarbij de volgende gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – 2' met daaronder de nadere bestemming 'jeugdcentrum';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiezone waterhuishouding';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – stalderingsgebied';

De geldende (nadere) bestemming 'Recreatie – jeugdcentrum' (deze hangt onder specifieke vorm van recreatie – 2) past niet meer bij het huidige gebruik. Er is namelijk geen sprake meer van een groepsaccommodatie die voornamelijk werd gebruikt door scholen en verenigingen, maar ook voor bijvoorbeeld familiefeesten en groepsbijeenkomsten van allerlei aard inclusief nachtverblijf. In de huidige situatie is sprake van een retraite & trainingscentrum dat beter past in de categorie recreatie – welzijn voor oudere doelgroepen. Om die reden wordt met deze uitgebreide procedure de nadere bestemming jeugdcentrum gewijzigd naar welzijn.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'. Het plangebied is aangegeven met de rode stip. De gebruikswijziging geldt enkel voor het lichtgroene ronde vlakje (Recreatie – jeugdcentrum). De omliggende donkergroene gronden zijn bestemd als Bos en blijven verder buiten beschouwing in deze onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na dit eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit een toelichting op het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de vroegere en de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan.



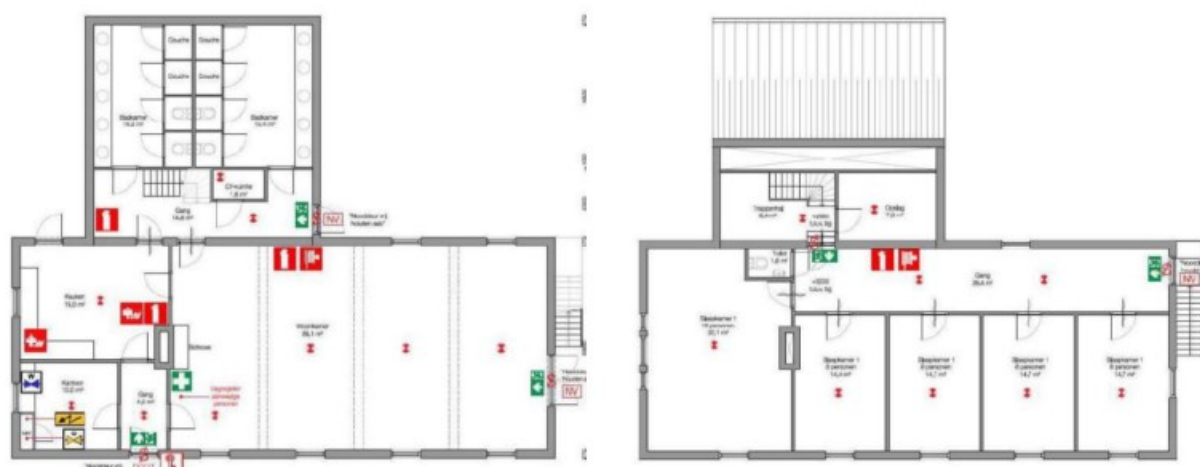
2. Planvoornemen

2.1 Vroegere situatie

In de vroegere situatie bevond zich in het hoofdgebouw groepsaccommodatie de Hoge Distel. Het gebouw en de omgeving werden gebruikt als accommodatie (kamphuis) door met name scholen en verenigingen maar ook voor bijvoorbeeld familiefeesten en groepsbijeenkomsten van allerlei aard inclusief nachtverblijf. Het gebruik was gericht op recreatie door met name jeugd en jongeren, er vonden veel activiteiten plaats op het omliggende terrein (sport en spel) en er werd gekampeerd. Ook waren er allerlei recreatieve attributen aanwezig zoals een volleybalveld, voetbalgoals, een glijbaan en andere speelattributen. Er was ruimte voor groepen tot vijftig personen en het omliggend terrein is drie hectare groot. Er waren vier slaapzalen voor acht personen en een slaapzaal voor 18 personen. Onderstaande afbeeldingen geven een goede indruk voor de vroegere situatie. Door het intensieve was er soms sprake van overlast voor de omgeving. Ook de natuur op eigen terrein had te lijden onder het gebruik. Ook was het gebouw gedateerd qua uitstraling en inrichting en was er achterstallig onderhoud.



Afbeelding van het hoofdgebouw in de vroegere situatie.

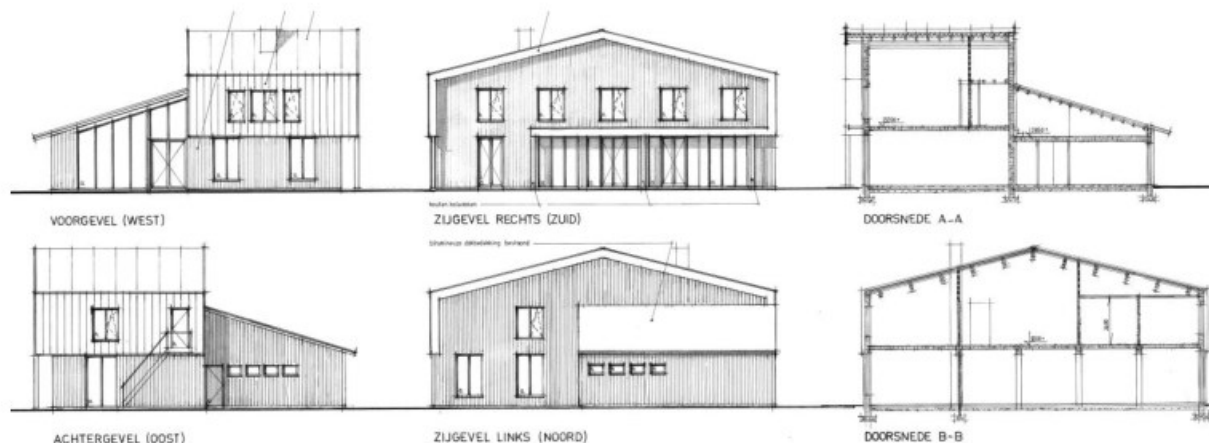


Plattegronden met daarop de voormalige inrichting van het pand.



