

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
076 – 5225262  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
email  
internet  
kvk Breda

## Gemeente Landerd

## Bestemmingsplan

## ‘De Heidebloem’



Projectnummer: 151390  
Datum: 31 augustus 2017

opdrachtgever:  
contactpersoon:  
datum:  
referentie:  
projectverantwoordelijke:

Recreatiepark De Heidebloem VOF te Schaijk  
dhr. B. Panis (Van Nuland & Partners)  
31 augustus 2017  
151390  
dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders



# **Bestemmingsplan De Heidebloem**

**Ontwerp**

**Toelichting**



# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving .....	7
1.2	Begrenzing plangebied .....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie .....	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis .....	11
2.2	Bestaande situatie .....	11
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan .....	12
3.1	Beoogde situatie .....	13
3.3	Functionele karakteristiek .....	16
3.4	Verkeer en parkeren .....	16
3.5	Groen en water .....	17
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels .....	18
4.1	Algemeen .....	19
4.2	Regels .....	19
Hoofdstuk 5	Beleid en regelgeving .....	23
5.1	Wettelijk kader .....	23
5.2	Rijksbeleid .....	28
5.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving .....	29
5.4	Gemeentelijk beleid .....	38
Hoofdstuk 6	Verantwoording .....	45
6.1	Inleiding .....	45
6.2	Beleid en regelgeving .....	45
6.3	Milieu- en omgevingsaspecten .....	53
6.4	Waarden .....	62
6.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap .....	65
6.6	Defensie .....	66
6.7	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	68
6.8	Milieueffectrapportage .....	76
Hoofdstuk 7	Handhaving .....	79
7.1	Beleidskader .....	79
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....	79
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht .....	80
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid .....	81
8.1	Planopzet .....	81
8.2	Financiële haalbaarheid .....	81
8.3	Kostenverhaal .....	81
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	83
9.1	Inspraak .....	83
9.2	Vooroverleg .....	83
9.3	Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp .....	84
9.4	Zienswijzenprocedure .....	85

## REGELS

## VERBEELDING

## BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Beeldkwaliteitsplan (31 januari 2017)
- Bijlage 2 - Landschappelijk inpassingsplan (18 augustus 2017)
- Bijlage 3 - Advies brandweer Brabant-Noord (4 mei 2016)
- Bijlage 4 - Historisch bodemonderzoek (29 september 2015)
- Bijlage 5 - Memo geurbelasting veehouderij (22 augustus 2016)
- Bijlage 6 - Watertoets (22 augustus 2017)
- Bijlage 7 - Quicksan flora en fauna (13 november 2015)
- Bijlage 8 - Activiteitenplan das (29 maart 2017)

# TOELICHTING

Bestemmingsplan  
De Heidebloem





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Aan de Noordhoekstraat 5 in Schaijk, gemeente Landerd, is recreatiepark De Heidebloem gevestigd. Het voornemen bestaat om het bestaande deel van het recreatiepark (circa 9 hectare) te herstructureren en het aan de oostzijde te voorzien van een (gefaseerd uit te voeren) uitbreiding van circa 7 hectare. Concreet gaat het om het saneren van bestaande recreatieve nachtverblijven (vaste, permanente plaatsen), het oprichten van 3 nieuwe groepsaccommodaties en de bouw van 60 nieuwe chalets/bungalows. Daarnaast is het de bedoeling dat de aanwezige centrale voorzieningen worden opgewaardeerd met een binnenzwembad en een speelhal/loods. Tenslotte wenst De Heidebloem het ten westen van het recreatiepark gelegen bos als speelbos en hondenuitlaatterrein bij de bedrijfsvoering te betrekken. Deze voorzieningen zijn deels reeds aanwezig. Met de herstructurering en de uitbreiding wordt beoogd om het recreatiepark een kwaliteitsimpuls te geven en daarmee in te spelen op de toekomstige wensen en eisen van de consument.

Het planvoornemen past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 23 mei 2013). Maximaal is 1.375 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan op het recreatiepark. De voorgenomen bebouwing overschrijdt deze maximale bouwmogelijkheden. De uitbreiding is evenmin mogelijk, aangezien deze is voorzien ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor het gebruik als recreatiepark. De bestemming 'Bos' aan de westzijde van het terrein biedt daarnaast onvoldoende mogelijkheden voor het gewenste recreatieve medegebruik. Tenslotte wordt ook het op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane aantal van 197 recreatieve nachtverblijven (vaste plaatsen) overschreden als gevolg van het planvoornemen. Voor tijdelijke plaatsen geldt overigens geen maximum aantal.

Op 28 april 2015 heeft het college van B en W van de gemeente Landerd, naar aanleiding van een principeverzoek met planbeschrijving van Van Nuland & Partners, besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de onderhavige ontwikkeling. Hiervoor is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarin het planvoornemen wordt verantwoord. Het voorliggende bestemmingsplan betreft dit nieuwe bestemmingsplan.

### 1.2 Begrenzing plangebied

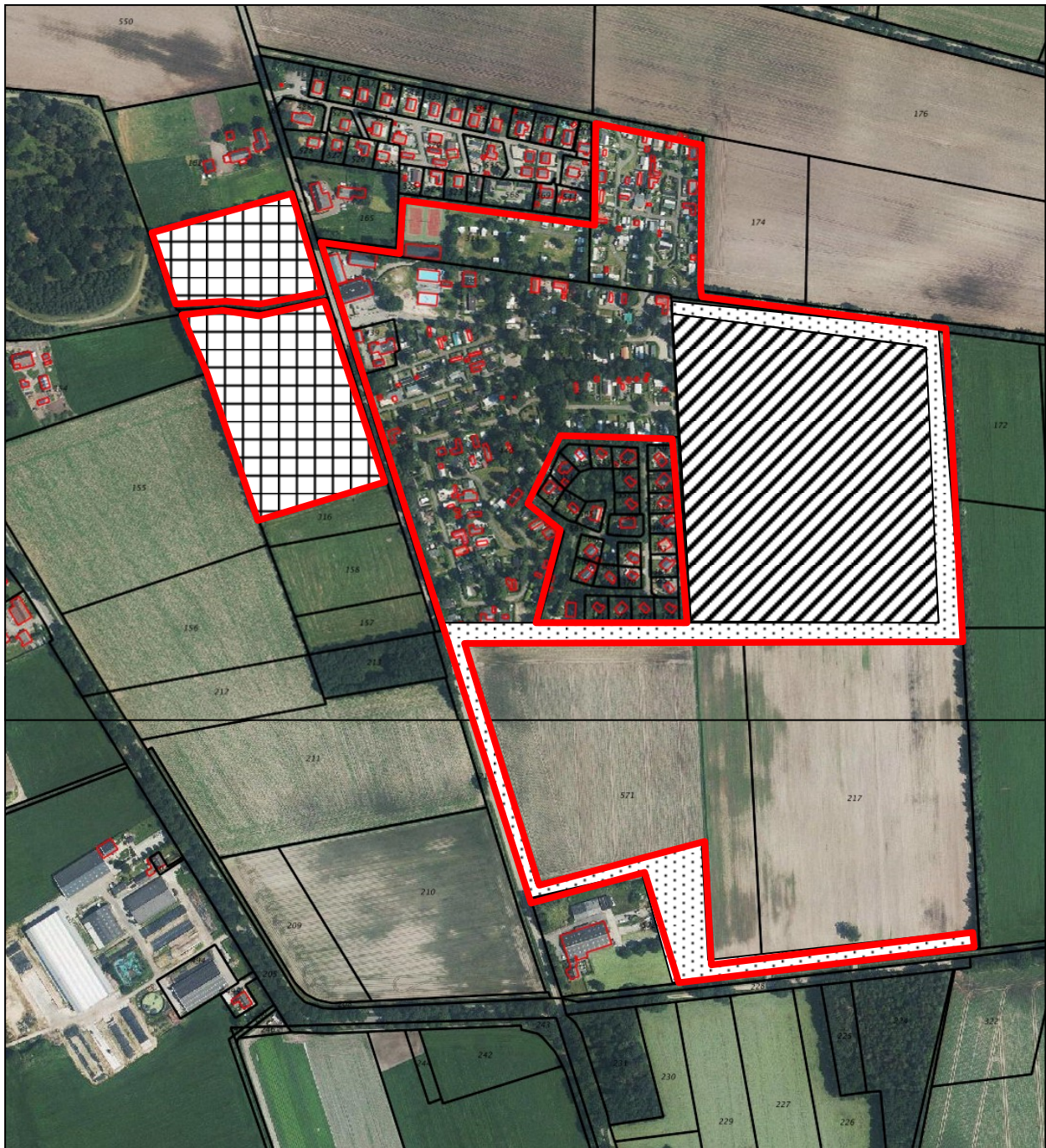
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd en wordt gevormd door:

- het bestaande gedeelte van recreatiepark De Heidebloem (9 hectare, gelegen direct aan de Noordhoekstraat);
- de locatie waar de uitbreiding is voorzien (7 hectare, ten oosten van het huidige terrein);
- het bestaande bos aan de westzijde (3 hectare);
- de stroken aan de zuidzijde van het recreatiepark die worden aangewend voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie alsmede een dassenzone (1 hectare).

Ten noorden van het bestaande recreatiepark liggen een woning en chaletpark Landerije. Aan de zuidzijde is Park Blokland aanwezig, eveneens een recreatiepark. Deze omliggende recreatieve voorzieningen behoren toe aan andere eigenaren en maken geen deel uit van het plangebied. De overzijde van de Noordhoekstraat bestaat uit agrarisch gebied, afgewisseld door kleine bospercelen. De voorgenomen uitbreiding wordt aan drie zijden omgeven door agrarisch buitengebied.

De wijdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven, agrarische gronden en de grotere bosgebieden Gaalsche Heide, Schaijksche heide en Reeksche Heide. Deze bossen zijn onderdeel van natuurgebied De Maashorst. Verder richting het noorden ligt de kern Schaijk en richting het zuiden de kern Zeeland.

Onderstaand is een afbeelding van een luchtfoto opgenomen met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto met begrenzing plangebied (rode kader) en de locatie van de uitbreiding (arcering), het bos (blokpatroon) en de landschappelijke inpassing / dassenzone (stippen). Bron: PDOK

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het onderstaande bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied	23 mei 2013

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied van dit zijn rechtskracht.

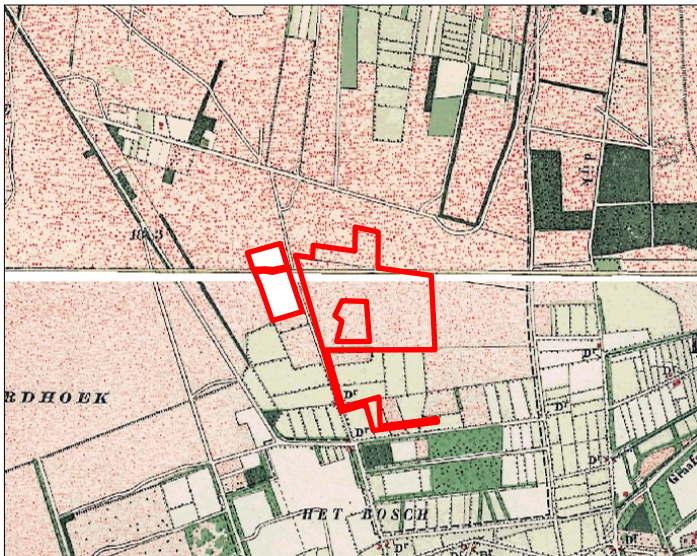




## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De locatie waar het plangebied is gelegen, bestond tot in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw uit heidegronden. Na de geleidelijke ontginning van het gebied werd dit in gebruik genomen als landbouwgrond. De Noordhoekstraat was echter reeds voor de ontginning aanwezig. In de jaren 1970 is het eerste deel van camping Heidebloem tot stand gekomen. Dit betreft het gedeelte dat thans Park Blokland is en geen deel (meer) uitmaakt van Recreatiepark De Heidebloem. Vanaf de jaren 1980 zijn de campingactiviteiten uitgebreid met het gebied dat nu deel uitmaakt van het plangebied. Door middel van inbreiding en herstructurering is het recreatiepark (los van het huidige Park Blokland, dat buiten het plangebied valt) vervolgens verder doorontwikkeld, zonder beslag te leggen op nieuwe ruimte in het buitengebied. Met name de laatste 15 jaar heeft een omslag plaatsgevonden van eenvoudige tijdelijke kampeerplaatsen naar meer vaste en kwalitatief hoogwaardige accommodaties. Ook de inrichting van het recreatiepark heeft een steeds groenere uitstraling gekregen.



Topografische kaart circa 1900  
(Bron: provincie Noord-Brabant)

### 2.2 Bestaande situatie

Op dit moment zijn de maximale groeimogelijkheden bereikt die het huidige terrein biedt. Er zijn in totaal 217 individuele standplaatsen voor vaste en tijdelijke eenheden aanwezig, waarvan:

- 181 vaste plaatsen in de vorm van individuele recreatieve nachtverblijven;
- 36 kampeerplaatsen in de vorm van tijdelijke toeristische en/of seizoensplaatsen.

Daarnaast beschikt het recreatiepark over 4 groepsaccommodaties (118 bedden, totaal circa 500 m<sup>2</sup> bebouwing) een aantal centrumvoorzieningen, zoals twee verwarmde zwembaden en diverse voorzieningen voor sport en spel (totaal circa 850 m<sup>2</sup> bebouwing). Daarmee is op het huidige terrein geen ruimte meer beschikbaar om verdere uitbreiding in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht te kunnen bewerkstelligen.

De locatie waar de beoogde uitbreiding is voorzien, bestaat uit onbebouwd en onverhard agrarisch gebied (akkerland) en ligt ten oosten van het bestaande gedeelte van het recreatiepark. Dit perceel wordt aan de noord- en oostzijde omkaderd door een houtwal en ook tussen het bestaande recreatiepark en de buiten het plangebied gelegen camping is een houtwal aanwezig. Aan de zuidzijde is geen omkadering aanwezig en loopt de locatie van de uitbreiding over in het aangrenzende akkerland.





*Impressie bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving*

## Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

### 3.1 Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling, bestaande uit de herstructurering van het bestaande terrein van het recreatiepark, de voorgenomen uitbreiding ten oosten daarvan en het verruimen van het recreatie medegebruik in het bos aan de westzijde, gaat gepaard met een landschappelijke kwaliteitsverbetering, aansluitend bij de historische context van de omgeving.

Concreet betreffen dit de plannen:

- Verdere herstructurering van het bestaande gedeelte van het recreatiepark, aanvullend op de reeds uitgevoerde maatregelen in de afgelopen jaren. De herstructurering omvat met name een vergroting van de vaste standplaatsen voor recreatief nachtverblijf. Het totale aantal individuele standplaatsen (vast en tijdelijk samen) was al teruggebracht van 283 in 1999 naar 217 in 2014. Met de plannen neemt het aantal standplaatsen op het bestaande gedeelte verder af naar 190.
- In aanvulling op de bestaande groepsaccommodaties volgt de bouw van drie nieuwe accommodaties, gericht op de groepenmarkt, om zich daarmee te onderscheiden van andere parken in de regio. De totale beddenscapaciteit voor groepen neemt daardoor toe met ongeveer 90 bedden. Deze accommodaties zijn eveneens voorzien op het bestaande gedeelte.
- Opwaardering van de centrale voorzieningen met binnenzwembad en een speelhal/loods. Ook de receptie wordt vernieuwd. De speelhal/loods zal ter plaatse van de uitbreiding worden gerealiseerd.
- De uitbreiding van het park met 7,3 hectare ten behoeve van 60 nieuwe verhuureenheden (chalets en bungalows).
- Het benutten van het ten westen van het recreatiepark gelegen bos (circa 3,2 hectare) ten behoeve van recreatief medegebruik in de vorm van een speelbos en hondenuitlaatterrein.

In totaal gaat het om circa 18.000 m<sup>2</sup> aan vaste standplaatsen voor recreatief nachtverblijf en 6.700 m<sup>2</sup> aan bebouwing (waarvan 2.200 m<sup>2</sup> op het bestaande terrein en 4.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de uitbreiding). Deze bebouwing zal bestaan uit:

- 2 groepsaccommodaties van elk 600 m<sup>2</sup> en 1 groepsaccommodatie van 100 m<sup>2</sup>
- Uitbreiding van de receptie met 200 m<sup>2</sup>
- De bouw van een binnenzwembad van 700 m<sup>2</sup>
- De bouw van een loods/speelhal van 500 m<sup>2</sup>
- 20 kleine chalets van elk 50 m<sup>2</sup> op een perceel van 200 m<sup>2</sup>
- 20 grote chalets van elk 70 m<sup>2</sup> op een perceel van 300 m<sup>2</sup>
- 20 bungalows van elk 80 m<sup>2</sup> op een perceel van 400 m<sup>2</sup>

De realisatie van de herstructurering en de uitbreiding zal gefaseerd plaatsvinden in de komende jaren.

