

---

## Toelichting Bestemmingsplan Groepsaccommodaties Reek

Ten behoeve van het uitbreiding van het recreatiebedrijf met een Frans dorp aan de Kamplaan 1 te Reek

---



H. Swinkels  
0642569565  
9 april 2021

---

# Inhoudsopgave

---

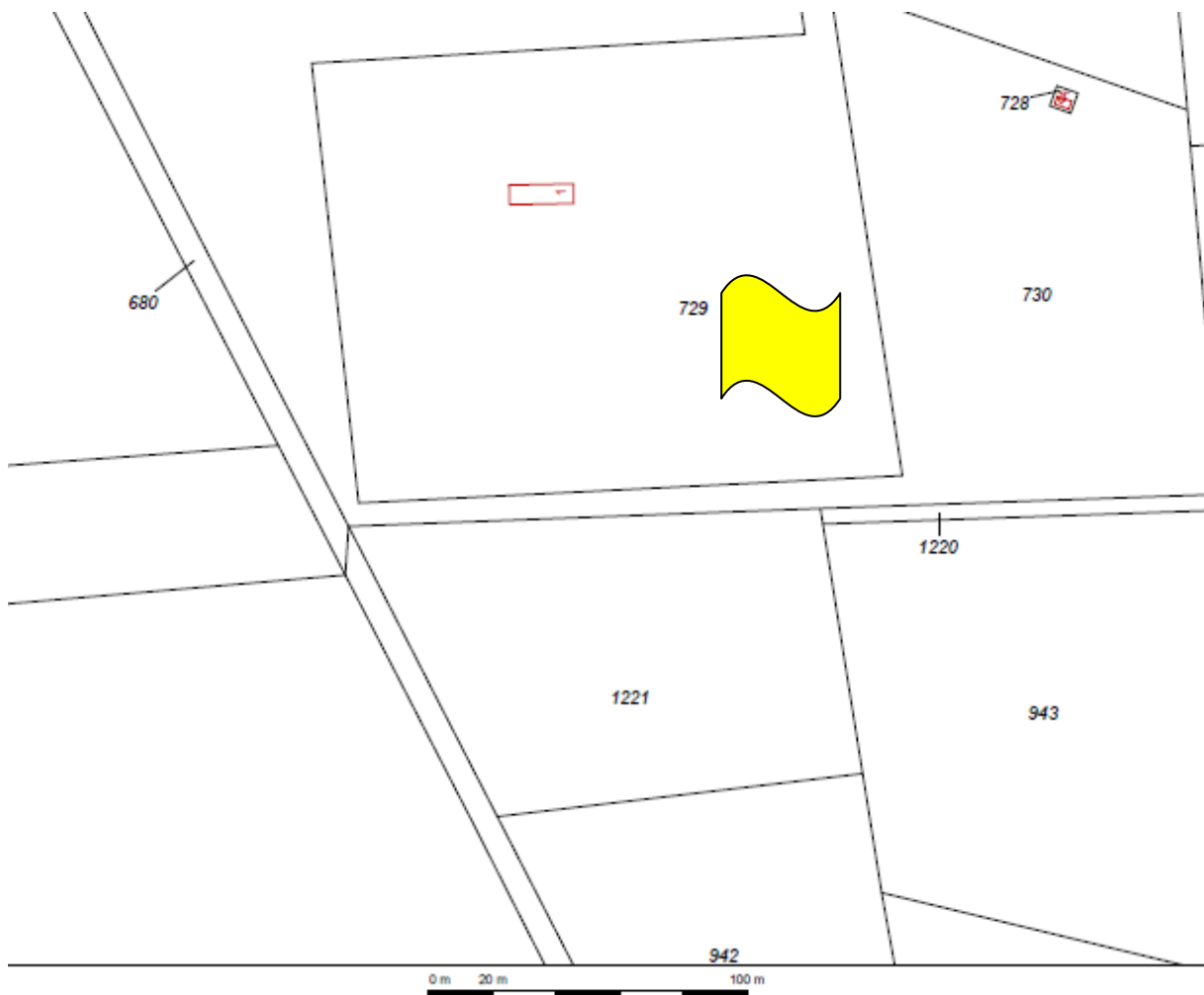
<b>1</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>AANLEIDING .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADERS.....</b>	<b>15</b>
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	VIGERENDE JURIDISCHE REGELING .....	15
3.3	RIJKSBELEID.....	16
3.4	PROVINCIAAL BELEID .....	17
3.5	GEMEENTELIJK BELEID .....	29
<b>4</b>	<b>GEBIEDSORIËNTATIE .....</b>	<b>39</b>
4.1	INLEIDING.....	39
4.2	WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ/BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	39
4.3	WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ / DIRECTE AMMONIAKSCHADE.....	
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	43
4.5	BODEM .....	46
4.6	GELUID, VERKEER, MOBILITEIT EN PARKEREN .....	47
4.7	NATUUR.....	48
4.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....	53
4.9	LUCHTKWALITEIT .....	57
4.10	WATERHUISHOUDING.....	58
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>64</b>
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	64
5.2	PLANSCHADE .....	64
<b>6</b>	<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>66</b>
	BIJLAGE 1: PRINCIPEVERZOEK (GEDEELTE) EN BRIEF GEMEENTE LANDERD .....	1
	BIJLAGE 2: BESTEMMINGSPLANKAART .....	10
	BIJLAGE 3: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	11
	BIJLAGE 4: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	12
	BIJLAGE 5: FLORA EN FAUNAONDERZOEK.....	13
	BIJLAGE 6: ADVIES WATERSCHAP.....	14
	BIJLAGE 7: ADVIES PROVINCIE.....	15
	BIJLAGE 8: AERIUS/BEREKENING	
	BIJLAGE 9: BEREKENING KWALITEITSVERBETERING	

# 1 Huidige situatie

Aan de Kamplaan 1 te Reek ligt het recreatiebedrijf De Mineursberg en Avontyr. Ter plaatse staan drie bedrijfsgebouwen die aan groepen van maximaal 36 personen worden verhuurd en een twintigtal parkeerplaatsen in een bosomgeving, genaamd de Mineursberg, alsmede de Avontyr, bestaande een tweetal slaapplekken in een boomhut voor 28 personen. De sanitaire voorzieningen van deze hutten zijn deels ondergronds gerealiseerd

De Kamplaan 1 te Reek is kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie G, nummer 729.

Een uitsnede van de exacte locatie is hieronder weergegeven.



12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

SCHAIJK  
G  
729



Bron: kadaster

Situatie

Ter verduidelijking van de ligging is hieronder een luchtfoto ingevoegd.



**Luchtfoto Kamplaan 1**

**Bron: Google**

Thans hebben initiatiefnemers het idee om dit bedrijf uit te breiden met een groepsaccommodatie in de vorm van een Frans dorp. In het ontwerp heeft het Frans dorp een omvang van 1.050 m<sup>2</sup>. Deze m<sup>2</sup> bestaan uit een bouwblok van 900 m<sup>2</sup> waarvoor maximaal 600 m<sup>2</sup> voor een groepsaccommodatie in gebruik genomen wordt. Het overige is verharding. Daarnaast is er een bouwblok van 150 m<sup>2</sup> waarin 50m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor een receptie/ personeelskantine met 20 m<sup>2</sup> voor de overkapping, het overige voor verharding.

Naast deze twee bouw mogelijkheden wordt er ook een verhard pad naar de nieuwe parkeerplaats gelegd, welke parkeervoorziening ook verhard wordt. Het laatste stukje extra verharding is de invalideninrit aan de noordwest zijde van het perceel.

Deze laatste inrit wordt enkel gebruikt voor eigen gebruik, ophalen wasgoed, onderhoud enz. alsmede voor de toegang van invaliden. Enkel ten behoeve van dit gebruik wordt de slagboom geopend en gebruik gemaakt van de Kamplaan.

Verhard lijkt niet te passen in een bos, doch de ondergrond wordt verhard. De bovenste laag van de parkeervoorziening wordt gerealiseerd zoals weergegeven op onderstaande foto.

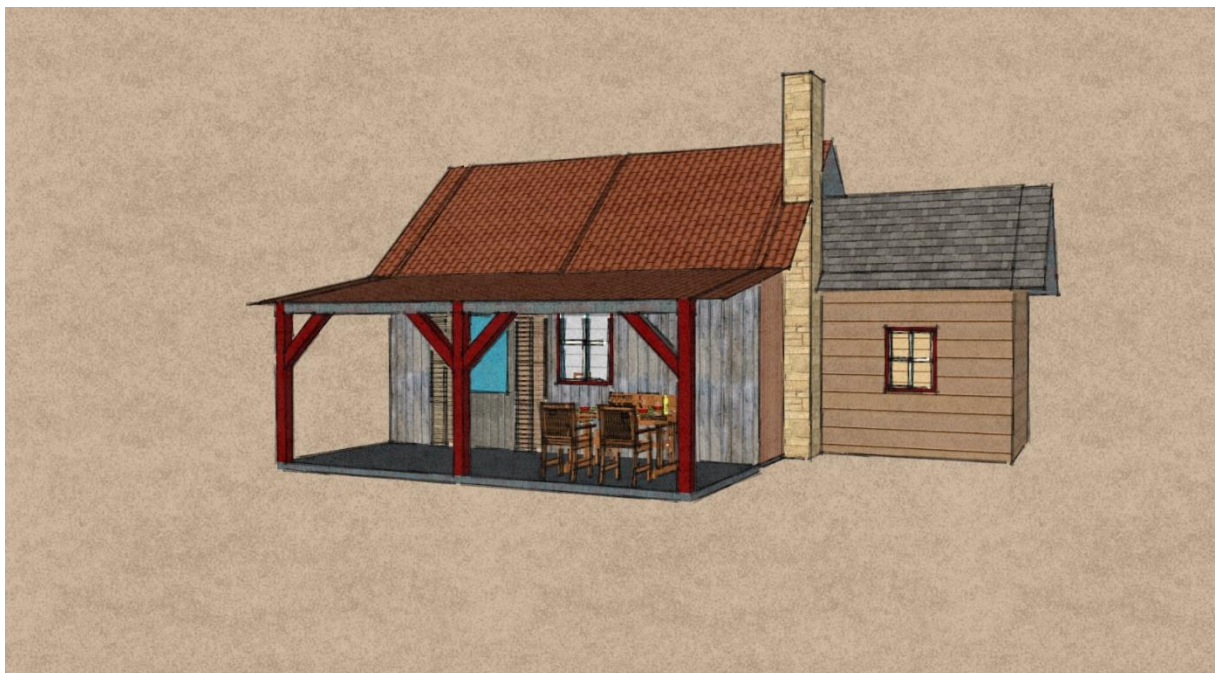


Na het realiseren van dit Frans dorp kunnen op het recreatiebedrijf in totaliteit maximaal circa 100 mensen recreëren.

Het nieuwe initiatief, de groepsaccommodatie, wordt hieronder in een schets weergegeven. Van de receptie van initiatiefnemers is een aparte afbeelding weergegeven.



***nieuwe bouwwerken / verharding groepsaccommodatie Kamplaan 1 te Reek***  
***Bron: initiatiefnemers De Mineursberg***



***Receptie Kamplaan 1 te Reek***

***Bron: initiatiefnemers De Mineursberg***

Voor deze ontwikkeling moet voor onderhavige locatie het bestemmingsplan worden aangepast. De locatie heeft de bestemming Bos.

Deze bestemming is goed voor de nieuwe ontwikkeling, met uitzondering van de 1.050 m<sup>2</sup> waarop het Franse dorp als groepsaccommodatie en de receptie/personeelskantine wordt gerealiseerd alsmede de verharde paden ter grootte van 160,5 m<sup>2</sup> tezamen en 137,5 m<sup>2</sup> voor parkeervoorziening

Voor de groepsaccommodatie, de receptie/ personeelskantine en nieuwe verhardingen in de vorm van paden en parkeervoorziening dient de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie te worden vastgelegd.

In het vigerend bestemmingsplan De Mineursberg te Reek is in de bestemming Bos de aanduiding speelbos toegevoegd. Deze aanduiding Speelbos komt in het nieuwe bestemmingsplan **niet** terug

“

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden ter bescherming van de EHS;
- c. behoud en bescherming van de aardkundige waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. recreatief medegebruik als **speelbos**;
- f. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van kampeermiddelen, waarbij uitsluitend tenten zijn toegestaan

De uitbreiding van het bedrijf met een frans dorp wordt gerealiseerd in de bestemming Bos , gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Deze bestemming Bos (in het bestemmingsplan Buitengebied) heeft andere bestemmingen als de bestemming Bos in het bestemmingsplan De Mineursberg Reek.

In het Bestemmingsplan Buitengebied zijn deze gronden aangeduid als Bos met de volgende gebruiksmogelijkheden:

De voor [Bos](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. behoud en bescherming van de aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol';
- g. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden en overeenkomstig de in [10.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

De bestemming Bos blijft Bos met uitzondering van de gebouwen en verharding voor het Frans dorp maar met de volgende regels:

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden ter bescherming van de EHS;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. behoud en bescherming van de aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - parkeren';
- i. verharde paden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - verharde paden';
- j. onverharde paden.

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden en overeenkomstig de in artikel 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.



## 2 Aanleiding

---

De Mineursberg is een groepsaccommodatie voor maximaal 70 personen (nu kunnen er in de accommodaties formeel 64 personen verblijven; 36 Mineursberg en 28 Avontyr) in de Reekse bossen. De accommodatie bestaat uit 3 bungalows, 30 parkeerplaatsen, een terras, tafeltennistafel, kunstgras voetbalveld, beachvolleybalveld, schommels en een glijbaan, kampvuurkuil, 2 boomhutten met een sanitairgebouw en 2,5 hectare eigen bos.

Daarnaast mogen tenten worden bijgeplaatst. De mogelijkheid om te slapen in een tent maakt de accommodatie avontuurlijker voor kinderen. Zij willen ooit in een tent slapen en niet in de accommodatie. Het maximum aantal recreanten blijft hierdoor gelijk, de kinderen verplaatsen van de accommodatie naar de tent.

De Mineursberg/Avontyr speelt al een behoorlijke maatschappelijke rol in de gemeente Landerd. Jaarlijks wordt er de kindervakantieweek gehouden. Daarnaast wordt de huidige accommodatie van de Mineursberg ter beschikking gesteld voor scouting- en jeugdverenigingen. Deze verenigingen krijgen voorrang op reguliere bezoekers en betalen een gereduceerd tarief.

Dit betekent dat op het gehele terrein maximaal 70 personen aanwezig zijn, maar in de accommodaties maximaal 64 personen.

Deze accommodatie is inmiddels bijna gedurende het gehele jaar in de weekenden volledig verhuurd

In het kader van dit bestemmingsplan breiden initiatiefnemers het bestaande bedrijf uit met een Frans dorp. Dit wordt de derde groepsaccommodatie ter plaatse. In dit Franse dorp kunnen te zijner tijd 32 mensen een unieke vakantie beleven in een bosrijke omgeving.

De locatie voor het Franse dorp ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Bos. Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft op 10 juli 2018 besloten aan deze uitbreiding van dit recreatiebedrijf voor 1.050 m<sup>2</sup> in principe medewerking te verlenen. In het verzoek om in principe medewerking te verlenen is gevraagd om een uitbreiding van het recreatiebedrijf van circa 30 meter bij 35 meter.

Op provinciaal niveau ligt de locatie in het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Gezien de situering in de NNB heeft reeds overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant in het kader van eventuele compensatie van deze NNB.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat nagenoeg voor de gehele locatie de bestemming Bos behouden blijft, met uitzondering van de 1.348 m<sup>2</sup> bebouwing/verharding voor de groepsaccommodatie, het Franse dorp met receptie/ personeelskantine. De provincie geeft aan dat het nieuw verhard oppervlak aan gebouwen, verharde paden en parkeervoorzieningen dienen te worden gecompenseerd. Voor deze compensatie wordt verwezen naar paragraaf 4.7

## Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben het idee om een Frans dorp te realiseren voor het bieden van een recreatieve gelegenheid voor 32 personen. De groepsaccommodatie krijgt een omvang van 1.050 m<sup>2</sup> in totaliteit. Hiervan wordt 600 m<sup>2</sup> benut voor de groepsaccommodatie en 50 m<sup>2</sup> voor de multifunctionele ruimte die onder andere gebruik gaat worden voor receptie, personeelskantine, opslag reservemeubels, beddengoed en dergelijk met daarbij 20m<sup>2</sup> afdak. De overige m<sup>2</sup> worden gebruikt voor verharding bij de accommodatie.