2.2 Nieuwe situatie

Ondertussen is het volledige gebouw duurzaam gerenoveerd (OV 58215) en is het omgedoopt tot retraite & trainingscentrum Avani. Er is verblijfsrecreatie gerealiseerd voor een hoger segment doelgroep waarbij natuurbeleving, natuurrecreatie, welzijn en bewustzijnsontwikkeling samengaan. Het is een accommodatie geworden voor persoonlijke groei en ontwikkeling waar doelgroepen kunnen werken aan teambuilding, training en groepswork op een plek waar natuureducatie en bewustzijnsontwikkeling in synergetische samenwerking tot bloei komen.



Impressies van het nieuwe pand gezien vanaf de tekentafel

Een gedeelte van het gebouw is ingericht voor groepswork, met een grote woonkamer en een keuken met kookeiland voor kookworkshops met natuurlijke voeding. Het overige gedeelte richt zich op het opsplitsen van de groep waarin ruimtes zijn gecreëerd voor o.a.: coaching, yoga/meditatie en een multifunctionele workshopsruimte. De grote slaapzalen op de eerste verdieping komen hierdoor te vervallen. Bij de renovatie van het pand en haar omgeving is rekening gehouden met toegankelijkheid voor minder validen.

Het nieuwe gebruik trekt minder grote groepen mensen tegelijk aan. Daardoor zal op geen enkele wijze de druk op de omgeving (natuur en omwonenden) groter worden dan in de oude situatie, de druk is nu juist minder. Dit nieuwe gebruik past niet meer binnen de nadere bestemming jeugdcentrum. Met deze uitgebreide procedure wordt de nadere bestemming (omschrijving) welzijn toegekend aan het hoofdgebouw. Bij een uiteindelijke aanpassing van het bestemmingsplan (omgevingsplan) buitengebied zal dit worden aangepast. Deze losse vergunning via de uitgebreide procedure vormt de basis en onderbouwing voor deze aanpassing.

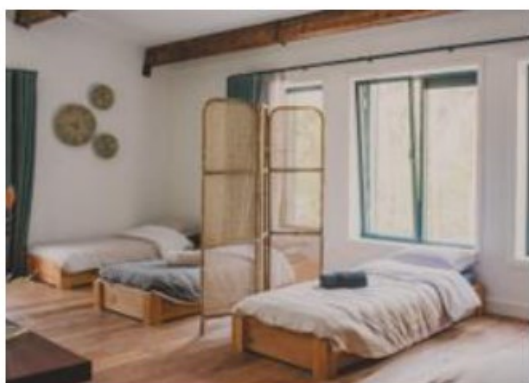


Impressie van het pand na de renovatie, het gebruik van veel hout versterkt de natuurlijke uitstraling



Doelgroepen

Binnen het nieuwe concept van Avani wordt gestuurd op een oudere leeftijdscategorie, ook wordt de zakelijke markt benaderd. De verblijfsrecreatie zal sturen op belangstelling vanuit een hoger segment, welke meer bewustzijn heeft voor de omgeving en natuurbewaking. Deze nieuwe doelgroep levert een grotere bijdrage aan de lokale economie en verlangt anders dan de vroegere doelgroep naar meer privacy (slaapkamers met 2 bedden), ruimte en comfort. Zij willen actief, gastronomisch en ontspannen genieten in een sfeervolle groene omgeving. Avani speelt in op de toenemende vraag rondom geestelijke ontspanning (zingeving en spiritualiteit). Zo zijn er o.a. plekken gecreëerd voor meditatie en yoga. Dit ligt in de lijn van meer nadruk op persoonlijk welbevinden, lichamelijke gezondheid en zelfontplooiing als vrijetijdsbesteding en er is geen sprake meer van sport en spel voor onder andere jeugdige doelgroepen. Deze nieuwe doelgroep zorgt voor minder overlast voor de omgeving (omwonenden) en druk op de natuur.



Impressies van de inrichting van het pand na de renovatie

Duurzame renovatie en bosherstel

Door de duurzame renovatie die heeft plaatsgevonden is het gebouw duurzamer, energiezuiniger en gezonder gemaakt. Concreet zijn er 60 zonnepanelen geplaatst, is er isolatie aangebracht van 25cm dik en zijn de radiatoren verwijderd en vervangen door airco's die ook verwarmen. Hierdoor wordt er nu veel minder gas verbruikt en is het pand zelfvoorzienend qua elektriciteit. Een groot aandachtspunt bij de renovatie was het zo min mogelijk belasten van de omgeving en het bestaande bos. Tijdens de renovatie is rekening gehouden met het natuurlijk herstel van de bodem en behoud van biodiversiteit.

De verbinding met de natuur en de aarde is in alles essentieel geweest. Avani draagt bij aan de natuur, de ecologische waarde en de omgeving. Met de aanleg van het voedselbos, de vijver met vlinder, de extra biodiversiteit in het bos, is de verbinding met de natuur en aanwezige gasten versterkt. Er zijn veel extra bomen aangeplant om het bos te herstellen. Deze leveren een belangrijke bijdrage aan het oplossen van het klimaatprobleem. De bomen binden CO₂ in het hout en de bodem, daarnaast houden ze water vast. Er is over het gehele open veld een laag bladcompost toegevoegd om de arme duingrond



rijker te maken voor begroeiing en bomen, dit versterkt de biodiversiteit. Ander voorbeeld hiervan is de aanleg van paden zonder verharding maar met het gebruik van houtsnippers, hierdoor wordt de bodem zo min mogelijk aangetast.

Ook is er een vijver in het midden van de open vlakte uitgraven van circa 1.30 meter diep, deze is volledig bedekt met leem. In deze vijver staan natuurlijke waterplanten en trekt veel insecten en kikkers. De vijver wordt ook gebruikt voor verkoeling door de aanwezige gasten. Ook de vogels hier uit de omgeving zitten veel bij de vijver. Daarnaast zijn er vleermuiskasten opgehangen. Tot slot zijn alle takken van het kap- en bosonderhoud opgestapeld op houtwallen en rillen. Zowel aan de zijkant van de bosrand als in het bos op verschillende plekken. Andere positieve effecten van deze ontwikkeling komen aan bod in het hoofdstuk omgevingsaspecten.