In de onderstaande tabel zijn het totale aantal recreatieve nachtverblijven en het gezamenlijke oppervlak aan bebouwing voor centrale voorzieningen in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Individuele vaste standplaatsen	4	7
Groepsaccommodaties	181	241
Bebouwd oppervlak voor centrale voorzieningen <i>waarvan horeca</i>	1.375 m <sup>2</sup> 400 m <sup>2</sup>	2.275 m <sup>2</sup> 400 m <sup>2</sup>

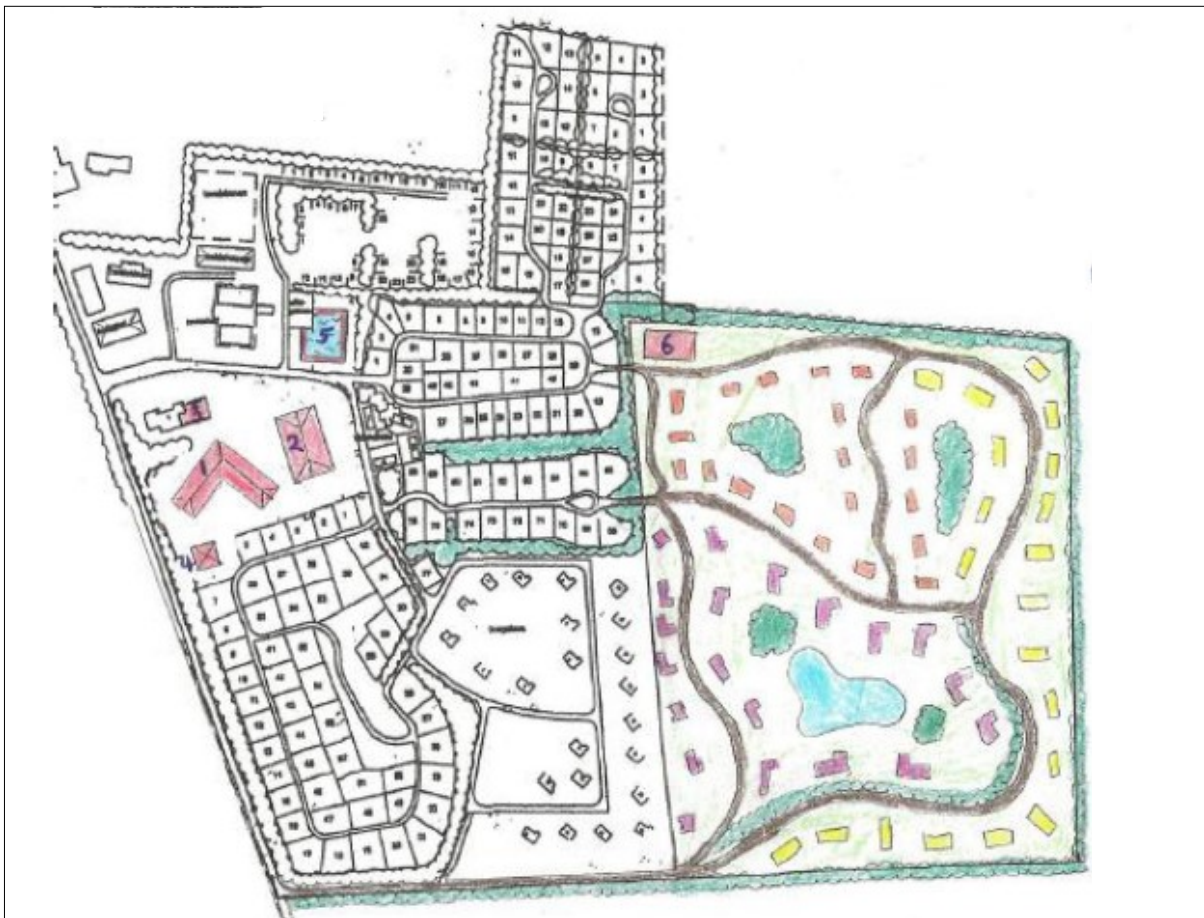


Het totale aantal van vaste individuele standplaatsen en groepsaccommodaties past in de huidige situatie met 185 ruim binnen hetgeen het vigerende bestemmingsplan aan recreatieve nachtverblijven toestaat (maximaal 197 eenheden). Ten gevolge van de uitbreiding met 60 chalets (individuele vaste standplaatsen) en 3 groepsaccommodaties wordt dit aantal overschreden. Het toegestane oppervlak voor centrale voorzieningen is met 1.375 m<sup>2</sup> in de huidige situatie gelijk aan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toelaat. Ook dit oppervlak wordt ten gevolge van de nieuwe plannen overschreden. Ten aanzien van individuele tijdelijke standplaatsen (kampeerplaatsen) gelden geen maximale aantallen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aantal bedraagt in de huidige situatie 36 en zal ten gevolge van de nieuwe plannen in ieder geval niet toenemen. Eerder zal sprake zijn van een afname.

## 3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

### 3.2.1 Inrichting

De inrichting van de toekomstige situatie staat nog niet volledig vast. Dit geldt met name voor het gedeelte waar de uitbreiding is voorzien. Los van het feit dat hier 60 verhuureenheden met bijbehorende voorzieningen zijn voorzien, bestaat er nog volledige flexibiliteit ten aanzien van waar elk van deze eenheden geplaatst zal worden. Ten aanzien van de nieuwe voorzieningen op het bestaande gedeelte van het recreatiepark en loods/speelhal is wel grotendeels duidelijk waar deze worden gesitueerd. Ook hiervoor geldt echter dat de inrichting nog niet definitief is. De afbeelding op de volgende pagina betreft dan ook een mogelijk voorstel van hoe het terrein er in de toekomstige situatie uit kan gaan zien en geen eindbeeld. De afbeelding laat wel vast zien dat de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk inpasbaar is in het plangebied.



Mogelijk voorstel herstructurering bestaande terrein en uitbreiding (bron: Recreatiepark De Heidebloem)



### 3.2.2 Beeldkwaliteit

Net als bij de inrichting bestaat ook bij de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing nog geen definitief eindbeeld. Wel staat vast dat een stijl wordt nagestreefd die van oudsher in dit deel van Noord-Brabant gebruikelijk was, maar dan met gebruik van nieuwe, duurzame materialen. Op basis van dit uitgangspunt is door Van Nuland & Partners een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Onderstaand is een aantal van de in het beeldkwaliteitsplan gebruikte referentiebeelden weergegeven.



*Impressie gewenste beeldkwaliteit chalets en bungalows (bron: Recreatiepark De Heidebloem)*



*Impressie gewenste beeldkwaliteit chalets en bungalows (bron: Recreatiepark De Heidebloem)*



*Impressie gewenste beeldkwaliteit groepsaccommodaties (bron: Recreatiepark De Heidebloem)*

### **3.2.3 Hoofdlijnen landschappelijke inpassing**

Ten behoeve van de landschappelijk inpassing van de uitbreiding is, op basis van de eisen die daaraan worden gesteld door de provincie Noord-Brabant, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie Bijlage 2).

Het landschappelijke inpassingsplan heeft enerzijds betrekking op het groen omlijsten van het gebied waar de uitbreiding is voorzien en anderzijds op het (mede) realiseren van een verbindingzone voor de in de omgeving van het plangebied foeragerende dassen. Verder zuidelijk van het plangebied is namelijk een dassenburcht aanwezig. Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de inrichtingsmogelijkheden voor de das is in dat verband een activiteitenplan das opgesteld (zie Bijlage 8 en voorts paragraaf 6.4.1).

De landschappelijke inpassing ziet niet toe op de inrichting van het terrein van het recreatiepark zelf, aangezien nog niet vaststaat op welke wijze deze inrichting vormgegeven zal worden. In paragraaf 3.5 wordt nader op het landschappelijke inpassingsplan ingegaan.

Bij de inrichting van en afscheiding tussen de vaste standplaatsen voor recreatieve nachtverblijven wordt het gebruik van streekeigen beplantingen gestimuleerd.

### **3.3 Functionele karakteristiek**

De locatie van de uitbreiding wordt in zijn geheel in gebruik genomen ten behoeve van verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen, zoals dat op het bestaande gedeelte van het recreatiepark al het geval is. Aan de randen van het plangebied wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de realisatie van een verbindingzone voor dassen een functionele invulling met landschapswaarden voorgestaan. De huidige agrarische functie ter plaatse van de uitbreiding komt geheel te vervallen.

Zowel de recreatieve functie als de landschappelijke functie passen uitstekend in het omliggende buitengebied, bestaande uit agrarische gronden en bosgebieden, gelegen in De Maashorst. Dit natuurgebied wordt door de recreanten op het recreatiepark gebruikt ten behoeve van extensieve recreatieve activiteiten. Het recreatiepark fungeert als één van de recreatieve entrees tot De Maashorst.

### **3.4 Verkeer en parkeren**

De uitbreiding van het recreatiepark maakt de realisatie van maximaal 60 nieuwe vaste verhuureenheden mogelijk. Op het bestaande gedeelte van het recreatiepark worden drie nieuwe groepsaccommodaties gebouwd. Beide ontwikkelingen gaan gepaard met een toename aan verkeersbewegingen. Daar tegenover staat dat door het vergroten van de bestaande vaste standplaatsen voor recreatief nachtverblijf er netto minder standplaatsen komen. Dit proces is al eerder in gang gezet en heeft er toe geleid dat over een periode van 15 jaar het aantal standplaatsen al met circa 65 is afgenomen. Als gevolg van de nu voorziene herstructurering neemt dit aantal verder af met nog circa 25. Het totale aantal vaste recreatieve nachtverblijven komt daarmee in de nieuwe situatie uit op maximaal 248.

Het totale aantal verkeersbewegingen zal toenemen ten gevolge van de ontwikkeling, echter deze toename is gering. Er is primair sprake van een kwalitatieve ontwikkeling en niet zozeer van een kwantitatieve ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering leidt tot minder verkeersbewegingen per eenheid.

De afwikkeling van het verkeer vanaf het bestaande recreatiepark wijzigt niet. De verkeersafwikkeling ter plaatse van de uitbreiding vindt plaats via een doorsteek vanaf het bestaande gedeelte. Vanaf het bestaande terrein vindt direct ontsluiting plaats op de Noordhoekstraat, van waar via de Duifhuisstraat en de Zeelandsedreef de regionale ontsluitingswegen te bereiken zijn.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe recreatieve nachtverblijven vindt op het terrein plaats bij de eenheden zelf, zoals dat ook bij de bestaande recreatieve nachtverblijven (inclusief groepsaccommodaties) al het geval is. De opzet van de nieuwe eenheden is dermate ruim dat hier meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Ook het vergroten van de bestaande standplaatsen voor recreatieve nachtverblijven betekent logischerwijs dat de voor parkeren beschikbare ruimte toeneemt. Parkeerproblemen worden derhalve niet verwacht.

### **3.5 Groen en water**

#### **3.5.1 Landschappelijk inpassingsplan**

Het planvoornemen gaat gepaard met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande recreatiepark met circa 7 hectare en het tot stand brengen van een verbindingszone voor dassen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als Bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

In deze paragraaf wordt ingegaan op beide aspecten en de effecten daarvan op de groene omgeving. Water is binnen het plangebied op dit moment niet aanwezig, maar kan wel ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden toegepast, bijvoorbeeld door de aanleg van een poel. De te realiseren kwaliteitsverbetering gebeurt echter primair door middel van groen.

#### **3.5.2 Inpassing uitbreiding en verbindingszone dassen**

Voor de landschappelijk inpassing is het bestaande landschappelijke raamwerk in de omgeving als uitgangspunt genomen. De aanwezige landschapselementen zijn verwerkt in de nagestreefde inpassing. Tevens is rekening gehouden met de realisatie van de ecologische verbindingszone voor dassen, aangezien ten zuiden van het plangebied een dassenburcht aanwezig is. Het foerageergebied van de aldaar wonende dassen wordt momenteel in noordelijke richting beperkt door het ontbreken van een goede route.

Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een brede strook van 10m rondom de uitbreidingslocatie. De binnenste 4m hiervan is een houtwal gelegen op een grondwal van ca. 1m hoog. Tevens is een ringsloot aanwezig. Dan volgt een ruige kruidige vette weide met waar mogelijk verspreide hoogstam fruitbomen. Vervolgens sluit deze weide aan op de bestaande houtwal of wordt deze afgesloten met een struweelhaag.

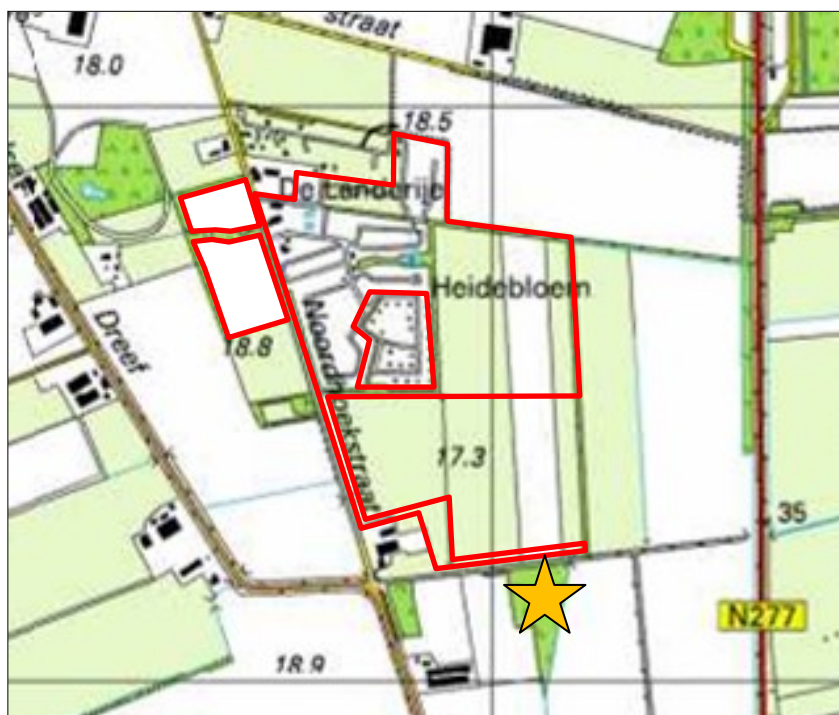
Op de andere plaatsen in de verbindingszone wordt een strook van 5m voorgesteld met aan beiden zijden een struweelhaag. Tussen deze hagen bevindt zich een ruig grasland met daarin hoogstamfruitbomen. Daar waar de verbindingszone aan een sloot grenst zal hiervan de oever natuurvriendelijk (minder steil) gemaakt worden, zodat de das hier kan foerageren. Ter hoogte van de oevers aan de Noordhoekstraat en het zandpad bij de dassenburcht wordt geen haag aangeplant.

De locatie en inrichting van de verbindingszone zijn afgestemd op de resultaten van het ecologische onderzoek dat is verricht naar de dassen (zie Bijlage 7) en de daarop gebaseerde inrichtingsmaatregelen zoals verwoord in het activiteitenplan das (zie Bijlage 8).





Indicatieve locatie inrichtingsmaatregelen uit het activiteitenplan das



Indicatieve locatie dassenburcht (oranje ster) ten opzicht van het plangebied (rode kader)

## Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

### 4.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit 4 hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 5), de algemene regels (artikel 6 tot en met 8) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 9 en 10). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten het landschappelijke inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

### 4.2 Regels

#### **Uitgangspunt**

Inhoudelijk vindt de gehanteerde regeling in dit bestemmingsplan zo veel mogelijk aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en met name de regeling die geldt voor het bestaande gedeelte van het recreatiepark. Ten behoeve van de herstructurering en de uitbreiding is de regeling waar nodig specifiek afgestemd op de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de systematiek van de juridische regeling en de inhoud van de regels worden daarnaast de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Bro als uitgangspunt genomen.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Artikel 1: Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

##### *Artikel 2: Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### *Artikel 3 - Bos*

Deze bestemming is gegeven aan het bosperceel ten westen van het recreatiepark. Hier is behalve de functie bos tevens recreatief medegebruik toegestaan, in de vorm van ondergeschikte speelvoorzieningen en een hondenuitlaatterrein. Het betreft deels bestaande voorzieningen. De locatie waar deze laatstgenoemde voorziening is toegestaan is specifiek aangeduid.

### *Artikel 4 - Natuur*

De zone die voor landschappelijke inpassing en de dassenzone wordt ingericht heeft de bestemming 'Natuur'. De recreatieve mogelijkheden binnen deze strook beperken zich tot extensief recreatief medegebruik, mits ondergeschikt aan de overige doeleinden.

### *Artikel 5: Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Het bestaande en nieuwe deel van het recreatiepark heeft deze bestemming, waarbij de regeling op hoofdlijnen identiek is aan de vigerende regeling voor het huidige recreatiepark. Wat wijzigt is het aantal vierkante meters aan bebouwing dat is toegestaan en het aantal toegestane recreatieve nachtverblijven. Het maximale aantal toegestane recreatieve nachtverblijven voor het recreatiepark bedraagt 241. Dit aantal betreft zowel de bestaande 181 als de 60 nieuwe verhuureenheden (bungalows en chalets). Het maximaal toegestane aantal groepsverblijven betreft 7 (4 bestaande en 3 nieuwe).

De maximale toegestane bebouwde oppervlakte binnen het plangebied bedraagt 2.775 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 400 m<sup>2</sup> voor horeca. Deze bebouwde oppervlakte betreft de bestaande bouwrechten (1.375 m<sup>2</sup>) en de nieuwe bebouwing (1.400 m<sup>2</sup>) samen en is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van kampeermiddelen, recreatieve nachtverblijven, groepsaccommodaties en twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen.

Er zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen om te waarborgen dat de verplichte landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie en de benodigde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen ter plaatse van de uitbreiding worden uitgevoerd. Tevens is een voorwaardelijke bepaling opgenomen te behoeve van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

### *Artikel 6: Waarde - Archeologie 4*

Deze bestemming is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen over een gedeelte van het huidige recreatiepark ter bescherming van de daar verwachte archeologische waarden. Ter plaatse van de uitbreiding is de dubbelbestemming niet gelegen.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### *Artikel 7: Anti-dubbelregel*

In dit artikel is vastgelegd dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

### *Artikel 8: Algemene bouwregels*

Door middel van dit artikel wordt gewaarborgd dat bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

*Artikel 9: Algemene aanduidingsregels*

Ten behoeve van de aanwezigheid van de groenblauwe mantel en de aan de aan het plangebied grenzende propaantank gekoppelde veiligheidszone zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

*Artikel 10: Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

*Artikel 11: Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

**Bijlagen bij regels**

In de bijlagen bij de regels is het landschappelijke inpassingsplan gevoegd, waarnaar wordt verwezen in de voorwaardelijke bepalingen zoals opgenomen in artikel 5 lid 3 van de regels.





