

A. Toelichting



Peelgraaf **Bouwontwerp**



Naam initiatiefnemer

'Zalencentrum Het Witte Huis'
Reekseweg 7
5411 RB, Zeeland

Kadastrale gegevens locatie

Locatie 'Zalencentrum Het Witte Huis': Reekseweg 7
Situatie: Gemeente Zeeland
Sectie: K nummers: 858, 711 (gedeeltelijk)

Uitvoering

Van Gerwen Adviesbureau
Mw. J.M.P.A. Jansen-Sommers, BBA
en
Dhr. J.M.J. Timmers
Heijtmorgen 10
5375 BJ Reek
Postbus 5410 AA Zeeland
T: 0486-450160
F: 0486-450238
sandra@vangerwenadvies.nl

Reek, 25 juni 2014

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4 LEESWIJZER	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 ALGEMEEN.....	9
2.2 BESCHRIJVING OMGEVING PLANGEBIED	9
2.3 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	11
3. PLANBESCHRIJVING	12
4. BELEIDSKADER	14
4.1 INLEIDING	14
4.2 NATIONAAL BELEID	14
4.3 PROVINCIAAL BELEID	14
4.3.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	14
4.3.2 <i>Verordening ruimte</i>	15
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	19
4.4.1 <i>Gemeentelijk ruimtelijk juridisch kader</i>	19
5. UITVOERINGSASPECTEN	22
5.1 MILIEUASPECTEN.....	22
5.1.1 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	22
5.1.2 <i>Verkeerskundige situatie</i>	23
5.1.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	27
5.1.4 <i>Geur</i>	28
5.1.5 <i>Geluidhinder</i>	29
5.1.6 <i>Bodem</i>	30
5.1.7 <i>Externe veiligheid</i>	31
5.2 FYSIEKE ASPECTEN	32
5.2.1 <i>Natuurwaarden</i>	32
5.2.2 <i>Cultuurhistorische waarden</i>	35
5.2.3 <i>Archeologische waarden</i>	35
5.2.4 <i>Waterparagraaf</i>	36
5.3 UITVOERBAARHEID	40
5.3.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	40
5.3.2 <i>Planschade</i>	40
5.3.3 <i>Kwaliteitsverbetering</i>	40
5.4 HANDHAAFBAARHEID	40

6.	JURIDISCHE PLANOPZET	42
6.1	ALGEMENE OPZET	42
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	42
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS	44
7.	PROCEDURE	47
7.1	INSPRAAK	47
7.2	OVERLEG	47
7.3	VASTSTELLINGSPROCEDURE	48

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1: RESULTATEN TOETSINSTRUMENTARIUM HYDROLOGISCH NEUTRAAL ONTWIKKELEN;

BIJLAGE 2: ADVIES WATERSCHAP AA EN MAAS.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Reekseweg 7 te Zeeland is 'Zalencentrum Het Witte Huis' gevestigd. In het pand worden op professionele wijze bruiloften, feesten en partijen gehouden. Verder worden de zalen gebruikt voor lunch, diners en vergaderingen en is er een bruincafé en terras aanwezig. De accommodatie wordt tevens veel bezocht door reisgezelschappen, welke op dagtocht of op doorreis zijn, voor een koffie-, lunch- of dinerstop. Ook dient de locatie als verzamelpunt (vertrek- als aankomstpunt) en overstapplaats voor busreizen.

Om aan de stijgende vraag vanuit de reisorganisaties te kunnen blijven voldoen heeft 'Zalencentrum Het Witte Huis' in overleg met de gemeente Landerd het pand in 2011 uitgebreid met een zaal en keuken, waarvoor door de gemeente Landerd de benodigde vergunningen zijn verleend.

Doordat het zalencentrum veel bezocht wordt en tevens dient als verzamelpunt voor busreizen is er op piekmomenten niet voldoende parkeerruimte aanwezig, waardoor de verkeersveiligheid in het geding is gekomen. Om dit op te lossen is 'Zalencentrum Het Witte Huis' voornemens het parkeerterrein, direct aansluitend aan het huidige parkeerterrein, uit te breiden.

De uitbreiding van het perceel zal als parkeerbuffer gaan dienen. Naast het bestaande parkeerterrein zal er een extra buffer worden gecreëerd voor 180 auto's. Op basis van de huidige conjunctuur en ervaringsgegevens zal de huidige parkeerplaats en deze extra buffer groot genoeg zijn om de huidige normale parkeerbehoefte op te vangen.

De percelen waarop de uitbreiding plaats zal vinden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd' de 'Enkelbestemming Agrarisch met waarden -1', en daarmee is het gebruik van deze gronden als parkeerterrein in strijd met het bestemmingsplan.

In het schrijven van de gemeente Landerd van d.d. 5 juli 2012, verzonden op d.d. 24 juli 2012 met het kenmerk: /2012/4890 en het onderwerp: Principeverzoek 'Zalencentrum Het Witte Huis', is door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij bereid zijn om de mogelijkheden te verkennen voor een permanente uitbreiding binnen de in 2011

gestelde randvoorwaarden en de kaders van de Verordening ruimte. In dit schrijven wordt verzocht om een nader degelijk uitgewerkt verzoek in te dienen.

Deze toelichting, welke tevens onderdeel uitmaakt van de partiële herziening van het bestemmingsplan (ex. art. 3.1 Wet Ruimtelijke Ordening) voor bovengenoemde locatie, kan gezien worden als dit nader degelijk uitgewerkt verzoek.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Zeeland (circa 700 m), in het buitengebied. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noord- en westzijde gevormd door landbouwgrond en aan de oost- en zuidzijde door het huidige vergunde parkeerterrein van het zalencentrum.



Figuur 1; Situering plangebied uitbreiding parkeerterrein met rode lijnen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van in het Bestemmingsplan “Buitengebied Landerd” welke is vastgesteld op 23 mei 2013.

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Landerd zijn op de gronden waarop de uitbreiding van het parkeerterrein gewenst is de volgende bestemmingen gelegen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden -1;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘De bestaande situatie’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maken beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de uitvoeringsaspecten opgesplitst in de milieuaspecten, de fysieke aspecten en economische aspecten behandeld op basis waarvan dit bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. Hoofdstuk 6 licht de juridische planopzet toe. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemming(en) er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit plan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

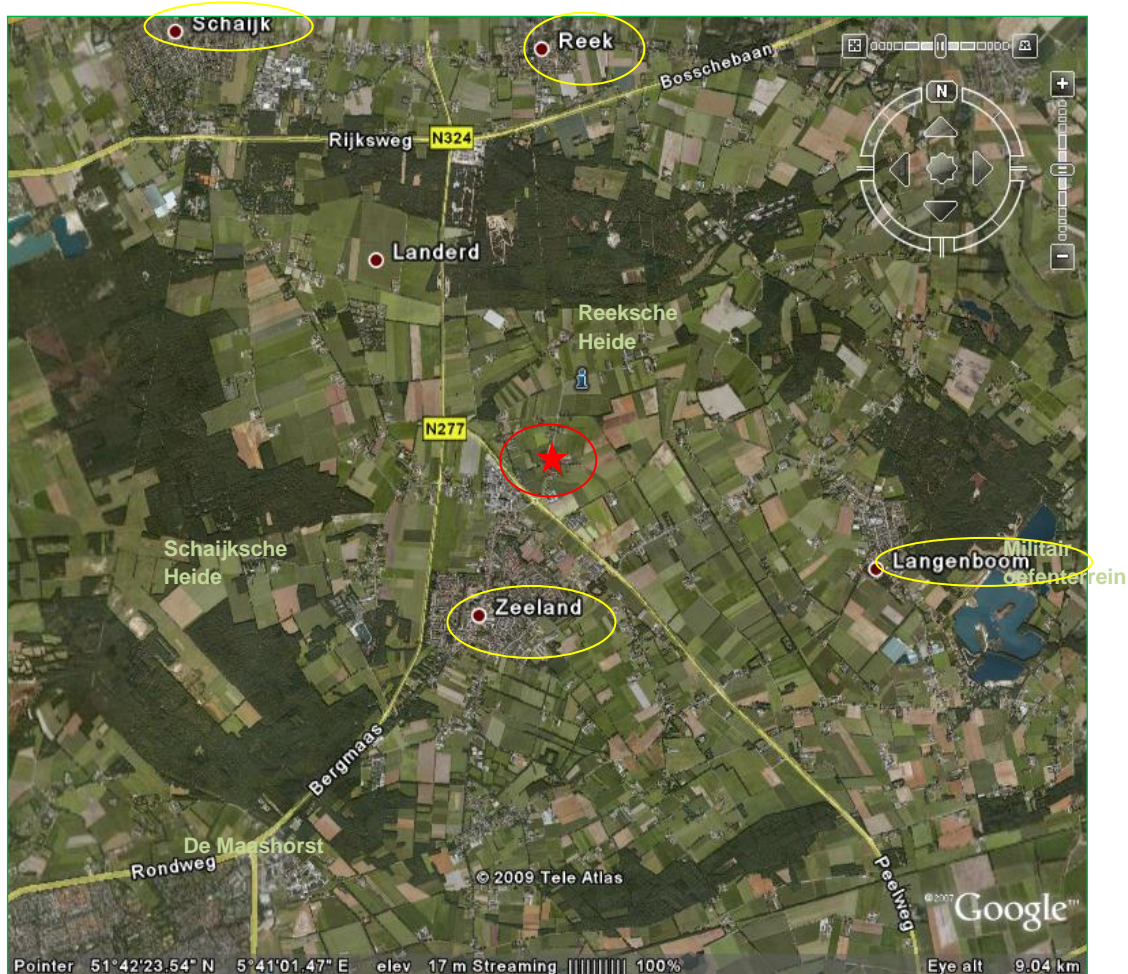
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de direct omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van het dorp Zeeland gemeente Landerd. De gemeente Landerd bestaat naast het dorp Zeeland uit de dorpen Schaijk en Reek.