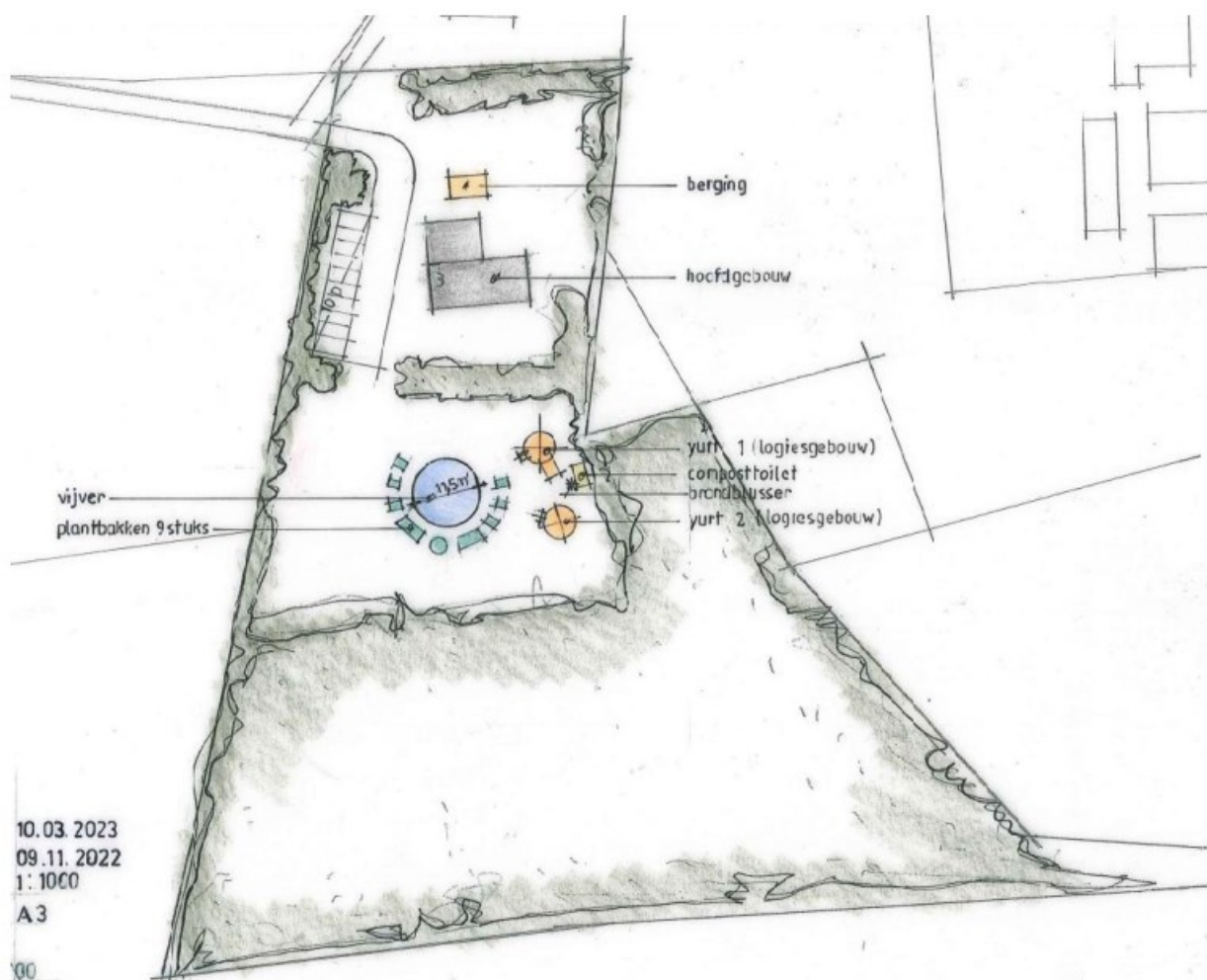
Van nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn

Momenteel is de enkelbestemming recreatie en deze zal ook zo blijven. Welzijn past namelijk binnen deze enkelbestemming qua gebruik. Maar wat wordt er verstaan onder welzijn? ***Welzijn is een gevoel van welbevinden, door sommigen ook wel beschreven als geluk.*** Met welzijn wordt bedoeld dat het zowel lichamelijk, geestelijk als sociaal goed met een persoon gaat. Binnen de zorg wordt steeds meer aandacht gegenereerd voor welzijn van de cliënten.

De enige wijziging die met dit plan wordt geregeld is de nadere bestemming welzijn. De huidige nadere bestemming jeugdcentrum past namelijk niet meer bij het huidige gebruik. Jeugdcentrum is namelijk als volgt opgenomen in de begrippenlijst van het geldende bestemmingsplan: *recreatie en educatie van jeugdgroepen met inbegrip van recreatie nachtverblijf in een gebouw met een daarbij behorend erf waarvan bouwwerken, geen gebouwen zijnde onderdeel van uit kunnen maken.*

Voor de nieuwe nadere bestemming welzijn stellen we de volgende definitie voor: *verblijfsrecreatie waaronder recreatief nachtverblijf in een gebouw gericht op activiteiten die een bijdrage leveren aan welzijn en gezondheid van mensen zoals therapieën, (kook)workshops, trainingen eventueel ondersteund met yoga, meditatie, dans, retraites, ademwerk, en daarmee gelijk te stellen activiteiten. Persoonlijke groei en ontwikkeling staan hierbij centraal.*

Binnen deze definitie wordt niet meer gesproken over het omliggende erf omdat de activiteiten en bouwwerken in de omgeving worden geregeld in de tijdelijke vergunning. Deze nieuwe nadere bestemming moet op termijn worden opgenomen in het omgevingsplan bij een actualisatie hiervan.



Impressie van het gehele terrein. Deze uitgebreide procedure regelt enkel de wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn voor het hoofdgebouw.