## **Hoofdstuk 5                   Beleid en regelgeving**

### **5.1     Wettelijk kader**

#### **5.1.1   Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is altijd van toepassing.

#### **5.1.2   Grondexploitatiewet**

Doel van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 aangewezen.

De economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is verderop in deze toelichting toegelicht.

De Grondexploitatiewet is wel van toepassing.

### 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze toelichting gaat hierop in.

Het Bro is altijd van toepassing.

### 5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning. In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

- a. door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels;
- b. als de activiteit valt onder één van de gevallen zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of
- c. wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) inclusief bijlagen werkt een aantal artikelen van de Wabo verder uit.

De Wabo is niet van toepassing.

### **5.1.5 Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De Wnb is altijd van toepassing.

### **5.1.6 Wet geluidhinder**

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

De Wgh is niet van toepassing.

### **5.1.7 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is enerzijds het beoordelingskader voor agrarische geur uit dierenstallen bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Anderzijds is de wet ook van belang voor de toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij ruimtelijke plannen (de

zogenaamde omgekeerde werking). Bijvoorbeeld bij de uitbreiding van een veehouderij of het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen. In het kader van deze omgekeerde werking moet bekeken worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object) en of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen).

De Wgv is wel van toepassing.

#### **5.1.8 Wet op de archeologische monumentenzorg**

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

De Wamz is wel van toepassing.

#### **5.1.9 Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage**

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Deze wet trad op 1 maart 1993 in werking. De wet bevat de algemene regels voor het milieubeheer. Meer specifieke regels worden in diverse besluiten en ministeriële regelingen uitgewerkt. Zo zijn de regels die gelden voor het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 wijzigde dit besluit. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

De Wm is wel van toepassing. Daarnaast is het Besluit milieueffectrapportage wel van toepassing.

#### **5.1.10 Waterwet**

Op 22 december 2009 trad de Waterwet in werking. De Waterwet heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Met de inwerkingtreding van deze wet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Een watervergunning van het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder is nodig voor het gebruikmaken van een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszones door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

De Waterwet is niet van toepassing.

### **5.1.11 Crisis- en Herstelwet**

Op 31 maart 2010 werd de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Met deze wet beoogt het Rijk een impuls te geven aan de economie door een aantal grootschalige projecten op het gebied van onder andere infrastructuur, wonen, werken, natuur, recreatie en klimaat/duurzaamheid versneld mogelijk te maken. De versnelling bestaat uit een vereenvoudiging van de te doorlopen procedures (bijvoorbeeld het wegvallen van de verplichting om in het kader van de m.e.r.-procedure alternatieven te onderzoeken) en een versnelling van de procedurele doorlooptermijnen (bijvoorbeeld een korte doorlooptijd van beroepsprocedures). Projecten die hier onder vallen zijn onder andere:

- de bouw van meer dan 12 woningen;
- onderwijsgebouwen;
- zorginstellingen.

Ook is een groot aantal specifieke projecten opgenomen in de bijlage van de Chw.

Voorwaarden zijn dat een project een bijdrage levert aan het bestrijden van de crisis en dat voldaan blijft worden aan sectorale wetgeving (bijvoorbeeld de Natuurbeschermingswet).

De Chw is niet van toepassing.

### **5.1.12 Externe veiligheid**

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is wel van toepassing.

## **5.2 Rijksbeleid**

### **5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR heeft wel invloed op het ruimtelijke plan.

### **5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang voor de ruimtelijke orderingspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van het NNN gaat via het provinciale beleid.

Het Barro heeft wel invloed op het ruimtelijke plan.

## 5.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

### 5.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

### Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

- *Provinciaal belang 3 Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en kreekstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.

het Natuur Netwerk Brabant wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant.

- *Provinciaal belang 12 Economische kennisclusters*

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel de volgende economische clusters:

- o high-tech systems en materialen (inclusief automotive en solar),
- o life sciences/health,
- o agrofood,
- o logistiek,
- o maintenance en
- o biobased economy

Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

### **Provinciale sturingsfilosofie**

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

#### *Regionaal ruimtelijk overleg*

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Noord-Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is.

Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.



### *Rekening houden met de omgeving*

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.

Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten het Natuur Netwerk Brabant en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

### *Landschappen van Allure*

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie *Agenda voor Brabant*. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

### **Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie**

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

### *De groenblauwe structuur*

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*  
Natuurgebieden in het Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- *De groenblauwe mantel*  
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*  
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

#### *Het landelijk gebied*

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruiksruiimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.  
Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.
- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*  
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

#### *De stedelijke structuur*

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

#### *De infrastructuur*

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De

provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

### **5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant**

#### **Inleiding**

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 19 maart 2014 trad de provinciale verordening in werking. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015. Op 8 december 2016 is tevens de Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 in werking getreden. Dit betreft in hoofdzaak een partiële wijziging van de regels. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Vr 2014 beschikbaar, getiteld 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden. Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

#### **Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

#### **Structuren in de provinciale verordening**

##### *Structuur: Natuur Netwerk Brabant*

Het bosperceel ten westen van het recreatiepark valt binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNN). Ook een deel van het bestaande campingterrein valt binnen het NNN en moet zorg dragen voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling en bescherming van de ecologische en overige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zolang het NNN niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

##### *Structuur: Gemengd landelijk gebied*

Een deel van het bestaande campingterrein ligt in Gemengd landelijk gebied. Het ruimtelijke plan dat ligt in gemengd landelijk gebied onderscheidt voor een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Toegelicht moet worden dat het ruimtelijke plan past binnen het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

##### *Structuur: Groenblauwe mantel*

De locatie van de uitbreiding ligt binnen de groenblauwe mantel. Het is van belang om te zorgen voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling en bescherming van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Toegelicht moet worden hoe de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Onderstaand zijn de artikelen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant genoemd die voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling van toepassing zijn:

- *Artikel 5.1 Bescherming Natuur Netwerk Brabant*

Dit artikel beoogt het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Er worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en rekening gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

- *Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel*

Dit artikel regelt de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en de ontwikkelingsmogelijkheden voor functies. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat geregeld is in hoofdstuk 2.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden, zoals:

- o de ontwikkeling van grondgebonden melkveehouderijen;
- o agrarisch natuurbeheer;
- o groene en blauwe diensten;
- o vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte;
- o ontwikkeling van zorg- en streekproducten.

Met de gebiedspaspoorten uit de structuurvisie en het Groen-Blauw Stimuleringskader vult de provincie elk gebied in op de gewenste wijze. Ruimtelijke ontwikkelingen in de groenblauwe mantel dragen bij aan de versterking van natuur, water en landschap. De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving zijn naast de natuur- en waterdoelen vooral gericht op het recreatieve gebruik en de beleving van natuur en landschap bij de stad. Het gaat hier bijvoorbeeld over het middengebied Eindhoven-Helmond, de Groene Mal Tilburg en de Groene Delta rondom 's-Hertogenbosch.

In een aantal gebieden binnen de groenblauwe mantel ligt ook de aanduiding Integratie stad-land. Binnen deze gebieden is onder specifieke voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling (artikel 9).

- *Artikel 6.10 Niet-agrarische functies*

o Lid 1: voorwaarde bestaand bouwperceel

Niet-agrarische functies kunnen zich vestigen in de groenblauwe mantel op een bestaand bouwperceel als bedoeld in artikel 3.1. Belangrijke voorwaarden zijn dat deze functies behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bouwperceel ten hoogste een omvang van 5.000 m<sup>2</sup> heeft. Deze omvang sluit aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 4.6).

Voor de beoordeling of er sprake is van bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 hanteert de provincie de VNG brochure. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. De gemeente moet dit in de toelichting op het plan nader onderbouwen.

Binnen de groenblauwe mantel zijn geen afwijkende regels opgenomen voor de vestiging van agrarisch technische - en agrarisch verwante bedrijven of mestbewerking. Het opnemen van afwijkende regels voor die functies is binnen de groenblauwe mantel niet gewenst. Dit betekent dat vestiging van dergelijke functies alleen mogelijk is mits aan de voorwaarden van artikel 6.10 wordt voldaan.

Een eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>. Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkende werking niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in bestaand stedelijk gebied.

Tenslotte is als voorwaarde opgenomen dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen het op grond van deze verordening toegestane oppervlakte. Dit is opgenomen om te voorkomen dat eerst een vestiging plaatsvindt, die binnen de regels van deze verordening blijft, en dat er vervolgens binnen korte periode een beroep wordt gedaan op de mogelijkheid van een redelijke uitbreiding, als opgenomen in het tweede lid. De toegelaten omvang van een bouwperceel voor niet-agrarische functies zoals opgenomen in dit artikel is ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>. In de artikelen 6.11 tot en met 6.13 zijn afwijkende regels opgenomen voor de maximaal toegestane omvang die dan als uitgangspunt gelden voor de afweging.

De ontwikkeling mag tot slot niet leiden tot een grootschalige voorziening. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt (zie ook artikel 1.36). Nieuwe grootschalige voorziening zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten in beginsel niet gewenst in het buitengebied.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij bij de voorbereiding van een bestemmingsplan deze voorwaarden concretiseren en een bij de omgeving passende regeling opnemen, waaronder maximale maatvoeringen en bouwhoogten, overeenkomstig artikel 3.1, derde lid.

o Lid 2: uitbreiding

De verordening biedt aan bestaande niet-agrarische functies de mogelijkheid van een redelijke uitbreiding indien dit in de toelichting wordt verantwoord. Deze redelijke uitbreiding geldt voor alle bestaande niet-agrarische functies; dus ook indien de functie niet (meer) past binnen de voorwaarden die in het eerste lid zijn gesteld, zoals een bedrijf waarvan de omvang groter is dan 5.000 m<sup>2</sup> of een niet-agrarische functies in de milieucategorie 3 of hoger. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk.

Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven in de regels dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie. Deze dubbele afweging is gevraagd om te voorkomen dat er ingeval van een redelijke uitbreiding tevens omschakeling plaatsvindt van een bezoekersextensieve functie naar een bezoekersintensieve functie. Uiteraard is

het bezoekersaantal niet voor iedere functie relevant. De toelichting kan dat onderbouwen.

Voor bedrijven waarvoor vestiging op een bedrijventerrein wordt nagestreefd is in de regels een verantwoording opgenomen die vergelijkbaar is met de uitbreiding van bedrijven boven de 5.000 m<sup>2</sup> in kernen in het landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 4.6 tweede lid. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on-)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied.

- *Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven*

Deze artikelen bevatten regels voor een vestiging van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel. Het artikel bevat regels die afwijken van de algemene regels verwoord in artikel 6.10. Dit betekent derhalve dat voor besluiten de regels uit artikel 6.10 onverkort gelden, behoudens voor zover in dit artikel anders is bepaald.

Onder een recreatiebedrijf wordt verstaan (artikel 1.64):

*een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen .*

Een verblijfsrecreatief terrein is een kampeerterrein of een terrein ten behoeve van recreatiewoningen, al dan niet in combinatie met elkaar. Voor alle duidelijkheid zijn in de begripsomschrijvingen ook de begrippen kampeerterrein, kampeermiddel en recreatiewoning omschreven. Hotel- of groepsaccommodatie, met inbegrip van de daarbij behorende bedrijfswoningen, vallen onder de werking van artikel 6.12.

Wat onder een dagrecreatief terrein verstaan moet worden is divers. Voorbeelden zijn: dierentuin, safaripark, sprookjestuin, attractiepark, openluchtmuseum, een (omvangrijke) speeltuin, mini- en midgetgolfterrein, golfbaan, sauna, kinderboerderij, hertenkamp of combinaties hiervan.

Bij de ruimtelijke beoordeling van een recreatiebedrijf wordt het geheel aan activiteiten als totaal afgewogen.

De toegestane omvang van de bebouwing van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare. In dit artikel is bewust gekozen om de omvang van de bebouwing vast te leggen en niet de omvang van het bouwperceel. Bijvoorbeeld een golfbaan of een park met recreatiewoningen omvat vaak een grotere oppervlakte dan 1,5 hectare. een dergelijke ontwikkeling is goed inpasbaar in de groenblauwe mantel zolang de ontwikkeling niet te grootschalig wordt. Door een maatvoering te geven voor de toelaatbare omvang van de bebouwing wordt enerzijds voorkomen dat er een grootschalige ontwikkeling ontstaat, terwijl anderzijds de ontwikkeling op extensieve wijze, passend in het landschap ontwikkeld kan worden. Juist daardoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling bevordert.

Onder een bedrijfsmatige exploitatie zoals genoemd in lid 1 onder b wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en gemeente zijn er voor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Onder de aangegeven voorwaarden in artikel 6.10 tweede lid, is een redelijke uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk.

In afwijking van artikel 6.7 is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan in verband met het noodzakelijke toezicht op de veiligheid van de recreanten.

## **Aanduidingen**

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan.

De volgende aanduiding is van toepassing:

- *Ecologische verbindingzone*

Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt.

In bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling moet het bestemmingsplan een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land.

In dit artikel is bepaald dat indien de ecologische verbindingzone is gerealiseerd de beschermingsregels van de structuur van het Natuur Netwerk Brabant van overeenkomstige toepassing zijn.

Een gerealiseerde ecologische verbindingzone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingzone wordt opgenomen met een daarbij horend beschermingsregime. Bij een ecologische verbindingzone gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer.

In artikel 11.2 zijn twee mogelijkheden opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de begrenzing van een ecologische verbindingzone te wijzigen. Wijziging op eigen initiatief van Gedeputeerde Staten is mogelijk indien dit tot een beter resultaat leidt voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van de ecologische verbindingzone (eerste lid).

Wijziging op verzoek van burgemeester en wethouders kan alleen plaatsvinden indien het zoekgebied, met de beoogde wijziging, tenminste een vergelijkbare functie kan vervullen.

### **Rechtstreeks werkende regels**

In de provinciale verordening is een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen. Deze regels zijn van belang voor het verlenen van vergunningen.

De rechtstreeks werkende regels zijn niet van toepassing.

### **5.3.3 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij**

De provinciale verordening bepaalt dat het bevoegde gezag een vergunning tot uitbreiding pas kan vergunnen nadat hij zijn plannen heeft besproken met zijn omgeving en wanneer hij een voldoende score inzake de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) heeft behaald. Gedeputeerde Staten stelden op 29 juni 2015 de BZV versie 1.1 vast. De BZV versie 1.1 trad op 15 juli 2015 in werking. Bij de BZV zit een rekenmodel op basis waarvan een ondernemer zijn score kan berekenen.

De BZV is een instrument dat stuurt en stimuleert dat een veehouderij zorgvuldig is en daarmee goed past in haar omgeving. Ontwikkelruimte moet vanaf nu verdiend worden en is niet onbegrensd.

De BZV is niet van toepassing.

## 5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn er een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

### 5.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie. Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

### 5.4.2 Structuurvisie Landerd

#### Algemeen

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

#### Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.



#### *Uitvoeringsparagraaf parkeren*

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

#### *Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit*

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

#### *Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave*

De gemeente Landerd stelde beleid op om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet benut wordt na enige tijd in te trekken. Tevens is een integrale afweging van het woningbouwprogramma gemaakt, gericht op besluitvorming over de afhandeling van (lopende) bouwplannen. Hierbij is ook een doorkijk naar de toekomst gegeven voor wat betreft nieuwe, nog onbekende woningbouwplannen. Duidelijk is dat er enkel aan de eis van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan als de gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Nieuwe initiatiefnemers krijgen de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat. Hierbij is het dan wel noodzakelijk dat op een andere ontwikkellocatie een gelijk aantal woningen planologisch-juridisch wordt geschrapt en dat wordt bijgedragen in de kosten hiervan. Hiertoe is een fonds *Uitruil woningbouwopgave* opgericht. Zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel dient per nieuwe woningbouwlocatie onderbouwd te worden dat deze in de plaats kan treden van een andere ontwikkeling, waardoor de gemeentelijke woningbouwopgave niet overschreden wordt.

De structuurvisie is altijd van toepassing.

### **5.4.3 Bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan Buitengebied', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 mei 2013.

De gronden ter plaatse van het bestaande deel van het recreatiepark zijn bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 6'. Door middel van deze aanduiding zijn de specifiek voor recreatiepark De Heidebloem toegestane verblijfsrecreatieve voorzieningen geregeld. Bepaald is dat bij het recreatiebedrijf maximaal 197 recreatieve nachtverblijven zijn toegestaan, hetgeen de vaste plaatsen betreft (aan tijdelijke plaatsen is geen maximum verbonden). De bebouwde oppervlakte mag maximaal 1.375 m<sup>2</sup> bedragen, waarvan maximaal 400 m<sup>2</sup> voor horeca, dat tevens is toegestaan. De bestaande bebouwing en het gebruik zijn daarmee adequaat geregeld. Het bosperceel ten westen van het recreatiepark heeft de bestemming 'Bos'. Extensief recreatief medegebruik is hier in beperkte mate toegestaan.

Het noordelijke gedeelte van het bestaande recreatiepark en het bosperceel heeft tevens deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De gronden ter plaatse van de uitbreiding zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden -1'. Deze gronden mogen behalve voor agrarisch gebruik onder andere ook worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Het gehele bestaande en nieuwe kampeerterein is tenslotte voorzien van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel', waar vanuit de provinciale Verordening ruimte geldt dat ter plaatse sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden.