Na realisering van deze accommodatie kunnen op het gehele perceel van dit bedrijf maximaal 100 personen verblijven. Om in het weekend 100 personen tegelijk te kunnen ontvangen wordt ook een receptie gerealiseerd (tezamen binnen 50 m<sup>2</sup>, het afdak heeft een omvang van 20m<sup>2</sup>). Op dit moment is een receptie/personeelskantine een tekortkoming in de bedrijfsvoering.

Deze tekortkoming wordt groter bij de realisatie van de derde locatie. Er zal meer personeel moeten worden ingehuurd en uiteraard komen er meer gasten.

In een van de groepsaccommodaties een receptie/personeelskantine realiseren is geen optie vanwege het feit dat bij verhuur dit storend gaat werken voor de gasten

Op dit moment is er zoals aangegeven, geen mogelijkheid voor de ontvangst van gasten buiten de accommodaties zelf om. De nieuwe receptie wordt aan de entree van het recreatiebedrijf gerealiseerd. Recreanten kunnen zich hier melden en daar wordt aangegeven welke parkeerplaats en accommodatie voor hen gereserveerd is.

De bedoeling is dat er in de nabij toekomst op vrijdagmiddag ca 100 mensen aankomen op de locatie. Het is niet gewenst en ook niet mogelijk dat al deze mensen zich eerst bij de receptie melden voor ze naar de accommodatie gaan die ze gehuurd hebben.

Weliswaar zijn het 100 mensen maar slechts drie groepen. Deze groepen hebben bijna altijd een soort kwartiermakers die een uurtje eerder zijn en de formaliteiten als persoonslijsten, sleutelovereenkomst en borg eerst afwikkelen. Deze lijsten e.d. liggen dan klaar in de receptie alsmede een kopje koffie. Het is overigens gebruikelijk dat die kwartiermakers bijna altijd gelijktijdig aankomen. Met de receptie is dat probleem gelukkig achter de rug.

Mochten er onverhoopt meerdere auto's van een groep aankomen worden die gedirigeerd naar de parkeerplaats waar ze thuishoren zodat het aantal bewegingen met auto's wordt beperkt.

In het mailverkeer met de gasten wordt de procedure van aankomst uitgelegd zodat zij (en wij) niet voor verrassingen komen te staan.

Zoals ook nu het geval is zullen de parkeer terreinen worden aangegeven door bordjes zodat er niet (eerst) op een verkeerd terrein wordt geparkeerd.

Mocht een accommodatie nog bezet zijn, kunnen de nieuwe recreanten bij de receptie opgevangen worden.

De receptie is meteen het administratiekantoor. De initiatiefnemers kunnen hier hun administratie voeren en archiveren. Hier kan worden ingezien welke recreanten, welke accommodatie heeft gereserveerd of in hoeverre de betalingen zijn voldaan. De recreanten dienen hier de presentielijst in te vullen, een lijst die door de gemeente Landerd verplicht gesteld is.

Wanneer de drie accommodaties gereserveerd zijn, kunnen initiatiefnemers en personeelsleden ook in deze receptie/personeelskantine verblijven. Initiatiefnemers en personeel kunnen hier pauzeren wanneer zij bijvoorbeeld onderhoud aan het bos plegen. Op deze manier zijn initiatiefnemers/personeelsleden ter plaatse zonder zich in de groepsaccommodaties onder de recreanten te bevinden.

Deze ruimte wordt ook gebruikt om potentiële gasten welkom te heten. Potentiële gasten komen vooraf het recreatiebedrijf bezoeken om te bezien of de groepsaccommodatie geschikt is voor hun doelgroep. Een bezoek aan de locatie door potentiële gasten kan op momenten dat de drie accommodaties verhuurd zijn. Het afdak wordt gerealiseerd om wachtende groepen droog te laten wachten.

Buiten het praktische gemis van een dergelijke ruimte willen initiatiefnemers ook gasten op een professionele manier ontvangen en niet in (een nog niet schoongemaakte) accommodatie.

De receptie/personeelskantine zal tijdens de bouw van de nieuwe accommodatie voor bouw personeel en initiatiefnemers beschikbaar zijn. Door het gebruik maken van deze receptie/personeelskantine kan een tijdelijk bouwwerk voor deze activiteiten tijdens de bouw worden voorkomen.

De receptie wordt voor de bouw van het frans dorp gerealiseerd.

De locatie van dit gebouw is in overleg met de gemeente Landerd bepaalt aan de entree van de accommodatie.

Initiatiefnemers hebben zich bij het ontwerpen van de derde accommodatie laten inspireren door de historie van de locatie Kamplaan 1 te Reek

Bij het ontwerpen is gekeken naar het historisch ontstaan van deze locatie. De Mineursberg is een oud Frans gebied waar Napoleon zijn Mineurs en Sappeurs liet oefenen. De locatie van deze met de hand aangelegde Mineursberg is op oude kaarten duidelijk te zien. Aan de oostkant van de Corridorweg zijn ook nog overblijfselen van diverse kogelvangsters te zien.

De Franse soldaten waren toentertijd gelegerd in Grave en kwamen waarschijnlijk via de oude Graafsebaan naar Reek gemarcheerd.

Het lijkt voor de hand te liggen dat de Fransen in de directe omgeving van de Mineursberg een verblijf hebben gehad (minimaal een tentenkampje) voor de manschappen en officieren. Met zekerheid kan worden gezegd dat er in het gebied ook een batterij heeft gestaan met de vorm en ongeveer de maatvoering van de gewenste groepsaccommodatie

Hieruit is het idee geboren om de nieuwe accommodatie in de vorm van een klein Frans dorp te bouwen.

Om een betere indruk te krijgen van dit dorp worden hieronder wat impressies weergegeven.



*Entree*



*Entree dorp*



*Steegje links*



*Binnenplein 2*





*in de vorm van gemeentehuis    Trap bij gemeentehuis*

*woning*



*Keuken*



*steegje*

Voor het nieuwe gedeelte van het recreatiebedrijf, het Franse dorp, kan de huidige bestemming Bos uit het bestemmingsplan Buitengebied voor het overgrote gedeelte in stand blijven, enkel de locatie van de gebouwen krijgt de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie. De twee nieuwe verharde paden krijgen de bestemming specifieke vorm van recreatie – verharde paden, de nieuwe parkeervoorziening de bestemming specifiek vorm van recreatie – parkeren.

De hiertussen gelegen paden krijgen bestemming specifieke vorm van recreatie – bos. Het blijft een onverharde pad in het bos tussen de accommodaties.

De 1.348 m2 gebouwen, verharding dienen derhalve de bestemming Recreatie-Verblifsrecreatie, specifieke vorm van recreatie – bos – parkeren – verharde paden te krijgen. In de verbeelding wordt een locatie voor de uitbreiding van het recreatiebedrijf als bouwblok/functieaanduiding vastgelegd. De vergroting van het bouwblok in de NNB wordt gecompenseerd door verkleining van het huidige bouwblok wat is vastgesteld in het bestemmingsplan Mineursberg.

In de planregels wordt opgenomen dat wanneer recreanten overnachten op dit recreatiebedrijf, zij ook de accommodaties kunnen gebruiken voor zakelijk gebruik.

Dit zakelijk gebruik wordt in de planregels onder voorwaarden van de gemeente Landerd als volgt geregeld:

1. Er mogen niet meer mensen aanwezig zijn dan het aantal mensen die er kunnen overnachten;
2. Geen versterkte muziek;
3. Catering mag bezorgd worden, maar er mag geen catering plaatsvinden op de locatie.
4. Parkeerplaatsen binnen het plan regelen voor zakelijke verhuur. Niet op gemeentegrond en niet naast de weg

Voordat deze toelichting is opgesteld is bovenstaand idee voorgelegd in een principeverzoek aan de gemeente Landerd. Hierop heeft de gemeente Landerd geantwoord dat dit recreatiedorp ter plaatse in principe tot de mogelijkheden behoort . Deze brief met het principeverzoek is als bijlage 1 in deze toelichting ingevoegd.

### 3 Beleidskaders

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het uitbreiden van een recreatiebedrijf in de vorm van een Frans dorp binnen de thans geldende gemeentelijk , landelijk, en provinciale beleidskaders past.

#### 3.2 Vigerende juridische regeling

Juridisch bindend is het gemeentelijk bestemmingsplan.

Onderhavige perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Landerd . De gehele locatie heeft de bestemming Bos.

Een passage van de bestemmingsplankaart is hieronder weergegeven. Bij de blauwe button wordt een nieuw bouwblok vastgelegd waarbinnen de nieuwe groepsaccommodatie wordt gerealiseerd. De witte blok met pijl geeft de locatie van de receptie/personeelskantine aan.



Het uitbreiden van een recreatiebedrijf past niet binnen de bestemming Bos. Voor de bouwwerken voor het recreatiebedrijf moet een herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld..

Derhalve is deze herziening van het bestemmingsplan ontwikkeld.



### 3.3 Rijksbeleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijkstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), wanneer deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Een bestemmingsplan voor de uitbreiding van een kleine groepsaccommodatie is geen onderwerp van nationaal belang, het is te kleinschalig om te spreken van nationaal belang. Dit aspect wordt dan ook niet verder behandeld

Echter op microbasis gezien leidt het initiatief tot een versterking van de economische structuur in Landerd,. De recreanten zullen het weekend verblijven in de gemeente Landerd, toeristische en recreatieve attracties bezoeken en zullen voor levensonderhoud de plaatselijke supermarkten bezoeken. Ook de natuurlijke waarden blijven behouden, uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat, wanneer het initiatief buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, mogelijke verstoring van flora en fauna wordt voorkomen. Daarnaast wordt middels een landschappelijke inpassing het bos versterkt

### 3.4 Provinciaal beleid

#### **3.4.1 Omgevingsvisie 2018**

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant haar Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie worden doelstelling bepaald voor de vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie)

##### Handvatten voor onze leefomgeving

In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. Tegelijkertijd behoren de elementen niemand persoonlijk toe. In de zorg voor het monitoren, duiden en beïnvloeden van genoemde afhankelijkheden en veranderingen ligt er een noodzaak om handelingsvermogen te organiseren. Die noodzaak doet zich voor wanneer dit handelingsvermogen niet vanzelfsprekend tot stand komt, of zich zodanig manifesteert dat de balans tussen de vier elementen verstoord raakt of dreigt te raken. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit zij aan met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. Zij streeft er op haar beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst – meer dan ooit – moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

Deze visie is algemeen en niet doorvertaald in de Interim Omgevingsverordening Brabant (per locatie) zodat dit aspect verder niet uitgewerkt wordt.

#### **3.4.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de Provincie Noord-Brabant vastgesteld. Deze structuurvisie is wel doorvertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangt de Interimstructuurvisie 2008.

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

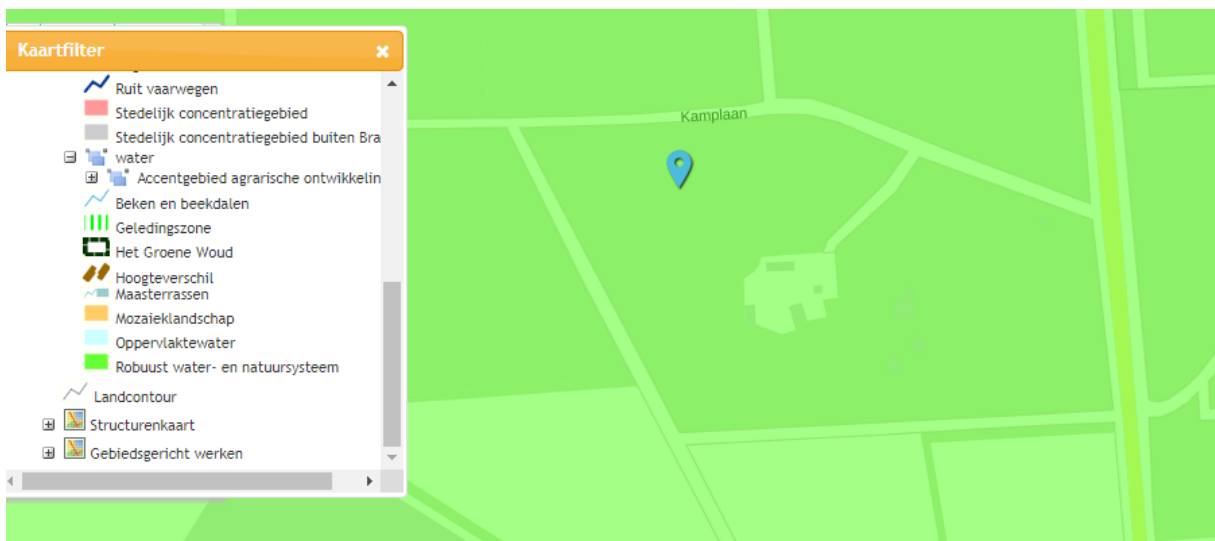
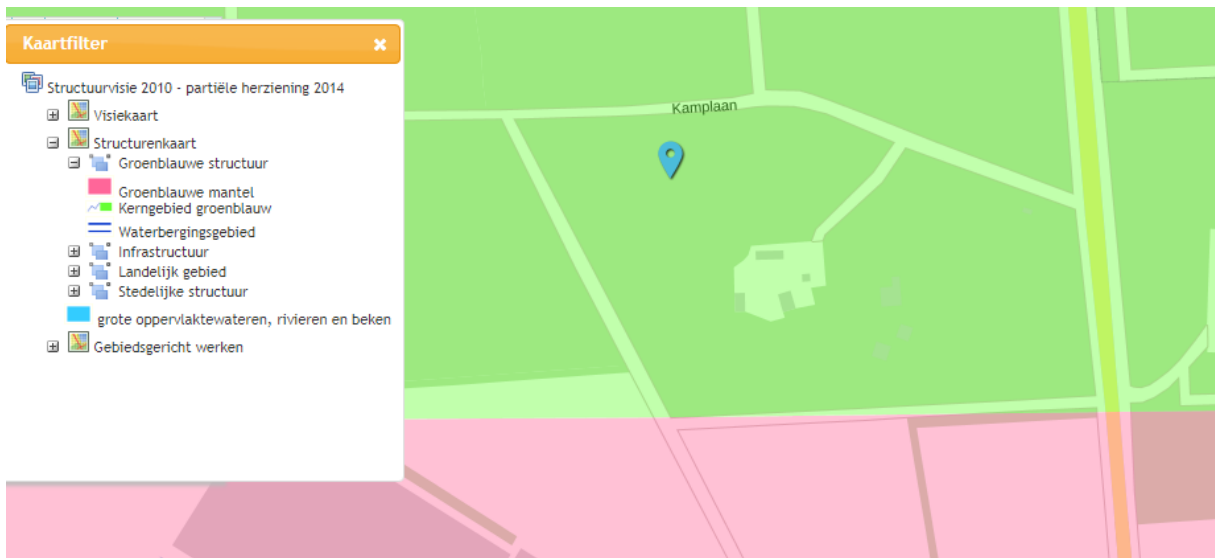
## **Visie en structuren**

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk.

Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.

Het plangebied is op de Structurenkaart gelegen in het kerngebied groenblauw.  
Op de Visiekaart is de locatie gelegen in een Robuust water- en natuursysteem.



*Figuur 10: Uitsneden Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*

De locatie Kamplaan 1 te Reek is aangewezen als Kerngebied groenblauw.

### 3.4.1.1 Wat wil de provincie met deze gebieden bereiken en hoe

#### Wat wil de provincie bereiken?

- Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit  
De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
- Een robuuste en veerkrachtige structuur

Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.

- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
- De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk vanuit economische en sociaal-culturele belangen. De provincie wil de samenhang daartussen verbeteren en de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt ook kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

### **3.4.1.2 Hoe wil de provincie dit bereiken?**

#### **Drie perspectieven**

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven. De van toepassing zijnde passage ten aanzien van onderhavige bestemming is hieronder weergegeven.