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling

Dit plan is niet in strijd met de NOVI omdat het wijzigen van een nadere bestemming van dusdanig ondergeschikte aard is dat de er vanuit de NOVI geen directe uitgangspunten zijn die hier van op invloed zijn. Wel kan worden gesteld dat het plan een bijdrage levert aan beleidsaspecten vanuit de NOVI zoals het realiseren van een goede omgevingskwaliteit en het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Binnen dit plan wordt er geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt dus de ladder is niet van toepassing. Er is enkel sprake van het wijzigen van een nadere bestemming, er wordt niets gebouwd en er is ook geen sprake van uitbreiding van de maximaal toegestane bouwmogelijkheden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende



visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Om te zorgen voor een provincie die in de toekomst eveneens welvarend, verbonden en klimaatbestendig is, zijn onderstaande vier hoofdpogingen gespecificeerd. Deze opgaven zijn aan elkaar verbonden. De opgaven zijn belangrijk voor de gehele provincie Brabant, maar vragen om een gebiedsgerichte aanpak.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Dit plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie omdat er enkel sprake is van het wijzigen van een nadere bestemming, er wordt niets gebouwd. Wel speelt het plan positief in op de opgave: concurrente en duurzame economie omdat er een uniek retracecentrum is gerealiseerd waarvan er nog geen andere zijn in de regio. Bij het opknappen van de gronden rondom het hoofdgebouw zijn daarnaast nieuwe bomen gepland en een vijver en moestuin aangelegd. In die zin draagt het plan ook bij aan het klimaatproof maken van Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Per 21 maart 2023 is de geconsolideerde Interim omgevingsverordening van toepassing.

Beoordeling

Op basis van de kaart bij deze verordening valt het plangebied binnen 'landelijk gebied'. Artikel 3.9, lid 1 van de Interim Omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In dit specifieke geval wordt er echter geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De nadere bestemming wordt gewijzigd naar welzijn waarbij de enkelbestemming recreatie blijft bestaan. In die zin past het plan binnen de regels van de omgevingsverordening. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestaande pand en haar omgeving sterk zijn opgeknapt en dat er natuurontwikkeling heeft plaatsgevonden (bomen geplant, vijver met steiger en moestuin aangelegd). Ook is de doelgroep verandert en daarmee de belasting voor de omgeving minder dan in het verleden. Er is dus zeker sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het pand zelf en het open veld ten zuiden ervan zijn aangeduid als Groenblauwe mantel. De overige directe omgeving van het plangebied is deels aangeduid als Natuur Netwerk Brabant, hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.4 Ecologie. Verder zijn er geen voor het plan relevante regels vanuit de verordening van toepassing op het plangebied.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie Haaren 2013

Deze structuurvisie gaat vooral in op het geheel van de gemeente. In deze visie staan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelvoorzieningen en de



ruimtelijke inpassing van al deze ambities beschreven. 't Hoog ligt in een gebied dat in de structuurvisie wordt beschreven als 'Agrarisch – Helvoirtse Heide'. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Bijzonder open agrarisch landschap door de sterke ruimtelijke begrenzing van de bossen van de Loonse en Drunense Duinen;
- Onderschikt aan het open landschap komt incidenteel groen voor in de vorm van kleine bospercelen, houtwallen, solitaire bomen, fragmenten laanbeplanting en erfbeplanting;
- Wegen liggen aan de randen en centraal door het gebied;
- Bebouwing is geclusterd per erf, erven liggen verspreid aan de wegen met openheid en zichtlijnen tussen de erven;
- Erfinrichting is functioneel en open met beperkt groen elementen waardoor er direct zicht is op de (agrarische) bebouwing;
- Behoud van de waardevolle eenheid van het gebied voor de Loonse en Drunense Duinen, zowel t.a.v. natuurontwikkeling als waterhuishouding;
- Geen danwel zeer terughoudend ontwikkelingen toestaan die een toename van bebouwing en/of opgaande landschapselementen als bomenlanen en houtwallen betreffen;
- Maatwerk noodzakelijk voor goede inpassing in bebouwings- en landschapsbeeld.

Beoordeling

Het wijzigen van de nadere bestemming naar welzijn heeft geen negatieve gevolgen voor natuurontwikkeling en waterhuishouding in het gebied. Er is geen sprake van toename van bebouwing, het gaat in dit geval enkel om een wijziging van het gebruik, er is dus ook geen sprake van inpassing. Het plan is dus niet in strijd met de verordening. Los daarvan is de omgeving van het plangebied wel opgeknapt, er heeft natuurontwikkeling plaatsgevonden en er is een vijver aangelegd. Er is ook ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat deze ontwikkeling een positief effect heeft op de omliggende natuur.

3.3.2 Economisch en recreatief beleid gemeente Vught 2023 – 2032

In 2023 heeft de gemeente Vught het economisch en recreatief beleidsplan vastgesteld. Het plan is tot stand gekomen met behulp van ondernemers en andere belanghebbenden en geeft de speerpunten en acties aan voor het economisch en recreatief beleid voor de komende jaren. Met dit beleidsplan zet de gemeente in op het samen met haar partners werken aan een toekomstbestendige economie.

Als toeristische bestemming is het belangrijk om verschillende soorten overnachtingslocaties te hebben. Vught beschikt over een gevarieerd aanbod in verschillende segmenten. De gemeente verleend waar mogelijk medewerking aan ondernemers die kwalitatief hoogwaardige recreatieparken of andersoortige verblijfsaccommodaties willen realiseren en waken voor verloedering. Ook de evenementen in onze gemeente passen bij Vught en haar doelgroepen. Wij hebben kaders en locaties voor evenementen die passen bij Vught.

Beoordeling

In dit beleidsstuk wordt niet specifiek ingegaan op verblijfsrecreatie op het gebied van welzijn zoals een retraitsentrum. Wel wordt er benoemd dat de gemeente medewerking wil verlenen aan ondernemers die kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties willen realiseren. Avani voorziet in een kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodatie waarbij verloedering van een verouderd pand is tegengegaan. In die zin past deze functiewijziging dus binnen het beleid.