#### **5.4.4 Parkeernormen 2012**

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient een bijdrage te worden gestort in het parkeerfonds voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

De parkeernormen zijn wel van toepassing.

#### **5.4.5 Nota Archeologie gemeente Landerd**

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemversturende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Deze nota is wel van toepassing.

#### **5.4.6 Monumentenverordening gemeente Landerd**

Op 7 oktober 2010 stelde de gemeenteraad de Monumentenverordening gemeente Landerd vast. De verordening regelt de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumentale zaken. Ook besteedt de verordening aandacht aan aanvragen om een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en aan de omschrijving en aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, objecten en landschapselementen.

De gemeente Landerd heeft een monumentencommissie. De monumentencommissie adviseert over de instandhouding van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten waarvan er binnen de gemeentegrenzen verschillende aanwezig zijn.

De monumentenverordening is niet van toepassing.

#### **5.4.7 Nota Bodembeleid**

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant.

Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De Nota Bodembeleid is wel van toepassing.

#### **5.4.8 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027**

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast.

Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

#### **5.4.9 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd**

##### **Duurzame locaties veehouderij**

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de Nota Duurzame locaties veehouderij, geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. Deze nota werkt enkele begrippen uit de Verordening ruimte nader uit. Het gaat om de begrippen grondgebonden veehouderij en duurzame locatie. Deze nota is gebaseerd op de Verordening ruimte 2012. Voor zover deze nota niet meer aansluit bij de Verordening ruimte 2014 dient van het gestelde in de Verordening ruimte 2014 uitgegaan te worden.

##### **Nota kwaliteitsverbetering**

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip kwaliteitsverbetering uit. Dit begrip komt voort uit het provinciale beleid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan regels van het bestemmingsplan voldoen, moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering voordat aan een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling medewerking kan worden verleend. Wat de gemeente Landerd onder voldoende kwaliteitsverbetering verstaat, is uitgewerkt in dit deel van het kwaliteitskader.

Ingegaan wordt op mogelijke landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een aantal ontwikkelingen is in drie categorieën ingedeeld. Per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten worden doorgevoerd. Het stuk gaat ook in op de manier waarop de kwaliteitsverbetering juridisch geborgd kan worden.

Het kwaliteitskader is wel van toepassing.

#### **5.4.10 MaashorstManifest**

Stuurgroep De Maashorst ontwikkelde het MaashorstManifest. De gemeente Landerd neemt deel aan deze stuurgroep. In 2014 stelde de stuurgroep een tussenevaluatie en herijking van de vooruitblik vast. De visie biedt een doorkijk naar De Maashorst in het jaar 2020. Het betreft een toekomstvisie met een aantal streefbeelden.

Deze beelden gaan uit van een levendig en ondernemend landschap dat duurzaam bewerkt en beheerd wordt door boeren, beheerders en ondernemende burgers. Het landschap is omgeven door vitale en leefbare dorpen en steden. De Maashorst moet ruimte bieden voor het goede leven, gezondheid en goede voeding, zorgzaamheid en spiritualiteit waarbij ingezet wordt op een duurzame ontwikkeling.

Het gebied dient aantrekkelijk te zijn voor bezoekers die willen genieten van haar gastvrijheid, cultuur, natuur, rust en het rijke scala aan recreatiemogelijkheden in de regio.

Het manifest gaat uit van een 'schillenbenadering'. Centraal in deze zoneringsfilosofie staan de natuurkernen van De Maashorst en Herperduin die het groene hart van de streek vormen. Hier zijn de (hoge en kwetsbare) natuurwaarden leidend. De eerste schil rondom deze natuurkern wordt gevormd door (bos)gebieden die aantrekkelijk zijn voor vormen van extensieve recreatie zoals wandelen en fietsen. De tweede schil daar omheen is het kleinschalige agrarische landschap met daarin diverse gehuchten. Deze gehuchten vormen de overgang naar de derde schil, de dorpen en steden die het natuurgebied omringen. Het agrarische landschap vormt de buffer tussen het stedelijk gebied en het natuurgebied. De sociaal-economische versterking van deze schil is van wezenlijk belang voor De Maashorst. De landbouw speelt hierin een cruciale rol maar ook de recreatiesector is hierin van belang om te komen tot een duurzame plattelandseconomie. Het centrale thema in de ontwikkeling en positionering van De Maashorst is gezondheid. Dit alles dient vorm te krijgen door de *Maashorst community*, een samenwerking tussen boeren, burgers, ondernemers, beheerders en bestuurders.

Het manifest is wel van toepassing.

#### **5.4.11 Volksgezondheid**

##### **Algemeen**

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt op meerdere manieren de volksgezondheid geborgd en zo goed mogelijk meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

##### **Gezondheidseffectscreening**

In opdracht van de gemeente voerde de GGD een Gezondheidseffectscreening (GES) uit. Dit is een instrument waarmee inzicht verkregen wordt in milieufactoren die invloed kunnen hebben op de gezondheid van bewoners. Het geeft daarmee een beeld van de gezondheidkundige knelpunten in de gemeente. De GES bevat zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve beoordeling van de gezondheidkundige situatie. Bij de kwantitatieve beoordeling wordt middels een zogenaamde GES-score per milieufactor de mate van belasting weergegeven. Deze GES-scores zijn gebaseerd op algemene kennis over blootstelling aan een milieufactor en het optreden van gezondheidseffecten daarbij. Om toekomstige knelpunten en overbelaste situaties te voorkomen doet de GGD op basis van deze GES enkele aanbevelingen vanuit het oogpunt van gezondheid. Deze adviezen zijn in de GES opgenomen met de stappen die inmiddels zijn gezet en de stappen die nog gezet kunnen worden.

De uitkomsten van de GES laten zien dat er geen grote gezondheidkundige knelpunten te verwachten zijn in het overgrote deel van de gemeente Landerd. Wel is een aantal lokale knelpunten geconstateerd voor wat betreft het aspect geur. De gemeente Landerd is inmiddels gestart met het herzien van de geurverordening om te komen tot een mogelijke oplossing voor deze knelpunten.

### **Aanvullend toetsingsinstrument**

Het Bureau Gezondheid, Milieu & Veiligheid GGD'en Brabant/Zeeland ontwikkelde samen met enkele gemeenten het aanvullende toetsingsinstrument genaamd 'Een risico-inventarisatie en -evaluatie voor gezondheid bij veehouderij'. Het toetsingsinstrument heeft als doel gezondheidsaspecten af te wegen bij besluitvorming over individuele veehouderijbedrijven. Het toetsingsinstrument gaat daartoe in op een aantal gezondheidskundige aspecten. Dit zijn geur, fijn stof, zoönosen, landschappelijke inpassing en transport. Het toetsingsinstrument biedt kwantitatieve normen en kwalitatieve maatregelen.

Op 25 maart 2014 besloot het college van burgemeester en wethouders dat een gezondheidstoets uitgevoerd dient te worden bij alle aanvragen voor een veehouderij waarbij er sprake is van toename van bestaande bebouwing of gebruikswijziging waarbij afwegingsruimte bestaat. Dit is niet nodig bij uitbreidingen of gebruikswijzigingen tot 100 m<sup>2</sup> in een periode van 10 jaar gerekend vanaf 20 september 2013.

Het aspect volksgezondheid is wel van toepassing.

### **5.4.12 Geurbeleid gemeente Landerd**

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld. Deze 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' is de nu geldende verordening. Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Het geurbeleid van de gemeente is wel van toepassing.

### **5.4.13 Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd**

Op 25 juni 2008 stelde de gemeenteraad het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd vast. Daarmee is de toeristische en recreatieve visie op Landerd geactualiseerd.

Het beleidsplan noemt drie kansrijke thema's te weten Natuurlijk Landerd, Sportief Landerd en Verzorgend Landerd. Deze thema's zijn, evenals de thema's en speerpunten vanuit De Maashorst, richtinggevend voor de toeristisch-recreatieve ontwikkelkansen voor Landerd met betrekking tot aanbod, doelgroepen en profilering. Voor deze thema's is de groene en natuurlijke omgeving van Landerd van groot belang.

Als onderdeel van het beleidsplan is een beleidskader verblijfsrecreatie opgesteld met algemene criteria voor nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsaccommodaties.

De uitgangspunten in het beleidskader zijn dat nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van verblijfsrecreatie op een positieve manier dienen bij te dragen aan het toeristisch-recreatief product Landerd, met de kanttekening dat ze moeten passen bij de uitstraling van de gemeente.

Positief beoordeeld worden ontwikkelingen die de sterke punten (natuur en landschap, rust en ruimte) benadrukken en/of de zwakke punten (te weinig diversiteit in verblijfsmogelijkheden) verbeteren.

In 2012 stelde de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd vast specifiek voor de recreatieterreinen in Landerd. Hiermee is voor de recreatieterreinen het beleidskader verblijfsrecreatie uit het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd komen te vervallen, voor de overige typen verblijfsaccommodaties blijft dit beleidskader evenwel van toepassing.

Het beleidsplan is niet van toepassing.

#### **5.4.14 Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd**

Op 20 september 2012 stelde de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd vast.

De ontwikkelingsvisie voorziet in specifieke richtlijnen voor uitbreidingen en omvorming van recreatieterreinen. De Ontwikkelingsvisie bevat een toetsingskader waarin criteria en richtlijnen worden gesteld met betrekking tot kwaliteitsverbetering, het creëren van onderscheidend vermogen, zonering, de omvang van de ontwikkeling en de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Andere vormen van verblijfsrecreatie zoals kleine (boerderij)campings, groepsaccommodaties en bed & breakfast vallen buiten de reikwijdte van de ontwikkelingsvisie. Daarvoor zijn het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd (incl. beleidskader Verblijfsrecreatie) en het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing.

De ontwikkelingsvisie is wel van toepassing.

## Hoofdstuk 6 Verantwoording

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

### 6.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 5 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

#### 6.2.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt elders in deze toelichting getoetst.

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen. Wel is de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel van toepassing (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Elders in deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

#### 6.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

##### Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Ten aanzien van provinciaal belang 3 'Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem' kan worden gesteld dat het bestemmingsplan de herstructurering en uitbreiding van het bestaande recreatiepark mogelijk maakt, waarbij sprake is van een kwaliteitsimpuls, een landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie en het realiseren van een verbindingszone voor dassen. Daarmee wordt bijgedragen aan het behoud en de ontwikkeling van natuur, aansluitend bij het Natuur Netwerk Brabant. Water is binnen of nabij het plangebied niet aanwezig, zodat de landschappelijke kwaliteitsverbetering primair is gekoppeld aan de omliggende 'droge' natuur.

Gelet op provinciaal belang 12 'Economische kennisclusters' geldt dat het plangebied is gelegen in het als zodanig aangeduide kenniscluster dat globaal Noordoost Noord-Brabant omvat. De ontwikkeling speelt in op de innovatieve Brabantse economie door (onder andere) de in die sector werkzaam zijnde mensen recreatiemogelijkheden te bieden die primair op kwaliteit, gezondheid en natuur- en landschapsbeleving zijn gericht.

Op het aspect kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan in de paragraaf Kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **Verordening ruimte Noord-Brabant**

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

In het voorliggende plan vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats door middel van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding enerzijds en de realisatie van een verbindingzone voor dassen anderzijds. Beide maatregelen betekenen een impuls voor het landschap, aansluitend bij de omgeving en zijn vervat in een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan, dat als Bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen.

#### *Natuur Netwerk Brabant*

Het bos ten westen van het recreatiepark behoort tot het Natuur Netwerk Brabant. De mogelijkheden die worden geboden aan het realiseren van een speelbos worden om die reden getoetst aan artikel 5.1 uit de Verordening ruimte. Hierin is bepaald dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik is toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. Recreatief medegebruik in het bos vindt reeds plaats en is conform het vigerende bestemmingsplan toegestaan in de vorm van paden, banken, picknicktafels, informatieborden, bewegwijzering en degelijk. Sport- en speelvoorzieningen zijn niet genoemd, maar zorgen, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie, evenmin voor een aantasting van de aanwezige waarden.

#### *Groenblauwe mantel*

Het gehele recreatiepark maakt deel uit van de groenblauwe mantel. De herstructurering en met name de uitbreiding van het recreatiepark betreffen een nieuwe planologische ontwikkeling en dienen derhalve getoetst te worden aan de regels uit de Verordening ruimte ten aanzien van de groenblauwe mantel:

- *Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel*

De ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige natuur- en landschapswaarden en draagt er aan bij deze te versterken. De uitbreiding past wat betreft aard en schaal bij de omgeving. Bij de landschappelijke inpassing van de uitbreiding wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen landschapselementen, met als doel de aanwezige natuur- en landschapswaarden te versterken. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met en ingespeeld op de in de omgeving aanwezige dassen. De belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap nemen hierdoor toe ten opzichte van de huidige situatie.

- *Artikel 6.10 Niet agrarische functies*

Het planvoornemen betreft de herstructurering en uitbreiding van een bestaand recreatiepark, waardoor de in lid 1 van dit artikel gestelde voorwaarden ten aanzien van de omvang en milieucategorisering niet van toepassing zijn. Er is geen sprake van het ontstaan van twee of meer zelfstandige bedrijven dan wel het ontstaan van een zelfstandige kantoor- of detailhandelsfunctie.

De voorgenomen uitbreiding is de logische vervolgstap op de herstructurering en daarmee gepaard gaande kwaliteitsverbetering van het recreatiepark, die al meer dan 15 jaar eerder is ingezet. Het huidige terrein biedt geen ruimte meer voor een verdere doorontwikkeling, waarmee uitbreiding voor de hand ligt. Deze uitbreiding zal gefaseerd worden uitgevoerd gedurende de looptijd van het bestemmingsplan, op dezelfde zorgvuldige wijze als de reeds gedane investeringen van de afgelopen jaren. De omvang van de uitbreiding past



daarmee binnen de lange termijn doelen van het recreatiepark en staat tevens in redelijke verhouding tot de bestaande omvang van de recreatieve activiteiten. Het aantal vaste standplaatsen voor recreatieve verblijfseenheden neemt verder af, waarvoor verhuureenheden in de plaats komen die het toeristische karakter van het recreatiepark vergroten.

Het continueren van de in het verleden in gang gezette kwaliteitsimpuls is alleen mogelijk door het creëren van meer ruimte per recreatieve eenheid, waarvoor nieuw ruimtebeslag is vereist. De herstructurering en uitbreiding in zijn totaliteit is zeggezegd nodig om het recreatiepark ruimtelijk-economisch gereed te maken voor de toekomst. Logischerwijs biedt de huidige locatie daarvoor de beste mogelijkheden. Een verplaatsing van het recreatiepark naar een bedrijventerrein dan wel een andere binnenstedelijk locatie druist in tegen de aard van het recreatiebedrijf en is derhalve geen optie.

- *Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven*

De ontwikkeling leidt tot het oprichten van maximaal circa 6.700 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing. Deze omvang blijft ruim onder het maximaal toegestane oppervlak van 1,5 hectare. Ook inclusief de reeds aanwezige bebouwing wordt ruimschoots onder dit maximum gebleven. De recreatieverblijven worden bedrijfsmatig beheerd en zijn bestemd voor verhuur aan recreanten. Er is geen sprake van permanente bewoning van recreatieverblijven. Een tweede bedrijfswoning wordt niet gerealiseerd.

De beoogde inrichting kan een versterking betekenen van de leefgebieden voor bepaalde soorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNN met zich meebrengen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving wordt derhalve door de ontwikkeling juist bevorderd.

Op het aspect kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan in de paragraaf Kwaliteitsverbetering van het landschap.

### **6.2.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend**

Voor de onderhavige ontwikkeling is primair het kernpunt 'natuur en recreatie' van belang. De toeristische sector is voor Landerd van groot belang, echter het grootste deel van de campings, recreatieparken en recreatie-eenheden in de gemeente is verouderd en voldoet niet helemaal meer aan de eisen van de moderne consument. De herstructurering en uitbreiding van recreatiepark De Heidebloem is een ontwikkeling die inspeelt op deze situatie. Het bedrijf gaat zich richten op specifieke doelgroepen met daarbij behorende belevingswerelden en stelt kwaliteit nadrukkelijk boven kwantiteit.

#### **Structuurvisie Landerd**

Op de kaart bij de Structuurvisie Landerd is het plangebied gelegen binnen het 'agrarisch gebied'. In dit gebied zijn de meeste agrarische functies rechtstreek toegelaten. Hoewel het hier een primair agrarisch gebied betreft, zijn andere ondergeschikte functies ook denkbaar. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen acht de gemeente Landerd echter niet passend in dit gebied. Deze functies zijn dan ook uitgesloten. Voor de overige functies gelden voorwaarden, waarbij het voor verblijfsrecreatie de volgende voorwaarden betreft:

- Het initiatief heeft een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product, gelet op de nagestreefde kwaliteitsimpuls en het onderscheidende vermogen van het recreatiepark.
- Het initiatief betreft enerzijds een herstructurering van het bestaande recreatiepark en anderzijds een uitbreiding aansluitend daaraan. Zowel het bestaande als nieuwe gedeelte zijn passend op de betreffende locatie.
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid volledig op eigen terrein op.

- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op het terrein zelf en in de omgeving. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld op basis van het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'.
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

### **Parkeernormen 2012**

De gemeente Landerd gaat voor wat betreft de parkeernormen in beginsel uit van de CROW-normen en -uitgangspunten, welke zijn doorvertaald naar gemeentelijke parkeernormen. In onderhavig geval is sprake van een toegenomen parkeerbehoefte voortkomend uit de nieuwe groepsaccommodaties, de verhuureenheden (chalets en bungalows) en de bijbehorende voorzieningen. De kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW geven voor een bungalowpark (huisjescomplex) een parkeerbehoefte van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per bungalow. Deze cijfers zijn met inbegrip van de bijbehorende voorzieningen en het bezoekersparkeren. Het aantal nieuwe chalets en bungalows bedraagt 60, waarbij per accommodatie gemiddeld 4 bedden aanwezig zijn. De chalets en bungalows beschikken elk over een ruim perceel, waar ruimte is voor ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen perceel.