Figuur 2, Omgeving plangebied, plangebied aangeduid met rode ster

Stedelijk gebied:

De locatie is gelegen in een open agrarisch landschapsgebied tussen de kernen Zeeland, Reek, Langenboom, Uden en Schaijk.

Water:

De bodem van het plangebied bestaat uit zandgronden. Uit de waterparagraaf verderop in dit rapport komt naar voren dat binnen het plangebied de grondwaterstanden laag zijn. Hier infiltreert het hemelwater goed.

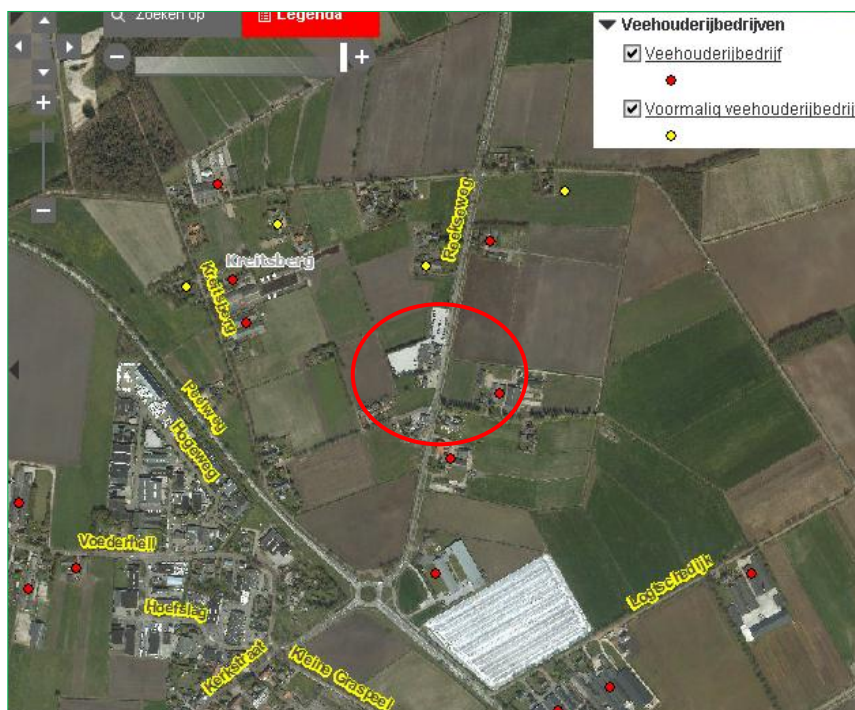
Het plangebied is gelegen binnen de Groenblauwe mantel, waar in paragraaf 4.3.1. en 4.3.2. verder op ingegaan wordt.

Infrastructuur:

De locatie is goed bereikbaar door de provinciale weg N321 en de provinciale weg N277.

Landschap:

De omgeving van Reekseweg 7 te Zeeland heeft een gemengd karakter, met in de directe omgeving zowel agrarische bebouwing, voormalige agrarische bebouwing en burgerwoningen, zie figuur 3.



Figuur 3, Ligging veehouderijbedrijven,plangebied aangeduid met rode cirkel

2.3 Beschrijving huidige situatie plangebied

De kadastrale ligging van het plangebied betreft gemeente: Zeeland, sectie K, nummers 858 en 711 (gedeeltelijk).

Op het perceel nummer 858 is de 'Enkelbestemming Horeca' van kracht. Op de gronden binnen het bouwvlak is het zalencentrum gelegen. De gronden buiten het bouwvlak, binnen de 'Enkelbestemming Horeca', worden gebruikt als parkeerterrein van het zalencentrum.

De gronden waarop de uitbreiding van het parkeerterrein plaatsvindt (een gedeelte van perceelnummer 711) zijn in het vigerende bestemmingsplan aangemerkt als 'Enkelbestemming Agrarisch met waarden – 1'. Deze gronden worden in de huidige situatie gebruikt als landbouwgrond.

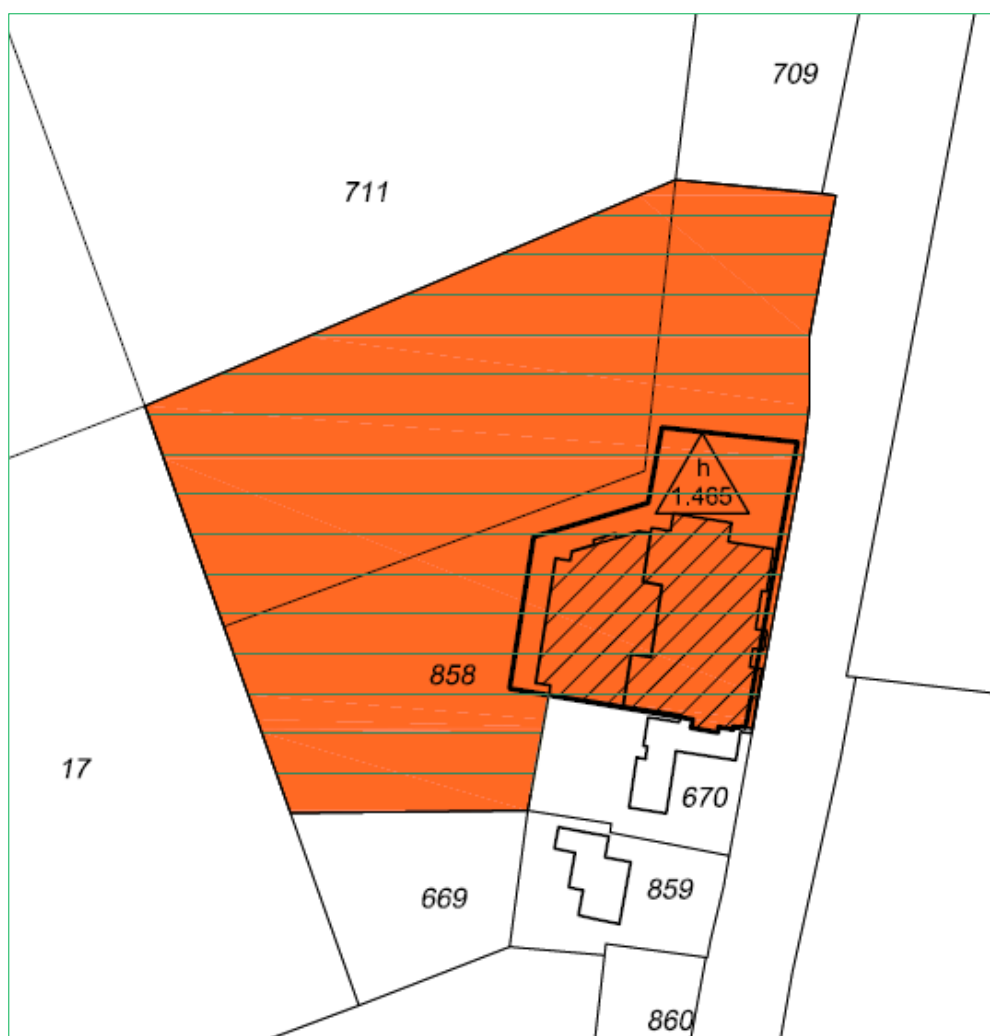
In figuur 4 is de bestaande en vergunde bebouwing binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 4, Bestaande bebouwing, bouwvlak en bestemmingsvlak

3. PLANBESCHRIJVING

Het nieuwe parkeerterrein biedt voldoende ruimte om samen met het aanwezige parkeerterrein van het zalencentrum in de piekmomenten te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van 'Zalencentrum Het Witte Huis'. In onderstaande figuur is een situatietekening opgenomen bij de behorende ontwikkeling.