3.3.3 Parkeerbeleid en parkeernota 2013 – 2022

Op basis van een evaluatie is het geactualiseerde parkeerbeleidsplan opgesteld voor de periode 2013-2022. Het parkeerbeleid in dit parkeerbeleidsplan geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en



fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Dit beleid is ondertussen verouderd en men is bezig met nieuw beleid waarin naar verwachting zal worden uitgegaan van de parkeerkengetallen uit de nieuwste Crow publicatie. Om die reden zijn deze meest recente kengetallen getoetst.

Het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is ten opzichte van de oude situatie ligt lager. Dit betekent niet dat het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk ook echt afneemt. Dit komt omdat in de oude situatie vaak mensen met busjes of gezamenlijk in auto's naar de locatie kwamen. In de nieuwe situatie komen er weliswaar gemiddeld minder mensen maar er komen meer mensen alleen met een auto. Dit betekent dat de verkeers- en parkeerdruk ongeveer gelijk blijft aan de oude situatie. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein (20 uitgaande van officiële plakken + omliggende ruimte/gras).

Voor een groepsaccommodatie die voornamelijk door scholen en verenigingen werd gebruikt evenals voor een retraite- en trainingscentrum zijn in de Crow publicatie geen passende verkeer- en parkeerkengetallen opgenomen.



4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn ook drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Beoordeling

Deze beoordelingsplicht is voor dit plan niet aan de orde, omdat dit uitsluitend toeziet op het wijzigen van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. Er wordt niet gebouwd en er is dus ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wel dient aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gekeken of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. In deze plantoelichting worden eventuele negatieve effecten van het plan op het milieu per aspect (waar nodig op basis van uitgevoerde onderzoeken) uiteengezet. De resultaten hiervan kunnen worden opgevat als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat dit plan geen nadelige milieugevolgen kent en er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Geluid

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai



opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Beoordeling

Het plan betreft enkel een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelstemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Er wordt dus geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Daarnaast is er ook geen sprake van geluidhinder omdat het plangebied op ruim 200 meter afstand ligt van de dichtstbijzijnde weg. Ook zijn er geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen in de omgeving aanwezig. Verdere toetsing aan de Wet geluidhinder is dus niet nodig.

4.3 Geur

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied.

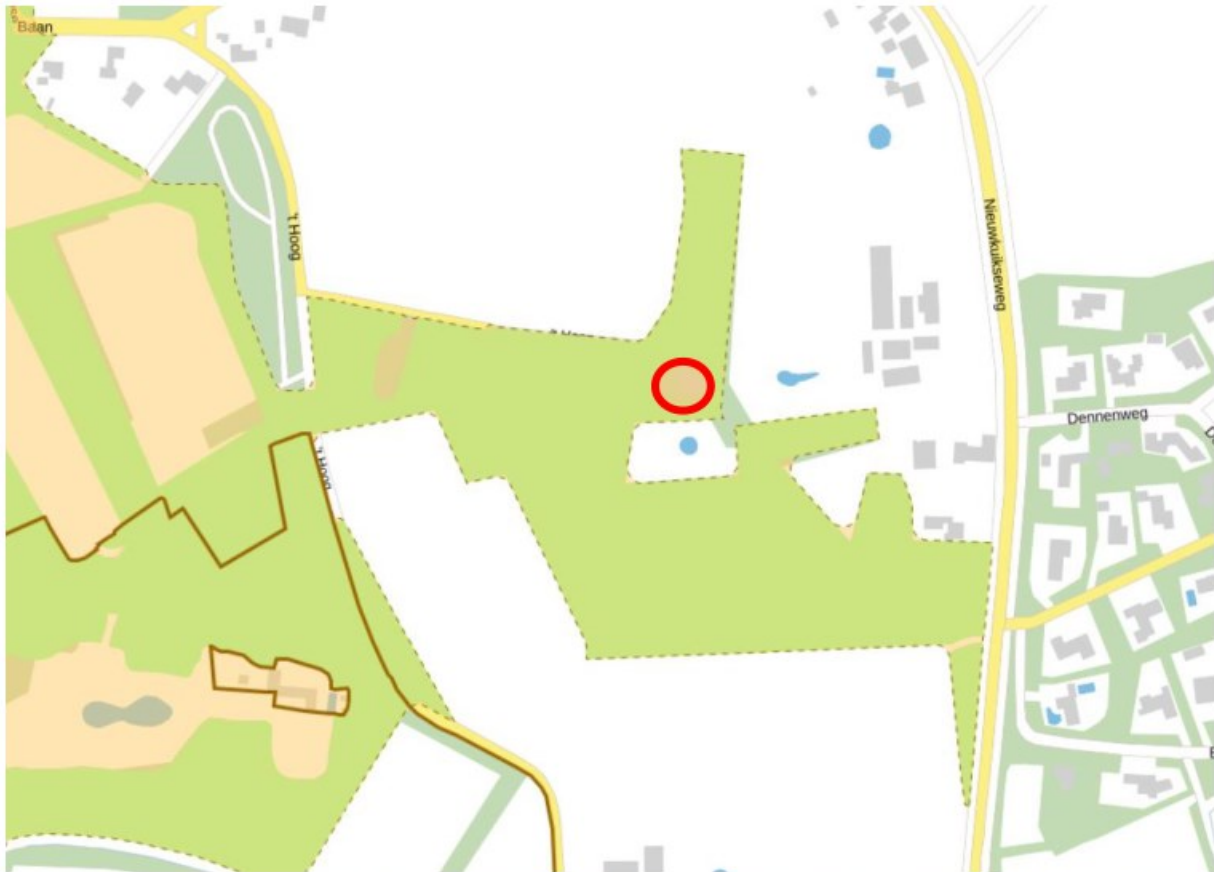
Beoordeling

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. De nadere bestemming jeugdcentrum wordt enkel gewijzigd naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Los daarvan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen allemaal op een afstand van ruim boven de 50 meter. Er is dus geen sprake van mogelijke geurhinder, ook worden de betreffende agrarische bedrijven door dit plan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

4.4 Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer er in of te dichtbij dergelijke natuurgebieden wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkeling.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is De Loonse en Drunense duinen op een afstand van ongeveer 200 meter. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB) bevindt zich direct rondom het plangebied. Zie ter verduidelijking de afbeelding op de volgende pagina.