Voor groepsaccommodaties worden door het CROW geen kerncijfers gegeven. Bij de bestaande groepsaccommodaties is op dit moment per 4 personen 1 parkeerplaats aanwezig. Het blijkt dat dit in de praktijk ook een afdoende aantal is, aangezien vrijwel alle gasten met 3 of 4 personen in één auto arriveren. Uitgaande van een gemiddelde van 3,5 personen per auto, zijn voor de 3 nieuwe groepsaccommodaties (totaal 90 bedden) minimaal 26 nieuwe parkeerplaatsen nodig, oftewel 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> groepsaccommodatie. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig, gelet op de ruime opzet van de nieuwe plannen. Daarnaast zijn algemene parkeervoorzieningen aanwezig bij de entree van het park.

Geconcludeerd kan worden dat voldoende mogelijkheden voor parkeren aanwezig zijn binnen het plangebied.

### **Nota Archeologie gemeente Landerd**

De locatie waar de uitbreiding is voorzien is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd aangeduid als een gebied zonder archeologische verwachting of archeologisch is vrijgegeven. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing vanuit het gemeentelijke bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is hier immers nagenoeg nihil. Van het bestaande gedeelte van het recreatiepark heeft de zuidelijke helft een lage archeologische verwachtingswaarde, waarvoor evenmin een onderzoeksplicht geldt. De noordelijke helft heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waar onderzoek vereist is bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. De nieuw op te richten bebouwing (inclusief bodemingrepen) in dit deel van het plangebied zal maximaal 2.200 m<sup>2</sup> beslaan. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Deze vrijstelling laat onverminderd dat archeologische resten die bij toeval aangetroffen worden bij graafwerkzaamheden, direct gemeld zullen worden aan het bevoegd gezag.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is integraal overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, waarmee is gewaarborgd dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

### **Nota Bodembeleid**

Teneinde te bepalen of binnen het plangebied risico's bestaan ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, is ter plaatse van de uitbreiding een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 6.3.2). Hieruit is gebleken dat op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie gesteld kan worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

### **Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027**

Conform het Landschapsbeleidsplan is het onderhavige plangebied gelegen in het deelgebied 'De Ontginning'. Dit gebied, gelegen tussen de Maashorst en de Reekse bossen, bestaat uit een coulissenlandschap met lanen en groene erven, deels grootschalig, deels besloten. Het landschapstype kan worden versterkt door robuuste aanplant van alle erven. Kleinschaligheid nabij de Maashorst kan worden versterkt, onder andere door aanleg van bosjes als coulissen. De ecologische ontwikkeling is mogelijk door het afronden van de ecologische verbindingzone Maashorst - Reekse Heide, onder andere door het een foerageergebied voor bosdieren te maken via stapstenen met grotere bossen in de omgeving.

Het Landschapsbeleidsplan biedt de ingrediënten voor het realiseren van de groene compensatie voor nieuwe ontwikkelingen. Bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan met beplantingsplan (zie Bijlage 2) zijn deze ingrediënten als uitgangspunt genomen en is verder gekeken dan alleen de inpassing van de uitbreiding. Ook het leveren van een bijdrage aan het realiseren van stapstenen voor de aanwezige dassen maakt een essentieel onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan. Daarmee past de ontwikkeling, zoals planologisch geregeld door middel van dit bestemmingsplan, binnen het beleid uit het Landschapsbeleidsplan.

### **Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd**

Op het planvoornemen is het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, van toepassing. De onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3 (uitbreiding bestemmingsplan 'Recreatie') en heeft daarmee een aanzienlijke impact. Dergelijke 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. Dit is het geval. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. Voor het onderhavige plan betreft dit de volgende maatregelen:

- het plaatsen van informatievoorzieningen met betrekking tot de in de omgeving aanwezige dassen. Uitgegaan wordt van 2-3 borden. De concrete locaties van de borden zijn afhankelijk van het landschappelijke inpassingsplan. De borden moeten parkgasten en passanten (wandelaars en fietsers) bedienen. Inhoudelijk wordt het afgestemd met de Dassenwerkgroep Brabant.
- het geschikt maken van de recreatieve voorzieningen voor mindervaliden. De wettelijke eisen voor toegankelijkheid zijn minimaal. Dus nagenoeg alle aanpassingen zijn extra: aangepaste toilet, badkamer, slaapkamer (deuren, manoeuvreerruimte, beugels, drempels); tuin en terras geschikt voor minder validen (geen hobbels, hellingen; toegankelijkheid van nieuwe centrale voorzieningen (helling, drempels) . Maar het streven is ook om niet alleen de primaire functie (bij een bungalowpark: de vakantiewoning) toegankelijk te maken, maar dat feitelijk bij alle functies die bij de vakantie-beleving horen hiermee rekening gehouden moet worden. Dat begint bij een toegankelijke website, met informatie over de toegankelijkheid van de voorzieningen, een toegankelijke receptie, personeel dat ook bezoekers met een beperking goed weet te ontvangen, toegankelijke

paden/routes, het restaurant, de recreatieruimte, het zwembad en misschien zelfs de speeltuin.

Gesteld kan worden dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader.

### MaashorstManifest

Het plangebied ligt in de 'tweede schil' (agrarisch landschap) en maakt daarmee deel uit van de bufferzone tussen het stedelijke gebied (in dit geval Schaijk en Zeeland) en het natuurgebied (de omliggende bossen). Door middel van het planvoornemen wordt deze schil sociaal-economisch versterkt en wordt een impuls gegeven aan de lokale plattelandseconomie. Het recreatiepark wil zich profileren als een duurzame onderneming, van waaruit actieve, rustgevende en natuurgebonden activiteiten ontplooid kunnen worden in De Maashorst. Dit sluit aan bij het centrale thema 'gezondheid' in de in de ontwikkeling en positionering van De Maashorst.

### Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd

De herontwikkeling van het totale terrein van de camping vindt plaats aan de hand van de richtlijnen en criteria uit de ontwikkelingsvisie. De wijze waarop kwaliteitswinst behaald wordt, is in onderhavig geval uitgewerkt in een inrichtingsplan met beplantingsplan (zie Bijlage 2). Ook is rekening gehouden met de aan de houden tussenafstanden tussen gebouwen in het kader van de brandveiligheid, zoals geadviseerd door de Brandweer Brabant-Noord (zie Bijlage 3). Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent dit onder meer dat bij de (her)inrichting van het recreatiepark strikt 3 meter afstand wordt aangehouden tussen brandbare objecten.

Samengevat sluit het planvoornemen op de volgende wijze aan bij de richtlijnen uit de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd:

- De plannen dragen bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het recreatief aanbod in Landerd. Zo verbetert de verhouding netto-bruto ten aanzien van het aantal kampeerplaatsen. De gemeente Landerd hanteert een richtlijn van maximaal 25% bebouwing.  
Op het huidige terrein ligt deze verhouding op 18%. Voor het gedeelte waar de uitbreiding is voorzien komt deze verhouding aanzienlijk lager te liggen, waarbij er daarnaast veel extra ruimte is voor groen en beleving, aangezien de dichtheid met nog geen 10 verhuureenheden per hectare zeer extensief is. Ook op het bestaande terrein neemt de netto-bruto-verhouding toe door de vergroting van jaarplaatsen. In totaal neemt het bebouwingspercentage af tot 12%.

Bebouwing	Huidige situatie	Toekomstige situatie
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
centrale voorzieningen bestaande terrein	850	2.200
centrale voorzieningen nieuwe terrein		500
kampeerplaatsen nu: 217 x 70m <sup>2</sup>	15.190	
kampeerplaatsen toekomst 156 x 70m <sup>2</sup>		10.920
groepsaccommodaties nu	500	500
groepsaccommodaties toekomst		1.300
bungalows toekomst 20 x 80m <sup>2</sup>		1.600
chalets: 20 x 50m <sup>2</sup> +20 x 70m <sup>2</sup>		2.400

aantal ha (m <sup>2</sup> )	90.000	163.000
<b>% bebouwing</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>

Alternatieve berekening rekening houdend met standplaatsgrootte.

Standplaatsgrootte	Huidige situatie m <sup>2</sup>	Toekomstige situatie m <sup>2</sup>
centrale voorzieningen bestaande terrein	850	850
centrale voorzieningen nieuwe terrein		500
kampeerplaatsen nu: 217 x 150m <sup>2</sup>	32.550	
kampeerplaatsen toekomst 156 x 200m <sup>2</sup>		31.200
groepsaccommodaties nu	500	500
groepsaccommodaties toekomst		1.300
bungalows toekomst 20 x 400m <sup>2</sup>		8.000
chalets: 20 x 200m <sup>2</sup> +20 x 300m <sup>2</sup>		10.000
aantal ha (m <sup>2</sup> )	90.000	163.000
<b>% bebouwing</b>	<b>38%</b>	<b>32%</b>

- Met de nieuwe plannen wordt het recreatiepark steeds meer toeristisch :

Naar bedden

	Huidige situatie			Toekomst		
	Aantal	bedden	totaal	Aantal	bedden	totaal
jaarplaatsen	181	3	543	156	3	468
toeristische plaatsen	36	3	108	36	3	108
bungalows-chalets	nvt	nvt	nvt	60	4	240
<b>Totaal</b>			<b>651</b>			<b>816</b>
<b>% toeristisch</b>			<b>17%</b>			<b>43%</b>

Naar eenheden

	Huidige situatie Aantal	Toekomstige situatie Aantal
jaarplaatsen	181	156
toeristische plaatsen	36	36
bungalows-chalets	nvt	60
<b>Totaal</b>	<b>217</b>	<b>252</b>

<b>% toeristisch</b>	<b>17%</b>	<b>38%</b>
----------------------	------------	------------

- huidige situatie: 217 kampeerplaatsen waarvan 36 toeristische en/of seizoensplaatsen: 17% toeristisch.
- toekomstige situatie: met de uitbreiding met 60 verhuureenheden neemt dit percentage toe tot 43% (of 38%)
- De plannen leiden tot meer diversiteit in het toeristisch aanbod in Landerd met meer slechtweervoorzieningen. Vergroting van de toeristische capaciteit leidt ook tot de door de gemeente gewenst groei in overnachtingen en daarmee bestedingen in de gemeente en regio.

Samenvatting overnachtingen	2016	2017	2020	2025
jaarplaatsen	39.150	39.150	36.450	36.450
toeristisch en seizoenplaatsen	2.768	2.768	2.835	3.150
chalets en bungalows	0	0	3.528	40.320
groepsaccommodaties	31.760	41.685	53.225	53.500
Totaal	73.678	83.603	96.038	133.420

<b>Samenvatting overnachtingen, Gebaseerd op bedrijfsplan</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
jaarplaatsen	39.000	39.000	36.000	36.000
toeristisch en seizoenplaatsen	3.000	3.000	3.000	3.000
chalets en bungalows	0	0	4.000	40.000
Groepsaccommodaties	32.000	42.000	53.000	55.000
Totaal	74.000	84.000	96.000	134.000

- De landschappelijke inpassing van de uitbreiding is zagezegd uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan. De ruime opzet maakt bovendien dat er veel ruimte is voor groen op het terrein zelf (geen onderdeel landschappelijk inpassing). In de directe omgeving wordt een versterking van het dassenleefgebied nagestreefd (via een ecologische verbindingzone), als onderdeel van de landschappelijke kwaliteitsverbetering.
- De nieuwe verhuuraccommodaties zullen qua uitstraling en sfeer passen in de omgeving. Maximaal gebruik van duurzame materialen is het uitgangspunt.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd.

### **Landschap Van Alure**

Voor de inpassing van de uitbreiding van recreatiepark De Heidebloem is aansluiting gezocht bij de visie die ten grondslag heeft gelegen aan het Landschap van Allure (ook al wordt geen gebruik gemaakt van de investeringsregeling). Daarnaast worden als aanvullende maatregelen

informatievoorzieningen met betrekking tot dassen geplaatst en de recreatieve voorzieningen geschikt gemaakt voor mindervaliden. De exacte wijze waarop deze maatregelen worden uitgevoerd wordt in overleg met de gemeente Landerd bepaald.

### **6.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

#### **6.3.1 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

De camping betreft een recreatiebedrijf, waarvan de uitbreiding mogelijk effect heeft op gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Andersom bestaat de mogelijkheid dat bedrijfsactiviteiten uit de omgeving van invloed zijn op de gewenste functies binnen het plangebied. Ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' betreft een kampeerterrein of vakantiecentrum zoals in het plangebied een inrichting van categorie 3.1. De aan te houden richtafstand qua milieuzonering is maximaal 50 meter, gelet op het aspect geluid. De meest nabije woning is gelegen aan de Noordhoekstraat 3, direct aangrenzend aan het bestaande gedeelte van het recreatiepark. Binnen de aan te houden richtafstand van 50 meter tussen deze woning en de bedrijfsactiviteiten wijzigen de bestaande feitelijke inrichting dan wel de planologische mogelijkheden niet. De ingrepen in het kader van de herstructurering liggen op minimaal 60 meter afstand van het woonperceel. De uitbreiding ligt op circa 250 meter afstand van de woning. Het ten noorden van het recreatiepark gelegen chaletpark Landerije en Park Blokland aan de zuidzijde betreffen in het kader van bedrijven en milieuzonering gelijksoortige inrichtingen als De Heidebloem. De onderlinge afstand tussen deze inrichtingen en De Heidebloem wijzigt bedraagt reeds 0 meter en wordt derhalve niet verder beperkt als gevolg van de herstructurering en de uitbreiding. Het aspect milieuzonering geen beperkende factor is voor de ruimtelijke ontwikkeling.

### 6.3.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Landerd staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de gemeente Landerd.

De functie ter plaatse van het bestaande deel van het recreatiepark wijzigt niet, waardoor onderzoek beperkt kan blijven tot de locatie van de uitbreiding. In onderhavig geval is in eerste instantie het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek (NEN5725) noodzakelijk ter plaatse van de uitbreiding, om te kunnen bepalen of sprake is van een verdachte of een onverdachte locatie. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy bv (rapportnummer 15083936, 29 september 2015).

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie geen verontreiniging te verwachten is. Er kan derhalve worden aangenomen dat bodemverontreiniging geen belemmering zal vormen voor de haalbaarheid van het initiatief. In dit kader is dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Indien grond wordt afgevoerd van het terrein valt deze onder de werking van het besluit Bodemkwaliteit. In dit kader kan onderzoek van af te voeren grond ten tijde van de realisatie noodzakelijk zijn.

Op basis van het vooronderzoek en het beleid vanuit de gemeente Landerd kan derhalve worden gesteld dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen (bouw)plannen op de onderzoekslocatie.

Het onderzoeksrapport van het historisch bodemonderzoek is als Bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

### 6.3.3 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het recreatiepark als geheel betreft een kwetsbaar object, waardoor dient te worden nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ /jaar) ligt. Het recreatiepark zelf betreft, net als chaletpark Landerije en de aangrenzende woning, een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (propaantank 3.200 liter). Er is geen PR  $10^{-6}$  contour aanwezig, maar de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit zijn van toepassing. Aan de zijde van de weg is op het recreatiepark een vulpunt voor propaan aanwezig, waaraan een risicocontour van 25 meter is verbonden. De uitbreiding ligt met circa 275 meter op ruim voldoende afstand van deze contour. Ook de herstructurering op het bestaande terrein vindt plaats buiten de risicocontour. Net als in het vigerende bestemmingsplan is in dit bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - propaan' opgenomen, om te waarborgen dat binnen de risicocontour geen kwetsbare objecten worden opgericht.



Voor het verantwoorden van het groepsrisico kan worden uitgegaan van een gemiddelde bevolkingsdichtheid van de inrichting. Voor een recreatiepark (camping, bungalowpark) is deze gesteld op 60 tot 200 personen per hectare (bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, Rijksoverheid, versie 1.0, november 2007). De huidige dichtheid, die reeds past binnen de gestelde marge, neemt als gevolg van het planvoornemen af. Er is weliswaar sprake van meer recreatieve nachtverblijven, echter deze beschikken als gevolg van de uitbreiding en herstructurering over meer ruimte per eenheid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico ook in de toekomstige situatie niet zal worden overschreden.

#### **6.3.4 Geurhinder: agrarisch**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld. Deze 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' is de nu geldende verordening. Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Het planvoornemen gaat uit van herstructurering van het bestaande deel van het recreatiepark (onder andere realiseren groepsaccommodaties) en uitbreiding (chalets en bungalows). Een recreatiewoning betreft een geurgevoelig object. Het aantonen van een goed woon- en leefklimaat is derhalve van belang. Hiertoe is door Compositie 5 stedenbouw bv een memo geurbelasting veehouderij opgesteld, d.d. 22 augustus 2016., welke als Bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. Uit de ten behoeve van de memo uitgevoerde geurberekeningen is gebleken dat de voorgenomen uitbreiding niet zorgt voor het schaden van de belangen van omliggende veehouderijen. Tevens wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij geurgevoelige objecten inzake de minimaal vereiste vaste afstanden.

Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor het plan.

#### **6.3.5 Geur: industrieel**

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving.

Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

In de directe omgeving van de uitbreiding komt geen bedrijvigheid voor, anders dan de twee aangrenzende recreatiebedrijven. De meest nabije niet-agrarische bedrijvigheid ligt op circa 350 meter afstand in de vorm van een tankstation. Gelet op deze afstand en gezien mag worden aangenomen dat het aspect industriële geur geen belemmering vormt.

### **6.3.6 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

In onderhavig geval worden geen woningen gebouwd. Het is echter aannemelijk om te stellen dat de realisatie van drie groepsaccommodatie en 60 verhuureenheden (met bijbehorende voorzieningen) een minder omvangrijk project is dan de bouw van 500 woningen met één ontsluitingsweg. Teneinde deze aanneme te staven is op basis van verkeersgeneratiegegevens van het CROW (ASVV 2012) en de NIBM rekentool (versie 14 juli 2016) bepaald of deze ontwikkeling al dan niet NIBM bijdraagt aan luchtverontreiniging. Uitgangspunt bij de berekening is dat per verhuureenheid gemiddeld 4 bedden aanwezig zijn. De drie nieuwe groepsaccommodatie voorzien gezamenlijk in 90 bedden en kunnen derhalve worden beschouwd als het equivalent van circa 22 tot 23 reguliere accommodaties. In totaal betreft het dan maximaal 83 eenheden.

Voor bungalowparken (huisjescomplex) geldt een maximale verkeersgeneratie van 2,8 per bungalow. Uitgaande van 83 eenheden levert dat een toename op van 233 verkeersbewegingen. Van de bevoorrading zal slechts een gedeelte met zwaar vrachtverkeer geschieden. Voor de berekening wordt uitgegaan van het worst-case scenario van 1% vrachtverkeer (2 tot 3 vrachtwagens per dag) en 250 extra voertuigbewegingen:

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,24
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Op basis van de uitgevoerde berekening kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen sprake is van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook indien er bij de berekening van wordt uitgegaan dat elke bezoeker in een eigen auto naar het recreatiepark komt (totaal 330 bedden → 924 verkeersbewegingen en 9 vrachtwagens per dag) is nog altijd sprake van een NIBM-project:

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		924
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,89
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,16
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Een recreatiepark betreft daarnaast geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 6.3.7 Verkeer en parkeren

#### Algemeen

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

De gemeente Landerd stelde de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

#### Verkeer: extra en zwaarte van de verkeersbewegingen

De kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW geven voor bungalowparken (huisjescomplex) een maximale verkeersgeneratie van 2,8 per bungalow. In onderhavig geval is sprake van 60 nieuwe verhuureenheden en drie nieuwe groepsaccommodaties. Per verhuureenheid zijn gemiddeld 4 bedden aanwezig. De drie nieuwe groepsaccommodatie voorzien gezamenlijk in 90 bedden en kunnen derhalve worden beschouwd als het equivalent van circa 22 tot 23 reguliere accommodaties. In totaal betreft het dan maximaal nieuwe 83 eenheden en levert dat een toename op van 233 nieuwe verkeersbewegingen (zie tevens paragraaf 6.3.6).

Daar tegenover staat dat er een afname optreedt van het aantal vaste en tijdelijke standplaatsen (van 217 in de huidige situatie naar 190 in de nieuwe situatie), een afname die bovendien al sinds 1999 in gang is gezet, toen er zelfs nog sprake was van 283 standplaatsen. Een standplaats levert conform de CROW-normen een verkeersgeneratie op van 0,4 verkeersbewegingen per standplaats. Dit betekent dat het plan tevens leidt tot een afname van 11 verkeersbewegingen, waarmee de netto toename uitkomt op 222 verkeersbewegingen per etmaal (233 - 11) ten opzichte van de huidige situatie.

De afwikkeling van het verkeer vanaf het recreatiepark wijzigt niet. Deze vindt plaats via de Noordhoekstraat en de Duifhuisstraat naar de Zeelandsedreef. De Noordhoekstraat betreft een doodlopende erftoegangsweg met een maximale snelheidslimiet van 60 km/h. Vanaf de

Duifhuisstraat tot aan de entree van het recreatiepark is de weg verhard (dicht asfalt beton (dab)) en verderop bestaat deze uit halfverharding. In de huidige situatie wordt de Noordhoekstraat enkel gebruikt voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de drie aan deze weg gelegen recreatiebedrijven, enkele woningen en het agrarische bedrijf aan de Noordhoekstraat 7 (bestemmingsverkeer).

Erftoegangswegen bestaan in twee typen: Bij type I vormt een intensiteit van enkele honderden verkeersbewegingen per dag geen probleem en bij type II kan een intensiteit van 5.000 à 6.000 voertuigen per dag gelden. De Noordhoekstraat en Duifhuisstraat zijn door de gemeente als type I aangeduid. De maximale etmaalintensiteit wordt in de huidige situatie bij lange na niet gehaald. Uit verkeersmetingen van de gemeente Landerd blijkt namelijk dat de Noordhoekstraat in de huidige situatie gemiddeld 361 verkeersbewegingen per etmaal krijgt te verwerken. Voor de Duifhuisstraat is dat 341. De intensiteit van de Noordhoekstraat wordt ten gevolge van de uitbreiding circa 560 tot 580 voertuigen, hetgeen nog altijd valt onder het begrip 'enkele honderden' en bovendien ver afstaat van de maximale aantallen voor type II-wegen.

Beide wegen beschikken derhalve over ruim voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het recreatiepark op te vangen. Ook in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de maximale etmaalintensiteit voor type I erftoegangswegen. Als aanvullend argument dat het planvoornemen geen nadelig effect heeft op de verkeersafwikkeling wordt aangehaald dat door de reeds eerder uitgevoerde kwaliteitsverbetering en herstructurering van het kampeerterrein het aantal eenheden in het verleden al is teruggebracht met 65 plaatsen. Uitgaande van de CROW-normen (verkeersgeneratie op van 0,4 verkeersbewegingen per standplaats) betekent dit dat het aantal voertuigen in het verleden nog eens 26 hoger was. Opgeteld bij de 361 voertuigen op dit moment, komt dit in de richting van 400 voertuigen per etmaal, een aantal dat in het verleden nooit tot problemen heeft geleid. De toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe plannen is in dat opzicht dan ook minimaal en passend bij de aard van een erftoegangsweg type I.

Bovenstaande maakt ook duidelijk dat in de ogen van Recreatiecentrum De Heidebloem een 'oplossing' van het extra verkeer niet gezocht hoeft te worden via de ontsluiting van de Noordhoekstraat aan de zuidzijde en een eventuele verharding hiervan. In dit opzicht is zitten gemeente en ondernemer op één lijn.

### **Parkeren**

Parkeren ten behoeve van de nieuwe recreatieve nachtverblijven vindt op het terrein plaats bij de eenheden zelf, zoals dat ook bij de bestaande standplaatsen voor recreatieve nachtverblijven (inclusief groepsaccommodaties) al het geval is. De opzet van de nieuwe eenheden is dermate ruim dat hier meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Ook het vergroten van de bestaande vaste standplaatsen betekent logischerwijs dat de voor parkeren beschikbare ruimte toeneemt. Parkeerproblemen worden derhalve niet verwacht.

### **6.3.8 Water**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Door toedoen van onderhavig plan zal het verhard oppervlak ter plaatse toenemen. Aangegeven moet worden hoe omgegaan wordt met het van het verhard oppervlak

afstromende hemelwater en op welke wijze dit water verwerkt wordt. Daartoe is door Econsultancy bv de procedure van de watertoets doorlopen en vastgelegd in een rapportage (15083938, d.d. 22 augustus 2017).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten, maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. De wateropgave bedraagt voor de uitbreiding ten oosten van het huidige park 320 m<sup>3</sup> en ter plaatse van het bestaande park 65 m<sup>3</sup>, totaal 385 m<sup>3</sup>.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk verspreid over het plan verwerkt. De transportafstanden van hemelwater worden hiermee zo klein mogelijk gehouden. Rondom de uitbreidingslocatie wordt een zaksloot aangelegd waarop de toekomstige bebouwing aan de randen van het plan (buitenring) hun hemelwater direct kan afvoeren. De zaksloot kan in totaal over een lengte van 895 meter worden aangelegd. Wanneer de zaksloot landschappelijk wordt ingepast met een bovenbreedte van 3 meter kan uitgaande van een talud van 1 op 2 en een diepte van 0,5 meter, bij een waterhoogte van 0,3 meter, in de zaksloot circa 415 m<sup>3</sup> water geborgen worden. De waking bedraagt in deze situatie dan nog 0,2 meter.

De aan te leggen zaksloot om de uitbreiding heeft een ruim voldoende capaciteit om in de benodigde waterberging te kunnen voorzien. Overig waterbergende voorzieningen zijn derhalve in principe niet benodigd. Binnen de plangrenzen is evenwel voldoende ruimte aanwezig om eventuele extra wateroppervlaktes aan te leggen. De ontwikkeling is met inachtneming van de randvoorwaarden en uitgangspunten is in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Zie Bijlage 6 voor de volledige watertoetsrapportage.

### **6.3.9 Geluid**

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verblijfsrecreatieve nachtverblijven zoals bungalows, chalets en groepsaccommodaties zijn niet als geluidgevoelige objecten aangemerkt. Op het recreatiepark wordt, uitgezonderd in de bestaande bedrijfswoning, niet permanent gewoond. Wel dient zagezegd sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe eenheden. Het gedeelte waar de uitbreiding is voorzien valt niet binnen de onderzoekszones van omliggende gezoneerde wegen zoals de Noordhoekstraat en de provincialeweg. De Noordhoekstraat is een weg die onderdeel uitmaakt van een 60 km/h-zone en ter hoogte van de nieuwe groepsaccommodaties (herstructurering) bestaat uit een onverharde weg, waarover slechts bestemmingsverkeer plaatsvindt. Dit verkeer zal gelet op de inrichting van de weg bij de entree van de camping op dit punt waarschijnlijk geen 60 km/h rijden, maar eerder stapvoets. Spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen zijn

voorts in de omgeving niet aanwezig. Hierdoor mag worden aangenomen dat het aspect geluid geen nadelige effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de nieuwe recreatieve verblijfseenheden, waarmee een goed woon- en leefklimaat is verantwoord.

### **6.3.10 Volksgezondheid**

#### **Algemeen**

In het buitengebied van de gemeente Landerd is een aanzienlijk aantal veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en voedsel. De maatschappelijke waardering voor producten uit deze sector staat echter onder druk. De Q-koortsuitbraak en affaires met voedsel fraude hebben daar aanleiding toe gegeven.

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad, het standpunt van het kabinet en mogelijkheden om het aspect volksgezondheid bij veehouderijen zo goed mogelijk mee te kunnen wegen in de besluitvorming. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

#### **Advies Gezondheidsraad**

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidskundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen.

De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

#### **Kabinetsstandpunt**

Op 14 juni 2013 nam het kabinet een standpunt in over de omvang van de intensieve veehouderij en schaal grootte. De inzet is verduurzaming van de landbouw en voedselvoorziening. De veehouderijsector wordt opgeroepen om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en te komen tot een zorgvuldige en duurzame veehouderij. Daarnaast is een aantal maatregelen genomen, onder andere om te komen tot het gebruik van minder antibiotica en verhoging van dierenwelzijn.

Ook zet het kabinet uit het oogpunt van volksgezondheid in op het stellen van beperkingen aan het aantal dieren in bepaalde gebieden dan wel aan de omvang van stallen in bepaalde gebieden. Hiervoor kunnen echter nog geen normen geven.

Vastgesteld is dat het nog ontbreekt aan voldoende wetenschappelijke onderbouwing voor de decentrale overheid om in specifieke gevallen grenzen aan de omvang van veehouderijen te kunnen stellen. Hier wordt een beter wettelijk kader voor opgesteld en aanvullend onderzoek voor uitgevoerd.

### **Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling**

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze toelichting. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur (zie paragraaf 6.3.4). Los daarvan is door de GGD in dit verband aangegeven dat voor de uitbreiding van De Heidebloem een individuele gezondheidseffectscreening niet nodig is, omdat de kleinste afstand van recreatiewoningen tot het bouwvlak van intensieve veehouderijen in dit geval niet afneemt. De algemene risico's zijn al meegewogen bij de totstandkoming van de globale gezondheidseffectscreening. Een individuele gezondheidseffectscreening voegt in dat geval niet veel toe.

Eventuele calamiteiten bij een omliggend agrarisch bedrijf, of een grote uitbraak van dierziekten kunnen uiteraard nooit volledig op voorhand worden uitgesloten. De volksgezondheid in algemene zin komt echter niet in gevaar.

### **6.3.11 Trillingen**

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Het planvoornemen maakt geen functies mogelijk die trillingen kunnen veroorzaken. De te realiseren recreatieverblijven en bijbehorende functies zullen daarnaast evenmin zelf hinder ondervinden van trillingen, aangezien in de directe omgeving geen functies aanwezig zijn die relevante trillingen veroorzaken.

## **6.4 Waarden**

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

### **6.4.1 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Algemeen**

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



## **Archeologie**

De locatie van de uitbreiding is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd aangeduid als een gebied zonder archeologische verwachting of archeologisch is vrijgegeven. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is hier derhalve niet vereist. Ter plaatse van het bestaande gedeelte van de camping geldt gedeeltelijk wel een onderzoeksplicht in geval van grondwerkzaamheden met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. De nieuw op te richten bebouwing (inclusief bodemingrepen) in dit deel van het plangebied zal maximaal 2.200 m<sup>2</sup> beslaan. Hierdoor wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel is ter bescherming een archeologische dubbelbestemming opgenomen, conform de bestaande situatie.

## **Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol element. Evenmin bevinden zich in of nabij het plangebied monumenten. De Noordhoekstraat is aangeduid als een 'lijn van redelijk hoge waarde'. Als gevolg van het planvoornemen treden echter geen wijzigingen op aan deze structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gedrang komen.

### **6.4.2 Natuur**

#### **Algemeen**

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beide zijn geregeld in de Wet natuurbescherming, zoals in werking getreden op 1 januari 2017.

#### **Soortenbescherming**

Gelet op de ligging nabij bos- en natuurgebieden en een dassenburcht, bestaat de kans dat zich ter plaatse van de uitbreiding beschermde soorten bevinden. Het planvoornemen kan hierop invloed zijn. Teneinde inzichtelijk te maken of er beschermde plant- of diersoorten voorkomen in het plangebied, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Tevens is door Econsultancy daarbij een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd naar dassen, gelet op het foerageergebied van deze dieren in de directe omgeving van het plangebied en het voornemen om een verbindingzone voor dassen te integreren in de landschappelijke inpassing (projectnummer 15083937, d.d. 13 november 2015).

Op basis van onderhavige quickscan dient ten aanzien van de das een activiteitenplan (compensatieplan) te worden opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen met betrekking tot het verlies aan foerageergebied en het voorkomen / minimaliseren van fysieke verstoring ten aanzien van de das. Daarnaast dienen de omliggende houtopstanden, ervan uitgaande dat de realisatie pas over enkele jaren plaatsvindt, te zijner tijd nogmaals te worden gecontroleerd op nieuwe roofvogel- en eekhoornnesten. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen op voorhand worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de das kunnen de plannen alsnog worden uitgevoerd.

Het rapport van de quickscan en het verkennend natuurwaardenonderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

### **Activiteitenplan das**

In navolging van de quickscan flora en fauna is door Econsultancy een activiteitenplan opgesteld dat ter onderbouwing dient ten aanzien van de inrichtingsmaatregelen om het verlies aan foerageergebied van de das door de voorgenomen uitbreiding van het recreatiepark op te vangen (projectnummer 2195.001, d.d. 29 maart 2017). Het activiteitenplan is als Bijlage 8 opgenomen bij deze toelichting

Om de negatieve gevolgen voor de das, waarvan de burcht zich op 300 meter in zuidelijke richting bevindt, op te vangen zullen ruim 1,2 hectare aan kwalitatief hoge foerageermogelijkheden over een lengte van 1,5 kilometer worden gecreëerd binnen het preferente leefgebied van de das. Daarnaast wordt de menselijke uitstraling vanaf het park op het dassenleefgebied door middel van opgaande beplanting tegengegaan en zullen er geen menselijke activiteiten nabij de burcht plaatsvinden, anders dan de huidige landbouwactiviteiten. De te creëren en optimaliseren 1,5 kilometer groenstroken met een oppervlakte ruim 1,2 ha, zullen een hoger voedselaanbod bieden aan de das dan de huidige situatie binnen de uitbreidingslocatie en het te behouden akkerperceel. Hierdoor blijft de functionaliteit van het dassenleefgebied behouden en wordt overtreding van verbodsbepaling Art. 3.10 uit de Wet natuurbescherming; “het opzettelijk beschadigen/vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen” op voorhand voorkomen. Tevens wordt door het voorkomen van nadelige gevolgen van de das in het algemeen eveneens overtreding van art. 1.11 “Zorgplicht” voorkomen.

Door alle in het activiteitenplan besproken aspecten met zorg te verwezenlijken, zal de uitbreiding van het recreatiepark geen negatieve gevolgen hebben op de das zelf en de functionaliteit van het leefgebied.

De voorgestelde maatregelen uit het activiteitenplan das zijn nadrukkelijk meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 2).

### **Gebiedsbescherming**

Bij de bescherming van specifieke natuurgebieden gaat het om de volgende gebieden:

- Natura 2000-gebieden
- Beschermde Natuurmonumenten
- Aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen zoals Wetlands.

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit is een Natuurbeschermingswetvergunning. Of een plan of project (significant) negatieve effecten heeft op kwalificerende soorten of habitats van een bepaald gebied moet op grond van de Natuurbeschermingswet worden getoetst aan de hand van een Habitattoets. Een Habitattoets kan de vorm hebben van een verslechteringstoets (wanneer op voorhand significant negatieve

effecten uit te sluiten zijn, maar negatieve effecten niet) of van een passende beoordeling (wanneer significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn). Op deze manier is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied komen geen natuurgebieden voor zoals geregeld in de Wet natuurbescherming. De voorgenomen functies in het plangebied zijn ook niet van dien aard dat daardoor significante negatieve effecten op natuurgebieden zouden kunnen ontstaan. Eerder is sprake van een positieve bijdrage aan nieuwe natuurontwikkeling.

In het rapport van de quickscan flora & fauna en het verkennend natuurwaardenonderzoek (zie Bijlage 7) is dit nader beschouwd. Daarbij is geconcludeerd dat geen sprake is van het indienen van een vergunningsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen ten aanzien van de voorgenomen plannen. De initiatiefnemer dient wel in overleg met de provincie Noord-Brabant overeen te komen dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de nabijgelegen kleinschalige NNN-bospercelen (voorheen EHS), met name ten aanzien van het aspect "rust en stilte". Daarnaast dient in overleg met de provincie worden bepaald in hoeverre de uitbreiding mogelijk is ten aanzien van de "ja-mitsbenadering" met betrekking tot de Groenblauwe mantel.

### **Natuurnetwerk Nederland**

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. Het NNN is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen. Ook in de gemeente Landerd is het NNN aanwezig.

Noch het bestaande gedeelte van het recreatiepark, noch de uitbreiding maken deel uit van het NNN. Aan de zijde van de Noordhoekstraat zijn direct aangrenzend aan het plangebied wel gronden aanwezig die tot het NNN behoren. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zullen niet worden aangetast als gevolg van het planvoornemen.

## **6.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

### **Algemeen**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in artikel 3 van de Verordening ruimte 2014. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen het NNN of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

### **Verordening ruimte Noord-Brabant**

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Met inachtneming van de bepalingen in artikel 3.2 van dat hoofdstuk en aan de hand van de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is ten behoeve

van de herstructurering en uitbreiding van het recreatiepark een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan opgesteld, dat als Bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen.

De fysieke kwaliteiten van het gebied en de omgeving worden verbeterd door middel van de landschappelijke kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met het planvoornemen. Dit betreft naast de landschappelijke inpassing van de uitbreiding ook het realiseren van een ecologische verbindingzone voor dassen. De kwaliteitsverbetering vindt plaats op een wijze die aansluit bij de omgeving.

### **Nota kwaliteitsverbetering**

De onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3 (uitbreiding bestemmingsplan 'Recreatie') en heeft daarmee een aanzienlijke impact. De onderhavige kwaliteitsverbetering omvat de volgende twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- het plaatsen van informatievoorzieningen met betrekking tot de in de omgeving aanwezige dassen. Uitgegaan wordt van 2-3 borden. De concrete locaties van de borden zijn afhankelijk van het landschappelijke inpassingsplan. De borden moeten parkgasten en passanten (wandelaars en fietsers) bedienen. Inhoudelijk wordt het afgestemd met de Dassenwerkgroep Brabant.
- het geschikt maken van de recreatieve voorzieningen voor mindervaliden. De wettelijke eisen voor toegankelijkheid zijn minimaal. Dus nagenoeg alle aanpassingen zijn extra: aangepaste toilet, badkamer, slaapkamer (deuren, manoeuvreerruimte, beugels, drempels); tuin en terras geschikt voor minder validen (geen hobbels, hellingen; toegankelijkheid van nieuwe centrale voorzieningen (helling, drempels) . Maar het streven is ook om niet alleen de primaire functie (bij een bungalowpark: de vakantiewoning) toegankelijk te maken, maar dat feitelijk bij alle functies die bij de vakantie-beleving horen hiermee rekening gehouden moet worden. Dat begint bij een toegankelijke website, met informatie over de toegankelijkheid van de voorzieningen, een toegankelijke receptie, personeel dat ook bezoekers met een beperking goed weet te ontvangen, toegankelijke paden/routes, het restaurant, de recreatieruimte, het zwembad en misschien zelfs de speeltuin.

De benodigde kwaliteitsverbetering op grond van het landschappelijk inpassingsplan en de aanvullende maatregelen zijn in de regels van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

## **6.6 Defensie**

### **Algemeen**

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Deze beperkingen vloeien met name voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de onderliggende regeling. Ook binnen de gemeente Landerd is dit het geval.

Relevant zijn in dit geval:

- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen
- militaire luchtvaartterreinen
- radarstations

In de gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

### **Militair terrein**

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

### **Munitieopslagplaatsen**

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

### **Militair luchtvaartterrein**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis.

Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied.

De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

#### *Geluidszones*

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

#### *Vogelbeperkingsgebied*

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

### Obstakelbeheergebied

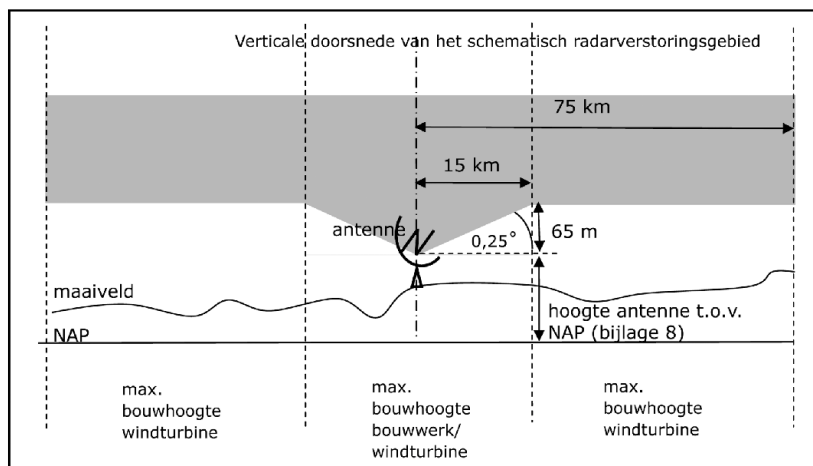
Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

### Radarstation

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP.

Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.



*Visuele weergave beperkingen bouwhoogtes radarverstoringsgebied*

### Conclusie

Het plangebied is niet gelegen op of binnen de zones van een militair terrein of een munitieopslagplaats. Ook reiken de beperkende zones die verbonden zijn aan de vliegbasis Volkel niet tot binnen of nabij het plangebied. Tenslotte maakt het bestemmingsplan geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan de antenne op de vliegbasis, welke op circa 6,5 kilometer afstand is gelegen.

### 6.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld dient te worden of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf wél onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. Een recreatiebedrijf is aan te merken als een leisurevoorziening.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het vigerende planologische kader voorziet ter plaatse van de uitbreiding in een agrarische bestemming. Het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie -een recreatiepark- op de ruimte maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Het gaat bij het bepalen van de behoefte om een markttechnisch samenhangend gebied: een interactiemilieu. Elke regio heeft zijn eigen kenmerken, identiteit en kracht. In praktijk komt een marktregio niet altijd overeen met een bestuurlijke regio of bestaande samenwerking. Een marktregio kan ook over provinciegrenzen heengaan en zelfs de landgrens. Verblijfsrecreatie is een type voorziening waarvan de marktregio provincieoverstijgend en mogelijk zelfs landsgrensoverstijgend is. De vraag komt gedeeltelijk vanuit heel Nederland ('weekendje Brabant'), maar ook vanuit omliggende landen.

In de huidige situatie is recreatiepark met een oppervlakte van circa 9 hectare iets kleiner dan het landelijke en Brabantse gemiddelde van respectievelijk 11,1 en 14 hectare. Door middel van de uitbreiding met circa 7 hectare wordt het recreatiepark juist iets groter dan gemiddeld. Deze omvang biedt De Heidebloem de mogelijkheid om verder te gaan met het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief bedrijf met ruimere en duurzamere verblijfseenheden. Deze ontwikkeling is reeds sinds 1997 ingezet, toen de huidige eigenaren het bedrijf in bezit kregen. Herstructurering en uitbreiding is nu noodzakelijk om deze lijn voort te kunnen zetten en de bedrijfseconomische basis van het recreatiepark te kunnen behouden. Relevant voor recreatiepark De Heidebloem zijn in dat verband de volgende ontwikkelingen:

- De groeiende concurrentie als gevolg van de verzadiging van de kampeermarkt. Kwaliteit in termen van standplaatsgrootte, standplaatsvoorzieningen en centrale voorzieningen worden steeds belangrijker. Uit analyse van de concurrentie blijkt dat Recreatiepark De Heidebloem nog altijd een relatief hoge dichtheid van vaste standplaatsen kent in vergelijking met de concurrenten.
- De nog steeds groeiende vraag naar luxe en comfortabele verhuuraccommodaties. In de regio bevinden zich op dit moment nog een beperkt aantal relatief kleine bungalowparken. Maar alle hebben een uitgebreider en kwalitatief beter voorzieningenniveau dan Recreatiepark De Heidebloem. Huuraccommodaties zijn dus kansrijk maar dit vraagt wel om een adequaat voorzieningenniveau zoals een overdekt zwembad en overdekte speelmogelijkheden.
- De groepenmarkt is een grote markt geworden. Recreatiepark De Heidebloem is hierin met 4 groepsaccommodaties al een speler van formaat geworden en kan deze positie versterken, zeker als deze gecombineerd wordt met meer activiteiten en voorzieningen op het bedrijf. Meer groepsverblijven leidt ook tot schaalvoordelen.
- De groeipotentie van zorgtoerisme zowel in bungalows als in groepsverblijven. Dit is één van de ontwikkelingsrichtingen van toeristisch Landerd ('verzorgend Landerd') en past ook heel goed bij de ontwikkeling in De Maashorst. De doelgroep zorg wordt belangrijker voor de groepenmarkt. Naast specifieke zorggroepen zijn er in het algemeen binnen groepen steeds meer minder validen aanwezig (bijv. grootouders in familiegroep). Dit betekent dat Heidebloem binnen haar nieuwe groepsgebouwen rekening houdt met voorzieningen voor minder validen. In de classificatie van 'toerisme voor iedereen' heeft Heidebloem nu het label 'Welcome'. Het streven is door te groeien naar het label '4All'. Dit geldt ook voor de nieuw te bouwen bungalows. Een deel hiervan wordt uitgerust met extra voorzieningen voor minder validen (zoals een invalidetoilet, geen drempels). Met het oog op de verdere vergrijzing van de markt wordt dit nog belangrijker. Tenslotte wordt ook bij de nieuwe centrumvoorzieningen specifiek met zorg en minder validen rekening gehouden. Denk aan tillift voor zwembaden, rolstoeltoegankelijk, aangepaste omkleedcabines.

In een kampeermarkt die niet meer echt toeneemt, kan een bedrijf derhalve alleen nog groeien ten koste van de concurrentie door onderscheidend te zijn en kwaliteit te bieden, niet door kwantiteit. Innovaties, en dan vooral nieuwe concepten, beter inspelen op een specifieke doelgroep, functionele combinaties van producten, toevoeging van service-elementen en de toepassingen van ICT, zijn voor alle typen recreatiebedrijven noodzakelijk om de productiviteit te verhogen.

#### *Regionale behoefte - doelgroepenbeleid*

Ten aanzien van de doelgroepen waar het recreatiepark zich op richt en zal gaan richten wordt verwezen naar het in 2008 in opdracht van RECRON uitgevoerde onderzoek Gastvrij Nederland, waarbij de wensen en voorkeuren van de Nederlandse vakantiegangers in kaart zijn gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat er niet een, maar vijf types Nederlandse vakantiegangers (doelgroepen) bestaan:

- Uitbundig Geel
- Gezellig Lime



- Rustig Groen
- Ingetogen Aqua
- Avontuurlijk Paars

In termen van de belevingswerelden van RECRON richt recreatiepark De Heidebloem zich op dit moment vooral op de belevingswereld *Gezellig lime*. Dit geldt voor de camping maar zeker ook voor de groepsaccommodaties. Gezellig lime houdt van gezelligheid en sportiviteit, maar het mag allemaal een tikkeltje rustiger en het hoeft ook allemaal niet zo lang. Het gezin is belangrijk. Vakantie is voor de lime gasten lekker vrij zijn, genieten van rust en ontspanning, even weg van de dagelijkse verplichtingen en dan gezellig met het gezin iets leuks doen: fietsen, bbq-en, een spelletje spelen. Een bungalowpark of camping in Nederland geeft een echt vakantiegevoel, maar vaak moet de gezellige lime groep wel een beetje op de kosten letten.

De keuze voor Gezellig lime blijft, maar in de toekomst ziet Recreatiepark De Heidebloem eveneens kansen voor de belevingswerelden *Rustig groen* en *Ingetogen Aqua*. Voor de Rustig groene recreant is vakantie vooral een kwestie van lekker doen waar men zin in heeft, rust nemen in eigen omgeving, even niets aan het hoofd hebben. De consument uit de groene wereld heeft niet zulke bijzondere wensen. Het gewone en herkenbare is juist fijn, vertrouwd. Dan komt men lekker tot rust. In eigen land is genoeg moois te zien en te ontdekken, men hoeft er niet ver voor te reizen. Men kent de winkels die men tegenkomt en men kan gewoon de eigen taal spreken. Vakantiegangers in het segment Ingetogen aqua kunnen als rustig en ruimdenkend worden getypeerd. In deze belevingswereld vinden we veel empty nesters, die weer tijd hebben voor hun eigen hobby's en interesses. Inspirerende maar rustige vakanties horen daar ook bij. In Nederland gaat men graag meerdere keren op pad, op een rustig moment naar de (kleinere) camping of bungalowpark met veel privacy. Cultuur en (rustige) sportieve mogelijkheden - wandelen, fietsen, nordic walking - worden gewaardeerd.

Voor de doelgroep Gezellig lime moeten grote standplaatsen voor recreatieve nachtverblijven en goede sanitaire voorzieningen aanwezig zijn en het bedrijf dient te beschikken over een ruim aanbod aan faciliteiten, waaronder (meerdere) restaurants (pizza, patat en pannenkoeken), uitgebreide speelterreinen (het liefst aangevuld met slechtweervoorzieningen) en een aan de kinderen van de doelgroep aangepast animatieprogramma. Voor de doelgroepen Rustig groen en Ingetogen aqua is de kwantiteit van de aanwezige voorzieningen minder van belang, zolang de kwaliteit ervan maar goed is. Ook van belang is de nabije beschikbaarheid van ruime recreatieverblijven met veel privacy en groen op het recreatiepark zelf en natuurgebieden en culturele voorzieningen in de omgeving daarvan.

#### *Doelgroepkeuze*

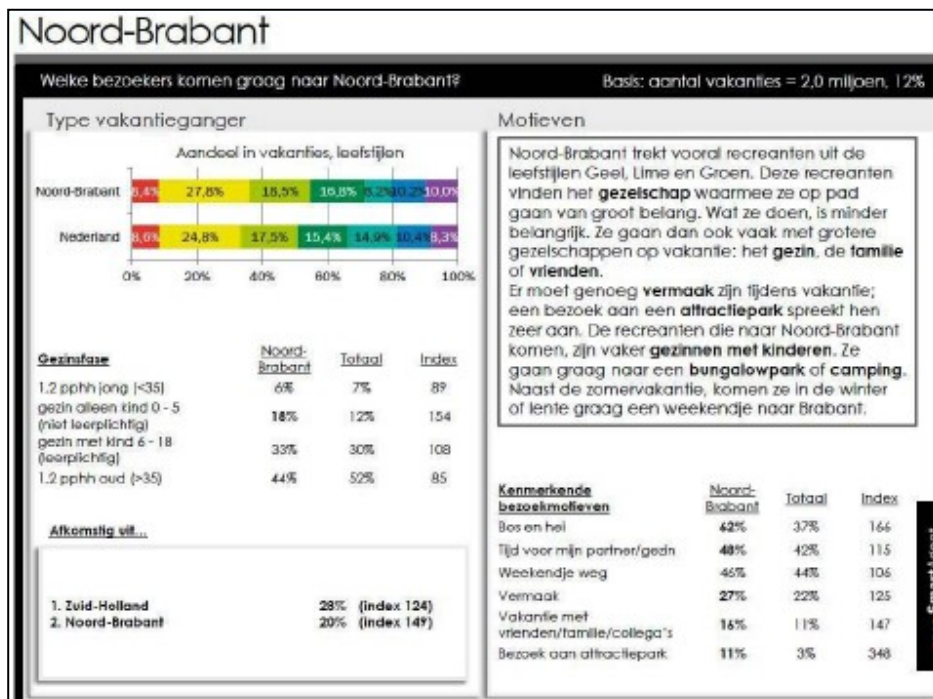
De eerste keuze voor iedere strategische visie betreft de toekomstige doelgroep. In onderstaande afbeelding van het RIC Gastenboek 2014 is met een zwarte stippellijn het profiel van de recreanten weergegeven die op een camping verblijven. De Heidebloem blijft kiezen voor het voldoen aan de wensen en eisen die de doelgroepen Uitbundig Geel en met name Gezellig Lime aan een recreatiebedrijf stelt. Daarmee onderscheidt zij zich van andere groepsaccommodatiebedrijven in de regio die een geringer pakket aan centrum-voorzieningen hebben, maar ook van een aantal (kleinere) kampeerbedrijven. Ook de combinatie van groepsverblijven en kamperen is onderscheidend voor de regio. Volgens onderzoek van de gemeente Landerd behoren de grootste groepen Nederlandse toeristen die naar Noordoost-Brabant komen tot de belevingswerelden Uitbundig Geel en Gezellig Lime (resp. 22% en 25%).



Uit onderstaande tabel (eveneens uit het Gastenboek 2014) blijkt voor Noord-Brabant, als geheel, dat:

- Deze belevingswerelden gezamenlijk in Nederland als totaal weliswaar een aandeel van 42,3% van de vakantiegangers vertegenwoordigen, maar in Brabant zelfs een aandeel van 46,3%;
- De één- en tweepersoonshuishoudens (oud) met 44% het grootste segment vormen;
- De favoriete locatie in de nabijheid van bos en/of heide moet liggen (62%);
- Tijd voor gezin/partner of vakantie met familie, vrienden of collega's andere belangrijke motieven zijn;
- Vermaak en bezoek aan een attractiepark ook bovengemiddeld scoren.