- het kerngebied groenblauw  
De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden en door en nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel

Kansen voor recreatie en toerisme worden door de ontwikkeling van dit initiatief benut hetgeen past binnen de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

Het gehele perceel heeft de bestemming kerngebied groenblauw, doch op gemeentelijk niveau heeft het perceel waarop de uitbreiding van de groepsaccommodatie gaat plaatsvinden de bestemming Bos. De aanwezige natuur ter plaatse wordt zoveel mogelijk behouden, enkel niet ter plaatse van de accommodatie. Voor de natuurcompensatie wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

## **3.4.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

### **Toetsingskader**

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe in 2010 de Verordening

ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en is vervolgens periodiek herzien.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Deze Interimverordening is op 8 december 2020 geconsolideerd, de laatste versie tot heden.

De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening heeft een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte, vervangen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De regels van de voorheen geldende Verordening ruimte zijn deels opgenomen in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening (rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven) en deels in hoofdstuk 3 (instructieregels voor gemeenten).

De regels die in de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen voor de ruimtelijke ordening (de regels die voorheen in de Verordening ruimte waren opgenomen) zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) en de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

### **Werkingsgebieden in het plangebied**

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

### **Aanduiding plangebied**

Natuur Netwerk Brabant

De initiatieflocatie is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant, NNB

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken. Daarnaast staat het bestemmingsplan, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe

Naast de NNB gelden voor onderhavige locatie de Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit.

De locatie is tevens gelegen in een gebied met de aanduiding : "Beperkingen Veehouderij" alsmede in een Stalderingsgebied.



Afbeelding 7 rechtstreeks werkende regels Natuur en Stillegebieden

Het plangebied is al decennia een recreatiebedrijf in een bosrijke omgeving.

Bij het Natuur Netwerk Brabant zijn een tweetal verwijzingen aangegeven. Deze zijn de volgende.

Verwijzing 1 betreft windmolen

Verwijzing 2 betreft de regels voor de NNB

In artikel 3.15 is aangegeven dat een bestemmingsplan voor een locatie in de NNB strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en regels bevat gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.

Een uitbreiding van een recreatiebedrijf past niet binnen deze bestemming.

Echter in artikel 3.21 van de Interimverordening is een uitzondering geregeld voor een recreatiebedrijf in de NNB. Dit artikel is hieronder ingevoegd.

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;

- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan [artikel 3.22 Compensatie](#);
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

In het vigerend bestemmingsplan Mineursberg, vastgesteld in 2015 is een gedeelte van de locatie herzien van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie naar de bestemming Bos, teruggegeven aan de Natuur . Een verzoek tot herbegrenzing NNB is destijds door de kleinschaligheid niet gedaan.

In het kader van de ontwikkeling van dit project, het frans dorp, is eveneens sprake van een zeer kleinschalig project van 1.348 m<sup>2</sup>, gezien de omvang van het totale gebied NNB waarin de locatie is gelegen.

Een verzoek om herbegrenzing wordt ingediend zoals hierboven weergegeven. De toe te voegen NNB en Groenblauwe mantel alsmede de te verwijderen NNB en Groenblauwe mantel is op de verbeelding aangegeven. Ook in de planregels is hiervoor een aanduidingsregel opgenomen.

Een verzoek tot herziening van de NNB moet – na het ter inzage hebben gelegen van het ontwerpbestemmingsplan – worden gericht aan het college van Gedeputeerde Staten. In dit verzoek moet worden aangegeven dat aan de bovenstaande voorwaarden (a t/m g) wordt voldaan en aan de naar voren gebrachte bezwaren/zienswijzen. Gedeputeerde Staten beslissen binnen 4 weken na ontvangst verzoek. Daarna mag het bestemmingsplan worden vastgesteld

In ieder geval wordt hieronder gemotiveerd aangegeven dat aan de gestelde voorwaarden van artikel 3.21 van Interimverordening wordt voldaan.

Ad a. Ter plaatse van de bebouwing wordt 1.348 m<sup>2</sup> bos aangetast. Ten opzichte van dit als NNB aangewezen gebied is 1.348 m<sup>2</sup> als kleinschalig aan te merken. De ecologische waarden van dit bos zijn weergegeven in het Flora en Fauna onderzoek waaruit blijkt dat sprake is van een kleine aantasting van de ecologische waarden. Daarbij wordt ook aangetoond dat dit initiatief geen nadelige gevolgen effecten heeft op de omliggende natuur (bijlage 5)

Ad b. Uit het Flora en Fauna onderzoek blijkt dat sprake is van een beperkte aantasting van de ecologische waarden.

Ad c. De ingreep leidt tot kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de NNB als geheel omdat de beperkte aantasting van 1.348 m<sup>2</sup> voor 1.798 m<sup>2</sup> wordt gecompenseerd hetgeen in ieder geval een kwantitatieve versterking is,

Ad d. Alternatieven van dit project zijn niet aanwezig. In casu is sprake van een uitbreiding van het bestaande bedrijf van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft ter plaatse in het bos reeds een bijzondere/ unieke accommodatie- en kampeermogelijkheden in de vorm van onder andere boomhutten. Deze accommodatie is zeer geliefd, ieder weekend gereserveerd. Mensen willen van de natuur genieten in een boomhut. Een dergelijke accommodatie kan niet verplaatst worden omdat elders dan zowel de bestaande locatie als de nieuwe locatie ontwikkeld moet worden. Wanneer zowel de bestaande locatie als de nieuwe locatie naar een alternatieve locatie moeten worden verplaatst is sprake van enorme kapitaalsvernietiging. Bovendien kan het niet anders dan dat als boomhutten verplaatst moeten worden, er wederom gezocht moet worden naar een locatie in het bos.

Daarbij komt dat initiatiefnemers juist deze gronden van de gemeente Landerd hebben gekocht. De gronden van de bestaande locatie zijn ook in eigendom van initiatiefnemer. Voor het perceel waarop de nieuwe locatie is gepland is een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Landerd. De



aanschaf van de gronden/bos is in procedure genomen nadat het college van de gemeente Landerd een principebesluit heeft genomen waarin de realiseren van het franse dorp akkoord bevonden is.

Ad e. Het project wordt vergezeld van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. De landschappelijke inpassing is ingevoegd als bijlage 3.

Ad f. Het verlies van de ecologische waarden wordt gecompenseerd. In onderstaande paragraaf, de uiteenzetting van artikel 3.22 van de Interimverordening is weergegeven hoe het verlies van ecologische waarden wordt gecompenseerd.

Ad g. De borging van de landschappelijke inpassing en de compensatievergoeding is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Compensatie van de ecologische waarden moet worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 3.22 van de Interimverordening. Dit artikel luidt als volgt

De verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

1. fysieke compensatie, overeenkomstig [artikel 3.23](#);
2. financiële compensatie, overeenkomstig [artikel 3.24](#).

Fysieke compensatie is ter plaatse mogelijk maar gesprekken met de huidige eigenaren lopen nog. Ook is gekeken binnen de gemeentegrenzen of deze compensatie tot de mogelijkheden behoort. Dit is niet mogelijk.

Vandaar dat waarschijnlijk een financiële compensatie plaats vindt.

De omvang van de compensatie wordt, op grond van artikel 3.22 van de Interimverordening, bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
- c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
- d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- e. bij verstoring van natuur: maatwerk.

Artikel 3.24 daaropvolgend bepaald dat de financiële compensatie wordt bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig [artikel 3.22](#), tweede lid, en omvat de volgende kostenelementen:

- a. kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering;
- b. kosten van de aanschaf van vervangende grond;
- c. kosten van de basisinrichting;
- d. kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd

In gezamenlijk overleg met de provincie is aangegeven dat de 1.798 m<sup>2</sup> voor de gebouwen, verharde paden en parkeervoorziening moet worden gecompenseerd. De overige eigendommen blijven Bos, waardoor geen compensatie noodzakelijk is.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat de door dit initiatief te verwijderen natuur een ontwikkelingsduur heeft van tussen 5 en 25 jaar .

Dit betekent dat de 1.348 m<sup>2</sup> bebouwd gebied moet worden gecompenseerd met een toeslag van 1/3 in oppervlak. Dit betekent 1.798 m<sup>2</sup> te compenseren oppervlakte. 1.798 x € 10,00 per m<sup>2</sup> betekent dat € 17.980 gestort wordt in het compensatiefonds wanneer fysieke compensatie niet mogelijk blijkt te zijn.

Door de landschapsarchitect is een inrichtingsschets gemaakt waarop de bestaande gebouwen en het nieuwe franse dorp te zien zijn. Aan de rand van het bos zal een verdichting van het bos worden gerealiseerd. Op bijlage 3 is aangegeven welke randen/stroken zullen worden verdicht. Door deze verdichting versterkt het bos maar tevens zal deze verdichting er voor zorg dragen dat voor de omgeving het zicht op de accommodatie wordt verminderd alsmede het zicht van de nieuwe gebouwen op de bestaande bebouwing en omgekeerd.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de combinatie van zichtwallen met palissade en een grondwal met een maximale hoogte van 1 meter. De lijst met inheemse struiken en mengingspercentages is ook in bijlage 3 ingevoegd. Tussen de Kamplaan en de nieuwe accommodatie is sprake van minimaal 30% onder begroeiing van inheems struikvormers.

Dit beplantingsplan is gebaseerd op het gemeentelijk landschapsbeleidsplan 2013-2027

Op grond van artikel 2.62, lid 1 van de Interimverordening is er geen herplantplicht, er is sprake van een vrijstelling van de melding- en herplantplicht. Genoemd lid 1 bepaalt:

Het verbod, bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, Wet natuurbescherming, alsmede de verplichting, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, Wet natuurbescherming, zijn niet van toepassing als sprake is van:

- a. houtopstanden op oevers van vennen en poelen over een breedte 30 meter gerekend vanaf bestaande gemiddelde voorjaarswaterlijn;
- b. houtopstanden in verband met het realiseren van een werk overeenkomstig een onherroepelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan waarvoor reeds een planologische compensatie is vereist; of
- c. een tijdelijke houtopstand.

In casu is sprake van houtopstanden die in verband met het realiseren van een werk overeenkomstig een onherroepelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan waarvoor reeds een planologische compensatie vereist is. Voor de realisering van dit project wordt € 17.980 gestort

Het verwijderen van de houtopstanden wordt gemeld op grond van de Bomenverordening.

### **Stalderingsgebied**

Voor locaties met de aanduiding stalderingsgebied geldt voor een hokdierhouderij dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel door de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf voor hokdieren verboden is.

### **Beperking veehouderijen**

Voor locaties met een dergelijke aanduiding betekent het dat er een verbod geldt voor de uitbreiding van de veehouderij

In casu is sprake van de NNB en een recreatiebedrijf, zodat deze aanduiding niet van toepassing is op onderhavig initiatief.

Deze verwijzingen naar artikelen in de Interimverordening leveren geen beperking op voor dit initiatief.

## Hoofdstuk 3. Instructieregels gemeente

### Afdeling 3.1.2

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In artikelen 3.6 en 3.9 van de Interimverordening is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.6 van de Interimverordening bepaalt het zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
  1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
  2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In artikel 3.21 van de Interimverordening is geregeld dat onder voorwaarden

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan [artikel 3.22 Compensatie](#);
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd

een uitbreiding van een recreatiebedrijf in de NNB kan worden gerealiseerd. Op pagina 21 en 22 van deze toelichting is aangegeven dat dit project voldoet aan de voorwaarden a t/m g van artikel 3.21 van de Interimverordening.

Dit betekent dat de nieuwvestiging / uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Kamplaan mogelijk is op grond van de Interimverordening zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het onderhavig project past binnen de bepalingen van hoofdstuk 3 van de Interimverordening, artikel 3.21 e.v., zodat sprake is van provinciaal zorgvuldig ruimtegebruik op grond van artikel 3.6, lid a onder 1.

## **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Artikel 3.9 van de Interimverordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### Artikel 3.9

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#), worden nagekomen.

Dit artikel omtrent de kwaliteitsverbetering heeft enkel betrekking op een ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het Landelijk gebied.

In casu is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het huidige NNB, welke na herbegrenzing Groenblauwe mantel wordt hetwelk ook gelegen is in het Landelijk gebied.

Derhalve is een berekening van de kwaliteitsverbetering gemaakt die is ingevoegd in bijlage 9. Hieruit blijkt dat sprake is van een bestemmingswinst van +/- € 18.066

In de overige kaarten van de Interimverordening is deze locatie niet opgenomen met uitzondering van de waterkaart. Daar is de locatie aangewezen als normvrij gebied. Binnen een Normvrij Gebied gelden geen verplichtingen voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden.

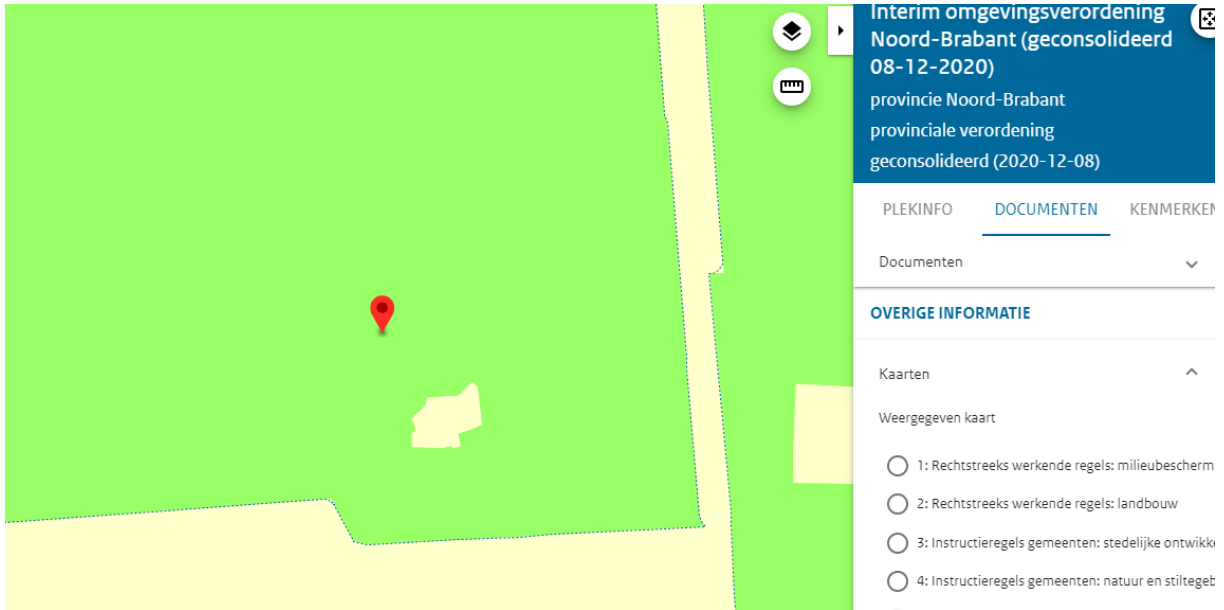
## **Conclusie**

Niet is gebleken van strijdigheid met het provinciaal beleid. Deze conclusie is inmiddels ambtelijk geverifieerd bij de Provincie Noord-Brabant alvorens een ja tegen het principeverzoek tot ontwikkeling van dit project, het Frans dorp.

## **Instructieregels Waterschappen**

De locatie in de Interimverordening aangeduid als Normvrij gebied.

In artikel 4.6 van deze verordening is aangegeven dat binnen Normvrij gebied geen verplichting geldt voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden. Derhalve wordt op dit aspect verder niet ingegaan.



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 08-12-2020)  
provincie Noord-Brabant  
provinciale verordening geconsolideerd (2020-12-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

Documenten

**OVERIGE INFORMATIE**

Kaarten

Weergegeven kaart

- 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubescherm
- 2: Rechtstreeks werkende regels: landbouw
- 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwik
- 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegeb

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Bestemmingsplan

Onderhavige locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van Landerd en bestemmingsplan Mineursberg.

Op onderstaande uitsnede is aangegeven waar het bouwblok met daarbinnen een aanduidingen waar de bebouwing wordt gerealiseerd. Blauw.



Op grond van het vigerend bestemmingsplan `Mineursberg te Reek` heeft onderhavige locatie de bestemming Bos. Een passage uit de bestemmingsplankaarten/Verbeelding is in bijlage 2 weergegeven.

Recreatie past niet binnen de bestemming Bos, vandaar dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld.

Daarnaast heeft dit perceel de dubbel bestemming waarde Archeologie 4 alsmede de gebiedsaanduiding reconstructiezone – extensiveringsgebied. Deze aanduidingen worden hieronder uitgewerkt.

### **Archeologie 3**

Archeologie 3 is hier niet uitgewerkt. In de planregels is deze waarde van archeologie wel opgenomen. Enkel het kleine driehoekje rechtsonder in bovenstaande uitsnede van de verbeelding heeft de waarde archeologie 3.

### **Archeologie 4**

Op grond van artikel 30.2 van het bestemmingsplan **Buitengebied** moet bij een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op de gronden met deze waarde een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 30.2, onder d is het bovenstaande niet van toepassing op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>

Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan Mineursberg moet de aanvrager bij een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor "Waarde-Archeologie 4" een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld

Op grond van artikel 6.2, onder d is het bovenstaande niet van toepassing op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. De bebouwing heeft een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> in totaliteit.

Onderhavig bestemmingsplan heeft slechts betrekking op een uitbreiding van 1.348 m<sup>2</sup> waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Op verzoek van de gemeente Landerd is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Verder wordt hier verwezen naar paragraaf 4.8.3. waarin de conclusie van dit onderzoek is ingevoegd.

### **Uitvoeren van werken**

Op grond van artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan Mineursberg is het verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag o.a. deze gronden af te graven, te vergraven, op te hogen of te egaliseren of hout te vellen of te rooien. Het criteria voor bevoegd gezag tot verlening van deze omgevingsvergunning is dat de omgevingsvergunning wordt verleend wanneer deze werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in dit artikel omschreven waarden.

Op grond van artikel 10.4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied geldt eenzelfde verbod. Op grond van dit artikel, lid 4 kan bevoegd gezag vergunning verlenen wanneer de werkzaamheden geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben.

Derhalve is een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd. Hierop wordt in het hoofdstuk Natuur verder op ingegaan. Ook op de conclusie van dit onderzoek.

Voor deze paragraaf is uit dit onderzoek van belang dat geen sprake is van een aantasting van de ecologische waarden.

## **Conclusie**

Voor de uitbreiding in bedrijfsgebouwen is derhalve deze herziening van het bestemmingsplan ontwikkeld. Voor het aspect archeologie is een onderzoek uitgevoerd waarvan de uitgebreide beoordeling is weergegeven in paragraaf 4.8.3.

Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat er lage verwachtingen zijn en een kleine kans op resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

De gemeente Landerd heeft naar aanleiding van dit onderzoek aangegeven dat zij akkoord zijn met het onderzoek en dat bij besluitvorming op het bestemmingsplan besloten kan worden het gebied vrij te geven van archeologie.

In de verbeelding en de regels is de dubbelbestemming archeologie verwijderd

Voor het aspect uitvoeren van werken is een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ecologische waarden ter plaatse door de realisering van dit initiatief niet wordt aangetast.

## **3.5.2 Toerisme en Recreatie**

### **Structuurvisie gemeente Landerd.**

De structuurvisie gemeente Landerd, vastgesteld in 2014 door de gemeenteraad, geeft inhoud aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn voor Landerd. De structuurvisie stelt dat de economie van Landerd op vier pijlers rust die elk hun eigen dynamiek kennen. Deze pijlers zijn:

- 1) de reguliere bedrijven, veelal gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen;
- 2) de agrarische sector, van oudsher een belangrijke economische pijler;
- 3) de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen, die overwegend in de centra van de kernen zijn gevestigd. Onder dienstverlening wordt in dit verband detailhandel, middenstand en kantoorfuncties bedoeld;
- 4) de toeristisch-recreatieve sector.

De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn binnen het thema economie centrale begrippen.

Ten aanzien van de toeristisch-recreatieve bedrijven (pijler 4) geeft de structuurvisie aan dat Landerd een belangrijke verblijfsfunctie voor de Maashorstregio vervult en interessant is als uitvalsbasis voor dagrecreatie in De Maashorst en de omliggende regio. Ten aanzien van dagrecreatie wordt geconstateerd dat deze vooral bestaat uit fietsen en wandelen en verder verbreed en versterkt zou (moeten) kunnen worden. Bestaande bedrijven kunnen inspelen op het toeristisch-recreatief profiel van Landerd en De Maashorst. Solitaire nieuwvestiging van toeristische recreatieve bedrijven wordt niet principieel uitgesloten.

Het gemeentelijk beleid is gericht op:

- Het in staat stellen van bedrijven om een ontwikkeling in te zetten die past bij het bedrijf en de omgeving. Bedrijven zijn in de visie van de gemeente mede-verantwoordelijk voor hun (recreatieve) omgeving.



- Het bieden van ruimte voor toeristisch recreatieve herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijven of als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Ook hierbij vormt de medeverantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt.
- Het onder voorwaarden bieden van kansen voor de ontwikkeling van (dag/avond) horeca in de kernen, het buitengebied en de solitaire bebouwingsconcentraties.
- Kwaliteitsverbetering en versterking van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod.
- Het onder voorwaarden bieden van kansen voor de ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen in de gehele gemeente

De gemeente Landerd heeft deze structuurvisie uitgewerkt in het Beleidsplan Werken maken van vrije tijd; een krachtig toeristisch-recreatief beleidsplan inclusief maatregelenprogramma 2016 – 2020. Hierin is een ontwikkelingsvisie recreatieve terreinen opgenomen.

“ Afgelopen jaren is zowel vanuit de gemeente als vanuit de recreatieondernemers actief ingezet op de kwaliteitsverbetering van het lokale verblijfsrecreatief product. In 2011 is in opdracht van de gemeente een inventarisatie uitgevoerd op alle grote recreatieterreinen in Landerd. Hiermee is de situatie op alle terreinen in beeld is gebracht wat betreft de aanwezige objecten, aard van de bebouwing en veiligheidsaspecten. Aan de hand van deze inventarisatie is ten aanzien van bepaalde aspecten het ruimtelijk beleid herzien en zijn ongewenste situaties actief aangepakt. De nadruk lag hierbij op het verbeteren van de veiligheid. De (grootschalige) plannen voor herinrichting, uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de recreatieterreinen passen in veel gevallen niet binnen het bestemmingsplan. Er was daarom behoefte aan een uniform en duidelijk (planologische) beleidskader om dergelijke initiatieven te kunnen toetsen. In 2012 is de ‘Ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd’ door de gemeenteraad vastgesteld. Deze beleidsnotitie geeft richtlijnen voor kwaliteitsverbetering op de volgende onderdelen

- de verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag
- een goede landschappelijke inpassing van het terrein.
- voorkomen van (brand)onveilige situaties.
- het voldoen aan (wettelijke) richtlijnen en eisen.
- permanente bewoning.
- de verhouding vaste plaatsen versus toeristische plaatsen.
- duurzaamheid.
- lidmaatschap brancheorganisatie.

Behalve kwaliteitsverbetering zijn ook de volgende toetsingscriteria nader uitgewerkt:

- onderscheidend vermogen
- variatie en kwetsbaarheid
- zonering
- omvang en maatvoering
- compensatie en kwaliteitsverbetering landschap
- aanvullende afspraken middels private overeenkomst

Zowel de sterke punten als de zwakke punten worden benadrukt, het recreëren in de natuur, in de rustige ruimtelijke sfeer van het bos alsmede de diversiteit wordt verhoogd. De aanwezigheid van een Frans dorp in Landerd als slaapgelegenheid is uniek.

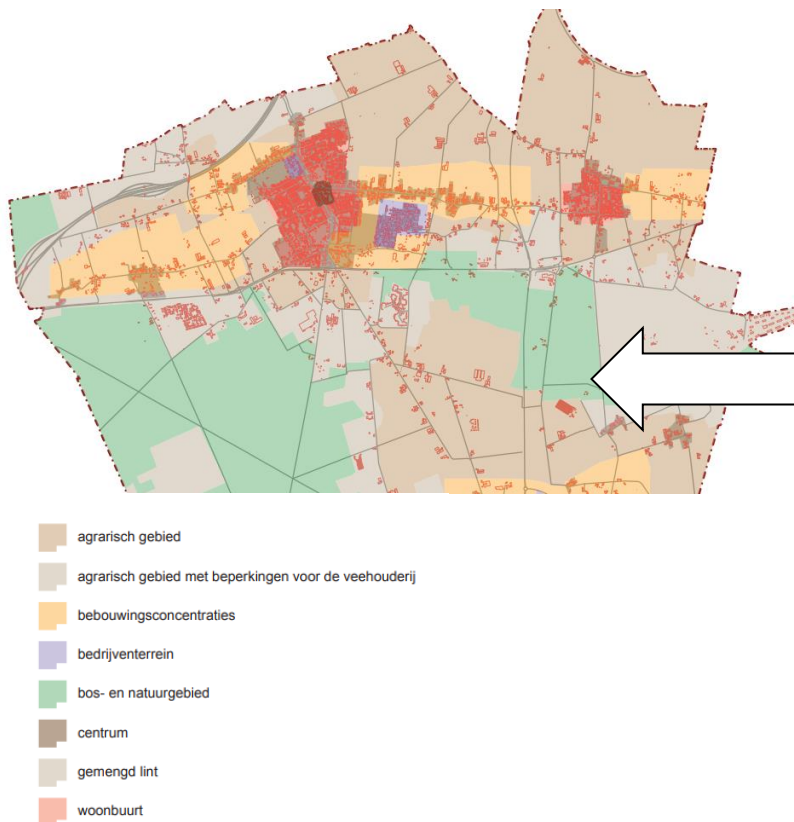
Het initiatief draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de lokale verblijfsaccommodaties en aan een toename van het aantal toeristische overnachtingen binnen de gemeente Landerd

In de brief van 10 juli 2018 van de gemeente Landerd inzake dit initiatief geeft de gemeente aan dat er in Landerd nog kansen liggen voor verbreding/verdieping van het aanbod voor specifieke doelgroepen en bepaalde (niche) markten, zoals onder andere campermarkt, zorgtoerisme, bijzonder/uniek (kleinschalige) accommodatie- en kampeervormen. Dit initiatief valt hierbinnen. Door de thematische aanpak van de accommodatie wordt er iets nieuws toegevoegd wat in de ogen van de gemeente kans van slagen heeft


De gemeente is ook van oordeel dat het plan onderscheidend vermogen heeft en van toegevoegde waarde kan zijn ten opzichte van het bestaande recreatieve aanbod binnen onze gemeente. Het initiatief sluit voorts goed aan op de toeristische doelgroepen binnen de gemeente Landerd.

### Structuurvisie 2018

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de Structuurvisie Landerd vastgesteld. In deze visie is onderhavige locatie als Bos- en Natuurgebied aangeduid.



Uit de bijbehorende beleidsmatrix blijkt dat verblijfsrecreatie in Bos en Natuurgebied wordt aangeduid met geel.

	Kernen				Landelijk Gebied			
	Centrum	Gemengd lint	Woonbuurt	Bedrijventerrein	Bebouwingsconcentraties	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij	Bos en natuurgebied
Wonen	Green	Green	Green	Red	Green	Yellow	Yellow	Red
Maatschappelijke voorzieningen	Green	Green	Yellow	Red	Yellow	Red	Yellow	Yellow
Commerciële voorzieningen	Green	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red
Bedrijvigheid	Yellow	Yellow	Red	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Veehouderijen	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Overige agrarische bedrijven	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green	Green	Red
Agrarisch verwante bedrijvigheid	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Green	Green	Red
Verblijfsrecreatie	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Dagrecreatie	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Horeca	Green	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow

Doorverwijzing in deze matrix leidt naar artikel 8.8 waarin het beleid ten aanzien van deze gebieden / bestemmingen is weergegeven.

Artikel 8.8 van deze visie bepaalt het beleid van Verblijfsrecreatie in Bos- en Natuurgebied.

“

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van de bos- en natuurgebieden. Aan omschakelen naar verblijfsrecreatieve activiteiten kan medewerking worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief is kleinschalig en passend in de omgeving;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren";
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd";
- Het initiatief is een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product;
- Het initiatief heeft geen nadelige effecten op omringende natuur.

Doorontwikkeling van een bestaand verblijfsrecreatief bedrijf is alleen mogelijk door middel van maatwerk. Daarbij is ruimte voor economische groei mits tegelijkertijd aandacht wordt besteed aan natuur en landschap. Hierbij moet voldaan worden aan het toetsingskader "Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd (2012)".

Nieuwvestiging van kleinschalige verblijfsrecreatie is eveneens alleen mogelijk onder bovengenoemde voorwaarden. Aan nieuwvestiging van grootschalige verblijfsrecreatie in dit gebied wordt door de gemeente geen medewerking verleend

“

In casu wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan. Er is sprake van:

- een kleinschalig initiatief
- hetwelk voorziet in voldoende parkeergelegenheid
- met een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product
- zonder nadelige effecten op de omringende natuur (blijkt uit flora- en fauna onderzoek)

Voor de motivatie van button 3 wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3.

Daarnaast is sprake van een doorontwikkeling van een bestaand verblijfsrecreatief bedrijf middels maatwerk waarbij aandacht wordt besteed aan natuur en landschap.

Aan de voorwaarden van de structuurvisie wordt voldaan.

### **3.5.3 Nota kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd**

Om aan de kwaliteitsslag te kunnen voldoen heeft overleg met de Provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Hierbij is aangegeven dat 1.348 m<sup>2</sup> moet worden gecompenseerd met een toeslag van 1/3 in oppervlak. Dit betekent 1.798 m<sup>2</sup> te compenseren oppervlakte. 1.798 x € 10,00 per m<sup>2</sup> betekent dat € 17.980 gestort wordt in het compensatiefonds wanneer fysieke maatregelen niet tot de mogelijkheden behoren

Wanneer een locatie niet in een gebied ligt wat is aangeduid als Landelijk gebied is een kwaliteitsverbetering niet van toepassing op grond van het provinciaal beleid. Echter, na herziening van de NNB is de locatie Groenblauwe mantel hetwelk wel onderdeel in van het landelijk gebied.

Derhalve is een berekening van de kwaliteitsverbetering gemaakt hetgeen resulteert in een bestemmingswinst van -/- €18.066. Een negatieve bestemmingswinst behoeft niet te worden gecompenseerd.

Vervolgens is gekeken naar de op 18 april 2013 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld kwaliteitskader.. In deze nota wordt het begrip “kwaliteitsverbetering” uit de Verordening ruimte 2012 (vervangen door de Interim Omgevingsverordening) op gemeentelijk niveau nader uitgewerkt

In de Nota heeft de gemeente Landerd, naast de provinciale kwaliteitsverbetering welke in casu niet van toepassing is, extra voorwaarden voor kwaliteitsverbetering vastgelegd. Op grond van deze nota valt het onderhavig project in categorie 3: een project met een aanzienlijke impact. Een initiatief dat valt binnen deze categorie moet ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering in eerste instantie aansluiting zoeken bij de recepten en projecten zoals die in het Landschapsbeleidsplan zijn weergegeven. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte / gelegenheid toe biedt, minimaal twee kmk's worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële

bijdrage van tenminste € 8.00 per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

## **LKM**

In de volgende paragraaf is aangegeven dat voor de bossen geen landschapselementen zijn vastgelegd.

Initiatiefnemer wil echter een zichtwal aanleggen van 1 meter hoogte met daarop beplanting en diverse palissades van ca 2,5 meter tussen zowel de nieuwe accommodatie en een gedeelte van de Kamplaan, de accommodatie en de zandweg aan de westzijde van de locatie alsmede tussen de nieuwe accommodatie en de groepsaccommodatie Mineursberg . Een en ander om het directe zicht op de accommodatie te verkleinen alsmede om de verschillende groepen privacy te geven. Bovendien past het gebruik van palissades in de historische aanwezigheid van landweren in het gebied. Deze zichtwallen zijn op de landschappelijke inpassing weergegeven.

In de directe omgeving van de nieuwe accommodatie zullen de 20 meter die de accommodatie scheidt van de zandpaden heringericht worden. Hier zal een deel van de Amerikaanse eiken worden gerooid en worden vervangen door een gevarieerde aanplant die vooral de functie moet krijgen van het aantrekken van insecten en vogels. De herinplant vindt plaats in het eerstvolgende plantseizoen na gereedkomen groepsaccommodatie, hetgeen betekent dat dit maximaal 1 jaar is na gereedkomen accommodatie.