Afbeelding van het plangebied (rood omcirkeld) en haar omgeving met gearceerd het Natuur Netwerk Brabant (groen) en Natura 2000-gebied De Loonse en Drunense duinen (bruin begrenst). Het pand zelf en het open veld ten zuiden ervan zijn aangeduid als Groenblauwe mantel.

Beoordeling

Het plan ligt binnen de invloedssferen van zowel het Natuur Netwerk Brabant als Natura 2000- gebied de Loonse en Drunense duinen. Het pand zelf ligt binnen de Groen Blauwe mantel. Er wordt niet gebouwd en ook de enkelbestemming (het hoofdgebruik) recreatie wijzigt niet. Enkel de nadere bestemming jeugdcentrum wordt gewijzigd naar welzijn. Het gebruik van de kavel waarop recreatie plaatsvindt en het gemiddeld aantal personen dat hier gebruik van maakt daalt. Daarnaast wijzigt de doelgroep. Hierbij is al aangegeven dat deze nieuwe doelgroep meer oog heeft voor de natuur en er minder belasting op legt. Denk bijvoorbeeld aan het eerdere gebruik van het omliggende terrein en bos voor sport en spel door scholen en verenigingen, in de nieuwe situatie komt dergelijk gebruik niet meer voor. Daarnaast heeft er zelfs natuurontwikkeling plaatsgevonden rondom het gebouw en zijn er een moestuin, voedselbos (60 bomen), biodiversiteit in het huidige bos en vijver aangelegd. Deze zaken vallen verder buiten beschouwing binnen dit plan maar zijn in het verleden wel onderzocht met een ecologisch onderzoek. Econsultancy heeft een Quicksan uitgevoerd, rapportnummer 11364.001D1, datum 18 december 2019. Dit onderzoek zag op een veel grotere ontwikkeling van het gehele perceel en geeft een goed beeld van aanwezige soorten en waarden. Om die reden is dit onderzoek ook opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage.

Conclusies quickscan

Bij sloop- en/of renovatiewerkzaamheden aan de bebouwing ter plaatse van 't Hoog 3 op de onderzoekslocatie dient een onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen te worden uitgevoerd. Indien er bomen met holtes worden gekapt, is tevens aanvullend onderzoek naar boombewonende vleermuizen aan de orde. Aangaande jaarrond beschermde nesten dienen bepaalde werkzaamheden



buiten de broedperiode te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is, dient middels naderonderzoek duidelijkheid verkregen te worden over de functie van het nest ten zuidwesten van de herontwikkelingslocatie. Er zal dan vastgesteld moeten worden of dit nest in gebruik is en door welke vogelsoort. Afhankelijk van de resultaten dient een mitigatieplan te worden opgesteld en is mogelijk ontheffing van de Wet natuurbescherming aan de orde.

Indien de takkenhopen en het struweel langs de grens van de onderzoekslocatie worden verwijderd of aangetast, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden middels een nader onderzoek moeten worden onderzocht, of deze takkenhopen een functie voor kleine marterachtigen hebben.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot het Natura 2000-gebied dient een nader stikstofdepositieonderzoek te worden uitgevoerd. Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland dienen mogelijke veranderingen in de omgevingscondities worden onderzocht middels een "Nee, tenzij"-toets. Ten aanzien van de beschermde houtopstand dient vooraf aan de kapwerkzaamheden een kapmelding worden gedaan en is de herplantplicht aan de orde.

Vervolgens is er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Ecomilieu, rapportnummer EM200413, datum 21-9-2020. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Conclusies aanvullend ecologisch onderzoek

Er zijn tijdens de inventarisatiemomenten in het plangebied ten aanzien van vleermuizen, geen kraam- of zomerverblijfplaatsfuncties, balts- of paarverblijfplaatsfuncties of essentiële vlieg- of foerageerroutes aangetroffen. De geplande ingrepen houden ten aanzien van vleermuizen dan ook geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in. Er zijn geen overige beschermde plant- of diersoorten aangetroffen in het plangebied.

Aanvullende reactie ecoloog Ecomilieu

U heeft diverse werkzaamheden uitgevoerd op uw terrein waaronder:

- *Een poel/vijver in het midden van de open vlakte uitgraven van ongeveer 1.20 meter diep en volledig bedekt met leem. In de poel staan natuurlijke waterplanten en trekt veel insecten en kikkers. Ook de vogels hier uit de omgeving zitten veel bij de vijver. Hij is gevuld met grondwater.*
- *Er zijn vleermuiskasten opgehangen.*
- *Alle takken van het kappen zijn opgestapeld op houtwallen en rillen. Zowel aan de zijkant van de bosrand als in het bos op verschillende plekken.*
- *Een voedselbos aangelegd met ongeveer 60 bomen (o.a. kastanje, hazelaar, walnoot en diverse fruitbomen en -struiken).*

De vraag vanuit de gemeente dat u dient aan te tonen dat er geen onevenredige afbreuk is gedaan aan behoud, herstel en ontwikkeling van het bos en natuurwaarden kunnen wij voor uw beantwoorden. De door u opgesomde en uitgevoerde activiteiten veroorzaken geen negatieve effecten op de samenhang



en kwaliteit van de bestaande flora en fauna, natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het aanwezige bos in de wijde omgeving als ook de Natuurnetwerk Nederland gebieden, zijn daarmee uitgesloten. De door u uitgevoerde activiteiten zijn juist een enorme impuls voor de biodiversiteit op en rond uw terrein!

Vleermuiskasten in een bosrijke omgeving zijn een echte aanwinst voor bossoorten die het al zo moeilijk hebben vanwege de enorme bomenkap van de afgelopen jaren, waarbij veel boomholten (potentiële verblijfplaatsen) worden weggekapt. Takkenrillen zijn een aanwinst voor kleine marters als hermelijn en wezel om zich veilig te kunnen verplaatsen en als vaste rust- of voortplantingsplaats. Een voedselbos met de door u genoemde 46 verschillende soorten levert ook een enorme impuls op voor de plaatselijke biodiversiteit. Een geweldige voedsel biotoop voor insecten en grondgebonden zoogdieren! Kortom zien wij alleen maar pluspunten voor de ecologie!