Figuur 5, Gewenst bestemmingsvlak

Op basis van hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Afhankelijk van de uitbreiding moet de kwaliteitsbijdrage worden uitgewerkt. In hoofdstuk 4.3.2. van deze toelichting is dit verder uitgewerkt. De initiatiefnemer kiest ervoor om deze kwaliteitsbijdrage te realiseren doormiddel van een

goede landschappelijke inpassing van het plangebied, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan in Bijlage 1 van de regels en een extra landschapsinvestering buiten de locatie.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

De ontwikkeling op de projectlocatie belemmert de nationale ruimtelijke hoofdstructuur niet.

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform deze standaarden.

4.3 Provinciaal beleid

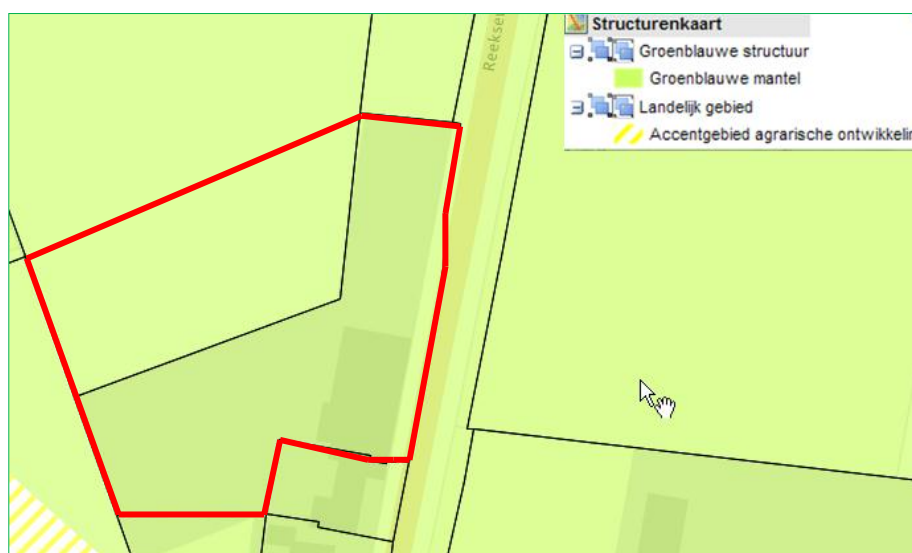
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten (PS) hebben de Structuurvisie (SVRO) op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. In de SVRO, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere

provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Eén van de instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied is op de Structuurvisiekaart gelegen in de ‘Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel’.

Natuurwaarden worden door de ontwikkeling niet aangepast maar juist versterkt. Het water kan infiltreren op de locatie zelf. Elders buiten de locatie wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd.



Figuur 6, Uitsnede Structuurvisiekaart, plangebied rood omlijnd

4.3.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan doormiddel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

Het plangebied is gelegen in de “Groenblauwe mantel”, zie onderstaande figuur.



Figuur 7, Kaartuitsnede Verordening Ruimte, Groenblauwe mantel

Milieucategorie

Het bedrijf dat op de projectlocatie is gevestigd behoort tot milieucategorie 1. In dit geval is enkel sprake van de uitbreiding van de enkelbestemming 'Horeca' op de projectlocatie t.b.v. de uitbreiding van het parkeerterrein ten behoeven van het zalencentrum, wat niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven, maar blijft één zelfstandig bedrijf.

Omvang van het initiatief/ruimtebeslag.

De vigerende omvang van het bestemmingsvlak bedraagt circa 6.865 m² en heeft dan ook al een omvang van meer dan 5.000 m². Het gewenste bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 11946 m², waarvan 1.465 m² wordt gebruikt t.b.v. de bebouwde oppervlakte (m²) en 9552 m² t.b.v. de parkeerplaats, de landschappelijke inpassing en verkeersruimte. Hier is dan ook sprake van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. Het buffer parkeren zal in hoofdzaak plaatsvinden in de zomerperiode van maart t/m december. en is bedoeld om de pieken met betrekking tot het parkeren op te vangen zodat er geen overlast en/of gevaarlijke verkeerssituaties op de Reeksweg ontstaan en ervoor te zorgen dat bussen voldoende rangeerruimte hebben op eigen terrein.

Op de projectlocatie vindt geen nieuwbouw plaats. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte van de bestaande bebouwing wijzigt niet. Op de locatie vindt enkel de

uitbreiding van de 'Enkelbestemming Horeca' plaats t.b.v. de uitbreiding van het parkeerterrein en de landschappelijke inpassing van de planlocatie.

Verantwoording ruimtebeslag

Het locatie ligt in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelands-economie wordt nagestreefd, dit initiatief staat de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie niet in de weg.

Het aantal bezoekers zal door voorliggend initiatief niet toenemen. De uitbreiding van het zalencentrum is immers al voorzien in het projectbesluit wat is vastgesteld op 20 september 2011 door Burgemeester en Wethouders van Landerd. Omdat momenteel niet geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien kan worden is het noodzakelijk een bufferparkeerterrein te realiseren. Hiervoor dient het bestemmingsvlak op de planlocatie uitgebreid te worden. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

Kwalitatieve inpassing

De kwalitatieve inpassing bestaat uit twee delen, op de locatie en op een perceel buiten de projectlocatie aan de Logtschedijk.

Op de locatie

Middels de kwaliteitsverbetering van het landschap, welke op de planlocatie plaatsvindt, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de omgeving, zie bijlage 1 van de regels.

Aan de Logtschedijk.

Bij het agrarisch bedrijf op de Logtschedijk 2 zal een struweelhaag van 800 meter worden aangeplant om een extra kwalitatieve investering en bijdrage te leveren aan het landschap.

Mogelijke alternatieven

Alternatieven zouden kunnen bestaan uit het parkeren voor de bezoekers elders of door het verplaatsen van "Zalencentrum Het Witte Huis".

Elders parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein en dat parkeerdruk niet wordt afgewenteld op openbaar gebied. Bovendien is het gewenst om de functie te concentreren. Het feit dat de doelgroep 60+ is lijkt ondergeschikt als argument maar is wel relevant. Bezoekers voor de arrangementen zijn veelal 60 jaar en ouder. Bezoekers die met eigen auto komen en willen parkeren zullen dicht bij de locatie waar ze moeten zijn willen parkeren. Het parkeren ver buiten de locatie zal de bereikbaarheid verslechteren en hierdoor zullen bezoekers de locatie gaan mijden en op zoek gaan naar andere alternatieven. Dit is geen gewenst alternatief.

Verplaatsing

De verplaatsing naar of het vestigen op een bedrijventerrein van 'Zalencentrum Het Witte Huis' betekent een grote kapitaalsvernietiging van het bedrijf zoals dit in de huidige situatie aanwezig is op de locatie Reekseweg 7 te Zeeland. De gemeente Landerd heeft op 20 september 2011 een projectbesluit vastgesteld heeft om het zalencentrum te vergroten en de benodigde vergunningen hiervoor heeft verleend, waardoor arrangementen door tour-organisaties mogelijk zijn gemaakt. Ook zal het bedrijf de aantrekkingskracht die ze op de huidige locatie wel hebben verliezen.

Financieel gezien is het voor de initiatiefnemer geen optie en niet haalbaar om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Conclusie provinciaal beleid

Op basis van de beschreven (provinciale) beleidsstukken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Structuurvisie ruimtelijke ordening: het plangebied ligt in de "Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel". Door de ontwikkeling, de uitbreiding van het parkeerterrein, op de locatie worden bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Dit wijzigt niet wezenlijk t.o.v. de huidige situatie.
- Er wordt een niet verhard parkeerterrein toegevoegd van 5000 m². De uitbreiding voorziet niet in het vergroten van het bouwvlak. Er is sprake van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.
- Het initiatief staat de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie niet in de weg en versterkt dit.
- Mogelijke alternatieven zijn geen reële opties en worden daarom ook niet nagestreefd.
- Met dit plan wordt een kwaliteitsverbetering op de locatie en van het landschap gerealiseerd, en wordt voldaan aan de de bescherming en ontwikkeling van de

onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de omgeving.

- Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 2.1., 2.2. en 11.6. van de Verordening ruimte. Dit zijn respectievelijk 'De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit', 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' en 'Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen'.