Op al deze wensen en kenmerken zal en kan ingespeeld worden bij de realisatie van de toekomstvisie van De Heidebloem.



In onderstaande tabellen (wederom uit het Gastenboek 2014) staan drie vragen centraal:

- Wat voor vakantie houdt je het liefste?
- Wanneer zegt u: ik heb een fijne vakantie gehad?
- Wat zorgt ervoor dat u "een ideale vakantie" heeft?

De antwoorden zijn in de geel gekleurde cellen bovengemiddeld, in de rode minder dan gemiddeld en in de witte cellen ongeveer gemiddeld aanwezig in de doelgroep.

<b>Wat voor vakantie houdt je het liefste?</b>			
	<b>Geel</b>	<b>Lime</b>	<b>Totaal</b>
<b>Deel Nederlandse bevolking</b>	<b>4.308.308</b>	<b>3.043.762</b>	<b>17.489.908</b>
Vakantie in eigen land	34,5%	48,1%	41,1%
Rustige vakantie	29,7%	48,9%	41,0%
Vakantie met veel activiteiten	27,6%	19,9%	35,2%
Weekendje weg	42,1%	46,0%	43,8%
Vakantie in de natuur	22,3%	30,5%	32,9%

<b>Wanneer zegt u: ik heb een fijne vakantie gehad?</b>			
	<b>Geel</b>	<b>Lime</b>	<b>Totaal</b>
<b>Deel Nederlandse bevolking</b>	<b>4.308.308</b>	<b>3.043.762</b>	<b>17.489.908</b>
Kunnen doen waar je zin in hebt	52,3%	56,0%	52,1%
Even "niets moeten"	49,1%	62,7%	52,1%
Gezelligheid	53,1%	59,6%	46,2%
Helemaal accu opladen	26,8%	36,2%	28,9%
Helemaal tot rust komen	30,3%	49,3%	39,4%
Tijd voor vrienden en kennissen	13,4%	12,5%	11,7%
Verzorgd en verwend worden	14,1%	17,1%	15,1%
Tijd voor mezelf	21,6%	32,2%	28,6%
Zorgen opzij zetten	20,3%	34,6%	25,6%

<b>Wat zorgt ervoor dat u "een ideale vakantie" heeft</b>			
	<b>Geel</b>	<b>Lime</b>	<b>Totaal</b>
<b>Deel Nederlandse bevolking</b>	<b>4.308.308</b>	<b>3.043.762</b>	<b>17.489.908</b>
Met gezin of familie op pad	48,6%	48,5%	39,5%
Lekker buiten in de natuur zijn	44,7%	53,4%	55,3%
Niet te duur	30,7%	42,5%	34,7%
Afwisselende dingen doen	28,1%	33,2%	29,2%
Bourgondisch genieten	20,9%	21,8%	21,4%
Mensen ontmoeten	12,8%	10,3%	10,7%
Tijd voor hobby's en interesses	7,8%	11,5%	10,2%
Samen met een groep vrienden op pad	11,5%	6,2%	8,5%

Belangrijke conclusies voor de toekomstvisie van De Heidebloem zijn:

- De locatie en het (toekomstige) voorzieningenniveau sluit het beste aan bij de wensen van de belevingswereld Gezellig Lime;
- Met gezin of familie op pad gaan, gezelligheid en tijd voor vrienden en kennissen is belangrijk voor beide belevingswerelden;

Onderstaand een aantal "kreten" die bij Uitbundig Geel en Gezellig Lime passen.



### Profilering

De profilering van De Heidebloem past geheel in het toeristisch-recreatief beleidsplan van de gemeente Landerd waar voor de verblijfsrecreatie wordt gemeld dat "de vakantieoelgroepen vrienden, familie en collega's relevant zijn, evenals buitenlandse toeristen (met name Duitsers en Belgen)".

Het beleidsplan zegt verder dat vanuit het model van 'leisure leefstijlen' de prioritaire doelgroepen voor Landerd bestaan uit:

- Uitbundig Geel: veelal jonge gezinnen, mensen die drukte en gezelligheid zoeken en energiek, enthousiast en spontaan zijn.
- Gezellig Lime: veelal gewone en gezellige mensen met gemiddeld of wat lager inkomen, gericht op het eigen gezin en de eigen leefomgeving en prijsgevoelig.
- Ingetogen Aqua: veelal evenwichtige en sociaal ingestelde mensen die op een ingetogen manier genieten, zoeken naar verdieping en belang hechten aan duurzaamheid en verse producten.

### Concurrentie in de regio

De concurrentie van reguliere bedrijven in de regio, wordt gevormd door de in de onderstaande tabel opgenomen bedrijven. In deze tabel zijn naast de algehele kwaliteit (ANWB-sterren), het vergelijkingstarief, het aantal verschillende standplaatsen en de dichtheid (aantal plaatsen per ha.) opgenomen. De Heidebloem en De Ullingse Bergen zijn niet opgenomen in de ANWB-gids 2015-2016.

Naam	Plaats	Sterren overall	vergelijk. tarief 2 volw. + kind	ha.	standpl. in m <sup>2</sup>	toer	vast	huur	dichtheid
De Bergen	Wanroij	4,50	€ 33,90	92,0	80-140	300	375	84	8,3
De Hooghe Heide	Berlicum	4,00	€ 38,33	6,0	70-100	40	90	21	25,2
Dierenbos	Vinkel	4,00	€ 34,10	45,0	100-115	413	365	120	20,0
t Buuteland	St. Anthonis	4,00	€ 18,90	5,0	90-110	50	70	3	24,6
De Heische Tip	Zeeland	3,50	€ 35,30	18,0	80-100	45	355	26	23,7
De Holenberg	Schaijk	3,25	€ 27,20	10,0	70-120	98	22	12	13,2
De Pier	Uden	3,00	€ 27,50	9,0	100-120	40	120	14	19,3
Van Rossum's Troost	St. Hubert	3,00	€ 22,60	5,5	80-100	38	112	1	27,5
De Ullingse Bergen	St. Anthonis		€ 34,25	11,0	100-150	105	165	4	24,9
De Heidebloem	Schaijk		€ 26,00	9,0	100-150	15	185	7	23,0
<b>Gemiddelden</b>		<b>3,7</b>	<b>€ 29,81</b>	<b>21,1</b>		<b>114,4</b>	<b>185,9</b>	<b>29,2</b>	<b>21,0</b>
<b>Gemiddelden (excl. De Bergen)</b>			<b>€ 29,35</b>	<b>13,2</b>	<b>0,0</b>	<b>93,8</b>	<b>164,9</b>	<b>23,1</b>	<b>22,4</b>

Vastgesteld wordt dat de bedrijven in de regio m.u.v. De Bergen en Dierenbos, relatief klein zijn (t.o.v. het landelijke gemiddelde van ongeveer 11 ha.). De dichtheid varieert sterk. Daarbij zij opgemerkt dat De Bergen beschikt over een grote zwemplas, waardoor de geringe dichtheid van dit bedrijf niet reëel is. Wanneer we de gemiddelden berekenen excl. De Bergen ontstaat een reëler vergelijkingsbeeld. Vastgesteld wordt dat de regio (m.u.v. De Bergen en Dierenbos) met name gekenmerkt wordt door zogenaamde “vaste standplaatsen campings”. In onderstaande tabel is de waardering van de ANWB uitsplitsen over de diverse voorzieningen.

Naam	Plaats	Sterren overal	Sanitair		Standpl.	Terrein	Winkel	Horeca	Natuurbad	Zwembad	Sport & ontspanning	Animatie
			hoeveelh.	kwaliteit								
De Bergen	Wanroij	4,50	5,00	3,50	4,50	4,00	3,25	3,75	4,50	0,00	3,25	3,90
De Hooghe Heide	Berlicum	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	0,00	3,75	0,00	1,25	2,50	2,25
Dierenbos	Vinkel	4,00	3,25	2,50	4,75	3,50	5,00	3,75	1,00	2,00	2,90	5,00
t Buuteland	St. Anthonis	4,00	4,90	4,00	3,00	3,25	0,00	3,75	0,00	3,00	2,90	2,50
De Heische Tip	Zeeland	3,50	3,50	2,75	4,00	3,00	0,00	5,00	1,25	0,00	2,90	2,75
De Hohenberg	Schajik	3,25	5,00	5,00	4,00	5,00	0,75	2,50	0,00	0,00	2,10	2,10
De Pier	Uden	3,00	3,75	2,50	4,00	3,25	0,75	0,00	0,00	2,50	1,90	2,10
Van Rossum's Troost	St. Hubert	3,00	2,50	3,25	3,50	4,00	0,75	0,00	0,00	0,50	2,50	3,25
De Uilingse Bergen	St. Anthonis											
De Heidebloem	Schajik											
<b>Gemiddelden</b>		<b>3,7</b>	<b>4,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>

Opvallend is dat met name sanitair en standplaats(voorzieningen) goed scoren en dat de overige voorzieningen (wellicht m.u.v. de horeca en de animatie) daarbij achterblijven. Naast de reguliere bedrijven (met meer dan 40 plaatsen) zijn er in het gebied ook nog veel kleinere campingbedrijven. Uit de ANWB-gids voor kleine campings hebben wij (op volgorde van grootte) de navolgende tabel samengesteld.

Directe concurrenten (kleine (mini-)campings)									
Naam	Plaats	tp	vast	huur	totaal	stpl	ha.	dichtheid	PrijsTP
Boszicht	Wilbertoord	30	10	1	41	100	1,5	27,3	19,25
Den Hooiberg	Vorstenbosch	15	0	0	15	100	1,0	15,0	20,10
Vlagberg	St. Anthonis	70	0	0	70	80	1,0	70,0	21,85
De Boltse Broek	Escharen	20	5	1	26	100	0,8	32,5	20,50
t Oventje	Zeeland	21	4	0	25	70	0,7	35,7	22,60
t Amans	Wilbertoord	12	3	0	15	110	0,5	30,0	18,35
Gieben	Wilbertoord	15	0	0	15	100	0,5	30,0	28,50
De Geffense Berg	Geffen	13	3	0	16	90	0,5	32,0	24,00
De Lindenhoeve	Nistelrode	15	4	0	19	100	0,5	38,0	22,29
Driehuis	Reek	20	4	3	27	100	0,5	54,0	22,45
Uitgerust	Nistelrode	20	1	5	26	80	0,4	65,0	25,60

Opvallend is dat de dichtheid bij deze bedrijven nog sterker varieert en dat de tarieven over het algemeen beneden die van de reguliere bedrijven liggen. De concurrentie m.b.t. de groepsaccommodaties moet vooral gevonden worden in de collega-bedrijven binnen de samenwerkingsverbanden STER-groep en Groepen Brabant. Deelname aan deze samenwerkingsvormen van kwalitatief hoogwaardige accommodaties vormt echter ook weer een sterkte en de gezamenlijke marketing zorgt mede voor de hoge bezettingsgraad bij De Heidebloem.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt,



of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze vraag dient in onderhavig geval negatief te worden beantwoord, aangezien de uitbreiding plaatsvindt op een tot op heden onbebouwd agrarisch perceel. Daarmee dient het planvoornemen als gelegen buiten bestaand stedelijke gebied te worden beschouwd.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Het gaat hier om een herstructurering en uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf in het buitengebied. Een verplaatsing van het recreatiepark naar het bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein) dan wel een andere locatie in het buitengebied is niet wenselijk, grotendeels strijdig met wet- en regelgeving en financieel niet haalbaar (kapitaalvernietiging). De huidige, buiten bestaand gebied gelegen, locatie is de meest aangewezen plaats om te voorzien in de behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen. Het recreatiepark wordt daarbij voldoende ontsloten via de reeds aanwezige infrastructuur en biedt voor de aanwezige recreanten ook voldoende directe mogelijkheden om aan te takken op de aanwezige langzaam verkeersstructuur.

## **6.8 Milieueffectrapportage**

### **M.e.r.-beoordeling**

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### **Beoordeling**

De uitbreiding van het recreatiepark dient getoetst te worden aan activiteit D 10 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanent kampeer- en caravanterrein. In het geval van een dergelijk project is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft of een oppervlakte van 10 hectare of meer heeft in een gevoelig gebied. In totaal krijgt het recreatiepark na de uitbreiding een oppervlak van circa 16 hectare. Hiermee is het recreatiepark kleiner dan de gestelde ondergrens van 25 hectare (de feitelijke uitbreiding bedraagt bovenal slechts circa 7 hectare). Op het bestaande recreatiepark vindt enkel een interne herstructurering plaats. Het aantal bezoekers bedraagt minder dan 250.000 per jaar.

Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

### **Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.





## Hoofdstuk 7 Handhaving

### 7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

### 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

### **7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht**

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

### 8.1 Planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de (gefaseerd uit te voeren) herstructurering en uitbreiding van het bestaande recreatiepark De Heidebloem. De nieuwe ontstane situatie wordt landschappelijk ingepast. De gronden waarop de uitbreiding alsmede de landschappelijke inpassing plaatsvindt zijn, net als het bestaande recreatiepark, in eigendom van de initiatiefnemer.

### 8.2 Financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling op eigen terrein, waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Er wordt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst met betrekking tot planschade afgesloten (planschadeverhaalsovereenkomst). De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Landerd zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

### 8.3 Kostenverhaal

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wat mogelijk wordt gemaakt met dit ruimtelijke plan aan te merken als een bouwplan. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd, zoals aangegeven in paragraaf 8.2. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten anders dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.



## Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen, gelet op de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling en de afwezigheid van direct belanghebbenden.

### 9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt 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 en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp zijn aangebracht.

#### 1. Provincie Noord-Brabant

#### **Samenvatting overlegreactie**

Gelet op de omvang van de uitbreiding dient een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd, waarbij ten minste 20% van de 'bestemmingswinst' ingezet dient te worden om kwaliteitsverbeterende maatregelen te realiseren. Tevens wordt verzocht om aan te geven op welke wijze wordt gegarandeerd dat de beoogde voorzieningen in het bosgebied ten westen van het recreatieterrein geen aantasting betekenen van de aanwezige waarden.

### **Beoordeling reactie**

Gelijktijdig met de beoordeling van het concept bestemmingsplan door de provincie Noord-Brabant zijn de plannen voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap tot stand gekomen. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels is gevoegd en waarvan de realisatie en instandhouding is geborgd in de regels. Op vergelijkbare wijze is de realisatie van een tweetal maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen geregeld. Ten aanzien van de voorzieningen in het bosgebied kan worden gesteld dat deze deels reeds aanwezig zijn. Het hondenuitlaatterrein betreft een bestaand omheind gebied, dat juist gerealiseerd is om de rest van het bos te ontzien voor loslopende honden van campinggasten. Door middel van het opnemen van een aanduiding worden de omvang en ligging van het hondenuitlaatterrein gefixeerd in de regels. Sport- en spelvoorzieningen zijn binnen de gemeente Landerd, in de vorm van extensief recreatief medegebruik, algemeen binnen bos- en natuurgebieden toegestaan ondergeschikt aan de hoofdfunctie en behoeven niet specifiek te worden aangeduid. Derhalve is de aanduiding voor het speelterrein verwijderd. De maximaal toegestane hoogte van sport- en speeltoestellen is begrensd.

### **Besluit en wijzigingen**

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van de reactie van de provincie: de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap is geborgd in de regels en de regeling voor ondergeschikte sport- en spelvoorzieningen in bos- en natuurgebieden is in lijn gebracht met de daarvoor algemeen toegepaste gemeentelijke standaardregeling. De aanduiding voor het speelterrein is om die reden komen te vervallen.

## **2. Waterschap Aa en Maas**

### **Samenvatting overlegreactie**

Bij de berekening van het verhard oppervlak van de zowel de nieuwe verhuureenheden als op het bestaande deel van het recreatiepark wordt alleen uitgegaan van de bebouwing en niet van de bijbehorende verharding in de vorm van terrassen en dergelijke. Indien de voorzieningen zoals genoemd in de watertoets worden aangelegd, moet dit echter meer dan voldoende zijn om de 'worst case' berekening te kunnen bergen. Voorgesteld wordt om de ringsloot om de uitbreiding aan te geven op de inrichtingstekening van het landschappelijk inpassingsplan, om zo te waarborgen dat deze wordt aangelegd.

### **Beoordeling reactie**

Ingestemd kan worden met de inhoudelijke aanpassingen zoals voorgesteld door het waterschap.

### **Besluit en wijzigingen**

De ringsloot is aangegeven op de inrichtingstekening van het landschappelijk inpassingsplan en de berekening in de watertoets is hierop aangepast. De inhoud van de ringsloot is ruim voldoende om te kunnen voorzien in de benodigde bergingscapaciteit.

## **9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp**

Naar aanleiding van het advies van de Kwaliteitscommissie d.d. 20 juli 2017 is het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting en bijlage 1 bij de regels, aangepast. De aanpassing betreft het onderhoud van de struweelhaag: deze zal op 1 meter hoogte worden afgezet in plaats van tot op de grond. Ten behoeve van behoud van landschappelijke kwaliteit en voor het functioneren als voorziening voor de das is dit beter.

#### **9.4 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp van het ruimtelijke plan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken (van ... tot en met ...) voor iedereen ter visie gelegd en het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website ([www.landerd.nl](http://www.landerd.nl)) en de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Omroeper en op de gemeentelijke website. Tevens is de tervisielegging gepubliceerd in de Staatscourant. Gedurende de periode van tervisielegging heeft een ieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingplan is op ... ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