Daarnaast wil initiatiefnemer de Amerikaans eiken welke niet inheems zijn aan de zijde van de Kamplaan kappen (niet direct bij de nieuwe accommodatie) en vervangen door besdragende struiken. Als alternatief wil hij deze bomen laten staan en als experiment voorzien van bes-dragende en insecten-lokkende klimplanten . Op deze manier komt er voedsel in het bos waarmee hij vogels naar het bos wil trekken, met name om meesjes te lokken. Meesjes eten van nature de processierupsen zodat een natuurlijk bestrijdingsmiddel van deze rupsen wordt gecreëerd. Hiermee wordt een aanvang gemaakt binnen een jaar na realisatie va de accommodatie en zal jaarlijks 50 meter van de Kamplaan onder handen worden genomen. Met voortschrijdend inzicht zal na 3 jaar ca 150 meter zijn aangepast. Een en ander is verwerkt in bijlage 3, de landschappelijke inpassing

## **MKM**

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn ook genoemd in deze nota. Gedacht wordt aan onder andere nastreven van transparantie door educatie en openstelling, bijvoorbeeld door het houden van open dagen, het gebruik van zichtstallen.

1. Initiatiefnemer stelt zijn accommodatie jaarlijks open voor Kelekeet, de kindervakantieweek waardoor de gemeenschap een dergelijke accommodatie niet hoeft te realiseren. Dit is een jaarlijks terugkerende activiteit.
2. Initiatiefnemer stelt zijn accommodatie in het hoogseizoen tegen een zeer gereduceerd tarief ter beschikking aan diverse Scouting organisaties.
3. Initiatiefnemer stelt zijn accommodatie open voor ouderen van dagen, oorlogsveteranen, mensen die belangstelling hebben voor alles wat met de oorlog te maken heeft en biedt ze koffie aan.

De locatie was in de oorlogstijd een opvanglocatie voor kinderen. Deze accommodatie wordt onderdeel van het project rond de Zuiderwaterlinie, een historisch verhaal dat nu nog maar weinig mensen kennen maar dat in de komende tien jaar uitgroeit tot een cultuurhistorische bestemming van formaat. Initiatiefnemers zijn inmiddels formeel gastheer voor de Zuiderwaterlinie.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat initiatiefnemer zowel landschappelijke als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen neemt.

#### **3.5.4.Landschapsbeleidsplan Landerd**

Door de gemeente Landerd is in augustus 2012 het beleid voor het Landerds Landschap voor 2013-2027 vastgelegd. Een verdieping van de ingeslagen weg.

De Maashorst, de bossen en de beekdalen zijn de dominante structuren. Deze hebben een eigen identiteit en nu al een grote herkenbaarheid. De deelgebieden daartussen zijn beschreven in dit beleidsplan.

Onderhavig initiatief is gesitueerd in de Reekse bossen zodat voor dit gebied geen landschapselementen zijn vastgelegd in deze nota.

Ter compensatie van de nieuwe bouwmogelijkheden heeft initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen. Er wordt gebruik gemaakt van palissaden om het zicht op de bebouwing te beperken. De palissaden zijn hieronder afgebeeld. Daarbij wordt het bos geüpgrade door Amerikaanse eiken welke niet inheems zijn te kappen en te vervangen door inheemse bessenstruiken. Dit zal gebeuren aan de randen naast de bosweg. Daarnaast wordt geëxperimenteerd met het aanplanten van besdragende insectenlokkende planten , klimplanten. Door het aanleggen van besdragende planten wil initiatiefnemer koolmeesjes lokken. Koolmeesjes hebben de processierups als voedingsstof. Op deze wijze wordt de processierups op natuurlijke wijze bestreden.

In bijlage 3 is dit plan weergegeven.



### **Conclusie**

Onderhavig initiatief levert in zijn totaliteit geen strijdigheden met het gemeentelijk beleid op.

### **3.5.5 Welstandsnota**

Onderhavige locatie ligt in het Welstandsgebied “kleinschalig agrarisch landschap” waar welstandsniveau 2 van toepassing is.

Welstandsniveau 2 betekent dat op hoofdaspecten een strenge toets plaatsvindt, op deelaspecten een kritische toets en op detailaspecten een lichte toets.

De bouwwerken worden ingepast in de omgeving, in de bossen. Deze bouwwerken zijn aan het zicht onttrokken.

Doch in de verdere planontwikkeling zal rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde beoordelingscriteria en zal het plan worden voorgelegd aan deze commissie.

## 4 Gebiedsoriëntatie

---

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante milieuaspecten die voor dit project van toepassing zijn.

### 4.2 Wet geurhinder en veehouderij/Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacksvergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen voor: concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Het toevoegen van het Frans dorp op een perceel met een volledige recreatieve bestemming levert op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen op voor de omliggende woningen, omdat dit initiatief geen geur veroorzaakt.

Echter het recreatiebedrijf mag voor de omliggende bedrijven geen belemmeringen opleveren. Het naastgelegen bedrijf is een nertsenhouderij. Voor nertsen zijn vaste afstand vastgelegd, welke hieronder zijn weergegeven. Onderhavige nertsenhouder heeft een omgevingsvergunning, activiteit milieu, voor 10.820 nertsen.

Pelsdieren						
Rav-nr.	Diercategorie	Aantal fokteven				
H 1	Nertsen	1-1000	1001-1500	1501-3000	3001-6000	6001-9000
Geurgevoelig object binnen bebouwde kom		175	200	225	250	275
Geurgevoelig object buiten bebouwde kom		100	125	150	175	200

- Indien meer dan 9000 fokteven worden gehouden, wordt de afstand voor elke extra 3000 fokteven met 25 meter vergroot.
- Indien de pelsdieren in emissiearme huisvesting worden gehouden, waarbij de ammoniakemissie kleiner dan of gelijk is aan 0,25 kg per dierplaats per jaar, worden de afstanden uit de tweede rij van de tabel ('buiten bebouwde kom') met 25 meter verkleind.



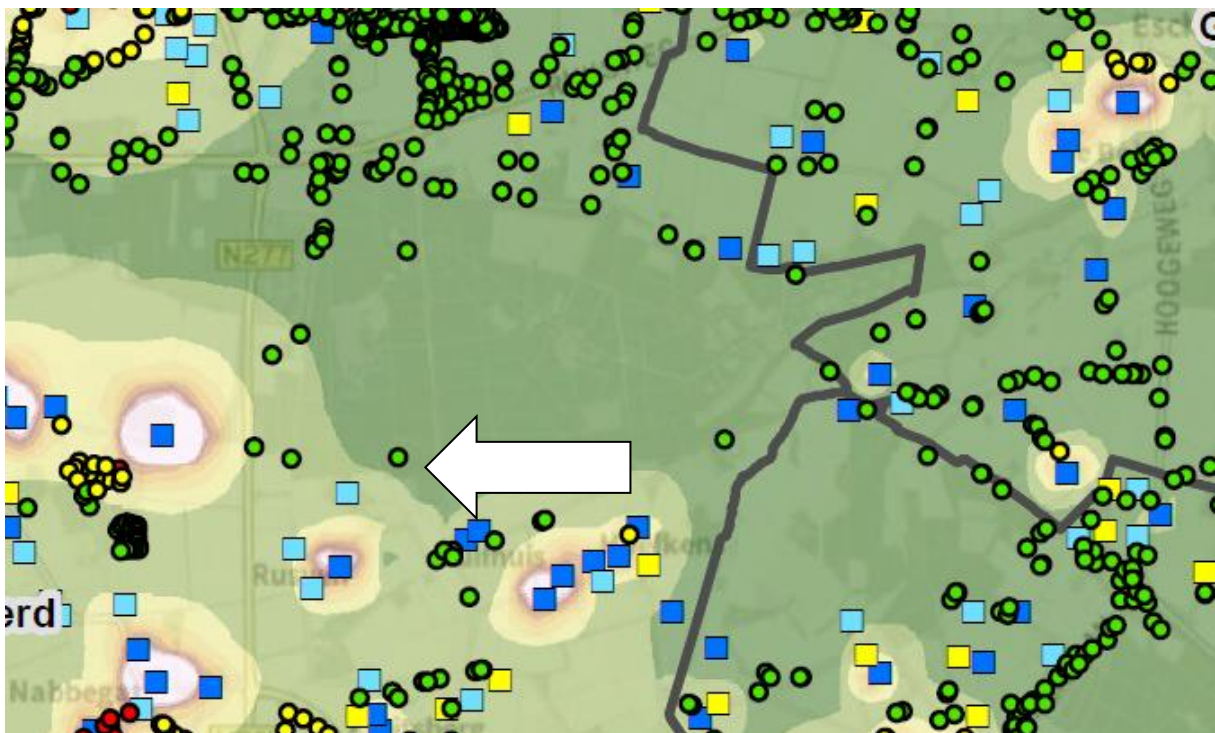
Ten opzichte van deze inrichting moet een afstand worden gegarandeerd van 200 meter. Deze 200 meter moet in eerste instantie worden vergroot naar 225 meter omdat meer dan 9.000 maar minder dan 12.000 dieren worden gehouden. Deze afstand mag weer met 25 meter worden verkleind omdat de inrichting voor de nertsenhoudery is voorzien van een emissiearme huisvesting.

De bestaande afstand tot deze nertsenhoudery bedraagt 200 meter. Het gehele nieuwe bouwblok van het recreatiebedrijf (Frans dorp) en de receptie ligt buiten de 200 meter grens, zodat een ontwikkeling van het recreatiebedrijf in het bouwblok nooit leidt tot belemmeringen van de omliggende bedrijven (circa 235 m<sup>2</sup>).

Het volledige bouwblok ligt op tenminste 200 meter van de nertsenhoudery.










Daarnaast blijkt uit de evaluatie in 2017 van het gemeentelijk geurbeleid dat de achtergrondbelasting van het aspect geur ter plaatse van het perceel Kamplaan 1 te Reek goed is. In 2017 is wederom gekeken naar het achtergrondniveau van de geurbelasting. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het Evaluatierapport geurbeleid 2017 Gemeente Landerd. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente Landerd door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN, voorheen RMB) uitgevoerd. In 2019 is een nieuwe geurkaart gemaakt.

Uit dit onderzoek blijkt dat het achtergrondniveau van de geurbelasting ter plaatse aanvaardbaar is.



## Legenda

### Achtergrondbelasting in $\text{ou}_E/\text{m}^3$

	< 5
	5 - 10
	10 - 15
	15 - 20
	20 - 25
	25 - 30
	30 - 35
	35 - 40
	> 40

- Veehouderij met geur
- Veehouderij zonder geur
- Veehouderij gestopt na 19-03-2000

### Geurvoelig object

#### Geursituatie:

- Goed (GGD)
- Afweegbaar (VR N-B)
- Slecht (> VR N-B)

De locatie aan de Kamplaan 1 te Reek ligt in een gebied met een groene kleur hetgeen betekent dat de geursituatie goed is.

Bij zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geur is sprake van een aanvaardbaar niveau qua geur.

## Bedrijven en Milieuzonering

De vraag of deze inrichting een goed leef- een woonklimaat voor de naastgelegen woning beperkt kan worden beantwoord aan de hand van de Publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De milieucategorie moet worden beoordeeld aan de hand van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009. Dag- en verblijfsrecreatie staat niet als zodanig in deze brochure genoemd. Bijlage 3 van de Brochure geeft een duidelijkere omschrijving. Bijlage 3 is de Staat Bedrijfsactiviteiten Functiemenging. Onder de titel: Logies- maaltijden- en drankenverstrekking staan logiesverstrekking. Een passage van Bijlage 3 van de Brochure is hieronder weergegeven.

LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
Café's, bars	A
Discotheken, muziekcafé's	B
Kantines	A
Cateringbedrijven	B

*Passage Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009*

*Bron: VNG*

Alle in deze categorie voorkomende bedrijven vallen onder categorie A, met uitzondering van discotheken, muziekcafé's en cateringbedrijven. Concluderend kan gesteld worden dat dag- en verblijfsrecreatie onder categorie A valt.

Categorie A betekent:

*Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen vanuit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.*

*De Staat-van-bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering.. Naast de randvoorwaarden 1 t/m 4 zijn bij de selectie van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:*

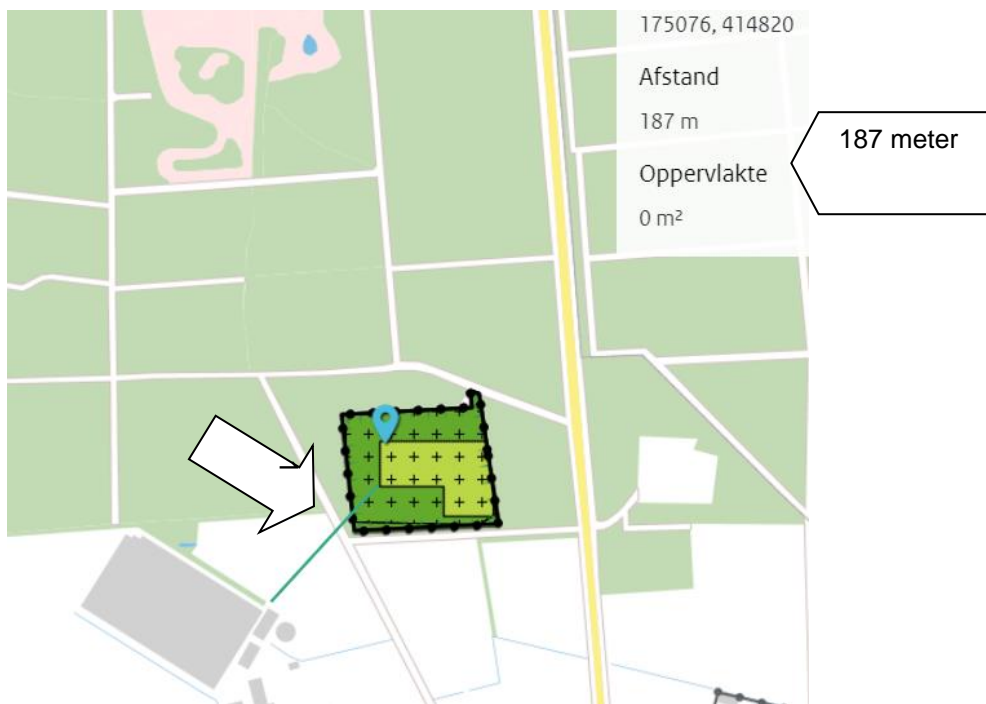
- Voor categorie A gaat het om activiteiten in de **milieucategorie 1**.

Om discussie te voorkomen is of eerder sprake is van een kampeerterrein heeft ook een toets plaatsgevonden of ter plaatse een kampeerterrein/vakantiecentra binnen de normen van de genoemde publicatie past.

Voor kampeerterreinen/vakantiecentra gelden de volgende normen:

	Geur	Stof	Geluid	gevaar	grootste
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING					
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50

De gestelde grootste afstand ten opzichte van het aspect geluid bedraagt 50 meter. Deze afstand wordt in alle richtingen gehaald. De dichtstbijzijnde afstand is hieronder weer gegeven van bouwperceel naar bouwperceel.



**Uitsnede bestemmingsplan Mineursberg**

**Bron: ruimtelijkeplannen.nl**

**Conclusie**

Zowel aan de afstand ten opzichte van de bestaande nertsenhoudery als omliggende woningen wordt voldaan zodat de milieuaspecten uit de publicatie geen belemmeringen opleveren voor de realisering van dit initiatief. Ten overvloede wordt vermeld dat de nertsenhoudery is geruimd naar aanleiding van de corona problematiek en niet meer zal opstarten.

**4.4 Externe veiligheid****4.4.1 Intern**

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Het recreatiebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit, zodat het naleven van de hierin gestelde voorschriften in deze wetgeving wordt gecontroleerd.

#### 4.4.2 Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

#### Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



*Passage risicokaart Brabant*

*bron: provincie Noord-Brabant*

De locatie zelf ligt in de Reekse Heide, het gebied wat is aangewezen als gebied met risico voor natuurbrand.

Heide-, duin- en bosbrand zijn voorbeelden van natuurbranden. Ook in Nederland kunnen grote bos- en heidebranden ontstaan. De risicokaart geeft aan waar dat eventueel aan de orde is. Woningen, dorpen en vakantieparken in die gebieden kunnen door de brand worden bedreigd.

Brandbaar natuurgebied	
Categorie	Niet bekend
Type natuurgebied	Gemengd bos( loofhout/naaldhout)
Aantal personen	
Maakt deel uit van een groter geheel	
Deel oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	
Totale omvang [m]	3634817

De categorie brandbaar natuurgebied is niet bekend, zoals uit de omschrijving van de Risicokaart blijkt. Met het feit dat sprake is van een brandbaar natuurgebied moet rekening worden gehouden. In het vigerende bestemmingsplan Mineursberg te Reek is hieromtrent aangegeven dat de gemeente Landerd de verantwoordelijke autoriteit op dit gebied. Bij de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan is door initiatiefnemers een brandput geslagen. Deze is bereikbaar voor het gehele recreatiebedrijf, inclusief deze nieuwe ontwikkeling.

Omdat reeds sprake is van een recreatiebedrijf verandert het risico niet.

Aan de overzijde van de Kamplaan/Corridorweg ligt het springterrein Schaijk. Dit gebied is naast brandbaar natuurgebied tevens aangewezen als Categorie A, B en C.

Zone A betekent:

Geen bebouwing, geen openbare wegen, spoorwegen of druk bevaaren vaarwegen, geen recreatieterreinen.

Zone B betekent

Geen bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, geen drukke openbare wegen, geen recreatieterreinen, wegen met beperkt verkeer toegestaan, evenals dagrecreatie.

En Zone C betekent:

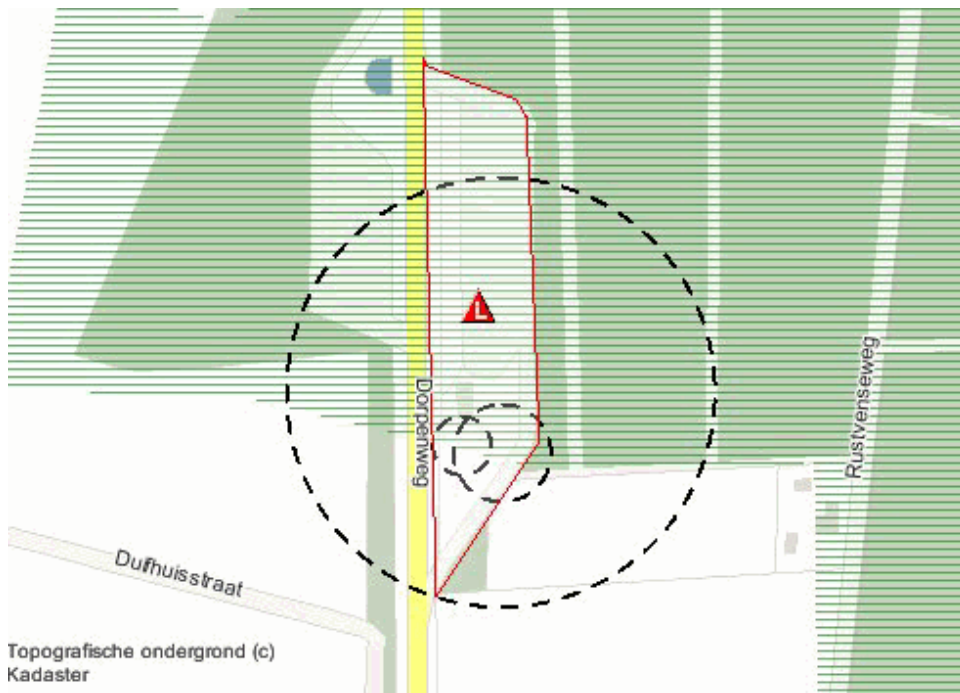
Geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructie, geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

De locatie Kamplaan 1 ligt buiten Zone A, B en C zodat het oprichten van gebouwen enz. niet wordt beperkt.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het franse dorp bij dit recreatiebedrijf..

Daarnaast liggen in de omgeving van het recreatiebedrijf diverse risicovolle inrichtingen zoals Argos Servicestation BV, Provincialeweg Zuid, een tankstation.

Op volgende kaart blijkt dat de onderhavige locatie buiten de gevarezone van Argos ligt.



**Passage risicokaart Brabant**

**bron: provincie Noord-Brabant**

Daarnaast zijn er nog een viertal propaantanks in de omgeving aanwezig, welke op pagina 36 in de risicokaart met een rode stip zijn aangegeven.. Deze liggen op agrarische bedrijven in de omgeving. Voor deze tanks is het Activiteitenbesluit van toepassing. Het initiatief van de ondernemers ligt buiten de risicozone van deze tanks en levert derhalve geen belemmeringen op voor dit initiatief.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project aan de Kamplaan 1 te Reek.

### **4.3 Bodem**

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de locatie Kamplaan 1 te Reek onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling voor het uitvoeren van bodemonderzoek opgenomen waarop voor dit initiatief een beroep op gedaan wordt.

### **Conclusie**

Door het verlenen van vrijstelling op grond van de nota bodembeleid is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

## 4.4 Geluid, verkeer, mobiliteit en parkeren

### 4.6.1 Infrastructuur

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen aan de Corridorweg. Dit is een doorgaande weg met landbouw- en bestemmingsverkeer.

Voor de extra verblijfsaccommodaties met maximaal 32 personen zijn extra parkeervoorzieningen noodzakelijk. Uit paragraaf 4.6.2 blijkt dat ten behoeve dit dorp 9 parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd hetgeen voor de Corridorweg een toename betekent van 9 auto's.

Uit recente metingen blijkt dat gedurende een zaterdag in de dagperiode op de Corridorweg sprake is van een verkeersintensiteit met een top van 148 om 15.00 uur. Gekeken is naar het weekend omdat de groepsaccommodatie met name in de weekenden zal worden verhuurd. Op vrijdag, bij aankomst om 15.00 uur is het aantal verkeersbewegingen 200. Hier komen er slechts 9 bij. Op maandagmorgen, bij vertrek om 10.00 uur, zijn er slechts 104 bewegingen waaraan er 9 worden toegevoegd. De Corridorweg heeft op andere tijden tot maximaal 311 verkeersbewegingen.

Door bovenstaande wijziging in bestemmingsverkeer zal het verkeer op de Corridorweg niet significant wijzigen. Het blijft doorgaand verkeer, landbouw- en bestemmingsverkeer en nabij de inrichting zijn geen woningen van derden die de overlast van het remmen en optrekken van auto's ondervinden.

De beperkte toename van verkeersbewegingen leidt niet tot significante nadelige gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten.

### 4.6.2 Parkeren

Op het perceel dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden gecreëerd om ter plaatse de auto's van de gasten te kunnen opvangen, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Corridorweg.

Om zekerheid van voldoende parkeerplaatsen te garanderen is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk parkeerbeleid.

Een beoordeling op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid heeft plaatsgevonden hetgeen heeft geresulteerd in een parkeervoorziening van 11 plaatsen. Uitgegaan is van 1 parkeerplaats per drie slaapgelegenheden. Dit komt neer op een parkeervoorziening van 11 plaatsen. Deze parkeervoorziening is onverhard, evenals de parkeervoorziening bij Avontyr.

Deze extra parkeerplaatsen zijn verwerkt in het inrichtingsplan welke in bijlage 3 is ingevoegd alsmede op de verbeelding

Op 27 juni 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in tabel 3.5 aangegeven wat de parkeernormen in het buitengebied zijn.

Een groepsaccommodatie is niet specifiek benoemd. Omdat deze groepsaccommodatie voor 32 personen bestaat uit onder andere 16 tweepersoonskamers is aansluiting gezocht bij een 1\* hotel. Bij een 1\* hotel is de parkeernorm 4,5 bij 10 kamers. In de uitbreiding van dit recreatiebedrijf is sprake van 16 kamers zodat 9 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.



Op grond van de voorliggende regelgeving waren 11 parkeerplaatsen noodzakelijk, dit aantal wordt dan ook aangehouden.

Door de realisering van 11 parkeerplaatsen wordt aan de eis ten aanzien parkeervoorzieningen voldaan.

Omdat deze parkeervoorzieningen in een bos worden aangelegd, zullen de parkeerplaatsen worden voorzien van houtsnippers. Houtsnippers past binnen een bos.

Op bijlage 3 en op de verbeelding is aangegeven waar de parkeerplaats gerealiseerd gaat worden.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van dit project op onderhavige locatie.

### **Geluidgevoelige objecten**

De groepsaccommodatie is geen geluidgevoelige objecten.

### **Conclusie**

Het aspect geluid levert geen beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van dit project.

## **4.7 Natuur**

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

### ***4.7.1 Nederlands Natuurnetwerk***

Het Nederlands Natuurnetwerk is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is gelegen in de Natuur Netwerk Brabant (NNB), zoals opgenomen in de Interimverordening.



*Uitsnede kaart 'Natuur en stiltegebieden' (locatie aangeduid met rode button)*

De geplande groepsaccommodatie wordt gesitueerd binnen de NNB.

In overleg met de Provincie Noord-Brabant is dit project besproken. De Provincie Noord-Brabant acht compensatie van de NNB noodzakelijk. Hiervoor wordt verwezen naar 3.4.2

### **Conclusie**

Het project is gesitueerd in de NNB en wordt gecompenseerd overeenkomstig het gestelde in paragraaf 3.4.2

### **4.7.2 Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Deurnesche Peel, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.



welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.).

De locatie is momenteel in gebruik als bos, een recreatief bos. Mensen mogen daar recreëren. Ook de activiteiten van de plaatselijke kindervakantieweken worden hier gehouden.

Diersoorten zullen gronden waarop mensen activiteiten ontwikkelen niet kiezen als hun leefomgeving. Zij zullen kiezen voor de rustige woon- leefomgeving.

Om te bezien of er flora en fauna aanwezig zijn, is een flora en faunaonderzoek verricht. Het rapport is als bijlage 5 ingevoegd.

“

## **Conclusie**

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijke beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijke beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding opgenomen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt is als NNB. Er is sprake van een verlies aan oppervlakte. Dit wordt gecompenseerd.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten (muizen) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden, dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten (muizen). Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

“

Op verzoek van de provincie is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het effect van geluid en licht van het Frans Dorp op het omliggende bos. Dit onderzoek is tevens ingevoegd in bijlage 5.

### **Conclusie**

Dit aspect levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit project.

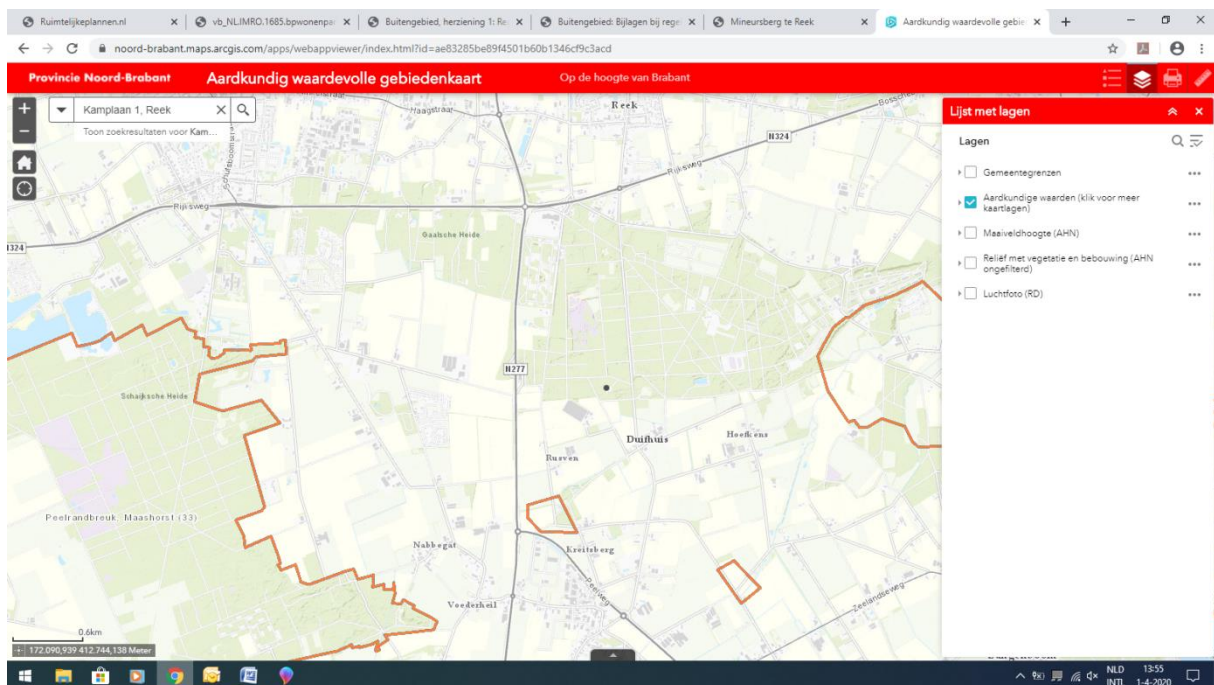
## 4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

### 4.8.1 Aardkundige waarden

Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken, maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

De locatie ligt niet in een gebied met aardkundige waarden. Op onderstaande passage van de aardkundige Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn aardkundige waarden weergegeven.



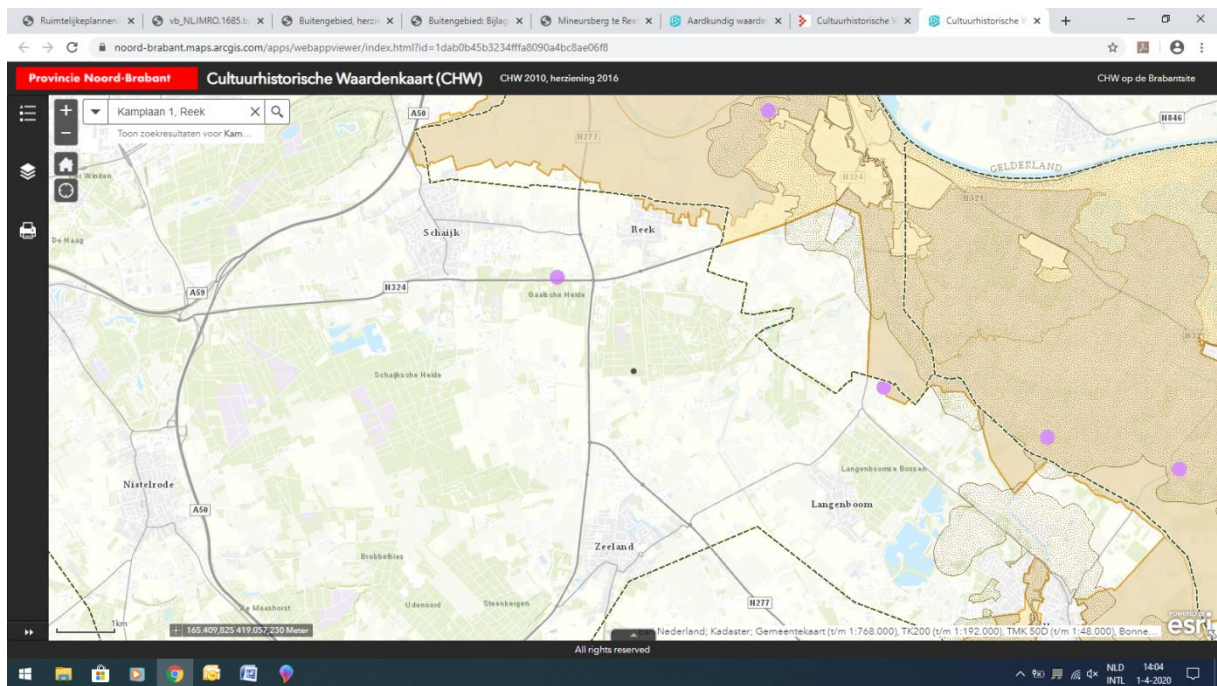
### 4.8.2 Cultuurhistorische waarden

#### Belvédère

Belvédère richt zich op het dichtens van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het ontwerpen voor de toekomst.

Landerd ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van de inrichting totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorische waardevol gebied. Deze gebieden zijn op onderstaande uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant aangegeven



## Conclusie

Doordat de locatie niet gelegen is in een gebied met cultuurhistorische waarden levert dit aspect geen belemmeringen op voor de realisering van dit project.