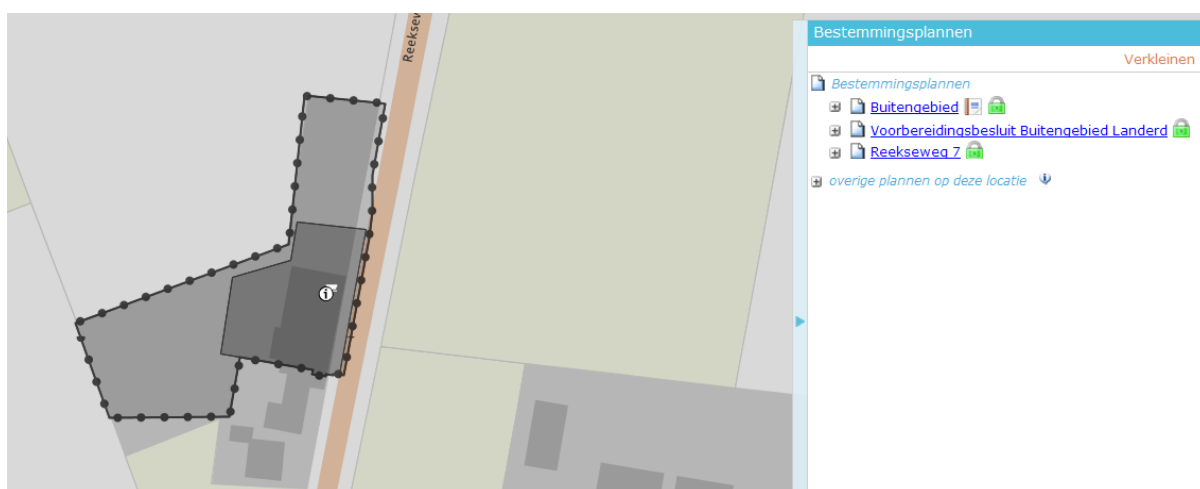
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1. Gemeentelijk ruimtelijk juridisch kader

Voor de locatie is een projectbesluit besloten genomen. Deze is inmiddels ingepast in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd'. Voor de volledigheid is dit projectbesluit kort weergegeven omdat dit projectbesluit wel de basis vormt van de huidige situatie en activiteiten.

Projectbesluit.

Voor de locatie Reeksweg 7 is op 20 september 2011 door het bevoegd gezag met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit genomen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" en bouwvergunning verleend voor het vergroten van 'Zalencentrum Het Witte Huis' (dossiernummer 20090328). In dit besluit is voorzien in een uitbreiding van de bebouwing van 908 m² naar 1465 m². Tevens is het bouwvlak aangepast.



Figuur 8, Plankaart Projectbesluit Reeksweg 7

Bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Landerd'.

Op 23 mei 2013 is door de gemeenteraad van Landerd het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld.

Voor de locatie Reekseweg 7 zijn de volgende bestemmingen vastgelegd:

De enkelbestemming Horeca (oranje en rode vlak) figuur 10

Het bouwvlak (rode vlak) figuur 10

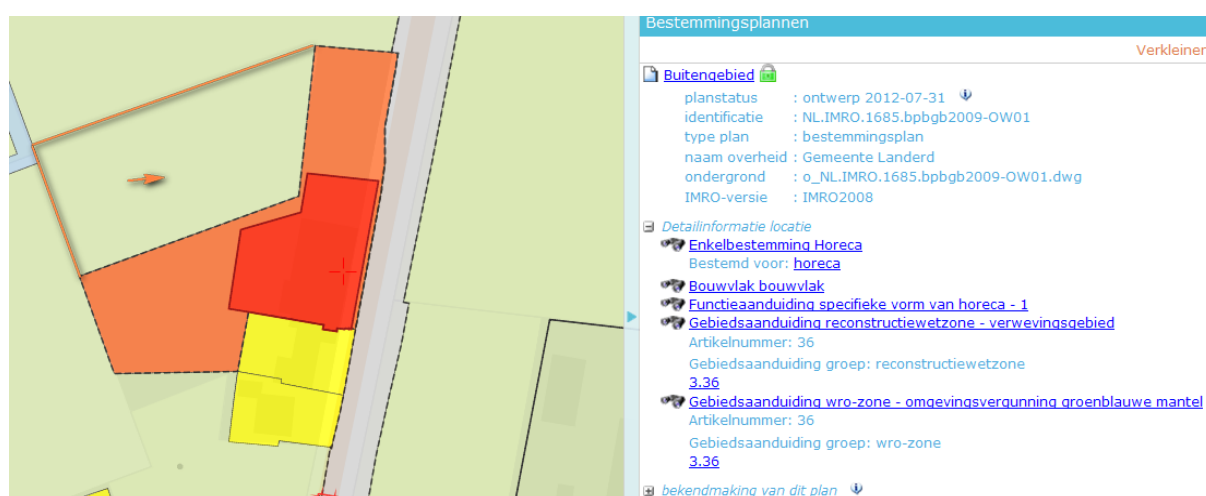
Voor de gronden waarop de uitbreiding van het parkeerterrein (figuur 10, vlak met oranje pijl) gewenst is de volgende bestemmingen gelegen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden -1;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verweingsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel.

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

horecadoeleinden; tuinen, erven en verhardingen;

parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie naar het



Figuur 9, Plankaart bestemmingsplan Buitengebied

omliggende gebied; water en waterhuis-houdkundige doeleinden;

De afwijking van het bestemmingsplan

In het plan zijn geen regels of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het uitbreiden van de parkeervoorziening bij een bestemming horeca zoals in het initiatief is beoogd. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

4.4.2. Beleidsnota 'Kwaliteitsverbetering'

Elke planologische ontwikkeling in het buitengebied dient op grond van de provinciale Verordening ruimte gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld in de vorm van extra groeninpassing). De gemeente Landerd heeft hiervoor op 18 april 2013 de beleidsnota 'Kwaliteitsverbetering' vastgesteld. De nota 'Kwaliteitsverbetering' regelt welke eisen aan welke ontwikkelingen worden gesteld. De vastgestelde nota is onderdeel van het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied'. In dit kwaliteitskader zijn enkele open normen uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt.

In de nota gaat het om het begrip 'kwaliteitsverbetering'. Wanneer dit begrip nader is ingevuld, kan relatief eenvoudig worden beoordeeld of aan een concreet initiatief medewerking kan worden verleend en zo ja, onder welke voorwaarden. Zo wordt ook tegemoetgekomen aan de maatschappelijke roep om indringender en eenduidiger toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied. De nota geldt voor ontwikkelingen in het gehele buitengebied.

De ontwikkeling van 'Zalencentrum Het Witte Huis' op bovengenoemde locatie valt op grond van de nota (en de RRO¹ afspraken) in de zwaarste categorie 3 'aanzienlijke impact' (uitbreiding bestemmingsvlak 'bedrijf')

Categorie 3: aanzienlijke impact; Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte gevraagd waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Conclusie gemeentelijk beleid

¹ RRO:regionaal ruimtelijk overleg

De gewenste uitbreiding van het parkeerterrein op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden –1' is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Landerd'.

Onderhavig project kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende als het bestemmingsplan. Dit initiatief, de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Enkelbestemming Horeca' t.b.v. de uitbreiding van het parkeerterrein van 'Zalencentrum Het Witte Huis', wordt gerealiseerd middels een partiële herziening van het bestemmingsplan (ex. art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Bij de afwegingen van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen zou moeten worden. De beoogde ontwikkeling is een ontwikkeling welke het beste past onder de omschrijving "Café's, bars" zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijven. Hiervoor zijn de volgende richtafstanden opgenomen tot woningen van derden:

Geur:	Stof:	Geluid:	Gevaar:	Grootste afstand:
0	0	10	10	10

Conclusie

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zowel in de situatie voor de uitbreiding van de enkelbestemming 'Horeca', als in de situatie na de uitbreiding is 'Zalencentrum Het Witte Huis' gelegen binnen de richtafstand van 10 meter tot de woning aan de Reekseweg 5a (Deze woning is direct tegen 'Zalencentrum Het Witte Huis', onder dezelfde kap gebouwd en betreft de voormalige bedrijfswoning). De richtafstand tussen de woning en 'Zalencentrum Het Witte Huis' wordt na de uitbreiding niet kleiner. Tevens zijn de richtafstanden niet bepalend wanneer het plan voldoet aan de wet- en regelgeving. Wat in een wet is vastgelegd is bepalend. Het plan voldoet aan de wet- en regelgeving zoals benoemd in de volgende paragrafen.

5.1.2 Verkeerskundige situatie

Ontsluiting

Het plangebied blijft, zoals in de huidige vigerende situatie, ontsloten middels de 2 bestaande inritten op de Reekseweg, zie onderstaande figuren. Vanaf de Reekseweg komt het verkeer direct op de belangrijkste ontsluitingswegen van de regio.