Stikstof

Op grond van de Wet natuurbescherming mogen ontwikkelingen geen significant negatief effect hebben op stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden. Om dit te toetsen wordt gebruik gemaakt van de AERIUS-calculator, hiermee kan worden aangetoond of kritische depositiewaarden worden overschreden en of er derhalve significante negatieve effecten optreden. Het plangebied bevindt zich op 200 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Loonse en Drunense duinen.

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Het gebruik van het pand en de activiteiten op het terrein hebben daarmee geen negatief effect op Natura-2000 gebieden. De Aeries calculatie is als bijlage bij deze onderbouwing bijgevoegd.

4.5 Water

De toelichting bij een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap De Dommel. Een van de belangrijkste uitgangspunten van De Dommel is dat het waterschap zich inzet voor het beheren en ontwikkelen van robuuste, gezonde en veerkrachtige watersystemen. Hierbij zijn de onderwerpen zoals duurzaamheid, veiligheid en economische aspecten gewaarborgd.

Verharding

Per 1 mei 2019 gelden voor verharding de bepalingen uit de Keur 2015 en in het bijzondere artikel 3.6; 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'. De regels schrijven voor dat bij de aanleg van een nieuw verhard oppervlak van meer dan 500 m², compenserende voorzieningen moeten worden aangelegd die ten doel stellen de versnelde afstroming van neerslag tegen te gaan.

Oppervlaktewater

Rondom het perceel en haar omgeving zijn geen A- en/of B-watergangen met bijhorende beschermingszones aanwezig.

Beoordeling

Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Er is geen toename van het verhard oppervlak. Er zijn dus geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Wel is er op het perceel



een vijver aangelegd welke juist voor een toename heeft gezorgd van het aanwezige wateroppervlak, maar dit staat verder los van het wijzigen van de nadere bestemming.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden.

Beoordeling

Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Door een wisseling van de doelgroep is het aantal personen dat gelijktijdig de locatie bezoekt gedaald. Toch blijft het aantal verkeersbewegingen ongeveer gelijk omdat er meer mensen met eigen vervoer komen dan voorheen het geval was maar de NIBM grens wordt bij lange na niet overschreden.

4.7 Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Beoordeling

Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Er wordt dus ook niet in de grond geroerd. Aangezien de enkelbestemming niet wijzigt en het beoogde gebruik (recreatie - welzijn) al past binnen deze enkelbestemming is een nadere beschouwing van de bodem niet noodzakelijk. In het licht van de grotere ontwikkeling van het gehele terrein is echter wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy, rapportnummer 11364.005D1, datum 21 juli 2020. Dit onderzoek gaat ook in op de gronden direct rond het hoofdgebouw. Om die reden zijn de conclusies uit dit onderzoek hieronder opgenomen en is het onderzoek bijgevoegd als bijlage.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bodem bestaat voornamelijk uit matig ziltig, uiterst tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat vanaf 3,7 m -mv uit sterk zandig, matig kleihoudend veen. Zintuiglijk is de



bovengrond ter plaatse van boring 01 zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. In de zintuiglijk zwak baksteenhoudende bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De zintuiglijk schone bovengrond bleek enkel licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. In dit geval betekent dit dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze woning niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen.

Beoordeling

Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Ook is er geen sprake van een nieuwe (gevoelige) bestemming die dichters in de buurt van omliggende bedrijven wordt gevestigd. Aangezien de enkelbestemming niet wijzigt is een toets aan het aspect bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk. Ten overvloede is toch gekeken naar het bedrijf dat het dichtste bij het plangebied ligt, dit is een paardenhouderij langs de Nieuwkuijkseweg, deze ligt op een afstand van ruim 70 meter en heeft een richtafstand van 50 meter. De afstand tot dit bedrijf is dus ruim voldoende. De dichtstbijzijnde woningen in de omgeving liggen op minimaal 150 meter afstand van eventuele hinder op woningen in de omgeving is dus ook geen sprake.

4.9 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

De gemeente Vught heeft een paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Uit dit plan blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming waarde – archeologie 4 (hoge verwachting heeft). Bij



bouwwerken groter dan 100m² of grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling

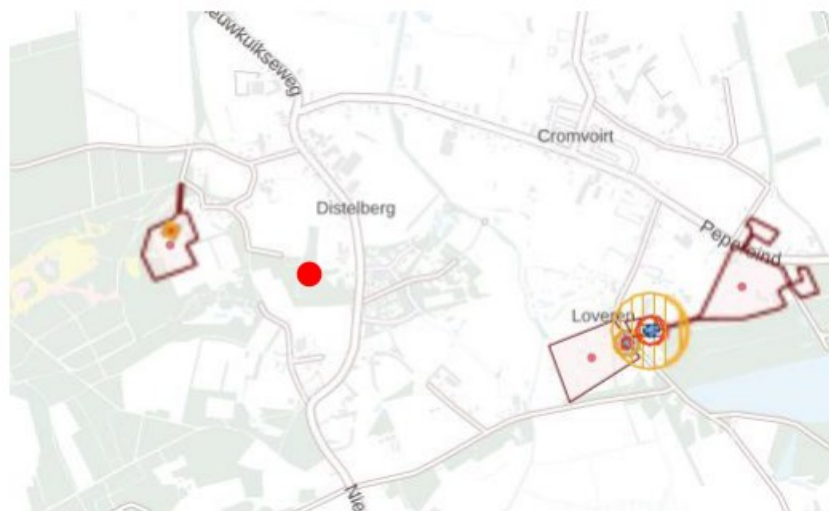
Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Er wordt niet in de grond geroerd dus het aspect archeologie hoeft verder niet te worden beschouwd. In het kader van de aanleg van de vijver heeft, in overleg met de gemeente, wel een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De belangrijkste conclusie hieruit is belangrijk voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen: *Op basis van de bevindingen van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om in de toekomst, als meer werkzaamheden op het terrein zullen plaatsvinden die de randvoorwaarden van archeologisch onderzoek overschrijden, een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren. Hierbij kan worden vastgesteld of het dekzand nog intact is.* Overige conclusies uit dit onderzoek zijn niet relevant van dit plan en worden hier dan ook buiten beschouwing gelaten, het onderzoek is voor de volledigheid als bijlage bijgevoegd.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloed gebied.