### 4.8.3 Archeologie

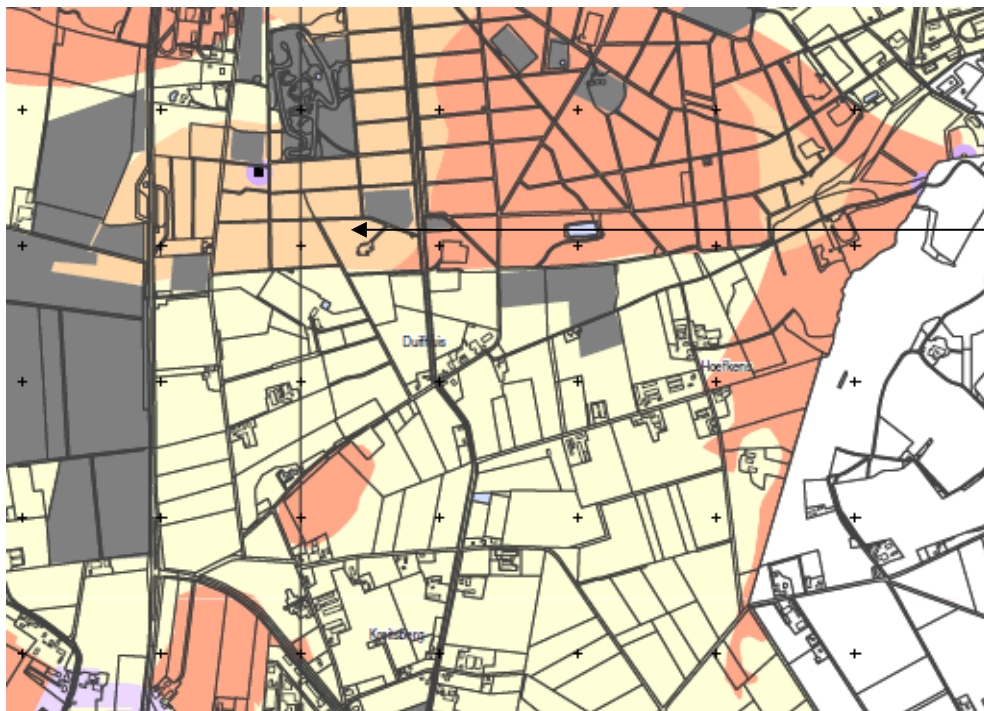
De gemeente Landerd heeft de Nota archeologie gemeente Landerd vastgesteld.

Op grond van dit beleid wordt onderhavige locatie aangeduid als categorie 5 gebied.

Categorie 5 zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen. Er is een onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer van 2.500 m<sup>2</sup>

Het project is dieper dan 50 cm doch blijft ruimschoots beneden de verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> zodat geen onderzoekplicht aanwezig. Er wordt niet aan beide onderzoeken voldaan..

Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.





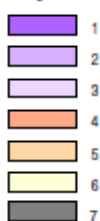
## Archeologische beleidskaart

gemeente Landerd, schaal: 1: 15000

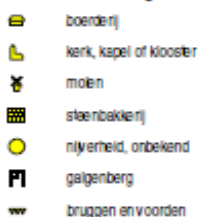
vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2012

### legenda

#### categorie



#### historische bebouwing



#### overig



#### toelichting op de categorieën

Categorie 1: niet van toepassing

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting  
Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven  
Geen onderzoeksplicht

**Passage beleidskaart archeologie**

**Bron : gemeente Landerd**

Dit, het niet noodzakelijk zijn van een archeologisch onderzoek, blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan Mineursberg te Reek alsmede het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landend.

Op grond van artikel 30.2 van het bestemmingsplan **Buitengebied** moet bij een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op de gronden met deze waarde een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 30.2, onder d is het bovenstaande niet van toepassing op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>

Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan Mineursberg moet de aanvrager bij een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor "Waarde-Archeologie 4" een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld

Op grond van artikel 6.2, onder d is het bovenstaande niet van toepassing op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Gemeente Landerd heeft echter aangegeven een archeologisch vooronderzoek te eisen. Dit vooronderzoek is uitgevoerd. De rapportage is ingevoegd in bijlage 4.

De conclusie van dit onderzoek is hieronder ingevoegd:

“

Conclusie

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging in een stuifzandgebied op meer dan 400 m afstand van een bron van open water is aan het plangebied een **lage** verwachting toegekend voor vindplaatsen van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Voor nederzettingen en begravingen uit het Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen heeft het plangebied een middelhoge verwachting. De kans op resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is **klein**, omdat het plangebied in gebruik was als onverkavelde heide begin 19e eeuw en pas in de 20e eeuw bebouwd is geraakt.

In het plangebied komt één wal voor die niet verklaard kan worden met de historische percelering. Mogelijk is dit een wal die eind 19e eeuw door de Genie is aangelegd vanaf de ten noorden van het plangebied gelegen Mineursberg. De wal komt op oudere historische kaarten op verschillende posities ten westen van het plangebied voor. Het lijkt daarom niet aannemelijk dat het plangebied onderdeel was van een historisch landweer op/nabij de grens van de voormalige gemeenten Schaijk en Reek. Op basis van geraadpleegde luchtfoto uit 1944 worden ook geen specifieke grondsporen van de Operatie Market Garden verwacht.

“

Verder onderzoek is niet uitgevoerd gezien de lage verwachting en de kleine kans op resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

De gemeente Landerd heeft dit onderzoek inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden en daarbij aangegeven dat bij besluitvorming op dit bestemmingsplan kan worden besloten het gebied vrij te geven van archeologie. De dubbel bestemming Archeologie is dan ook niet meer opgenomen in de verbeelding en de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen, zoals de Regeling niet in betekende mate (NIBM).

#### **De Regeling niet in betekende mate bijdragen**

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder

dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteit onderzoek nodig is.

Recreatieverblijven zijn niet in deze Regeling opgenomen doch aansluiting is gezocht bij woningbouw omdat de groepsaccommodatie als recreatiewoningen kunnen worden beschouwd.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

*3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):*

*- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg*

*- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling*

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteit onderzoek nodig is**.

Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk bij het realiseren van een groepsaccommodatie

Ter volledige informatie; het aspect fijn stof agrarische bedrijven is ook meegenomen in het GES onderzoek wat de gemeente Landerd in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en Graspeel heeft uitgevoerd.

Voor beide situaties, dus voor de huidige situatie alsmede bij de maximale invulling van de bouwblokken is het niveau van fijn stof in de omgeving van de Mineursberg niveau 3 en 4, hetgeen staat voor een aanvaardbaar niveau.

## 4.10 Waterhuishouding

### **4.10.1 Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt.

Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

### **4.10.2 Interimverordening van de provincie Noord-Brabant**

Op grond van de Interimverordening wordt de locatie niet beschermd ten behoeve van waterdoelen. De locatie is gelegen in een normvrij gebied. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf van het provinciaal beleid.

## **Conclusie**

De Interimverordening behoeft dan ook niet nader bezien te worden.

### **4.10.3 Watertechnische aspecten van de locatie**

#### Huidig kwel

De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratiegebied. Water infiltreert ter plaatse in de bodem.

#### Grondwaterstand GHG

De gemiddelde hoogste grondwaterstand gekarteerd, het gebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 200-250 (cm-mv).

#### Bodemtype

Deze locatie ligt in zandgronden, Voedselarm en vochtig tot droog.

#### Aanwezigheid Oppervlaktewater

In de directe nabijheid ligt een sloot. Afwatering naar de sloot behoort tot de mogelijkheden, doch hier is sprake van zandgrond en een grondwaterstand van minimaal 2 meter zodat afwateren niet noodzakelijk zal zijn.

#### Hoogte maaiveld

De hoogte van het maaiveld is gemiddeld tot laag.

### **4.10.4 Waterschap**

#### **Waterbeheersplan Aa en Maas 2016-2021**

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016-2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op de stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's

1. Veilig en bewoonbaar;
2. Voldoende water en robuust watersysteem;
3. Schoon water;
4. Gezond en natuurlijk water;
5. Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen

### *Keur*

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

### *Legger*

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

### Beoordeling

#### *Waterbeheersplan*

De genoemde programma's van het waterbeheersplan zijn hieronder beoordeeld.

#### Ad 1. Veilig

Op de locatie wordt een groepsaccommodatie gebouwd. De locatie is gelegen op zandgronden met lage/diepe grondwaterstanden.

Deze gronden kunnen water infiltreren. Door het verharden van 1.348 m<sup>2</sup> zandgronden zal de infiltratie buiten deze 1.348 m<sup>2</sup> geschieden. Gezorgd wordt voor een goede afloop van de daken naar de steegjes en binnenpleinen die vervolgens op afschot naar het bos worden gelegd waar het vervolgens wordt opgevangen in een sloot. Deze wordt aangelegd als een grachtje bij de ingang van het franse dorp. Een en ander overeenkomstig het idee zoals hieronder in de foto weergegeven.



## Ad 2. Voldoende water

Het gehele bos kan water infiltreren omdat sprake is van nagenoeg ongebouwd bos op zandgrond. Op deze manier blijft het water in de omgeving.

## Ad 3 en 4 Schoon en natuurlijk water

Bij de realisering van de geplande bouwwerken worden geen uitlogende materialen gebruikt.

### Keur

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, beschermd gebied waterhuishouding.



**Keur waterschap Aa en Maas**

**Bron: Waterschap Aa en Maas**

Op grond van deze keur maakt de locatie waarop het project geprojecteerd is onderdeel uit van de beschermde gebieden waterhuishouding. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor handelingen in het watersysteem, met name wanneer activiteiten plaatsvinden in de nabijheid van oppervlaktewater.

De dichtstbijzijnde watergang die op de legger staat, is in dit geval gelegen op 120 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van het plan zijn geen extra beperkingen te verwachten.

Daarnaast ziet de Keur ook op de bescherming van het grondwater en de natuurwaarden van een gebied. De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratie en bestaat uit zandgronden. Dit betekent dat het water opgevangen wordt in het gebied en in het gebied blijft. De grondwater wordt daardoor niet aangetast waardoor er geen effect plaatsvindt op de natuurwaarden. Dit betekent dat dit project geen negatieve effecten heeft voor de grondwaterstand en (grondwaterafhankelijke ) natuur.

### **Advies Waterschap Aa en Maas**

*“Op grond van deze keur maakt de locatie waarop het project geprojecteerd is onderdeel uit van de beschermde gebieden waterhuishouding. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor handelingen in het watersysteem, met name wanneer activiteiten plaatsvinden in de nabijheid van oppervlaktewater. De dichtstbijzijnde watergang die op de legger staat, is in dit geval gelegen op 120 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van het plan zijn geen extra beperkingen te verwachten.”*

#### *Algemene regels*

Het waterschap heeft op 1 april 2021 bovenstaande algemene rekenregel gewijzigd. De grenswaarde voor mitigerende maatregelen is gewijzigd naar 500 m<sup>2</sup> i.p.v. 2000 m<sup>2</sup>. Het waterschap heeft deze regel opgenomen in het kader van de droogtebestrijding.

De regels van de herziende Keur zullen gelden voor onderhavig plan.

Omvat onderhavig plan een toename van verhard oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer, dan dient de algemene rekenregel te worden toegepast en eventuele compenserende maatregelen in deze onderbouwing te worden verwerkt.

Omvat het plan een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup>, dan dient dit te worden gespecificeerd.

Het plan omvat een extra verharding van 1.348 m<sup>2</sup> hetgeen betekent dat de algemene rekenregel moet worden toegepast. Er moeten compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

**benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)**

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- i.  
De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- ii.  
De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- iii.  
Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Dit betekent dat  $1.348 \text{ m}^2 \times 0.06 = 80.88 \text{ m}^3$  water moet worden opgevangen.

Deze voorziening wordt gerealiseerd in de vorm van een grachtenpartij voor de entree van het Frans dorp, een en ander om de uitstraling van het Frans dorp te versterken. De afvoer van deze grachtenpartij zal geschieden naar het grondwater. Het grondwater ligt diep.

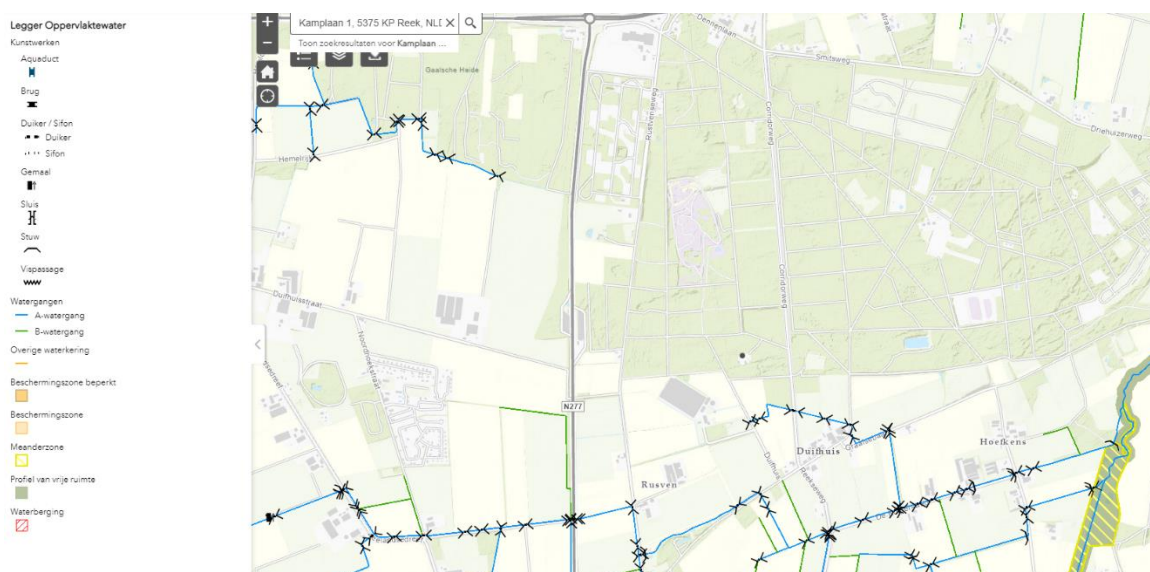
De hoogste grondwaterstand bedraagt 2 meter. Dit betekent dat de gracht aan twee zijden van de intrede van het Frans dorp, nabij de poort, een lengte heeft van ieders 5 meter met een breedte van 4 meter.



## Legger

### Oppervlaktewater

De afbeelding hieronder toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het Waterschap Aa en Maas. Binnen de directe omgeving van dit project liggen geen A- en B watergangen of te beschermen zones



Ligging leggerwatergangen (bron: Waterschap Aa en Maas)



## 5 Uitvoerbaarheid

---

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen.

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

### 5.2 Planschade

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf
- een beperking van de bouwmogelijkheden
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast)
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake.

De toevoeging van een groepsaccommodatie zal geen verslechtering zijn van de woon- en leefomgeving. De accommodatie is niet zichtbaar voor de omgeving.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door initiatiefnemer worden ondertekend.

## 6 Conclusie

---

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld om een recreatief bedrijf uit te breiden met een groepsaccommodatie in de vorm van een Frans dorp en een receptie/personeelskantine en 11 parkeerplaatsen.

Het project van initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze wijziging van bestemming Bos naar Recreatie – Verblijfsrecreatie en Bos levert voor de omgeving geen belemmeringen op.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor de accommodatie ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Derhalve past deze bestemmingsplanherziening in het huidige ruimtelijke en milieubeleid en kan de procedure tot herziening worden opgestart.

## 7 Bijlagen

---

## Bijlage 1: principeverzoek (gedeelte) en antwoord gemeente Landerd

Herpen 17 april 2018

Naar aanleiding van ons gesprek op 5 april over mogelijke uitbreidingen van De Mineursberg aan de Kamplaan in Reek het volgende;

Al weer ruim een jaar geleden hebben wij gesproken over de mogelijkheden van het terrein aan de oostkant van de Corridorweg. Het betrof een braakliggend terrein van ca. 6000 m<sup>2</sup> waar het merendeel van het oppervlak is bedekt met asfalt.

Onze ideeën om daar een accommodatie te bouwen leken alleszins mogelijk en resulteerde dan ook in een uitspraak van B & W om hier hun medewerking aan te verlenen.

Helaas werd al snel duidelijk bij een gesprek met de ambtenaar van de provincie dat deze mogelijkheid formeel niet bestond. Aangezien het een separaat bouwblok betrof werd het een nieuwvestiging en daarmee verboden.

In het gesprek werd wel een alternatief door de provincie aangegeven om aan de westelijke richting uit te breiden en aansluiting te zoeken bij het bestaande bouwblok.

Zowel toen als nu vinden wij het jammer dat om een twijfelachtige toepassing van regels het niet mogelijk lijkt om het 'asfaltterrein' om te zetten naar een accommodatie, maar realisme dwingt ons om te kijken naar het alternatief.

Zoals in het gesprek met de provincie al werd aangegeven lijkt het qua bestemming wel mogelijk om aan de westelijke kant ontwikkelen maar het stuit wellicht op andere bezwaren. Om te kunnen bouwen zullen er een 25 tal bomen moeten worden gekapt en de toegangspad zal moeten worden opgeknapt. Verder moeten we redelijk ver richting de toegangspad bouwen omdat de geurcirkel van het nabij gelegen nertsenbedrijf ons naar noordelijke richting stuurt.

Ook zal het feit dat we aansluiting moeten zoeken bij het bestaande bouwblok leiden tot een veel te groot bouwblok t.o.v. de bouw wensen met de daarbij behorende kosten.

Los van de nadelen en de frustratie zien wij wel degelijk mogelijkheden aan de westelijke kant.

Dit resulteert in twee vragen aan de gemeente Landerd;

- Kan de gemeente zich vinden in een uitbreiding in deze richting?
- Wil de gemeente de onderliggende grond aan ons verkopen

Wat willen we bouwen?

In ons eerste verzoek hebben we gekeken naar een historische verbinding met de locatie die paste in onze plannen. De Mineursberg is een oud Frans gebied waar Napoleon zijn Mineurs en Sappeurs liet oefenen. De locatie van deze met de hand aangelegde Mineursberg is op oude kaarten nog prima te zien. Ook aan de oostkant van de Corridorweg zijn nog overblijfselen van diverse kogelvangsters te zien.

De Franse soldaten waren toentertijd gelegerd in Grave en kwamen waarschijnlijk via de oude Graafsebaan naar Reek gemarcheerd.

Het lijkt voor de hand te liggen dat de Fransen in de directe omgeving van de Mineursberg een verblijf hebben gehad (minimaal een tentenkampje) voor de manschappen en officieren.

Hieruit is het idee geboren om de nieuwe accommodatie in de vorm van een klein Frans dorp te bouwen. Inmiddels deels overwoekerd door bomen en struiken.

---

Dit dorpje zal een vierkant van ca. 30 bij 35 meter betreffen waarvan ca. de helft zal worden bebouwd.

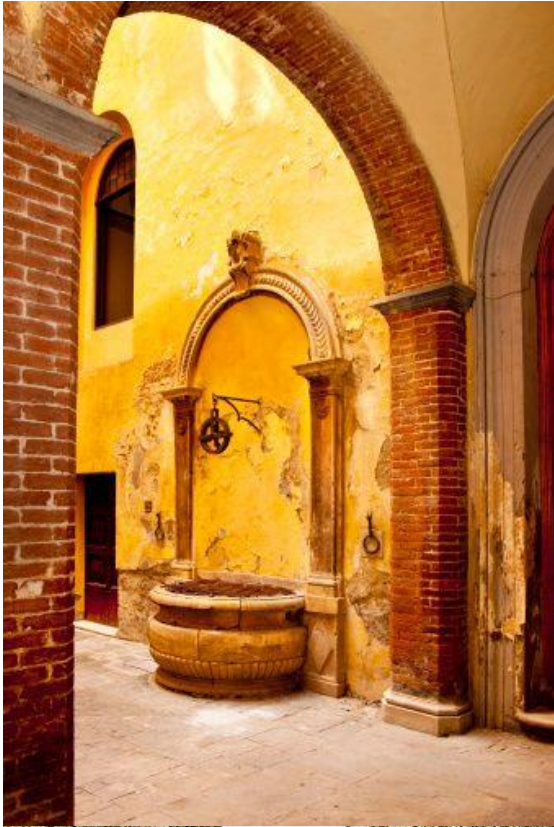
Qua sfeer impressie verwijs ik graag naar de foto's en tekeningen hieronder.

Zoals het er nu uitziet zal vooral het dorp Riquewihr in de Elzas voor de nodige inspiratie zorgen











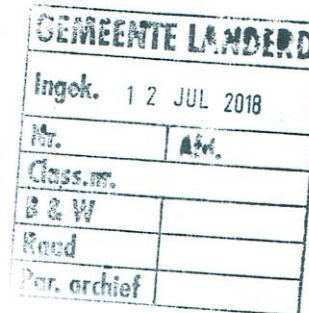




Zeeland, 10 juli 2018  
Verzonden: 10 juli 2018  
Ons kenmerk: VZ-2017-0092  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Uitbreiding groepsaccommodatie Avontyr



Aan: Groepsaccommodatie Avontyr  
De heer Swinkels  
Kamplaan 1 a  
5375 KP REEK



Geachte heer Swinkels,

Op 17 april 2018 hebben wij uw verzoek ontvangen. U vraagt medewerking om aansluitend aan de bestaande groepsaccommodatie aan de Kamplaan 1 te Reek een nieuwe groepsaccommodatie te mogen realiseren. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

#### **Principebesluit**

Wij hebben op 10 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hieronder geven wij aan waarop wij ons besluit hebben gebaseerd.

#### **Beleidskader**

Het *concept voegt iets toe aan het toeristisch recreatief aanbod in de gemeente*  
Als we kijken naar het verblijfsrecreatief product in Landerd is er, met uitzondering van hotelcapaciteit, voldoende verblijfsrecreatief aanbod. Er liggen nog kansen voor verbreding/verdieping van het aanbod voor specifieke doelgroepen en bepaalde (niche) markten, zoals onder andere campermarkt, zorgtoerisme, bijzondere/unieke (kleinschalige) accommodatie- en kampeervormen. Uw initiatief past hier binnen. Door de thematische aanpak van uw accommodatie wordt er iets nieuws toegevoegd wat, in onze ogen, een kans van slagen heeft.

#### *De gewenste ontwikkeling past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid*

Het beoogde perceel heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming Bos. Hierbinnen is de vestiging van een groepsaccommodatie niet toegestaan. De bestemming dient hiervoor te worden gewijzigd.

Binnen de Structuurvisie valt het onder 'bos en natuurgebied'. Hierbinnen is onder voorwaarden de vestiging van een recreatiebedrijf mogelijk. De twee belangrijkste voorwaarden zijn: Het initiatief is een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product en het initiatief heeft geen nadelige effecten op omringende natuur. Dit laatste aspect zal moeten worden aangetoond door een onderzoeksrapport.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Ronald van der Vorst

Gemeente Landerd, bezoekadres Kerkstraat 39 5411 EA in Zeeland  
Postadres Postbus 35 5410 AA Zeeland  
tel. 0486-458111 fax: 0486-458222 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl  
IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

*De gewenste ontwikkeling past in het provinciaal beleid*

Het perceel valt binnen de verordening onder Natuur Netwerk Brabant. Hierbinnen is uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf onder voorwaarden mogelijk. Het plan is ambtelijk voor besproken en in principe akkoord bevonden.

**Conclusie**

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg adviseren wij u een formele aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan Buitengebied in te dienen. U dient rekening te houden met een procedure van ongeveer 26 weken plus de tijd die u nodig heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken.

**Houdbaarheid**

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor omgevingsvergunning verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

**Geen bezwaar of beroep**

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

**Kosten**

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 392,15 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Als u toch een aanvraag voor omgevingsvergunning indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

**Heeft u nog vragen?**

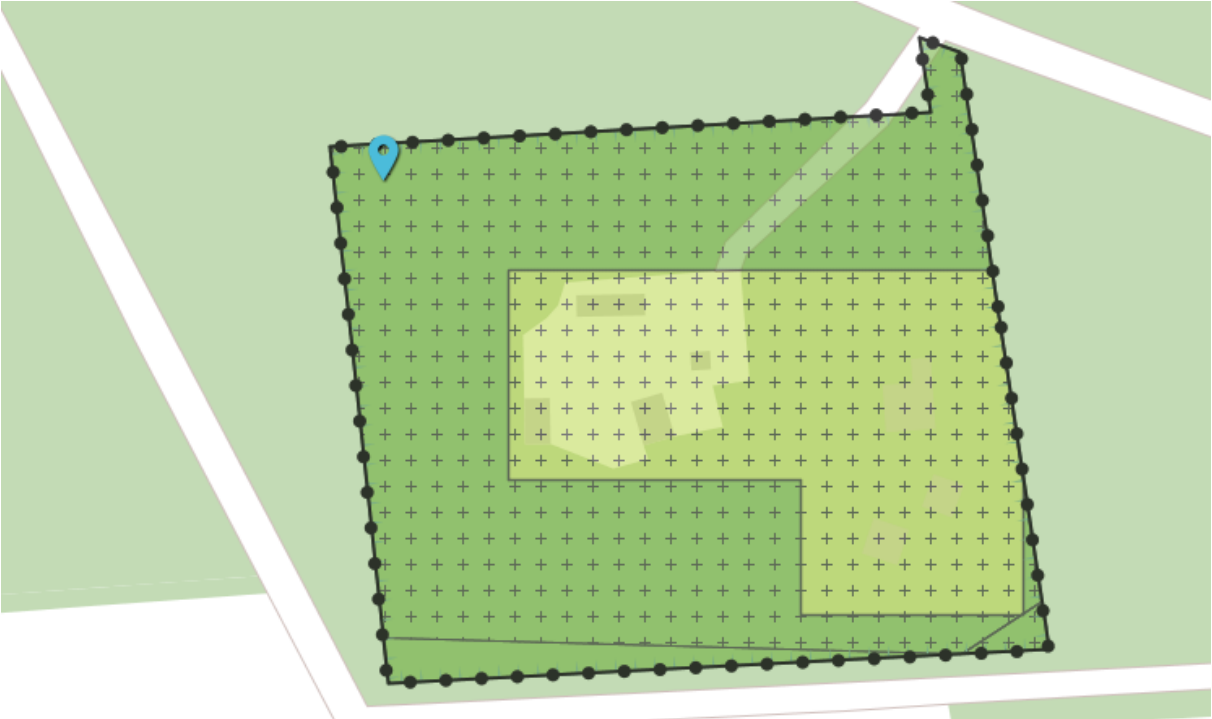
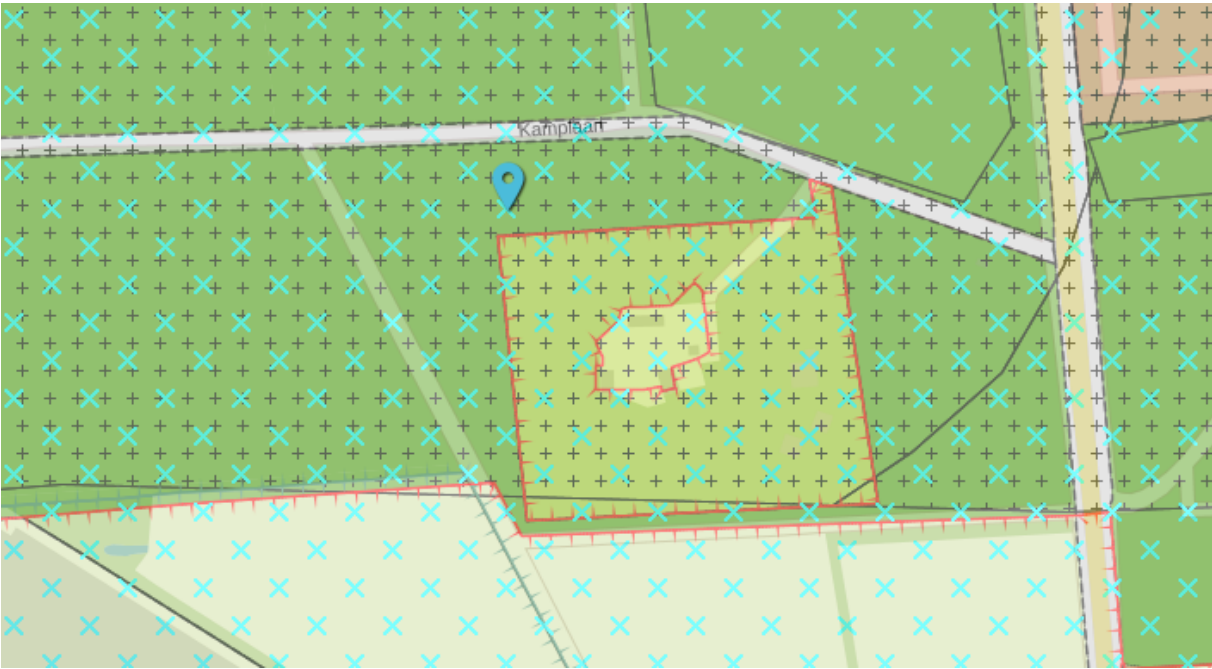
Als u nog vragen heeft kunt u bellen met Ronald van der Vorst van de afdeling Ruimte op telefoonnummer 0486-458152. Ook kunt u een e-mail sturen naar [ronald.vandervorst@landerd.nl](mailto:ronald.vandervorst@landerd.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Landerd,



P.G.C.R. van Boxtel  
Hoofd van de afdeling Ruimte

Bijlage 2: Bestemmingsplankaart



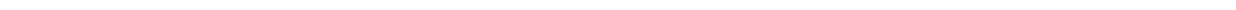
## Bijlage 3: Landschappelijke inpassing

**Los bijgevoegd**



## Bijlage 4: archeologisch onderzoek

Los bijgevoegd.



## Bijlage 5: flora en faunaonderzoek

Los bijgevoegd





## Bijlage 6: advies waterschap

### ADVIES 1 WATERSCHAP

Daarin staat namelijk de volgende tekst, waarmee wij akkoord zijn gegaan:

*“Op grond van deze keur maakt de locatie waarop het project geprojecteerd is onderdeel uit van de beschermde gebieden waterhuishouding. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor handelingen in het watersysteem, met name wanneer activiteiten plaatsvinden inde nabijheid van oppervlaktewater. De dichtstbijzijnde watergang die op de legger staat, is in dit geval gelegen op 120 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van het plan zijn geen extra beperkingen te verwachten.”*

### ADVIES 2 WATERSCHAP

*Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan Kamplaan 1 Reek. Naar aanleiding van de documenten zouden we enkele opmerkingen willen maken.*

#### Verwijzing beleid

*De waterparagraaf bevat geen verwijzing naar onze legger. Graag zien wij dit wel terug in de toelichting. In de bijlage staat een voorbeeldtekst die hiervoor gebruikt kan worden.*

#### Beschermd gebied keur

*Pagina 59 “Op grond van deze keur maakt de locatie waarop het project geprojecteerd is onderdeel uit van de beschermde gebieden waterhuishouding. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor handelingen in het watersysteem, met name wanneer activiteiten plaatsvinden inde nabijheid van oppervlaktewater.” Hierin mis ik dat binnen het beschermd gebied Keur geen ingrepen mogen plaatsvinden die een negatief effect hebben op de grondwaterstand en (grondwaterafhankelijke) natuur. Kortom, de Keur bevat beperkingen over meer dan enkel oppervlaktewater en een beschermd gebied Keur ziet ook op de bescherming van grondwater en natuurwaarden in een gebied. Vandaar het verzoek om dit te verwerken in het bestemmingsplan.*

#### Beleid hemelwater

*Pagina 59 wordt verwezen naar de HNO-tool. Bij het opnieuw vaststellen van de Keur in 2015 is deze tool komen te vervallen. In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m<sup>2</sup>. Oftewel Algemene Regel 15 waarnaar in het vervolg van de paragraaf wordt verwezen. Nu is het waterschap voornemens om de ondergrens per 1 april 2021 te verlagen naar 500 m<sup>2</sup>. Kortom, als dit plan na 1 april wordt gerealiseerd dient dit beleid in acht genomen te worden.*

#### Tot slot

*Samengevat, het verzoek om de verwijzing naar de HNO-tool te verwijderen en indien relevant rekening te houden met de geplande beleidswijziging. Daarnaast het verzoek om het beschermd gebied Keur en mogelijk impact hierop te benoemen in de toelichting. Als laatste het verzoek om een verwijzing op te nemen naar de legger.*

---

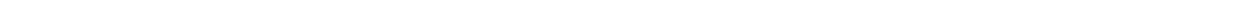
## Bijlage 7: advies Provincie

Los bijgevoegd



BIJLAGE 8: AERIUS BEREKENING

Los bijgevoegd



BIJLAGE 9: BEREKENING KWALITEITSWINST

Los bijgevoegd