Parkeren

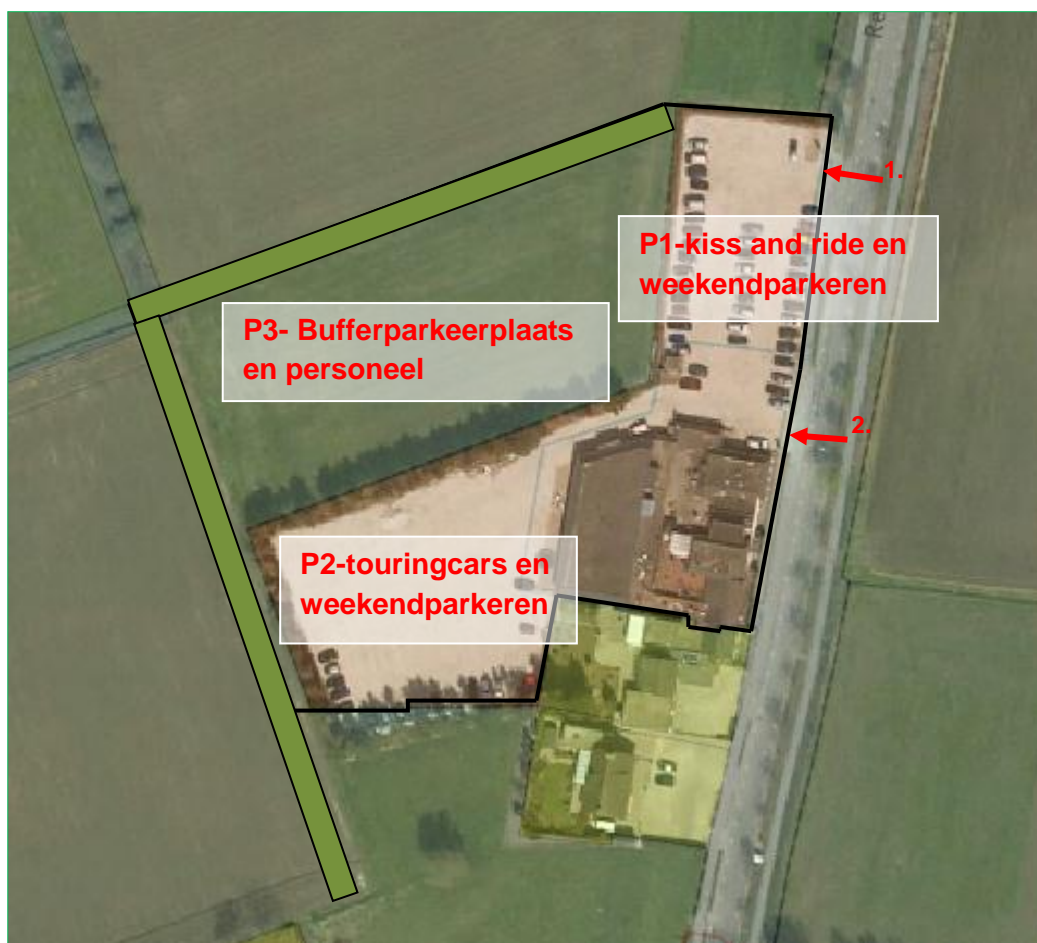
Inzicht parkeerbehoefte.

Parkeren Arrangementen

'Zalencentrum Het Witte Huis' biedt arrangementen voor reisorganisaties en touringcar-ondernemingen om gebruik te maken van aanwezige horecafaciliteiten. Deze arrangementen kunnen variëren van een kop koffie tot een uitgebreide lunch met muziek. De arrangementen worden vaak kort van te voren geboekt in samenhang met een reis of uitstapje. De doelgroep bedraagt veelal mensen van 60 jaar en ouder. De reizen worden dan ook door externe partijen georganiseerd.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de ervaringscijfers van de afgelopen (4) jaar.

Uit ervaring blijkt dat een gedeelte van de bezoekers er auto naar 'Zalencentrum Het Witte Huis' wordt gebracht door familieleden en op de locatie kort parkeren, een zogenaamd 'kiss



Figuur 11, Ontsluiting van het plangebied, aangegeven met rode pijlen.



Figuur 12, Fotovisualisatie inrit nummer 1



Figuur 13, Fotovisualisatie inrit nummer 2

and ride'. Een ander gedeelte komt met eigen auto naar 'Zalencentrum Het Witte Huis' en parkeert daar de auto voor de duur van het arrangement en de reis zoals die wordt aangeboden. De ervaring leert dat de piek bestaat uit een 150-tal auto's die gebruik maken van de bufferparkeerplaats, maximaal een 50-tal auto's die gebruik maken van de 'kiss en

ride' parkeerplaats en maximaal 30 touringcars die gebruik maken van de parkeerplaats achter 'Zalencentrum Het Witte Huis'.

De maximaal 30 touringcars met verschillende reizen en bestemmingen zullen de locatie een korte tijd aandoen. Deze vertrekken vaak niet geheel vol op reis of naar een volgende bestemming.

Parkeren feesten ed.

Buiten de arrangementen met reizen vinden er meestal in het weekend andere activiteiten plaats. Dit zijn dan bruiloften, partijen, recepties e.d. Omdat deze plaatsvinden buiten de arrangementen in combinatie met een reis heeft dit geen invloed op de parkeercapaciteit. Deze bezoekers kunnen parkeren op de 'kiss en ride' zone en de touringcarparkeerplaats. Zie ook figuur 11.

Verkeersveiligheid en overlast.

In het kader van de verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er auto's worden geparkeerd naast de Reekseweg ook niet voor kortparkeren of touringcars. Om dit te realiseren dient er op piekmomenten voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Een groot gedeelte van de tijd zal een deel van het parkeerterrein dan ook niet gebruikt worden. Omdat de arrangementen alleen maar in de lente-, zomer- en herfstperiode worden aangeboden zal de bufferparkeerplaats in hoofdzaak alleen dan maar gebruikt worden.

Gebruik derden

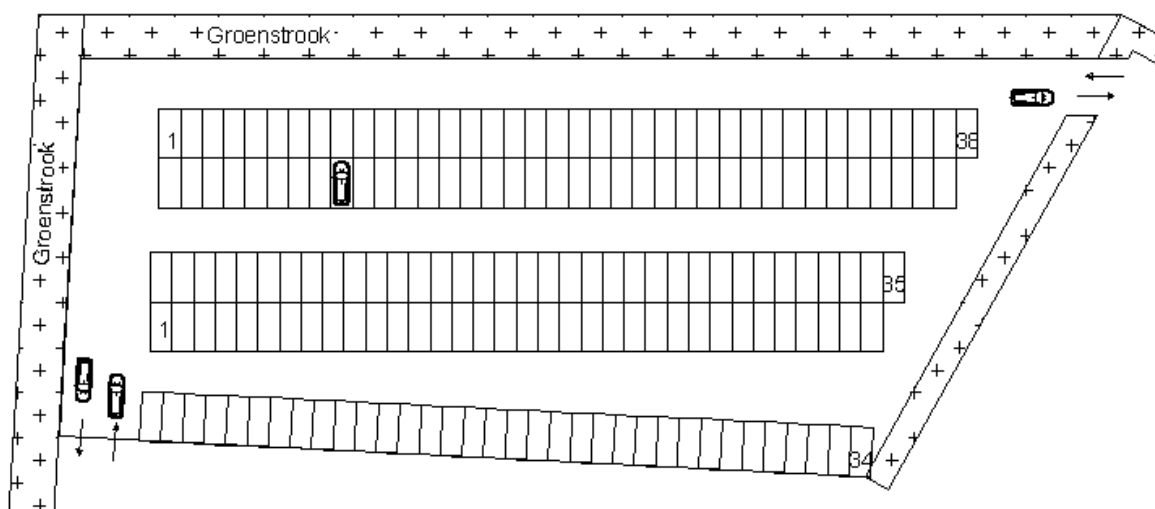
Regelmatig wordt het parkeerterrein ook gebruikt door derden die geen relatie of contact hebben met 'Zalencentrum Het Witte Huis'. Dit kan zijn voor een bezoek aan een evenement in de buurt of voor het gebruik als 'PenR'. Dit gebeurt buiten de 'piekmomenten' zodat dit geen problemen oplevert.

Inrichting parkeerterrein

P1(zie figuur 11) is ongeveer 1200m² groot (exclusief inrit en beplanting). Bij langs parkeren is de parkeerplaats 6 m x 2 m = 12 m². Bij kops parkeren is dat 5 m x 2,5 m = 12,5 m². Voor het bereiken van een parkeerplaats is in het algemeen 12,5 m² nodig, zodat de totale ruimte voor een parkeerplek 25 m² is. Voor verkeerd, tijdelijk parkeren en het parkeren zonder begeleiding of toezicht wordt 20% afgeteld van de aanwezige parkeerplaatsen. Op P1 kunnen dus een (48-10) 38-tal auto's worden geparkeerd.

P2 is ongeveer 2500 m². Deze parkeerplaats is geheel bestemd voor de 30 touringcars voor de arrangementen. Bij feesten en partijen kan deze gebruikt worden voor personenauto's. Capaciteit voor auto's is dan (100-20) 80 auto's.

P3 is de bufferparkeerplaats. De beschikbare ruimte voor het parkeren (exclusief inrit en beplanting) is 4500 m². De capaciteit bij 25 m² per auto is 180 personenauto's. Voor verkeerd gebruik, niet gebruikte parkeerplaatsen, personeel en het parkeren zonder begeleiding of toezicht wordt 20% afgeteld van de aanwezige parkeerplaatsen. Op P3 resteren dus (180-30) 150 parkeerplaatsen voor bufferparkeren.



Figuur 10a Inrichting bufferparkeerterrein

Crow-normering

De CROW normering voor afmetingen lang parkeerplaatsen bedraagt 2,30 m. x 5,00 m.

De gehanteerde afmetingen voor een lang parkeerplaats bedragen 2,40 m. x 6,00 m.

De CROW geeft als normering voor parkeren bij een restaurant in niet stedelijke omgeving min 14 en max 16 pp per 100 m² en voor een cafe/bar/discotheek/cafetaria een normering van min 6 en max 8 pp per 100 m².

De gemeentelijke normering voor parkeren bij een restaurant bedraagt 10 pp per 100 m² en voor een cafe/bar/discotheek/cafetaria een normering van 4 pp per 100 m².

Oppervlakte bebouwing 1465 m², norm 5 pp per 100 m² geeft 73 pp benodigd en 10 pp per 100 m² geeft 146 pp.

Conclusie

Parkeerplaatsen P1 en P2 hebben een gezamenlijke capaciteit van 118 tot 148 parkeerplekken en worden gebruikt voor de gehele periode voor de normale horeca.

P3 heeft een capaciteit van 150 parkeerplaatsen en is op basis van ervaringscijfers voldoende voor de horeca.

De aantallen welke als uitgangspunt zijn gehanteerd zijn gebaseerd op basis van ervaringscijfers en getoetst op de CROW normering en kunnen als voldoende worden aangemerkt.

Na de realisatie van het plan is er voldoende parkeergelegenheid op pieken op te vangen en zijn er geen verkeerskundige belemmeringen aanwezig.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Nieuw is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Conclusie

Voor een zalencentrum in de vorm van een horecagelegenheid zijn geen fijn stofemissie normen vastgesteld en heeft dan ook geen relevante invloed op de luchtkwaliteit.

Voor de mobiliteitsbewegingen, zoals binnen het plangebied (zullen) plaatsvinden, is uitgegaan van een maximaal standaard worst-case scenario. Hierbij is uitgegaan van veel meer verkeersbewegingen welke plaatsvinden op 1 dag dan dat in de feitelijke situatie op 1 dag plaats zullen vinden op de projectlocatie. Bij het maximaal worst-case scenario is uitgegaan van een standaard getal van 900 extra voertuigbewegingen per dag, waarvan 45 voertuigbewegingen plaatsvinden met een vrachtauto (een groter en zwaarder voertuig).

De benodigde ontwikkeling binnen het plangebied, de uitbreiding van het parkeerterrein zodat 'Zalencentrum Het Witte Huis' geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan voorzien en de benodigde landschappelijke inpassing, draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De resultaten van de rekentool laten zien dat door de realisatie van dit plan, geen sprake is van een significant negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Verdere toetsing ter plaatse behoeft derhalve niet plaats te vinden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		900
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14, Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object².

Bij de besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of het plan niet in strijd is met het recht. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a.) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

² 'Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

b.) Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Conclusie

Op de planlocatie is sprake van de uitbreiding van het bestemmingsvlak t.b.v. de realisatie van een parkeerterrein.

Het plan heeft geen betrekking op de realisatie van een geurgevoelig object. Het parkeerterrein is geen gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Dit plan heeft enkel betrekking op de uitbreiding van het bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Horeca', het bouwvlak wordt niet uitgebreid. Hierdoor is het middels dit plan ook niet mogelijk om de gebouwen en daarmee de geurgevoelige objecten op de locatie uit te breiden dan wel te verplaatsen. Tevens is hier sprake van een bedrijf welke geen geur emiteert.

Doordat het plan geen betrekking heeft op de realisatie van een geurgevoelig object is het ook niet van belang of ter plaatse waar het bestemmingsvlak wordt uitgebreid een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Tevens heeft de uitbreiding van het bestemmingsvlak op de locatie geen invloed op het woon- en verblijfsklimaat voor de geurgevoelige objecten in de omgeving. Overigens wordt door de ontwikkelingen op de planlocatie, op basis van bovengenoemde punten, niemand onevenredig in zijn belangen geschaad, ook (overige niet-) agrarische bedrijven en overige functies niet. Het plan is op basis van het aspect geur mogelijk.

5.1.5 Geluidhinder

De geluidsemisatie ten gevolge van de inrichting wordt getoetst aan de normen van de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening'. Tevens dient bij een planologische procedure onderbouwd te worden dat de ontwikkeling het woon- en leefklimaat bij omliggende geluidsgevoelige objecten waarborgt. Dit geldt ook voor buitenruimtes bij woningen waar mensen langere tijd verblijven, zoals een terras. Op buitenruimtes wordt alleen in de dag- en eventueel in de avondperiode getoetst. In de overige perioden is het niet aannemelijk dat mensen hier verblijven.

Omdat de wet voor het bepalen van een goed woon- en verblijfklimaat geen waarden heeft vastgesteld en hierop de wet geluidhinder niet van toepassing is wordt vaak een waarde van 50 dB(A) gehanteerd.

Conclusie

Op de locatie verandert alleen de toename van voertuigen. Afstanden tot derden zijn dermate groot dat de geluidsbelasting op de woning van derden door de bestemmingswijziging niet wezenlijk zal veranderen.

5.1.6 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te worden gemaakt of bodemverontreiniging het voorgenomen bestemmingsplan in de weg staat.

De huidige functie van het plangebied is op basis van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Landerd':

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden -1.

Voor het gedeelte binnen het plangebied wat gebruikt gaat worden t.b.v. de parkeerplaatsen, is zover bekend³ geen bodemonderzoek uitgevoerd. In de directe omgeving is in 2010 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd t.b.v. bouwvergunning voor de uitbreiding van het zalencentrum. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestonden voor de nieuwbouw op de locatie. De grond welke gebruikt gaat worden t.b.v. het parkeren van personenauto's en bussen is in het verleden altijd in gebruik geweest als landbouwgrond, waarop nooit gebouwd is geweest. Op deze gronden hebben volgens de initiatiefnemer nooit activiteiten plaatsgevonden waardoor verontreiniging van de grond heeft kunnen optreden.

In en rondom de parkeerplaatsen vinden verder geen bodembedreigende activiteiten plaats en/of opslag van bodembedreigende middelen. Verder betreffen de parkeerplaatsen geen verblijfsruimte, waar mensen langere tijd in verblijven. Ook blijven de gronden buiten het parkeerseizoen in gebruik t.b.v. de landbouw.

Conclusie

³ Op basis van www.rmbodemloket.nl en www.bodemloket.nl.

Uit de geraadpleegde informatie kan aangenomen worden dat projectlocatie een onverdachte locatie is. De voorgenomen bestemmingsplanprocedure wordt niet belemmerd door bodemverontreiniging en heeft geen bodemverontreinigende activiteiten tot gevolg. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

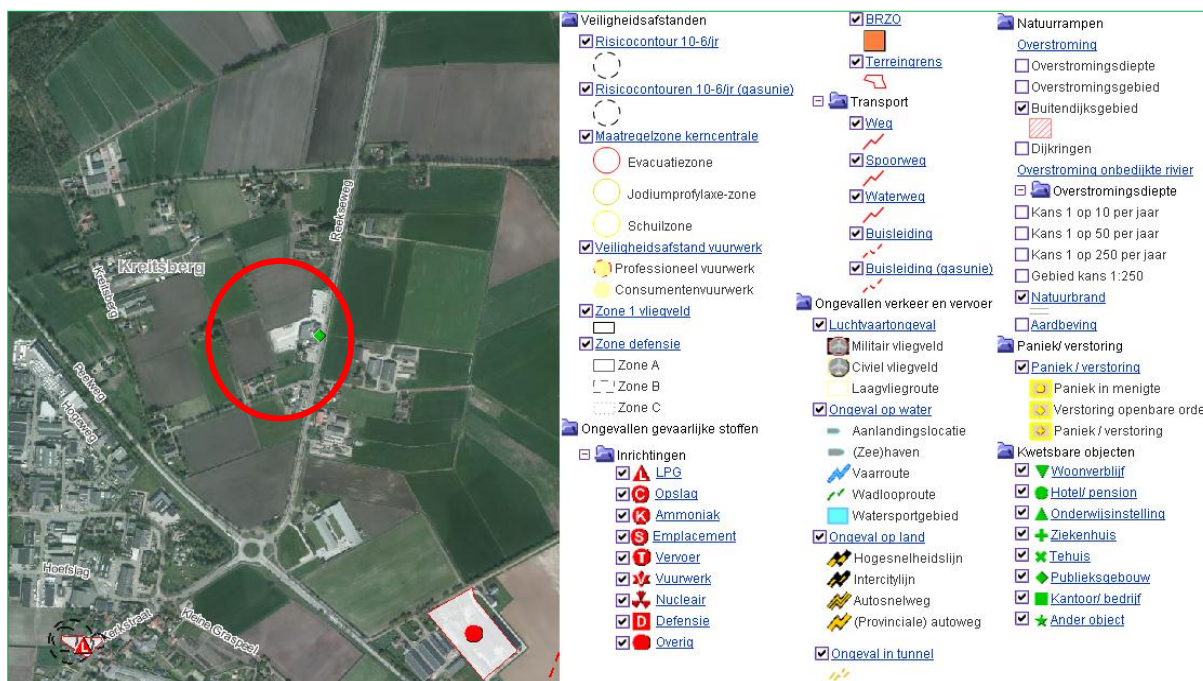
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Risicokaart

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de diverse ramptypen.

Conclusie

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Wel is het zalencentrum aangemerkt als een kwetsbaar object – publieksgebouw. Dit plan betreft de uitbreiding van het parkeerterrein en niet van het zalencentrum (publieksgebouw). Onderhavig plan ondervindt geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 15, Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie vastgelegd.

Flora en fauna:

Hieronder zijn de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht op basis van een analyse van bestaande



inventarisatiegegevens. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op ‘bijzondere’ beschermde soorten in het kader van de Flora en Faunawet.

Natuurloket:

Op basis van het natuurloket is een inventarisatie van de beschermde soorten gemaakt.

Doormiddel van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in de kilometerhok waarin de ontwikkeling plaatsvindt een aantal beschermde soorten zijn aangetroffen, zie onderstaande figuren.

Figuur 17, Ligging projectlocatie in kilometerhok X:175 en Y: 413

Rapportage voor kilometerhok X:175 / Y:413								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1					matig	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels			1		1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						slecht	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 17, Rapportage kilometerhok X:175 en Y: 413

In het kilometerhok 175-413 is volgens de gegevens van het natuurloket 1 vaatplant (Flora- en faunawet lijst 1), 1 broedvogel (Flora- en faunawet vogels) en 1 broedvogel (Rode Lijst) waargenomen. De volledigheid van de geïnventariseerde gegevens is matig tot slecht onderzocht.

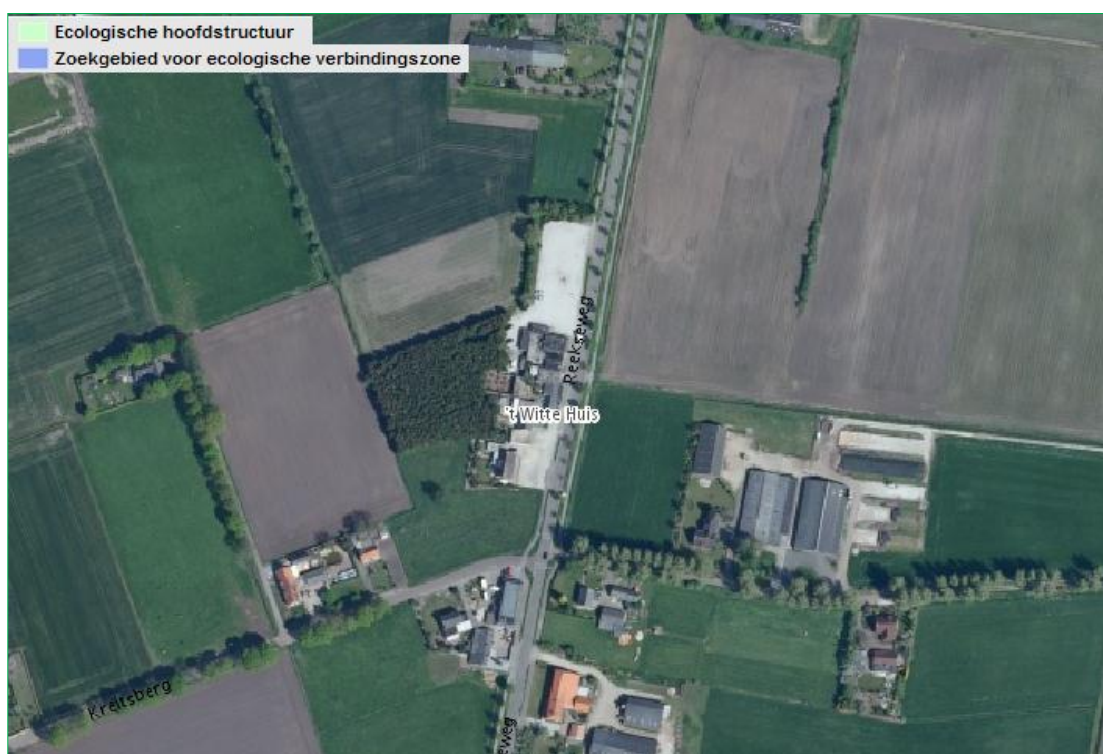
Vaatplanten zijn plaatsgebonden.

Broedvogels komen voor in verschillende leefgebieden. De locatie is gelegen op de grens met een open landschap en bebossing. Aannemelijk is dat de broedvogels in het kilometerhok verblijven in en rondom dit bebost gebied.

De grond waarop het parkeerterrein wordt uitgebreid is tot op heden altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Hierop geldt geen beheerovereenkomst⁴, waardoor deze gronden altijd gewoon bewerkt zijn. Het is dan ook niet aannemelijk dat op deze grond vaatplanten aanwezig zijn en broedvogels op deze grond broeden. Door de ontwikkeling op de locatie worden flora en fauna dan ook niet aangetast. De ruime landschappelijke inpassing van dit plan welke gepaard gaat met dit project kan tevens van positieve invloed zijn voor de aanwezige flora en fauna in de directe omgeving van het plangebied.

Ecologische hoofdstructuur (EHS):

Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur en/of zoekgebied voor ecologische verbindingzone, waardoor deze regeling niet van toepassing is op het plangebied.



Figuur 18, Ligging plangebied t.o.v.EHS

⁴ Een overeenkomst tussen agrariërs en een andere instantie, zoals de provinciale overheid. Een boer verplicht zich om zijn land anders te bewerken en te onderhouden. B.v. niet maaien in de broedtijd, geen bestrijdingsmiddelen gebruiken etc. Kortom zijn productiemethoden moeten milieuvriendelijker en meer gericht zijn op landschapsbehoud en/of herstel.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden dienen gebruikt te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 19, Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Bovenstaande figuur geeft de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de directe omgeving weer. Het plangebied is hierop niet gelegen in het Cultuurhistorische vlak, Cultuurhistorisch landschap dan wel in een Archeologisch landschap. De Reekseweg is aangemerkt als hoge historische geografische lijn. Door de ontwikkeling op de locatie worden geen wijzigingen toegebracht aan de Reekseweg, waardoor dit geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

5.2.3 Archeologische waarden

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed.

De provinciale waardenkaart geeft aan dat er in het plangebied geen archeologische monumenten en aardkundige waarden aanwezig zijn en de indicatieve archeologische

waarde van het plangebied niet hoog/middelhoog is. Omdat de indicatieve archeologische waarde van het plangebied laag is hoeft er op de locatie geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

Op 24 mei 2012 heeft de Raad van de gemeente Landerd de Nota Archeologie gemeente Landerd vastgesteld. De locatie is hierin opgenomen in categorie 6 waar de archeologische verwachtingswaarde laag is, waaraan geen onderzoeksplicht wordt verbonden.

5.2.4 Waterparagraaf

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het waterschap Aa en Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten:

1. Voorkomen van vervuiling;
2. Wateroverlastvrij bestemmen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO);
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
6. Waterschapsbelangen;
7. Meervoudig ruimtegebruik;
8. Water als kans.

Kenmerken watersysteem

Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog.

Verder blijkt uit bovengenoemde wateratlas dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen op 60-80 cm onder maaiveld en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) op 140-160 cm.



Uit de wateratlas blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied waar infiltratie mogelijk is. Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied, zoekgebied rivierversuiming of natte natuurparel, zie onderstaande figuur.



Figuur 22, Uitsnede waterkaart

Watergangen

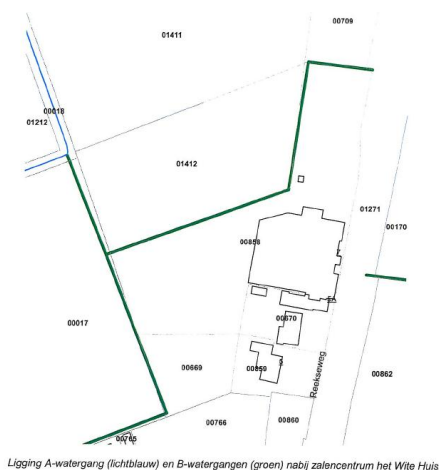
A en B-watergangen in en bij plangebied

In en rondom het plangebied zijn een aantal watergangen opgenomen die onderdeel uitmaken de leggraven van het waterschap. Deze zijn weergegeven in figuur 11.

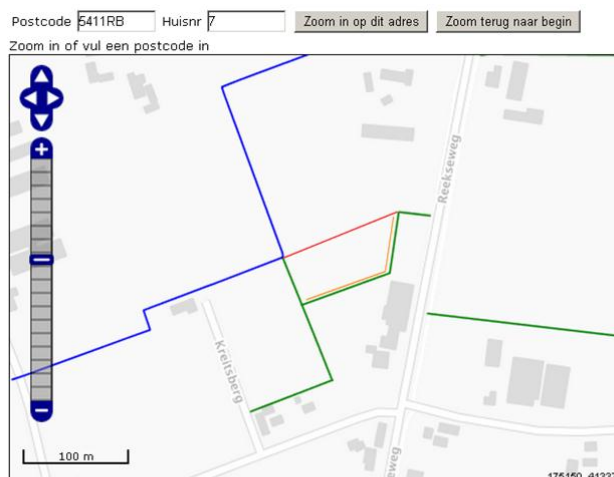
- Tussen het bestaande parkeerterrein en de geplande uitbreiding ligt een B-watergang

- Langs de noordwesthoek van het plangebied loopt een A-watergang
 Genoemde watergangen zijn van invloed op het plan. Voor het opheffen en omleggen van een B-watergang, dient vooraf een watervergunning aangevraagd te worden. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van beplanting of obstakels binnen 5 meter vanaf de insteek van de A-watergang.

Initiatiefnemer wil de B-watergang verleggen en zal hiervoor een vergunning aanvragen bij het waterschap. De situatie die dan aangevraagd wordt staat in figuur 12.



Figuur 11 gewenste wijziging watergangen



- Legenda**
- Beschermd gebied op basis van de Keur
 - Beschermd gebied Verordening water Noord-Brabant (grondwater)
 - Waterkering
 - Waterkering Zone A
 - Waterkering Zone B
 - A-waterloop *
 - B-waterloop
 - aan te leggen sloot
 - te dempen sloot

Figuur 12 bestaande watergangen

Hydrologisch neutraal bouwen

Inleiding:

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling op de projectlocatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft.

Verhard oppervlak:

Er wordt door het initiatief geen verhard oppervlakte toegevoegd. De bufferparkeerplaats wordt uitgevoerd als grasland. Hemelwater kan hier inzakken zoals dat ook voorheen mogelijk was. Er is overlegd gepleegd met het waterschap. Zij kunnen zich vinden in ons standpunt. Er is geen waterbuffer noodzakelijk.

In de regels is een mogelijkheid opgenomen om middels een vergunningsaanvraag verharding wel toe te staan. Om deze verharding hydrologisch aan te kunnen leggen is een waterbuffer noodzakelijk. De aanleg van verharding op het toe te voegen bestemmingsdeel en de uitvoering van de waterbuffer zal moeten worden opgenomen in een vergunningsaanvraag.

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is afgestemd met het waterschap Aa & Maas en aangepast op basis van hun reactie.

Er is een aanvraag noodzakelijk als initiatiefnemer een watergang wil verleggen en er is een vergunning noodzakelijk voor het verharden van de bufferparkeerplaats. Dit is juridisch ook geborgd in de regels.

Het initiatief is hiermee waterkundig akkoord bevonden.

5.3 Uitvoerbaarheid

5.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief ten behoeve van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Horeca' van 'Zalencentrum Het Witte Huis'. In dit geval hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de procedurekosten worden afgedekt door leges. Overige plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.2 Planschade

Planschade kan ontstaan door een planologische wijziging. In dit geval is er sprake van een planologische wijziging. Door de initiatiefnemer is een overeenkomst getekend welke voorziet in de betaling van eventuele planschade door de initiatiefnemer.

5.3.3. Kwaliteitsverbetering

Om op de locatie de verplichte kwaliteitsverbetering juridisch te verankeren wordt dit juridisch vastgelegd in de regels van dit plan middels een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting is als volgt opgenomen:

Het gebouw en de gronden ten behoeve van de onder artikel 3.1 genoemde doeleinden mogen niet in gebruik zijn indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. het terrein waarop dit bestemmingsplan van toepassing is dient ingericht/aangelegd te worden overeenkomstig het in Bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

b. het terrein waarop dit bestemmingsplan van toepassing dient overeenkomstig het in artikel 3.4.2 onder a genoemde landschappelijk inrichtingsplan in stand te worden gehouden.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het bestemmingsplan is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP2012 en is daardoor helder van opzet. Daardoor is ook de handhaafbaarheid makkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduiding zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan “Buitengebied Reekseweg7” bestaat uit de volgende onderdelen:

Toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

Regels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

Verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding is de Enkelbestemming ‘Horeca’, de Gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel’, de Gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’, de Functiaanduiding ‘specifieke vorm van horeca – 1’, de Functiaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden’ en een bouwvlak opgenomen.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot. Op basis van het voorgaande worden de volgende

bestemmingen onderscheiden.

Enkelbestemming Horeca

Deze gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Gebiedsaanduiding Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel

Op de gronden waarop deze aanduiding is gelegen geldt dat een ontwikkeling, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone-verwevingsgebied

Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'

Op deze gronden aan de Reekseweg 7 is een horecafunctie toegestaan met de horecacategorie 3. Een horecacategorie 3 is een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid tot dansen.

Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé, snookercentrum, partycentrum.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden'

Deze gronden zijn naast de bestemmingen zoals opgenomen onder de enkelbestemming 'Horeca' mede bestemd voor agrarisch grondgebruik waarbij rekening gehouden dient te worden met het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Bouwvlak

Binnen het bouwvlak is de realisatie van bebouwing toegestaan met een maximale totale bebouwde oppervlakte van 1.465 m².

6.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De regels zijn opgesteld volgens de systematiek van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk wordt een regeling gegeven voor de enkelbestemming “Horeca”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hierin zijn de algemene regels opgenomen (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene procedureregels).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Horeca

Gebruik:

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel

afgeschermd functie naar het omliggende gebied, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Tevens zijn op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden' mede toegestaan agrarisch grondgebruik waarbij rekening gehouden dient te worden met het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Bouwen

Uitsluitend binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale bebouwde oppervlakte van 1.465 m², met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen, welke ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter voor voorgevel en elders 2 meter.

Voorwaardelijke verplichting

Als verplichting wordt opgenomen dat voldaan moet worden aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 – Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot de ondergeschikte bouwdelen en de algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 6 – Algemene aanduidingsregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding en de veiligheidszone - leiding.

Artikel 7 – Algemene procedureregels

Hierin worden de procedureregels betreffende nadere eisen welke burgemeester en wethouders in acht nemen beschreven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 – Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 9 - Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening vast dient te stellen. Hierin wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan geen inspraak verleend.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Hieronder volgen de reacties van deze instanties.

Er zijn twee reacties binnengekomen:

1. provincie
2. waterschap

Ad 1. Provincie heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Ad 2. Het waterschap heeft verzocht het bestemmingsplan aan te passen ivm mogelijke verharding. Naar aanleiding van deze reactie zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

7.4 Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Landerd heeft het bestemmingsplan op 27 maart 2014 vastgesteld.

In het besluit is opgenomen:

1 de volgende wijzigingen aan te brengen:

- a. artikel 6 “Algemene aanduidingsregels” van de planregels te schrappen, aangezien ter plaatse geen sprake is van een veiligheidszone propaan.
 - b. de tekst op pagina 39 van de toelichting te wijzigen ten aanzien van de advisering door het Waterschap.
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het feit dat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
3. Gedeputeerde Staten van Noord Brabant bij aanbieding van dit besluit te verzoeken tot versnelde bekendmaking.

De wijzigingen als genoemd onder 7.4.1. zijn doorgevoerd.

Provincie heeft aangegeven dat geen bezwaar bestaat tegen vervroegde bekendmaking.