Beoordeling

Het plan voorziet in een wijziging van de nadere bestemming jeugdcentrum naar welzijn. De enkelbestemming recreatie blijft ongewijzigd en er wordt niet gebouwd. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt en het maximaal aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is daalt. Vanuit dat perspectief neemt het groepsrisico dus alleen maar verder af. Voor de volledigheid is de Atlas leefomgeving geraadpleegd, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding met daarop de risicobronnen in de omgeving van het plangebied.



De afgebeelde risicobronnen betreffen allen propaantanks, de plaatsgebonden risicocontouren zijn ook zichtbaar en liggen op zeer ruime afstand (ruim 450 meter) van het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen of wegen aanwezig waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor deze ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins geregeld.

5.2 Maatschappelijk

Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Op de deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat. De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de verschillende ontwikkelingen is er verschillende keren contact geweest met omwonenden en de gemeente. Dit gaat al terug naar de tijd van het principeverzoek in 2019 en loopt door tot in 2022.

Samenvatting omgevingsdialoog 2019

In tijden van de ontwikkeling van het principeverzoek (2019) heeft er een kleinschalige mondelinge omgevingsdialoog plaatsgevonden. Met de volgende nummers is reeds mondeling dialoog gevoerd:

- Hoenderstraat 2, Duinoordseweg 20, Duinoordseweg 26, Nieuwkuikse weg 10, Nieuwkuikseweg 28, Hoenderstraat 1.
- Conclusie destijds: Allen stimuleren het plan. De belangrijkste overweging daarbij is dat de nieuwe vorm van exploitatie minder onrust zal geven bij de omliggende bewoners. Ze hebben de afgelopen 30 jaar vaak overlast ervaren van jongeren en scholieren of van feesten & partijen.

Samenvatting omgevingsdialoog 2022

Op basis van een verzonden brief hebben we circa 60 omwonenden uitgenodigd om of per e-mail of de bijeenkomst van 23 mei 2022 om 16.00 uur een reactie te geven op de plannen.

Resultaat

- Er zijn 2 e-mails ontvangen;
- Er zijn in totaal 14 personen langsgekomen op 23 mei;



- Er zijn 4 persoonlijke gesprekken gevoerd.

De belangrijkste bevindingen

1. Iedereen is positief over de huidige invulling van 't Hoog 3. Bewoners stimuleren de visie en de prachtige verandering van het pand en de omgeving. De verbinding met de natuur, de rust, retraites en de doelgroepen. Buurtbewoners geven aan dat er géén overlast meer is in termen van geluidsoverlast of rondstruinende jongeren of afval in het bos. Dat was vroeger, toen er wekelijks jongeren rondliepen en er feesten werden gegeven wel anders.
2. Er was twijfel of de nieuwe bestemming een toename zou veroorzaken wat betreft verkeer. Ik heb hierin uitgelegd dat er géén toename zal zijn. We hebben niet de ambitie om over het maximaal aantal van 50 bedden te gaan zoals dat voor de verbouwing het geval was. In het pand zijn we teruggegaan van 50 naar 15 bedden en in de yurts is er in potentie ruimte voor 12 bedden. Dat maakt het totaal van 27. Eventueel sporadische overnachting in tenten kan het aantal naar maximaal 50 brengen. Er is echter toegelicht dat we ons richten op groepen van maximaal 20 deelnemers. Dat is ook de ervaring van het afgelopen jaar. Als laatste wordt er vaak gebruik gemaakt van carpool mogelijkheden, waarbij er buiten het 'buitengebied' wordt geparkeerd. Op basis van deze uitleg waren de aanwezige tevreden.
3. Twee aanwezige hebben aangegeven NIET akkoord te zijn met een bestemmingsplan wijziging van 'bos' naar 'recreatie'. Zij gaven het volgende aan: "De huidige vorm van exploitatie ondersteunen wij (inclusief de yurts op het terrein) maar we weten niet wat er gebeurt als 't Hoog 3 ooit verkocht zou worden. Ze hebben angst dat er, mocht het ooit verkocht worden, er een camping of recreatiepark zou komen" en daarmee de overlast / druk sterk zou toenemen. Hier hebben we samen over gesproken. Ik begrijp de angst en wil hier graag naar luisteren en samen kijken hoe we hier op de beste manier mee om kunnen gaan. Hierin kwam het volgende ter sprake:
 - a. Een nadere omschrijving in de herziening bestemmingsplan plaatsen gericht op 'welzijn & natuur' met een maatschappelijk doel. Zodat een camping of recreatiepark geen optie zou zijn.
 - b. Maximale aantal m2 benoemen waar tijdelijke gebouwen op zouden kunnen komen te staan. Dit beperkt de maximale uitbreiding.
 - c. Een zogenaamde 'Kruimelvergunning' voor een periode van 10 jaar afgeven. Hierdoor hoeft de bestemming niet aangepast te worden, kan de huidige exploitatie worden doorgezet. En dient na afloop van de vergunning het terrein in originele staat (natuur / bos) worden teruggebracht.
4. Iemand had een zorg over de totale oppervlakte waarvoor de bestemming recreatie zou gaan gelden. Ze waren bang dat het ook zou gelden voor het aangrenzende bos aan hun perceel. Ik heb aangegeven dat dat niet het geval is. Het gaat alleen over de open vlakte. Daar waren ze blij mee en akkoord.

Kortom: het wijzigen van deze nadere bestemming naar welzijn is een direct gevolg van de omgevingsdialoog en overleg met de gemeente.



Bijlagen

- Bijlage 1: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 2: Aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 3: Aeries projectberekening
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek