

Bestemmingsplan Vakantiepark Schaijk

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	12
3.1	Beoogde situatie.....	12
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	41
3.3	Materialisatie	44
3.4	Functionele karakteristiek.....	45
3.5	Verkeer en parkeren.....	45
3.6	Groen en water.....	50
3.7	Welstand	51
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving.....	52
4.1	Wettelijk kader.....	52
4.2	Rijksbeleid.....	56
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	56
4.4	Gemeentelijk beleid	61
Hoofdstuk 5	Verantwoording	68
5.1	Inleiding.....	68
5.2	Beleid en regelgeving	68
5.3	Milieu- en omgevingsaspecten	81
5.4	Waarden.....	93
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	99
5.6	Defensie	102
5.7	Ladder voor duurzame verstedelijking	104
5.8	Milieueffectrapportage	104
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels.....	105
6.1	Algemeen	105
6.2	Regels.....	105

Hoofdstuk 7 Handhaving	107
7.1 Beleidskader	107
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	107
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	108
8.1 Planopzet	108
8.2 Financiële haalbaarheid	108
8.3 Kostenverhaal	109
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	110
9.1 Inspraak	110
9.2 Vooroverleg.....	110
9.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	110
9.4 Zienswijzenprocedure.....	112

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Rapportage Trends en marktontwikkelingen, Van Nuland & Partners, 14 maart 2016
- Bijlage 2 Bundel Kruijne Architectuur, 15 juni 2016
- Bijlage 3 Ontwerp centrumgebouw, Architectenburo Van de Weem, 19 februari 2016
- Bijlage 4 Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek, 22 februari 2016
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai, Econsultancy, 18 maart 2016
- Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Econsultancy, 14 april 2016
- Bijlage 7 Second opinion archeologisch onderzoek, Aeres Milieu, 15 juli 2016
- Bijlage 8 PVE proefsleuvenonderzoek, Aeres Milieu, 10 oktober 2016
- Bijlage 9 Quickscan flora- en fauna, Econsultancy, 17 maart 2016
- Bijlage 10 Aanvullend vleermuizen-, vogel- en amfibieënonderzoek, Faunaconsult, 27 september 2016

TOELICHTING

Bestemmingsplan Vakantiepark Schaijk

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Recreatiepark Parcival is in de jaren zestig van de vorige eeuw ontstaan als antwoord op de destijds toenemende maatschappelijke vakantiebehoefte. Door de groeiende welvaart en de verkorting van de werkweek ontstond behoefte aan betaalbare vakanties. Hierdoor nam de vraag naar kamperen en het verblijven in caravans met een vaste standplaats, in een omgeving met veel natuurschoon, sterk toe. Recreatiepark Parcival is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwaardige camping met 250 recreatie eenheden, met name eenheden met een stacaravan op een vaste standplaats.

De wensen en behoeften ten aanzien van verblijfsrecreatie zijn de afgelopen decennia duidelijk veranderd. Zo is het aandeel rondtrekkende kampeers aanzienlijk gedaald en willen de gasten van heden ten dage een bepaalde luxe of verrassing ervaren die men thuis niet ervaart. Vanuit dat gegeven is het wenselijk grotere recreatiewoningen te ontwikkelen waarbij er meerder sanitaire units en een kitchenette in de woning aanwezig zijn en er tevens een verassend ontwerp is toegepast. Concreet betekent dit voor Recreatiepark Parcival dat er nauwelijks nog gebruik wordt gemaakt van het zogeheten toerveld. Ook de standaard stacaravans met een vaste standplaats raakten uit de gratie.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben tot gevolg gehad dat Recreatiepark Parcival is verouderd en toe is aan een grondige herstructureringslag. In de afgelopen jaren hebben, in goed overleg met de gemeente Landerd, diverse herstructureringsplannen de revue gepasseerd. In het kader van de voorgenomen herstructurering is door de eigenaar, de heer Veerkamp, al enkele jaren geleden begonnen met het opzeggen van huurovereenkomsten en het verwijderen van oude opstallen, om zodoende tijdig ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is ook duidelijk gekeken naar de omgeving waarin Recreatiepark Parcival ligt en naar de kansen die deze omgeving voor het recreatiepark biedt. Natuurlijk is daarbij aansluiting gezocht met het in de directe nabijheid gelegen landschap van allure De Maashorst. Doordat De Maashorst binnen afzienbare tijd zal worden ontwikkeld tot een nationaal park en dit vele kansen met zich meebrengt, vormt dit een goede basis om de recreatieterreinen welke zich in de directe omgeving van het natuurgebied bevinden, aan de huidige recreatie eisen vanuit de maatschappij aan te passen.

Met trots is onlangs door de heer Veerkamp het nieuws naar buiten gebracht dat er met de grote organisatie op het gebied van vrijetijdsbesteding 'Roompot' een overeenkomst is aangegaan om het park om te bouwen tot een eigentijds en modern vakantiepark. Roompot is nationaal marktleider op het gebied van bungalow- en kampeervakanties en actief in het management en de exploitatie van meer dan 150 bungalowparken en campings in onder andere Nederland, België, Duitsland en Frankrijk.

In de beoogde situatie zal het aantal toegestane recreatieve nachtverblijven binnen het vakantiepark afnemen van 250 naar 238 stuks. In eerste instantie zal het zuidelijke deel van het park worden geherstructureerd. Naast de bestaande recreatiewoning met mantelzorg functie van de heer Veerkamp, worden er binnen het zuidelijke park deel nog 137 moderne recreatiewoningen gerealiseerd waardoor op dit gedeelte van het vakantiepark in totaal 138

recreatiebungalows aanwezig zullen zijn. Integratie zal plaatsvinden door een goede landschappelijke inpassing en een passende natuurlijke materialisatie. Ook het bestaande centrumgebouw zal worden verbouwd tot een moderne centrumvoorziening, als kloppend hart van het park. Na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan mogen er binnen het noordelijke park deel in totaal 100 recreatieve nachtverblijven aanwezig zijn.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft Recreatiepark Parcival aan de Zeelandsedreef 7 te Schaijk en een aan de zuidzijde van het park gelegen strook grond welke in de beoogde situatie als parkeerplaats in gebruik wordt genomen. Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Schaijk.

Op onderstaande afbeelding is de begrenzing tussen het zuidelijke en het noordelijke park deel door middel van een groene lijn aangegeven.



Begrenzing plangebied aan de Zeelandsedreef 7 te Schaijk

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

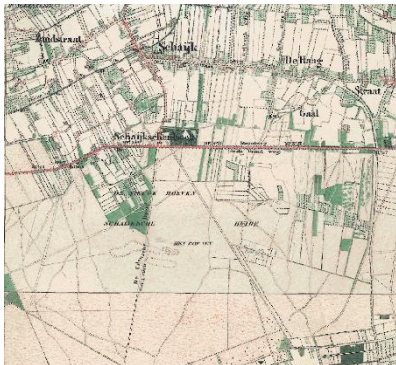
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de rand van De Maashorst. Oorspronkelijk kwamen er op De Maashorst uitgestrekte bossen voor. Deze bossen werden in toenemende mate door de mens geëxploiteerd. De invloed van de mens werd steeds groter. Door het begrazen van de bossen, houtkap, branden, plaggen en akkerbouw maakte het bos vanaf de middeleeuwen plaats voor uitgestrekte heide en stuifzanden.

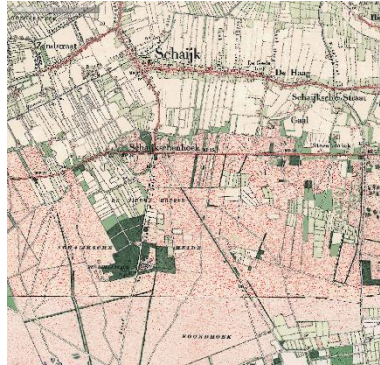
Vanaf de 19^e eeuw zijn de beste gronden ontgonnen voor de landbouw. De arme terreindelen werden bebost voor houtproductie en het tegengaan van verstuiving. Ten behoeve van de land- en bosbouw is het gebied in toenemende mate ontwaterd door middel van greppels, sloten en watergangen.

De ontginningsperiode is te herkennen aan de rechte paden en lijnenstructuur. Hier liggen ook de jongere buurtschappen. De oude buurtschappen van voor de ontginning liggen aan meer landschapvolgende en kronkelende wegen.

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van De Maashorst en de Zeelandsedreef vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1900



ca. 1940

Historische ontwikkeling De Maashorst en Zeelandsedreef

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft Recreatiepark Parcival gelegen aan de Zeelandsedreef 7 te Schaijk. De camping met in totaal 250 standplaatsen voldoet in de bestaande situatie niet meer aan de huidige vakantiewensen en behoeften vanuit de maatschappij en is toe aan een grondige herstructureringslag. De Zeelandsedreef is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Schaijk. Ter hoogte van het plangebied heeft de Zeelandsedreef een 60 km-regime. De directe omgeving aan de noordzijde van het plangebied bestaat uit agrarische- en bosbestemmingen. De oostzijde wordt begrensd door recreatiepark Luijtenbroek. De zuid- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door een agrarische bestemming en de Zeelandsedreef. Het recreatiepark is ontsloten via een aan de zuidzijde gelegen in/uitrit welke aansluit op de Hermanusweg. In westelijke richting sluit de Hermanusweg aan op de Zeelandsedreef. Onderstaande foto's verbeelden een aantal bestaande verouderde standplaatsen binnen het recreatiepark, de bestaande in/uitrit van het park, de Hermanusweg en de Zeelandsedreef.



Verouderde standplaats



Verouderde standplaats



Bestaande in/uitrit van recreatiepark Parcival



Aansluiting Hermanusweg op de Zeelandsedreef



Zeelandsdreef richting het noorden



Zeelandsdreef richting het zuiden

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Recreatiepark Parcival biedt in totaal ruimte aan 250 standplaatsen. Beoogd is om het zuidelijk gedeelte van het recreatiepark (zie parkplan) een kwaliteitsimpuls te geven en te ontwikkelen tot Vakantiepark Schaijk. Het nieuwe vakantiepark zal ruim en onderscheidend worden opgezet en op een natuurlijke wijze worden ingepast in de bosrijke omgeving, waarbij het uitgangspunt is om zo veel mogelijk bestaande bomen te behouden.

De 150 aanwezige standplaatsen binnen het plangebied worden hiertoe verwijderd waarna in samenwerking met Roompot Vakanties diverse typeringen recreatiebungalows ten behoeve van generatievakanties worden ontwikkeld. Na uitvoering van de beoogde ontwikkeling zullen er 138 recreatiebungalows binnen het zuidelijke park deel aanwezig zijn.

Het centraal op het vakantiepark gelegen centrumgebouw zal worden verbouwd. In het centrumgebouw zijn onder andere een receptie, restaurant en indoor speelruimte beoogd.

Naast nieuwe recreatiebungalows en de verbouwing van het centrumgebouw zal ook de openbare inrichting van het park een kwaliteitsimpuls krijgen en zal het park worden voorzien van een groot aantal faciliteiten.

Om het autoverkeer centraal door het park te ontzien, is aan de randzone van het park een onverharde ringweg beoogd. Binnen de ringweg zijn wandel- en fietspaden in de vorm van bospaden voorzien waarover de recreatiebungalows te bereiken zijn. Ten behoeve van een goede ontsluiting van het vakantiepark en om het autoverkeer via de Hermanusweg aan de zuidzijde van het park te beperken, is aan de noordwestzijde een extra in/uitrit beoogd.

Parkeren gebeurt in parkeereilanden langs de ringweg en op twee parkeerplaatsen ten zuiden van het centrumgebouw. Hiertoe zal het perceel ten zuiden van de Hermanusweg gedeeltelijk worden ingezet ten behoeve van parkeren.

Parkplan

Onderstaande afbeelding verbeeldt het bovenaanzicht van het parkplan. Om in te spelen op de huidige wensen en behoeften van de recreatiemarkt is in het geval van Vakantiepark Schaijk gekozen voor 8 verschillende type luxe bungalows met een capaciteit van 4 tot maximaal 10 personen per bungalow. Deze diversificatie draagt door zijn flexibiliteit bij aan de financiële haalbaarheid van de exploitatie.

Het beoogde parkplan bestaat uit de volgende typeringen en aantallen:

- 48 vierpersoons lodges en patio'swoningen in 3 verschillende types;
- 77 zespersoons lodges, patio's- en bergwoningen in 3 verschillende types;
- 8 achtpersoons bergwoningen;
- 5 tienpersoons bergwoningen.



Bovenaanzicht parkplan met aanduiding recreatiebungalow typering

Motivering productkeuze Vakantiepark Schaijk

Roompot kent de recreatiemarkt en de daarbij behorende wensen van gasten zeer goed. De gast van vandaag stelt andere eisen aan een recreatiewoning dan 20 jaar geleden. Als exploitant dien je op de wijzigingen in de markt in te springen.

De gasten van heden ten dage willen een bepaalde luxe of verrassing ervaren die men thuis niet ervaart. Vanuit dat gegeven is het wenselijk grotere recreatiewoningen te ontwikkelen waarbij er onder andere volwaardige slaapverblijven worden gecreëerd maar tevens meerdere sanitaire units in de woning aanwezig zijn. Vanwege dit gegeven vraagt het ontwerp van de woningen om meer ruimte. Naast oppervlakte en ruimtebeleving is tevens een verrassend ontwerp van de woning van belang.

Om het park goed te kunnen exploiteren is het noodzakelijk onderscheidend te zijn en in te spelen op de wensen vanuit de markt (ruimte, luxe en verbinding met de omgeving). In de directe omgeving van Vakantiepark Schaijk bevindt zich momenteel geen vakantiepark in dezelfde lijn als het gekozen ontwerp voor Vakantiepark Schaijk wat de kans op een succesvolle exploitatie mogelijk maakt. Een uniek concept en verrassend voor de gast.

Bijkomend 'nadeel' van vakantiepark Schaijk is dat het een zogenoemd bospark is. Een bospark wordt gekozen door recreanten die meer gericht zijn op verblijf in de woning in tegenstelling tot bezoekers van kustparken, die vooral buiten de woning en het park verblijven.

Vanuit dat oogpunt bekeken is het wenselijk de woning als een volwaardig verblijf te ontwikkelen waarbij de gast zich thuis gaat voelen. Dit vraagt om grotere verblijfruimten. Door de woning te beperken in ontwerp ontstaat het risico dat dit in de exploitatie van het park tegen gaat werken. Het ontwerp zoals nu ontwikkeld speelt in op de gevraagde luxe, de verbinding met de omgeving en het open karakter. Eigenschappen die door bezoekers van bossparken als belangrijk worden ervaren, men wil verbinding met de natuur.

Ten aanzien van een nadere onderbouwing voor de productkeuze van Vakantiepark Schaijk wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen rapportage 'Trends en marktontwikkelingen' opgesteld door Van Nuland & Partners d.d. 14 maart 2016.

Motivering overschrijding maatvoering deel van de beoogde recreatiebungalows

Om in te spelen op de wensen en behoeften van de recreatiemarkt is het noodzakelijk om voor een aantal typen recreatiebungalows af te wijken van de maximale maatvoering zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Met de gemeente Landerd is overeengekomen dat zij medewerking verlenen aan de beoogde maatvoering van de recreatiebungalows, mits er in onderhavige ontwikkeling sprake is van ontstening.

In onderstaande tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen het maximaal aantal kuub conform het vigerende bestemmingsplan en het maximaal aantal kuub op basis van het beoogde parkplan. De bestaande recreatiewoning met mantelzorgfunctie van de heer Veerkamp is hierin opgenomen als type patio 4 omdat deze conform het geldende bestemmingsplan is gerealiseerd en hierin de maximale inhoud op 300 m³ is vastgelegd.

Tabel 1: vergelijking aantal kuub vigerend bestemmingsplan en beoogde ontwikkeling

	Maximaal aantal recreatieve nachtverblijven	Maximale inhoud per unit	Maximale inhoud per bijgebouw	Totaal aantal kuub
Vigerend	250	300	18	79.500
Beoogd plan				
Ongewijzigd noordelijk gedeelte van het park	100	300	18	31.800
Parkplan:				
Lodge 4	16	205	18	3.568
Lodge 4+	25	238	18	6.400
Lodge 6	44	307	18	14.300
Patio 4	7	300	18	2.226
Patio 6	29	415	18	12.557
Berg 6	4	330	18	1.392
Berg 8	8	420	18	3.504
Berg 10	5	460	18	2.390
Totaal beoogd plan	238			78.137
Totale ontstening				1.363

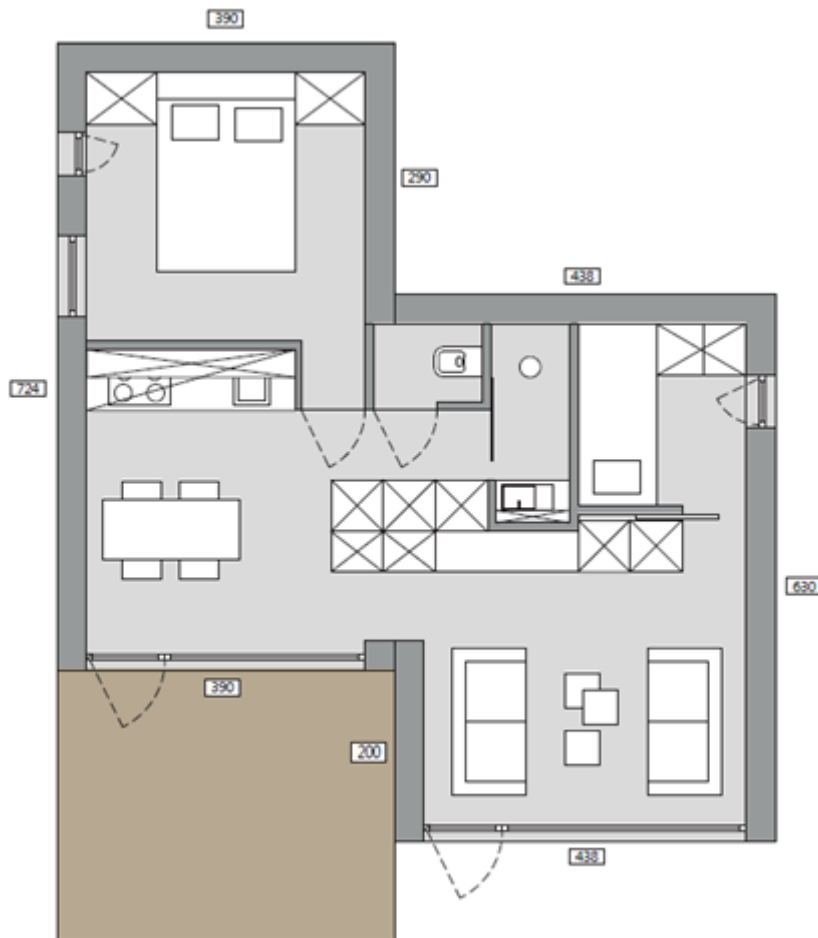
Geconcludeerd wordt dat er in de beoogde situatie sprake is van een ontstening van 1.363 kuub. Om de ontstening juridisch te verankeren, is het toegestane aantal recreatieve nachtverblijven in de regels van onderhavig bestemmingsplan teruggebracht van 250 units naar 238 units waarbij tevens de betreffende maximale inhoud is opgenomen.

Plattegronden en aanzichten recreatiebungalows per typering

Onderstaand zijn de plattegronden, gevelaanzichten en impressies van alle typeringen recreatiebungalows opgenomen. Voor een nadere toelichting en grotere afbeeldingen van de woningen, kunt u de als bijlage opgenomen bundel van Kruijne Architectuur raadplegen.

Lodge 4

Aantal personen:	circa 4
Maximaal grondoppervlak:	55 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	55 m ²
Maximale inhoud:	205 m ³
Maximale goothoogte:	3 m
Maximale bouwhoogte:	4 m
Ligging:	centraal en randzone noordoostzijde
Beoogd aantal:	16 stuks



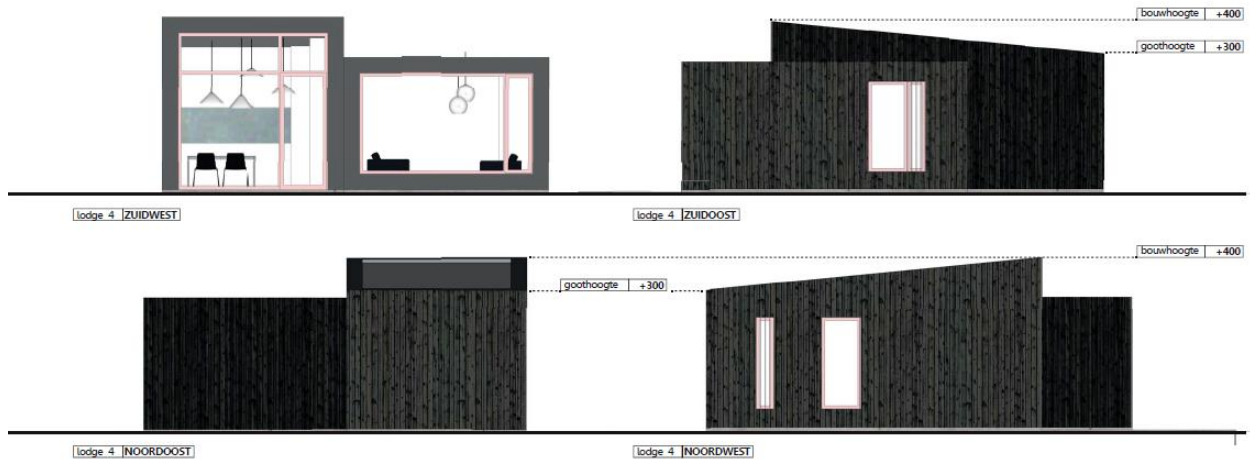
Plattegrond begane grond lodge 4



boslodges



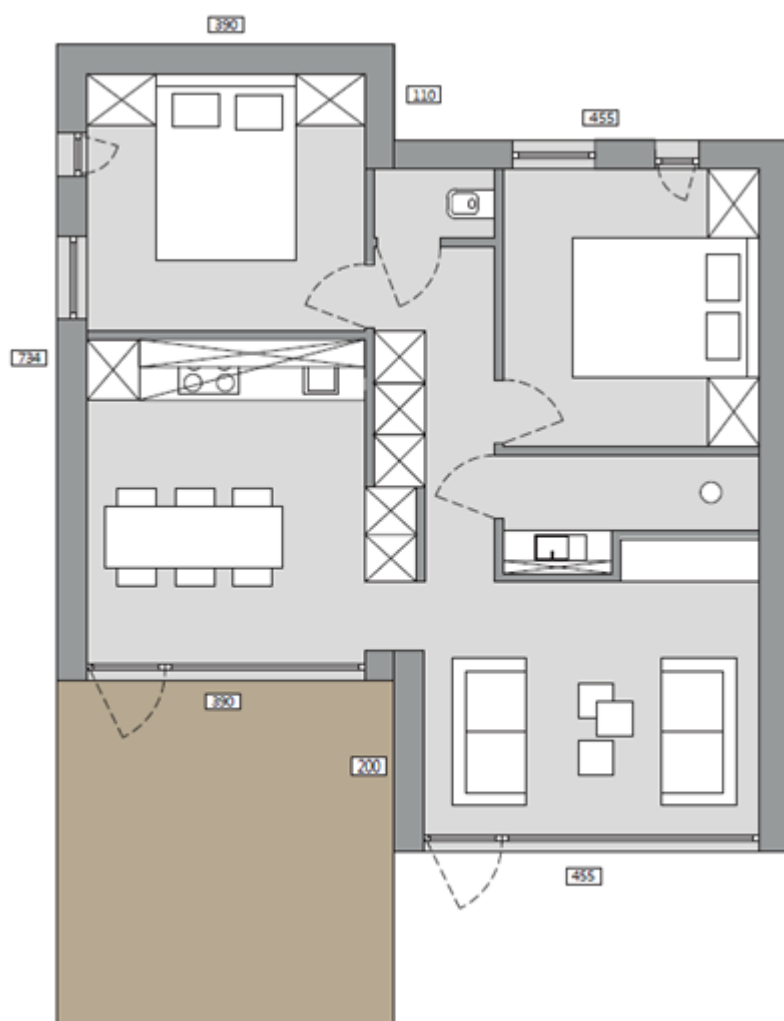
verticale houten gevelbeplanking



Impressies en gevelaanzichten lodge 4

Lodge 4+

Aantal personen:	circa 4
Maximaal grondoppervlak:	65 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	65 m ²
Maximale inhoud:	238 m ³
Maximale goothoogte:	3 m
Maximale bouwhoogte:	4 m
Ligging:	centraal en randzone noordoostzijde
Beoogd aantal:	25 stuks



Plattegrond begane grond lodge 4+



lodge 4+



diagonaal thermowood blokprofiel



natuursteen meerkleurig



lodge 4+|ZUIDWEST



lodge 4+|ZUIDOOST

bouwhoogte +400

goothoogte +300



lodge 4+|NOORDOOST



lodge 4+|NOORDWEST

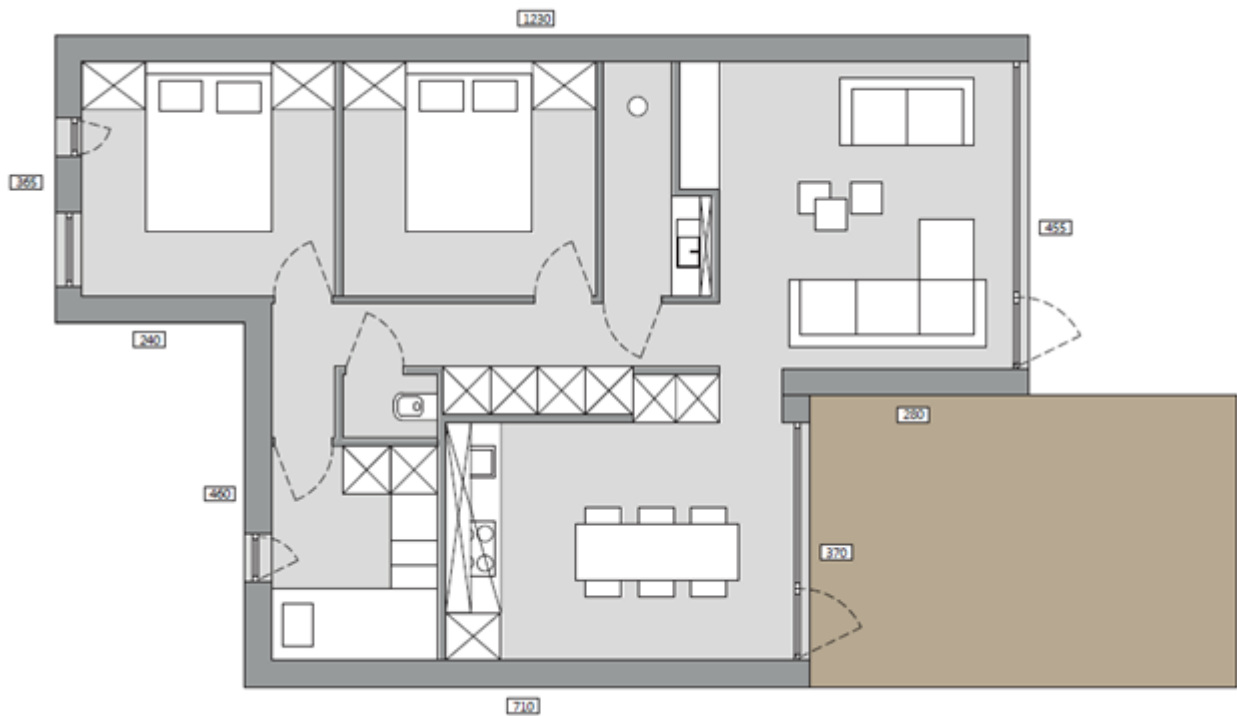
bouwhoogte +400

goothoogte +300

Impressies en gevelaanzichten lodge 4+

Lodge 6

Aantal personen:	circa 6
Maximaal grondoppervlak:	80 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	80 m ²
Maximale inhoud:	307 m ³
Maximale goothoogte:	3 m
Maximale bouwhoogte:	4 m
Ligging:	centraal en randzone noordoostzijde
Beoogd aantal:	44 stuks



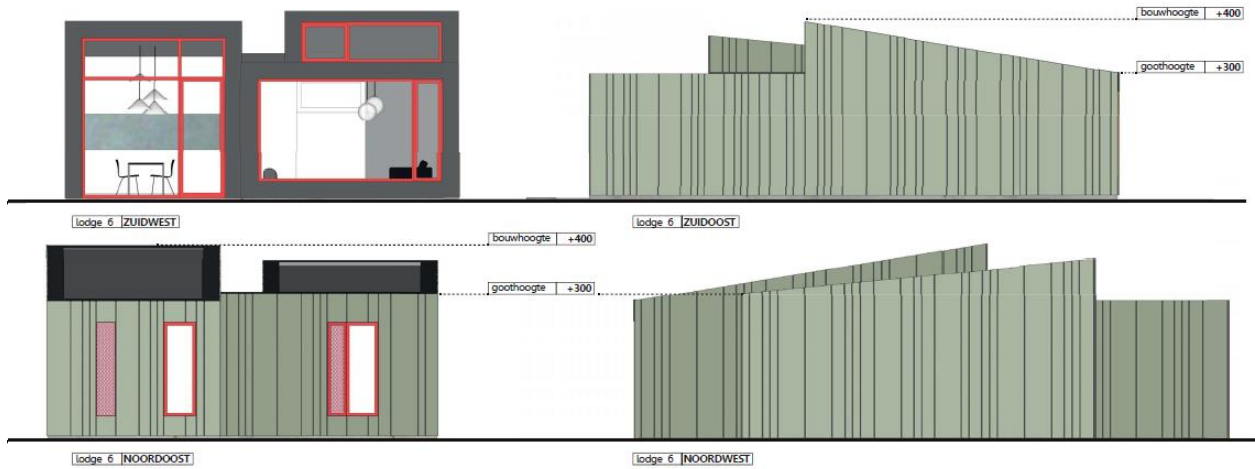
Plattegrond begane grond lodge 6



waterlodges



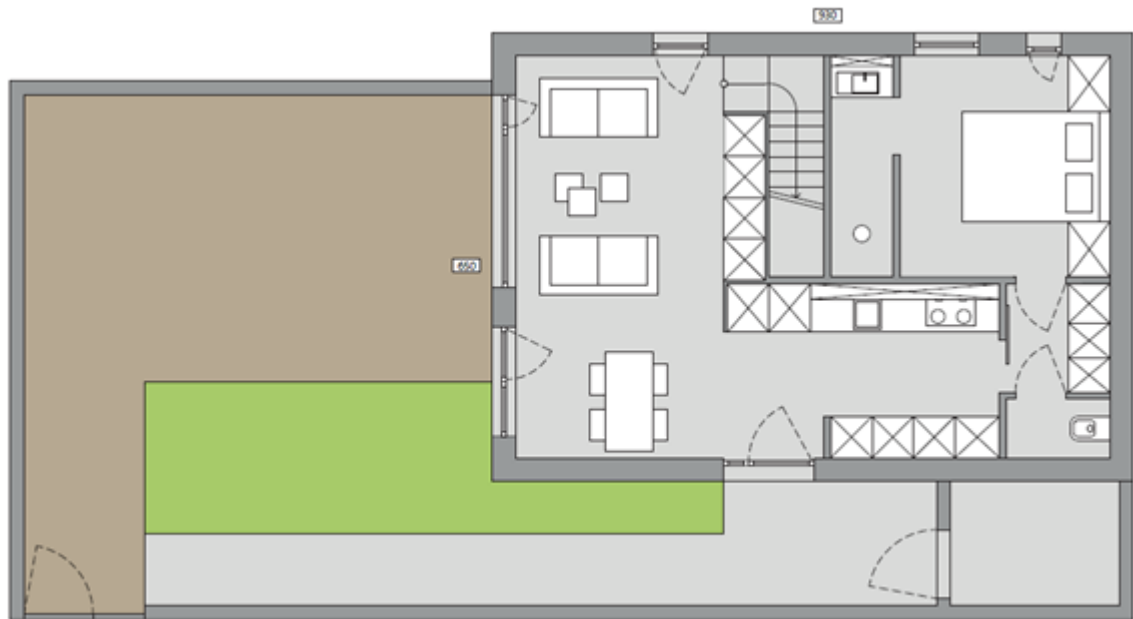
metalen gevelbeplating cortenstaal



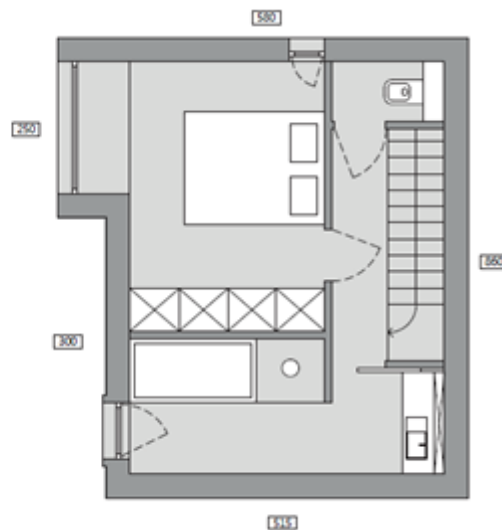
Impressies en gevelaanzichten lodge 6

Patio 4

Aantal personen:	circa 4
Maximaal grondoppervlak:	60 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	95 m ²
Maximale inhoud:	300 m ³
Maximale goothoogte:	5,5 m
Maximale bouwhoogte:	6 m
Ligging:	centraal aan de noordwest- en zuidoostzijde
Beoogd aantal:	7 stuks



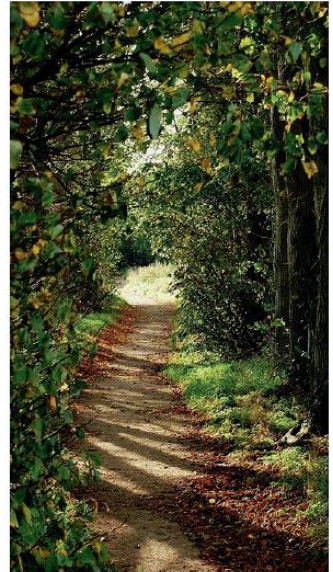
Plattegrond begane grond patio 4



Plattegrond eerste verdieping patio 4



geschakelde patowoningen



inbedding in natuur



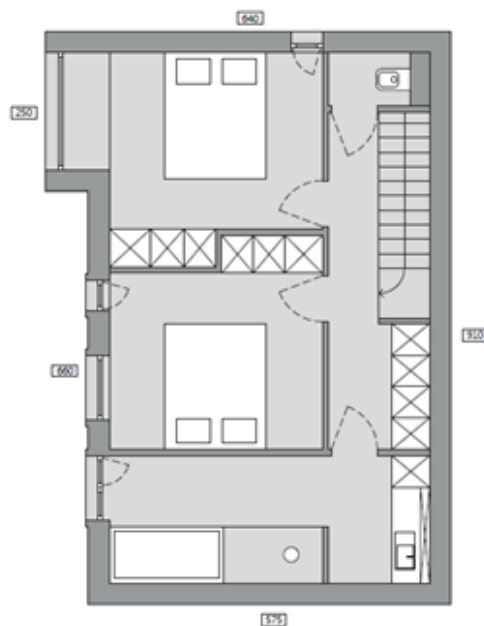
Impressies en gevelaanzichten patio 4

Patio 6

Aantal personen:	circa 6
Maximaal grondoppervlak:	80 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	130 m ²
Maximale inhoud:	415 m ³
Maximale goothoogte:	5,5 m
Maximale bouwhoogte:	6 m
Ligging:	randzone en centraal aan de noordwest- en zuidoostzijde
Beoogd aantal:	29 stuks



Plattegrond begane grond patio 6



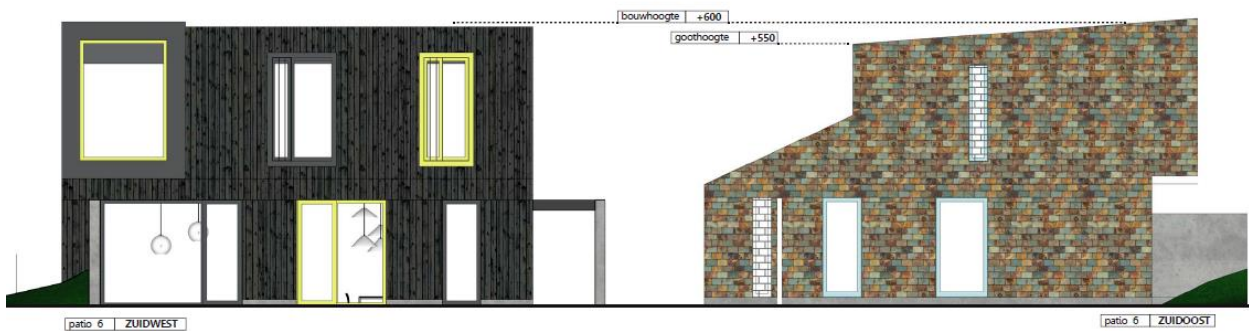
Plattegrond eerste verdieping patio 6



patio 6 buitenuimte



ommuurde tuin als verlengde van de leefruimte



patio 6 | ZUIDWEST

patio 6 | ZUIDOOST

Impressies en gevelaanzichten patio 6

Berg 6

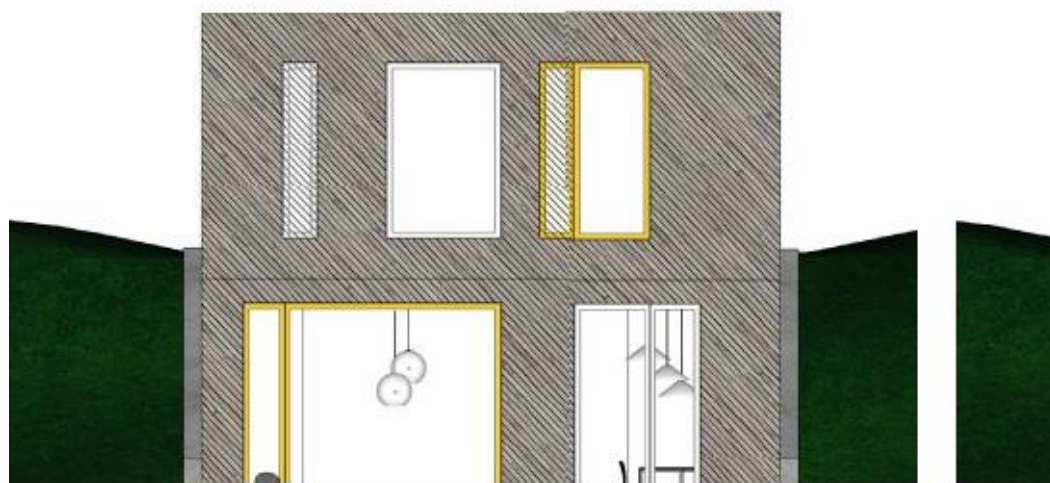
Aantal personen:	circa 6
Maximaal grondoppervlak:	65 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	100 m ²
Maximale inhoud:	330 m ³
Maximale goothoogte:	6,0 m
Maximale bouwhoogte:	6,0 m
Ligging:	randzone aan de noordwest- en zuidoostzijde
Beoogd aantal:	4 stuks



Plattegrond begane grond en eerste verdieping berg 6



berg 6

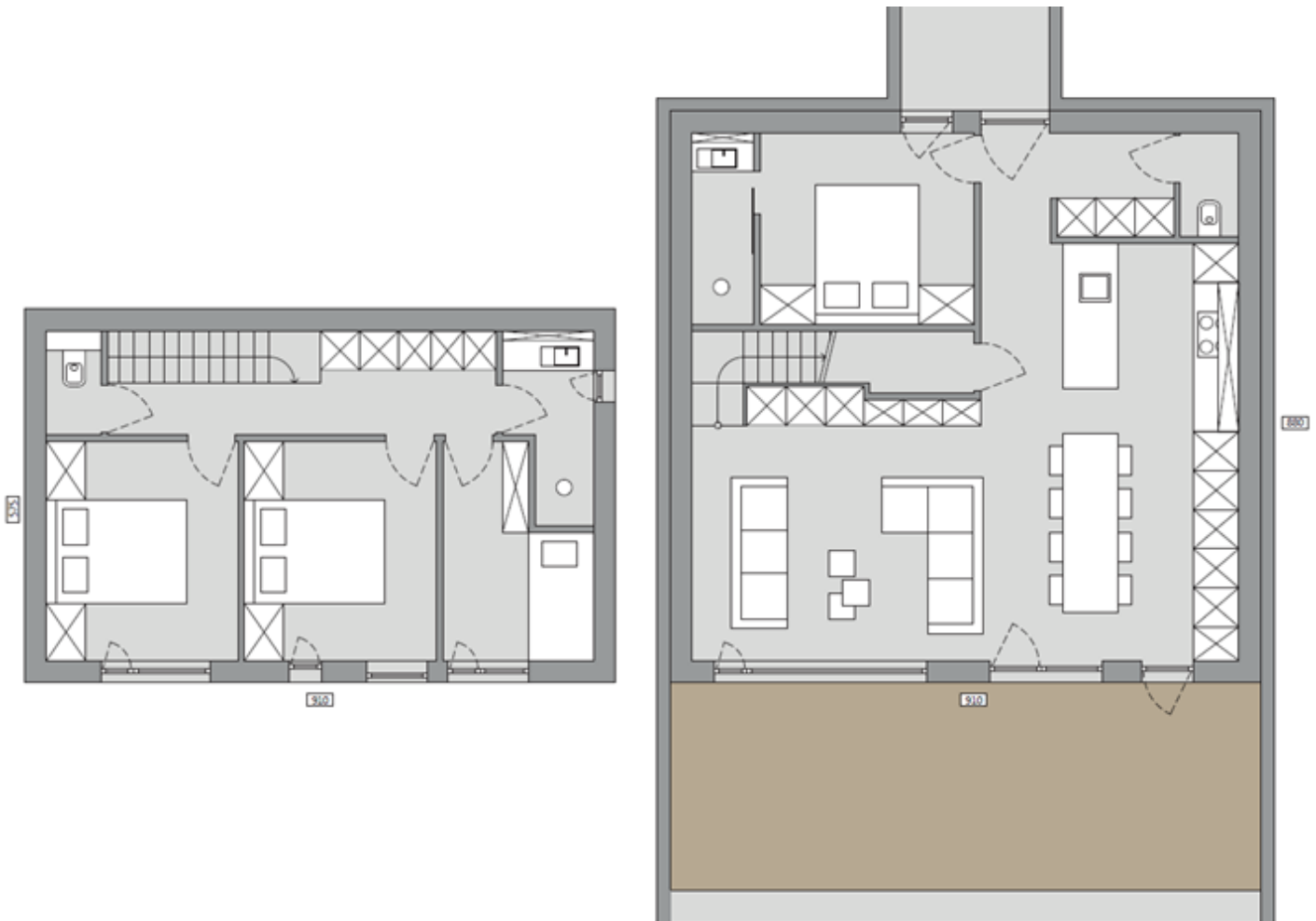


berg 6 | ZUIDWEST

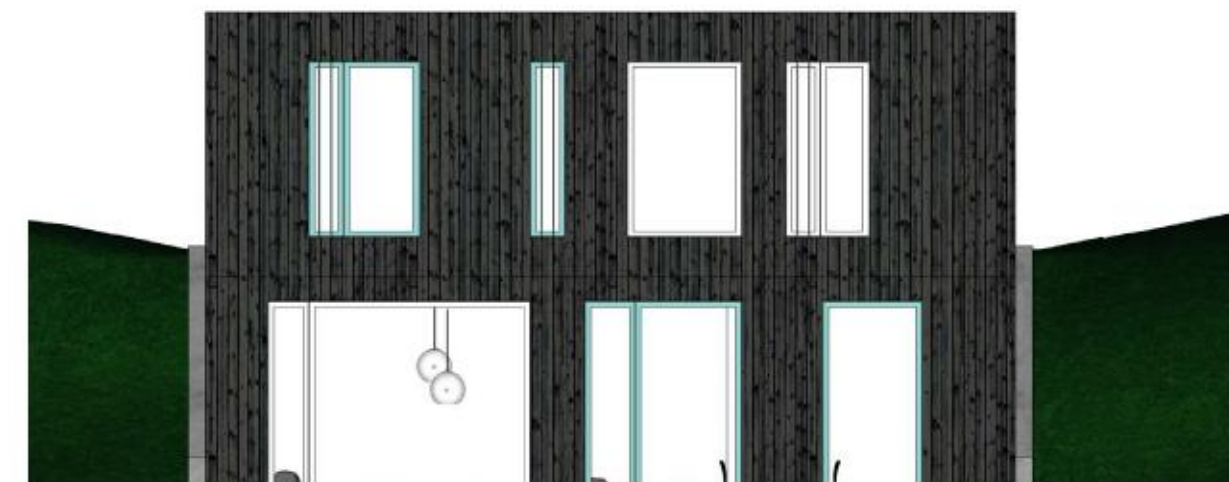
Impressies en gevelaanzichten berg 6

Berg 8

Aantal personen:	circa 8
Maximaal grondoppervlak:	80 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	130 m ²
Maximale inhoud:	420 m ³
Maximale goothoogte:	6,0 m
Maximale bouwhoogte:	6,0 m
Ligging:	randzone aan de noordwest- en zuidoostzijde
Beoogd aantal:	8 stuks



Plattegrond begane grond en eerste verdieping berg 8

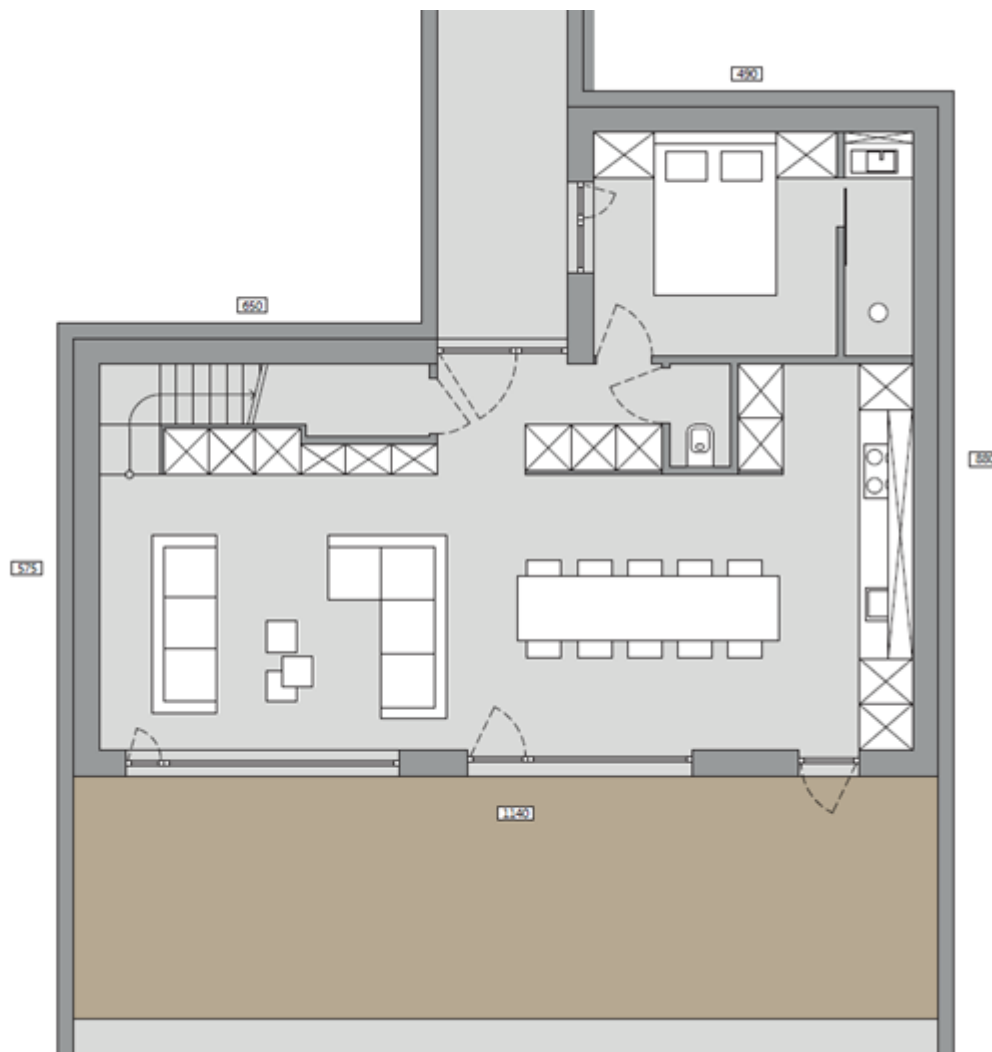


berg 8 | ZUIDWEST

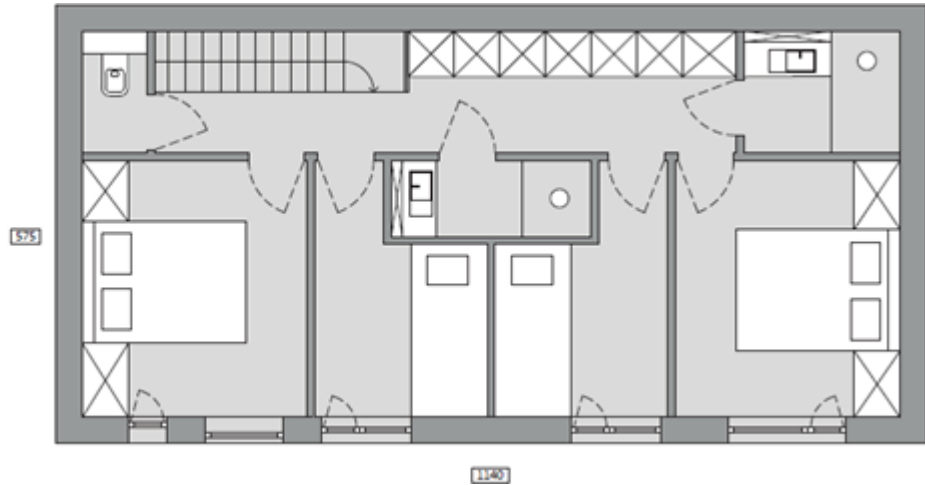
Impressies en gevelaanzichten berg 8

Berg 10

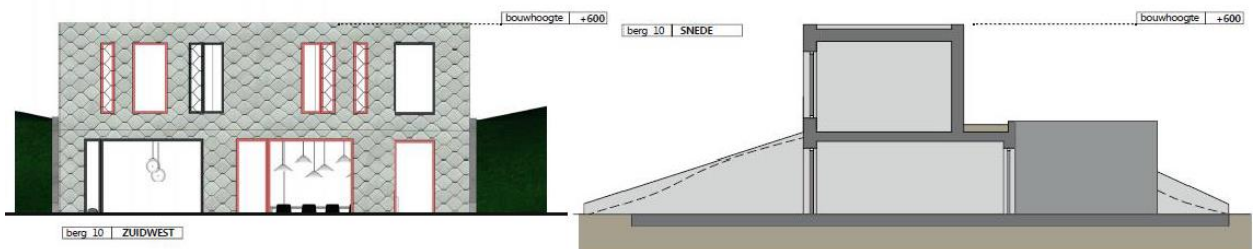
Aantal personen:	circa 10
Maximaal grondoppervlak:	80 m ²
Maximaal vloeroppervlak:	145 m ²
Maximale inhoud:	460 m ³
Maximale goothoogte:	6,0 m
Maximale bouwhoogte:	6,0 m
Ligging:	randzone aan de noordwest- en zuidoostzijde
Beoogd aantal:	5 stuks



Plattegrond begane grond berg 10



Plattegrond eerste verdieping berg 10

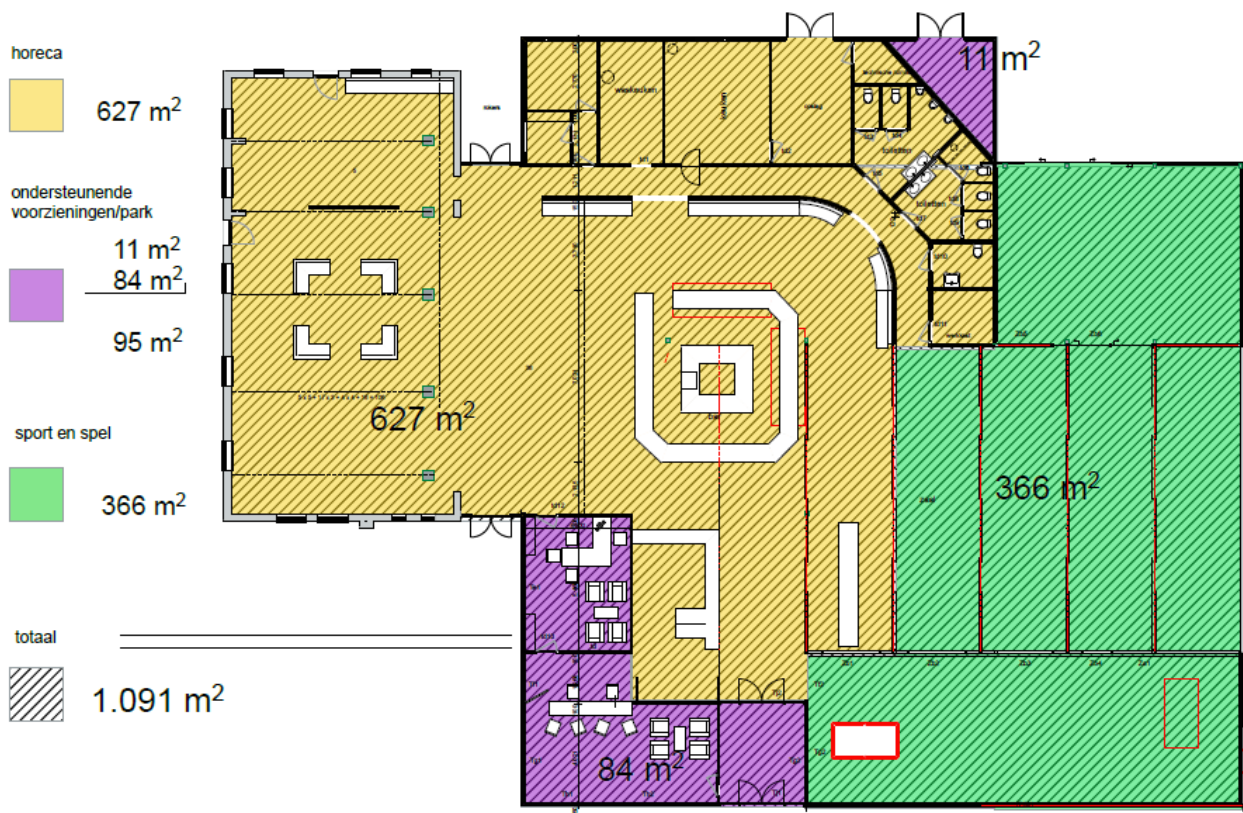


Impressies en gevelaanzichten berg 10

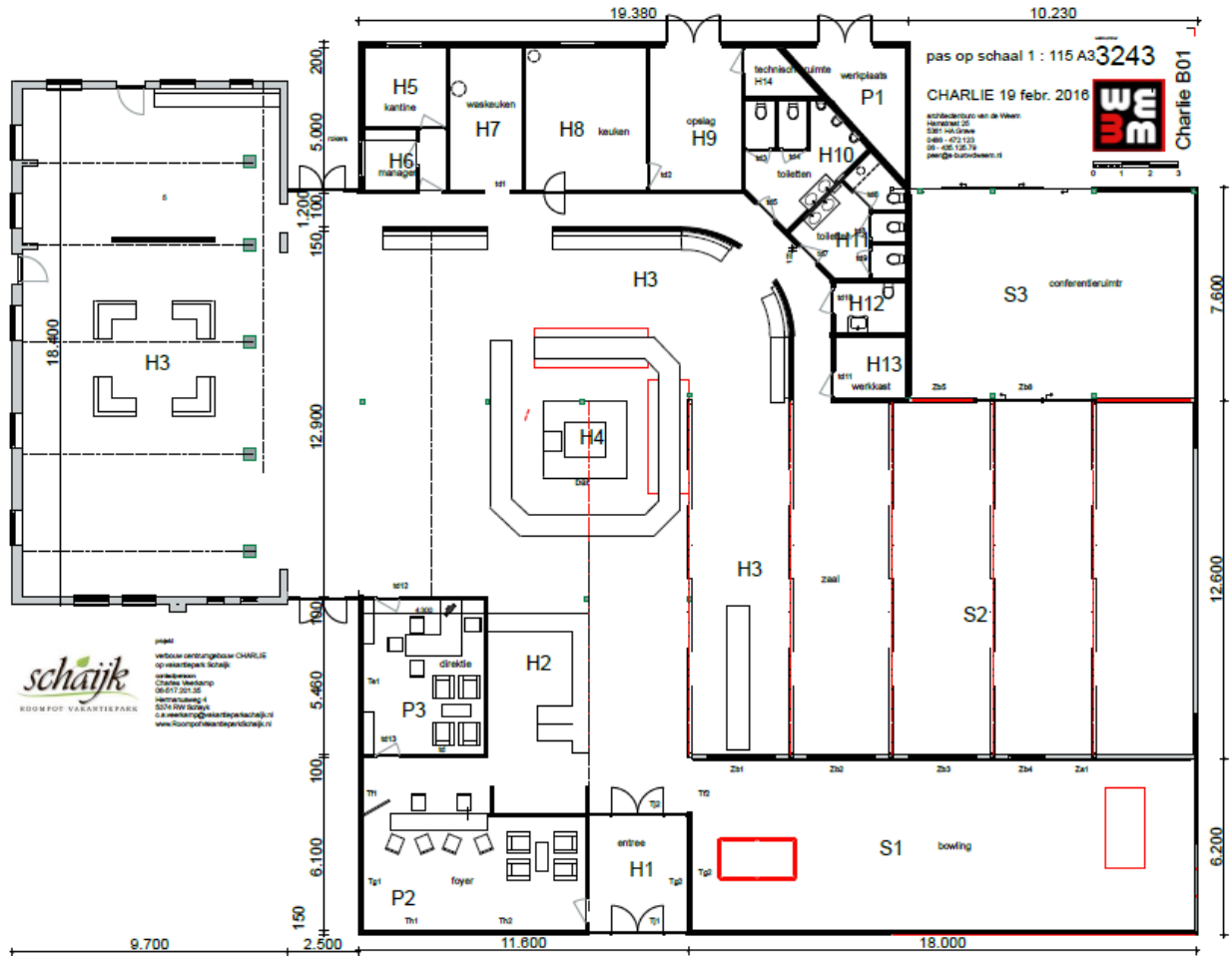
Centrumgebouw

Alle bestaande openbare voorzieningen zoals douches en toiletten worden gesloopt. Het centraal binnen het park gelegen centrumgebouw zal worden verbouwd en een geconcentreerde huisvesting gaan bieden aan een aantal horeca, sport- en spel en park-ondersteunende voorzieningen. In totaal krijgt het centrumgebouw een omvang van 1.091 m² waarvan 627 m² wordt ingericht ten behoeve van horeca, 95 m² voor park-ondersteunende voorzieningen en 366 m² zal in gebruik worden genomen voor sport en spel.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de indeling, maatvoering, gevelaanzichten en omvang van de beoogde functies binnen het centrumgebouw. Voor meerdere afbeeldingen van het beoogde centrumgebouw en de voorgestelde materialisatie, kunt u het als bijlage opgenomen ontwerp van Architectenburo Van de Weem raadplegen.



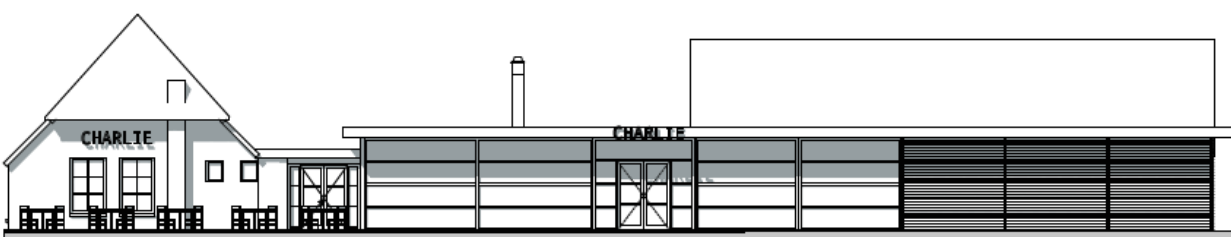
Indeling centrumgebouw naar functie



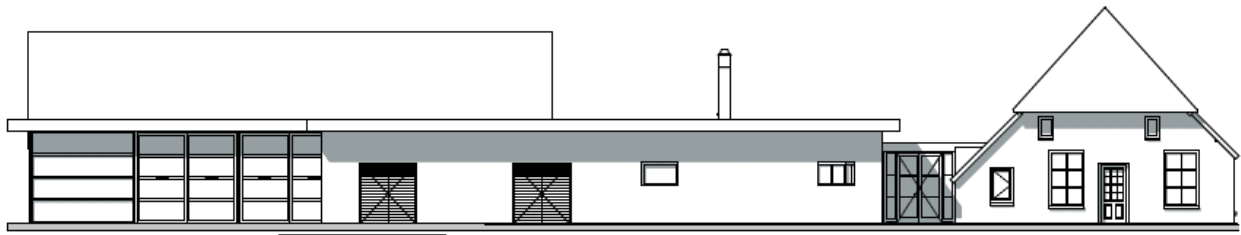
Plattegrond en maatvoering centrumgebouw



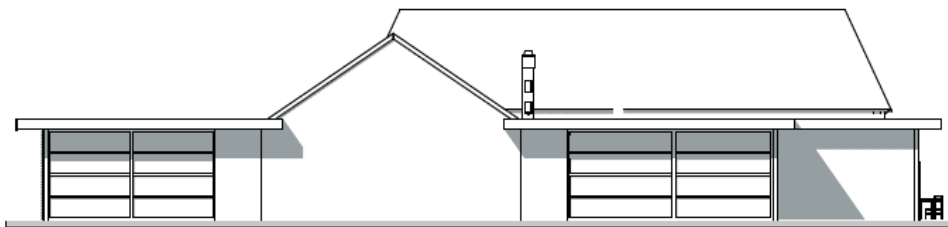
Westgevel



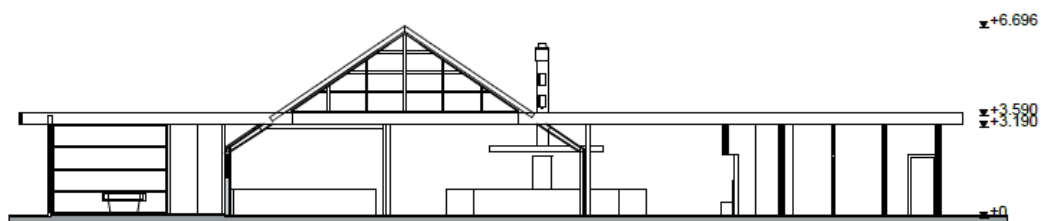
Zuidgevel



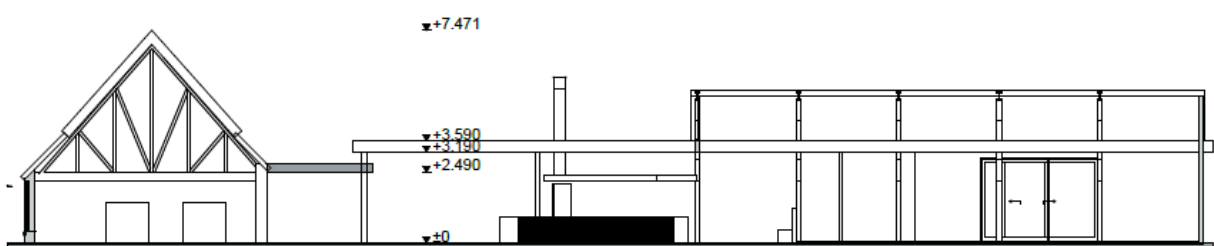
Noordgevel



Oostgevel



Dwarsdoorsnede



Langsdoorsnede



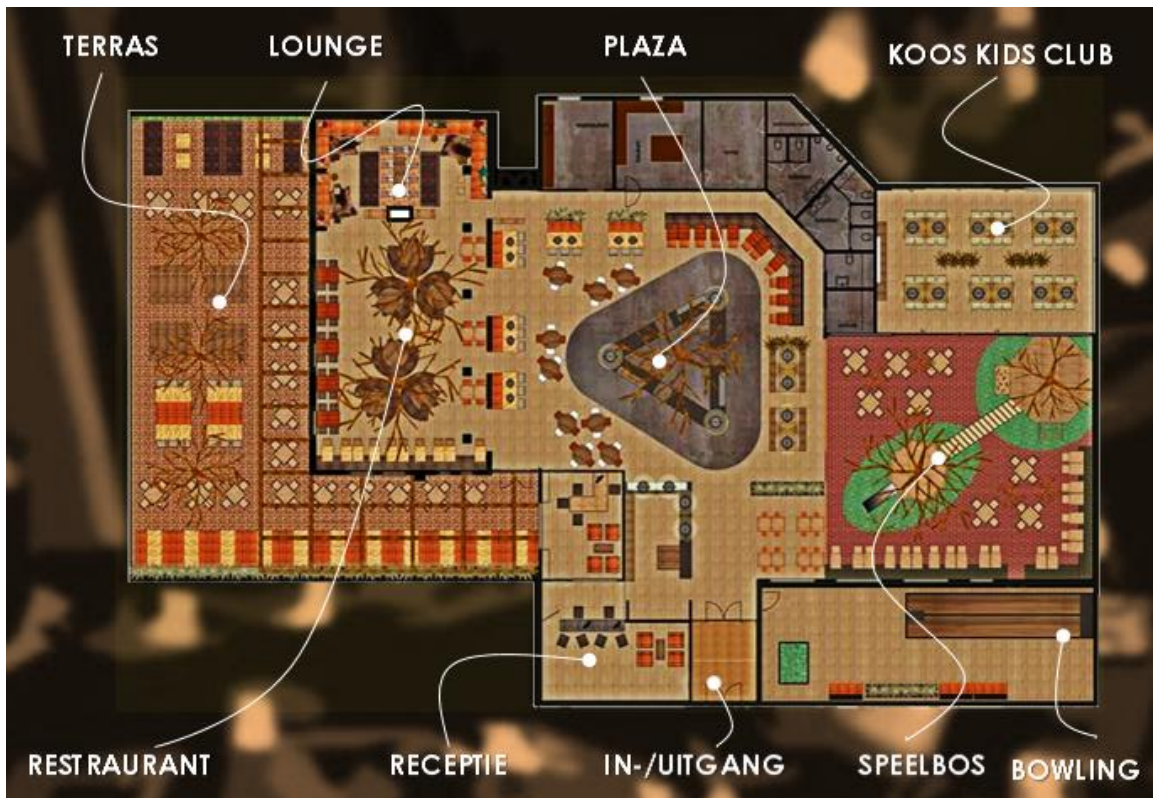
Zijaanzicht centrumgebouw



Bovenaanzicht centrumgebouw

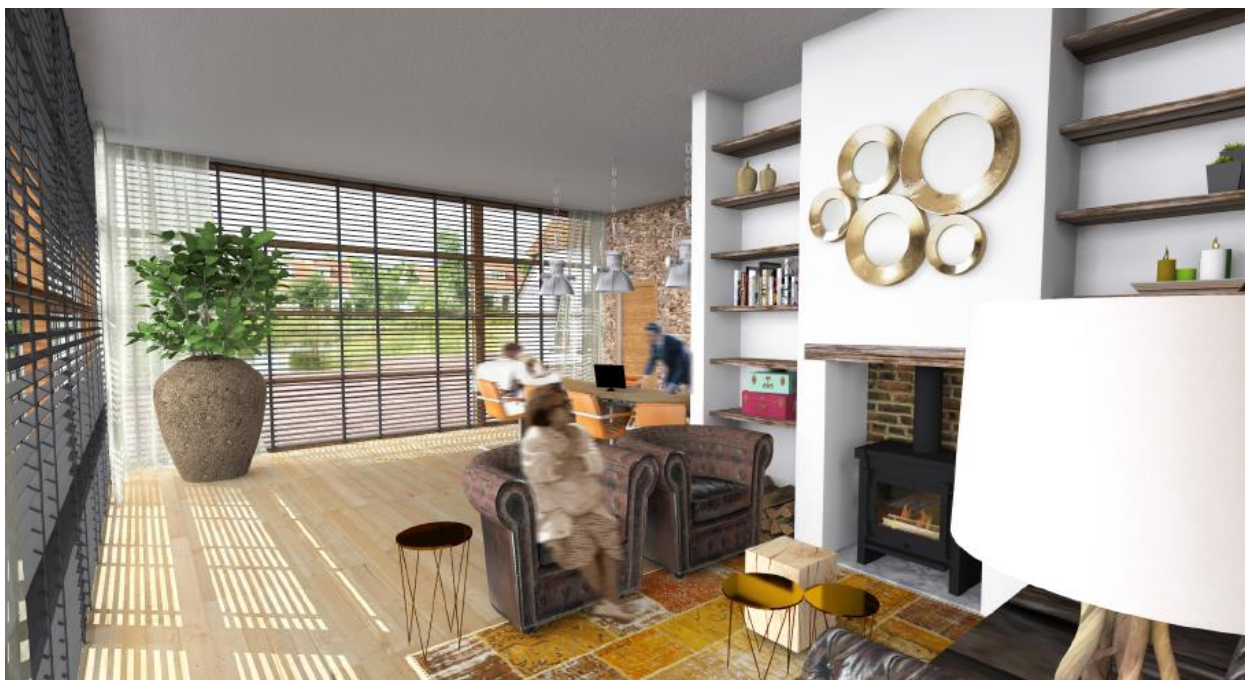
Inpandige faciliteiten centrumgebouw

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, worden binnen het centrumgebouw de receptie, restaurant Charlie met loungehoek, terras en plaza ondergebracht. Daarnaast zal er voor de kinderen een indoor speelbos, een bowlingbaan en een kidsclub in het centrumgebouw worden gerealiseerd. Door deze combinatie kunnen volwassenen rustig eten en drinken zonder hun kind uit het oog te verliezen.



Indeling en faciliteiten centrumgebouw

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de beoogde sfeer, uitstraling en indeling van de faciliteiten binnen het centrumgebouw.



Receptie en ontvangstruimte



Bar



Pizza-bar



Restaurant



Restaurant



Indoor speelbos



Indoor speelbos

Parkfaciliteiten buitenruimte

Het bestaande meer zal worden vergraven tot een uitgestrekte waterpartij met een natuurlijke uitstraling. Door de nieuwe vorm biedt de waterpartij goede mogelijkheden voor recreatiebungalows direct aan het water, zonder dat zij tegenover elkaar komen te liggen en hiermee afbreuk aan privacy plaatsvindt. Het idee is daarnaast om roeibootjes aan te leggen waarmee recreanten onder andere vanuit hun bungalow naar de centrale voorzieningen kunnen varen of gewoon vrij rond kunnen varen. Zwemmen mag natuurlijk ook. Naast een recreatieve functie zal de waterpartij een evenwichtig ecosysteem met zuiverende waterplanten en een visbestand gaan vormen.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde natuurlijke waterpartij met recreatiemogelijkheden.



Impressie natuurlijke waterpartij met recreatiemogelijkheden



Impressie natuurlijke waterpartij met recreatiemogelijkheden

Ten noorden van het centrumgebouw is het eerste drone parcours van Nederland beoogd. Van jong tot oud kan hier met maximaal twee personen vliegen. Het parcours krijgt twee varianten, de één wat moeilijker dan de ander. Het gaat hierbij om behendigheid en het behalen van punten, niet om snelheid.



Impressie drone parcours

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het uitgangspunt is om Vakantiepark Schaijk in de natuurlijke omgeving te integreren. Dit heeft geresulteerd in een moderne aanpak inzake ontwerp en inplanting van de recreatiebungalows. Bij de uitwerking van het plan zijn enkele krachtlijnen uitgezet waarbij privacy en natuurintegratie als belangrijke eisen zijn vooropgesteld.

Nieuwe woonvormen als cohousing zijn erg opkomend. De overeenkomsten met een vakantiepark zijn niet echt ver weg. In plaats van alle bungalows op een afzonderlijk perceel te plaatsen en af te schermen, is beoogd om de recreatiebungalows te voorzien in een groene parkomgeving. Hierop is de architectuur van de woningen dan ook aangepast. Zo zijn de bungalows sterk georiënteerd opgebouwd waardoor de kijkrichtingen worden beperkt. Tegelijkertijd zorgt dit ervoor dat de bungalows allen zuidelijk of westelijk gericht geplaatst kunnen worden. Iedere bungalow wordt voorzien van een terras dat overloopt in het parkgebied. Dit biedt de mogelijkheid om de terrassen met natuurlijke elementen af te schermen.

Een bijkomend streefdoel voor de architectuur is kleinschaligheid. Hiervoor is gewerkt met een volumematige opdeling. 2 kleine blokjes zullen altijd kleinschaliger aanvoelen dan 1 blok met hetzelfde volume.

De lodges in types 4, 4+ en 6 zijn units die in het bos of aan de waterkant komen. Het terras krijgt een extra afscherming door de vorm van de architectuur. Dit in combinatie met het vele groen maakt dat er naar een maximale privacy wordt gestreefd zonder impact te hebben op het groene karakter of open gevoel.

Bij de bergwoningen wordt de begane grond aan de noord- of oostzijde van de units volledig voorzien van een begroeide grondaanvulling. Hierdoor is het terras aan de zuid- of westzijde ingekapseld in de heuvel. Bij het aanzicht op de bergwoningen zal het lijken alsof er kleine woningen op een lichte heuvel staan.

De patiowoningen in types 4 en 6 zijn wat grotere woningen met een volledig ommuurde tuin. Door de binnentuinen tot tegen de rug van de naastliggende woning te voorzien, kan op eenzelfde oppervlakte een erg mooie oppervlakte aan binnentuin worden gerealiseerd.

Sfeerbeelden Stedenbouwkundige opzet en architectuur

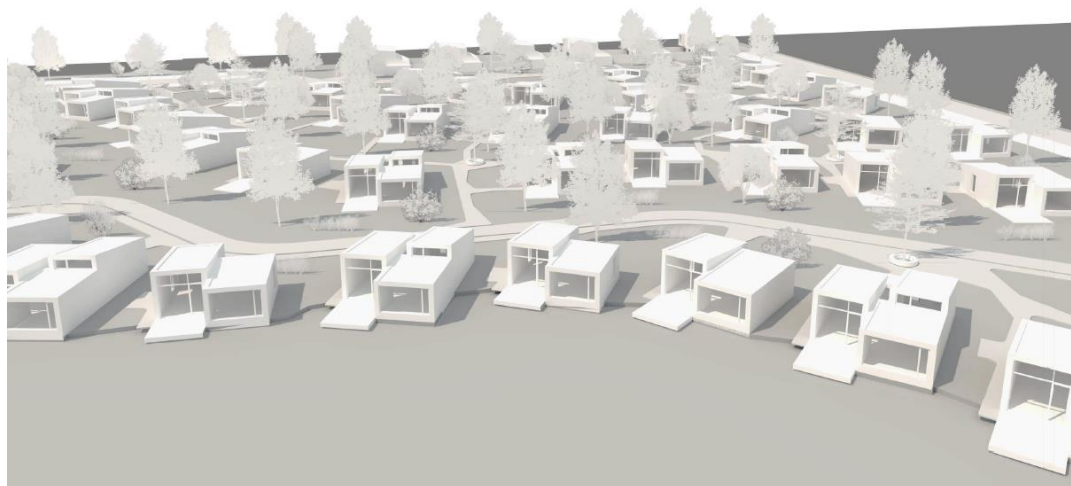
Vakantiepark Schaijk zal een bospark worden met een intense natuurlijke begroeiing. Om de bungalows op onderstaande sfeerbeelden beter zichtbaar te maken, is er in de plaatjes flink gesnoeid in de begroeiing.



Sfeerbeeld stedenbouwkundige opzet en architectuur vanuit de lucht



Sfeerbeeld stedenbouwkundige opzet en architectuur vanaf maaiveld



Sfeerbeeld stedenbouwkundige opzet en architectuur vanuit de lucht

3.3 Materialisatie

Alle recreatiewoningen hebben eenzelfde bouwfysische opbouw waarbij gestreefd is naar een compacte schil met een maximale thermische en akoestische isolatie. Vakantiegevoel heeft alles met comfort te maken. Er wordt dat ook gestreefd naar natuurlijke binnenmaterialen, een aangename warmteafgifte en een mechanische ventilatie. Op de schil is een gevelafwerking met duurzame en karaktervolle materialen voorzien. Voorbeelden hiervan zijn thermisch behandeld hout in diagonaal geplaatst blokprofiel, verkoolde gevelbeplanking, ruitvormige leien in zink, zinken of aluminium felsbanen, multicolor natuurleien, schubvormige natuurleien, cortenstaal cassettes, keramische gevelpannen enzovoorts. Ten slotte is een natuurlijk kader beoogd waarbij inheemse en streek-eigen beplantingen worden voorzien. Groendaken geven de voet van het gebouw terug aan de natuur, zorgen voor fijnstoffiltering en bufferen de regenwateropvang van de daken.



Sfeerbeeld beoogde materialisatie

3.4 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van de recreatiewoningen, de verbouwing van het bestaande centrumgebouw, de aanleg van een extra parkeerterrein ten zuiden van het vakantiepark en de verwerking van de begrenzing van functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie' aan de oostzijde van het vakantiepark mogelijk. Gezien de ligging van het plangebied binnen een bestaand recreatiepark en de wensen en behoeften vanuit de huidige recreatiemarkt, is het een logische keuze om het recreatiepark een kwaliteitsimpuls te geven om zodoende in te spelen op de huidige vraag.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Schaijk en zal, gezien de afname van 250 naar 238 recreatieve nachtverblijven, een minimaal effect hebben op de directe omgeving in relatie tot de huidige situatie.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Ten opzichte van de bestaande situatie zal het vakantiepark wijzigen van 250 standplaatsen naar 100 standplaatsen en 138 recreatiebungalows.

De verkeersaantrekkende werking van het beoogde plan is berekend door middel van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Per standplaats geldt een verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigen per dag. Voor een bungalowpark geldt een maximale verkeersgeneratie van 2,8 motorvoertuigen per dag per bungalow.

In de bestaande situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigen per dag ($250 \text{ standplaatsen} * 0,4$). In de beoogde situatie is dit respectievelijk 426,4 motorvoertuigen per dag ($100 \text{ standplaatsen} * 0,4 + 138 \text{ recreatiebungalows} * 2,8$).

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie na realisatie van onderhavige ontwikkeling met 326,4 motorvoertuigen per dag toeneemt.

De verkeersintensiteit van de Zeelandsedreef bedraagt volgens prognose in 2030 circa 3.700 voertuigen per etmaal. Met de ontwikkeling van onderhavig plan neemt de verkeersintensiteit over de Zeelandsedreef met bijna 10% toe.

Afwikkeling verkeer

Vakantiepark Schaijk zal bereikbaar blijven via de in/uitrit welke direct aansluit op de Hermanusweg. De Hermanusweg sluit in westelijke richting aan op de Zeelandsedreef. De Zeelandsedreef sluit in noordelijke richting aan op de N324 vanwaar de A50 en A59 snel te bereiken zijn. In zuidelijke richting zijn de N277 richting Gemert en de N264 richting Uden snel bereikbaar.

Op onderstaande afbeeldingen is de bestaande in/uitrit van het vakantiepark en de aansluiting van de Hermanusweg op de Zeelandesedreef te zien.



Bestaande in/uitrit Vakantiepark Parcival



Aansluiting Hermanusweg op de Zeelandsedreef

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een tijdelijke in/uitrit voorzien ten behoeve van de ontsluiting van de 100 standplaatsen op het noordelijke park deel. In overleg met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Landerd zal worden bepaald hoe de aansluiting van deze in/uitrit op de Zeelandsedreef op een verkeerskundig veilige manier kan worden uitgevoerd. De tijdelijke in/uitrit zal tevens dienen als calamiteitenroute voor het zuidelijke park deel. De aangrenzende agrarische percelen ten noordwesten van het park worden tevens ontsloten via de tijdelijke nieuwe in/uitrit.

Ten zuiden van het centrumgebouw ligt een bestaand parkeerterrein en ten zuiden van de Hermanusweg is een nieuw parkeerterrein beoogd. Ten behoeve van een goede ontsluiting van de parkeerterreinen zal met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Landerd worden afgestemd hoe deze op een verkeerskundig veilige manier kunnen worden aangetakt op de Hermanusweg.

Ter verduidelijking op bovenstaande is onderstaande afbeelding opgenomen waarop de aansluiting van de Hermanusweg op de Zeelandsedreef is aangeduid met het cijfer 1, de bestaande in/uitrit van het vakantiepark met het cijfer 2, de tijdelijke nieuwe in/uitrit aan de noordwestzijde met het cijfer 3 en de eventuele toekomstige aansluiting van de ringweg van het zuidelijke park deel op de tijdelijke nieuwe in/uitrit aan de noordwestzijde van het park met het cijfer 4.



Aanduiding ligging genoemde ontsluiting

Infrastructuur vakantiepark

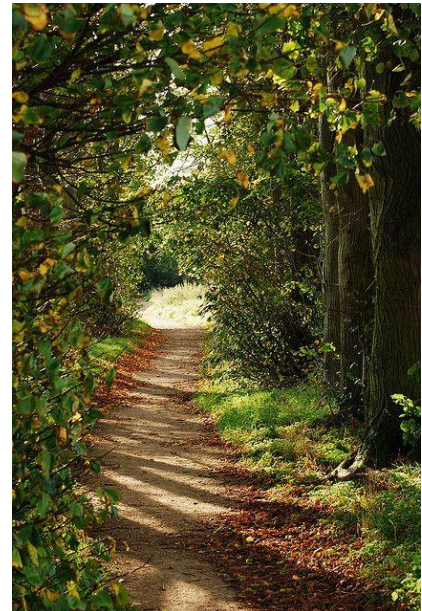
Het noordelijke park deel zal worden ontsloten via een tijdelijke nieuwe in/uitrit. Om een goede ontsluiting van het zuidelijke park deel te borgen, zal aan de randzone van het park een onverharde ringweg worden aangelegd waardoor het autoverkeer centraal door het zuidelijke park deel wordt ontzien. De weg zal worden voorzien van gravel of grind waardoor verharding tot een minimum wordt beperkt en het wegprofiel een natuurlijk en groen karakter krijgt.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de vakantiewoningen, worden er wandel- en fietspaden in de vorm van bospaden aangelegd. Beoogd is om deze bospaden niet rechtlijnig aan te leggen en plaatselijk te verbreden tot kleine pleintjes waar sociale interactie tussen de vakantiegangers kan plaatsvinden. Dit kan versterkt worden door elementen als zitbanken, picknicktafels en kleine speel-elementen.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de beoogde ringweg en de wandel- en fietspaden.



Sfeerbeeld beoogde ringweg



Sfeerbeeld bospaden

Parkeren

Het beleidsstuk “Parkeernormen Landerd 2012” bevat geen parkeernormen voor een bungalowpark. Roompot heeft ruime ervaring met plannen zoals onderhavig beoogd. Voor het berekenen van de parkeerbalans is hiertoe, na goedkeuring door de gemeente Landerd, gebruik gemaakt van de parkeernormen zoals op vergelijkbare parken gehanteerd door Roompot. Voor vergelijkbare parken worden door Roompot als richtlijn voor de piekbelasting de navolgende normen gehanteerd:

- 1 parkeerplaats voor vierpersoons bungalows;
- 1,5 parkeerplaats voor zespersoons bungalows;
- 2 parkeerplaatsen voor bungalows bedoeld voor meer dan zes personen.

In de beoogde situatie bevinden zich binnen het plangebied 100 standplaatsen en 138 bungalows. Voor de standsplaatsen wordt uitgegaan dat deze maximaal ruimte bieden aan vier

personen waardoor hiervoor 1 parkeerplaats per standplaats benodigd is. De 100 standplaatsen geven de volgende parkeerbehoefte: $100 * 1 = 100$ parkeerplaatsen.

Van de 138 bungalows behoren er 48 stuks tot vierpersoons bungalows, 77 stuks tot zespersoons bungalows en 13 stuks tot bungalows voor meer dan zes personen. Voor de bungalows geeft dit de volgende parkeerbehoefte: $(48 * 1) + (77 * 1,5) + (13 * 2) = 189,5$ parkeerplaatsen.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van het centrumgebouw met restaurant en overdekte speelvoorziening is het beleidsstuk "Parkeernormen Landerd 2012" gehanteerd. Voor zowel een restaurant alsmede een overdekte speelvoorziening geldt een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Aangezien het centrumgebouw hoofdzakelijk door parkgasten zal worden bezocht en hun parkeerbehoefte reeds is opgenomen in de berekening van de recreatiebungalows, is met de gemeente Landerd overeengekomen om 50% van de parkeerbehoefte van het centrumgebouw toe te delen aan bezoekers van buitenaf en dus alleen dit percentage bij de parkeerbehoefte van de recreatiebungalows op te tellen.

In totaal zal 993 m² van het centrumgebouw worden ingericht ten behoeve van het restaurant en de overdekte speelvoorziening. Voor sec het centrumgebouw en met toepassing van het bezoekerspercentage van buitenaf geeft dit de volgende parkeerbehoefte: $(9,93 * 10) * 50\% = 49,65$ parkeerplaatsen.

Op basis van voorgaande dienen er in totaal $339,15 = 339$ (100 + 189,5 + 49,65) parkeerplaatsen op het eigen terrein van het totale plangebied aanwezig te zijn.

Geconcludeerd wordt dat alle standplaatsen op het noordelijke park deel voorzien in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein en dat hiermee wordt voldaan aan de benodigde 100 parkeerplaatsen ten behoeve van de 100 standplaatsen. Parkeren voor bewoners en bezoekers wordt op het eigen terrein opgevangen.

Beoogd is om het verkeer van het noordelijke deel te scheiden van het verkeer van het zuidelijke deel waarop de recreatiebungalows zijn beoogd. Dit gebeurt door de aanleg van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van de bereikbaarheid van het noordelijke deel. Deze toegangsweg zal alleen worden gebruikt door de bewoners en bezoekers van het noordelijke park deel. Hierdoor is het voor de bezoekers van de recreatiebungalows niet mogelijk om op de noordzijde te parkeren of andersom. Hiertoe wordt de parkeerbehoefte van de 100 standplaatsen onderstaand buiten beschouwing gelaten en wordt alleen aangegeven of het zuidelijke park deel, het deel waarop de recreatiebungalows zijn beoogd, voorziet in de benodigde 239 parkeerplaatsen.

Op onderstaande afbeelding zijn de benodigde parkeerplaatsen voor het zuidelijke park deel weergegeven. Parkeren gebeurt in parkeereilanden langs de ringweg en ten zuiden van het centrumgebouw. De parkeerplaatsen worden met groen afgeschermd.



Ligging parkeerplaatsen op eigen terrein

Aan de noordwest-, noordoost- en oostzijde zijn respectievelijk 76, 47 en 43 parkeerplaatsen beoogd. Ten zuiden van het centrumgebouw zijn 87 parkeerplaatsen voorzien. In totaal zijn er hiermee 253 parkeerplaatsen opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat met de aanleg van 253 parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt voldaan aan de benodigde 239 parkeerplaatsen en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

Tenslotte wordt in dit kader opgemerkt dat met de beschikbare parkeerplaatsen voor de recreatiebungalows alsmede voor het centrumgebouw flexibel kan en zal worden omgegaan. Zo kan er bij piekmomenten in het centrumgebouw, op het park worden geparkeerd en kan er bij piekmomenten op het park, voor het centrumgebouw worden geparkeerd.

Mocht in de toekomst blijken dat de parkeernormen zoals door Roompot gehanteerd, te gering blijken, dan wordt de extra benodigde parkeerbehoefte op het eigen terrein opgevangen.

3.6 Groen en water

Onderhavige ontwikkeling maakt het mogelijk om in totaal 138 recreatiebungalows op het zuidelijke park deel van het bestaande recreatiepark te realiseren. Het plangebied zal op basis van een beplantingsplan landschappelijk worden ingepast waarbij gestreefd wordt om de bestaande beplanting zo veel mogelijk te behouden. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 5.5. Paragraaf 5.3.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

3.7 Welstand

Het plangebied ligt in welstandsgebied niveau 2, nader aangeduid als 'buitengebied'. Het ontwerp van de recreatiebungalows en het centrumgebouw zal door de welstandscommissie worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 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.

4.1.2 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

4.1.3 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 volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Bro is altijd van toepassing.

4.1.4 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.

De Wabo is niet van toepassing.

4.1.5 Flora- en faunawet

Met het inwerkingtreden van de Flora- en faunawet (Ffw) is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om dit te voorkomen beschermt de Ffw in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Ook kent de Ffw een algemene zorgplicht. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien.

De Ffw hanteert het nee, tenzij principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Wel is het mogelijk om op basis van een vrijstelling of ontheffing dergelijke activiteiten toch uit te kunnen voeren.

De Ffw is altijd van toepassing.

4.1.6 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 zoning. 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 wel van toepassing.

4.1.7 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

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

De Wgv is wel van toepassing.

4.1.8 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.

4.1.9 Natuurbeschermingswet 1998

De Nbw is niet van toepassing.

4.1.10 Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

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

4.1.11 Waterwet

De Waterwet is niet van toepassing.

4.1.12 Crisis- en Herstelwet

De Chw is niet van toepassing.

4.1.13 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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

4.3.1 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 2: een multifunctioneel landelijk gebied

In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Het gaat hier om gebieden als de Meierij, de Baronie, Het Groene Woud, de Kempen, de Maashorst, de Brabantse Wal en de oeverwallen langs de rivieren.

Provinciaal belang 11: gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen

Het beleid van de provincie richt zich verder op een verbreding van de vrijetijdseconomie met internationale en vernieuwende concepten en een (kwalitatieve) versterking van het reguliere aanbod van horeca, verblijfsrecreatie en natuur. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat.

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 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 de Ecologische hoofdstructuur 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 hoofdkoers 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 de Ecologische hoofdstructuur, 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 gebruikruimte. 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 landbouwontwikkelingsgebieden 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.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

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 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: Groenblauwe mantel

Het ruimtelijke plan 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. Voor de groenblauwe mantel is het beleid van artikel 6 zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

Aanduidingen

Het ruimtelijke plan ligt in een gebied met de aanduiding beperkingen veehouderij. Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van artikel 25 zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

4.4 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.

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

4.4.4 Waterplan Landerd

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's. Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

4.4.5 Verkeersnotitie Landerd 2012

De verkeersnotitie is niet van toepassing.

4.4.6 Parkeernormen Landerd 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 deels van toepassing. In overleg met de gemeente Landerd is overeengekomen dat voor de berekening van de parkeerbehoefte van de recreatiebungalows en standplaatsen, de op eigen ervaring gebaseerde parkeernormen van Roompot mogen worden toegepast. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van het centrumgebouw met restaurant en overdekte speelvoorziening is het beleidsstuk "Parkeernormen Landerd 2012" wel gehanteerd. Paragraaf 3.5 bevat een nadere onderbouwing omtrent bovenstaande.

4.4.7 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.

4.4.8 Monumentenverordening gemeente Landerd

De monumentenverordening is niet van toepassing.

4.4.9 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.

4.4.10 Wonen

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad).

Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

4.4.11 Beleidsregels voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in verband met mantelzorg

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing.

4.4.12 Hooibergenbeleid gemeente Landerd

Het hooibergenbeleid is niet van toepassing.

4.4.13 Centrumplan Schaijk

Het centrumplan is niet van toepassing.

4.4.14 Centrumvisie Zeeland

De centrumvisie is niet van toepassing.

4.4.15 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd

De structuurvisie is niet van toepassing.

4.4.16 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.

4.4.17 Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013

Het kwaliteitsplan is niet van toepassing.

4.4.18 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd Zorgvuldige veehouderij

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de nota Zorgvuldige veehouderij 2014, geldt voor ontwikkelingen van veehouderijen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. De nota is gebaseerd op de Verordening ruimte 2014 en werkt enkele begrippen uit de Verordening ruimte nader uit. Het gaat om de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij'.

Op onderhavige ontwikkeling is beleidsregel 7 'achtergrondwaarden geur bij omgekeerde werking' van toepassing. Om bij ontwikkelingen van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en om te voorkomen dat bestaande veehouderijen in hun bedrijfsvoering worden beperkt, moet ik het kader van de zogenaamde omgekeerde werking aan de volgende beleidsregel worden getoetst: waar de maximale achtergrondbelasting voor geur wordt overschreden, mag geen ontwikkeling van geurgevoelige objecten plaatsvinden.

Het aspect 'geurhinder: agrarisch' wordt nader behandeld in paragraaf 5.3.4.

Nota kwaliteitsverbetering

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip 'kwaliteitsverbetering' nader uit. Ook 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 kan worden geborgd.

Het kwaliteitskader is wel van toepassing.

4.4.19 Volksgezondheid

Het aspect volksgezondheid is niet van toepassing.

4.4.20 Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014' vastgesteld. Voorafgaand stelde de gemeenteraad op 11 december de volgende stukken vast:

- 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'.

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 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.

De verordening is wel van toepassing.

4.4.21 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 nieuw-vestiging 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 wel van toepassing.

4.4.22 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 en 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 5 Verantwoording

5.1 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.

5.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 4 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.

5.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'groenblauw structuur' nader aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

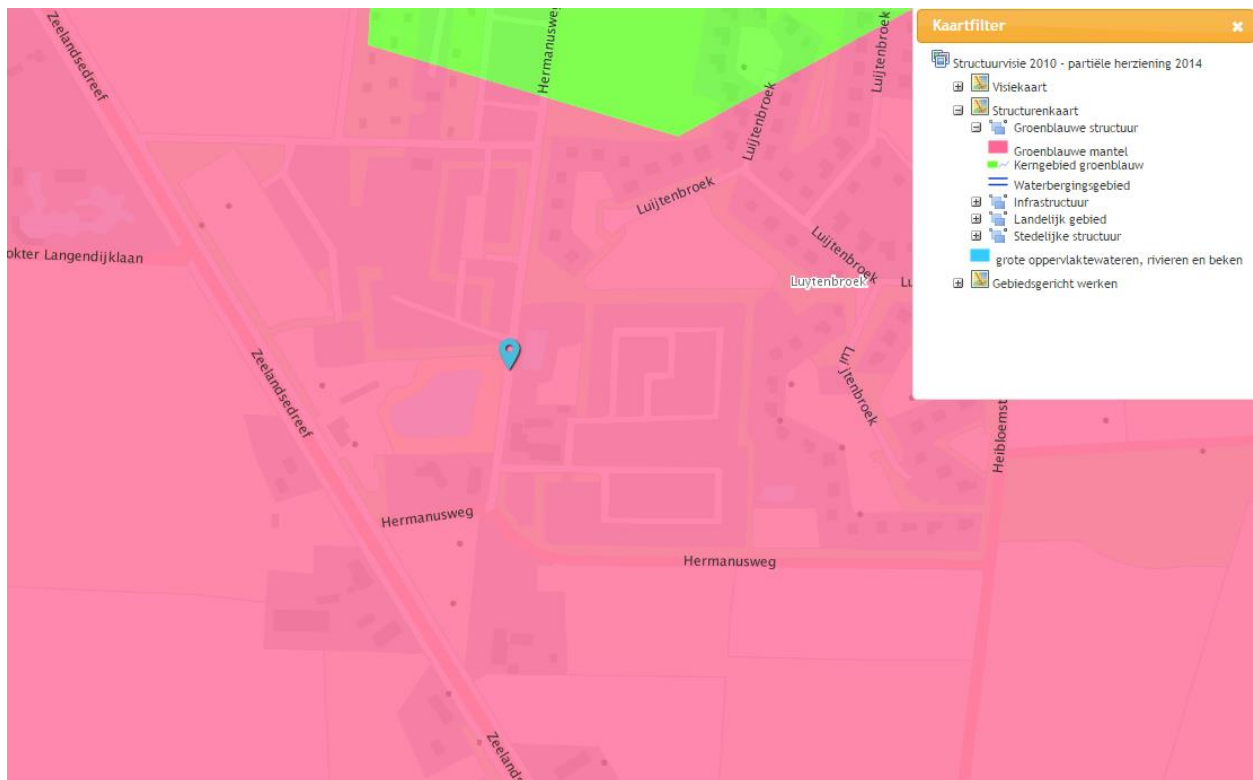
De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de

groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.



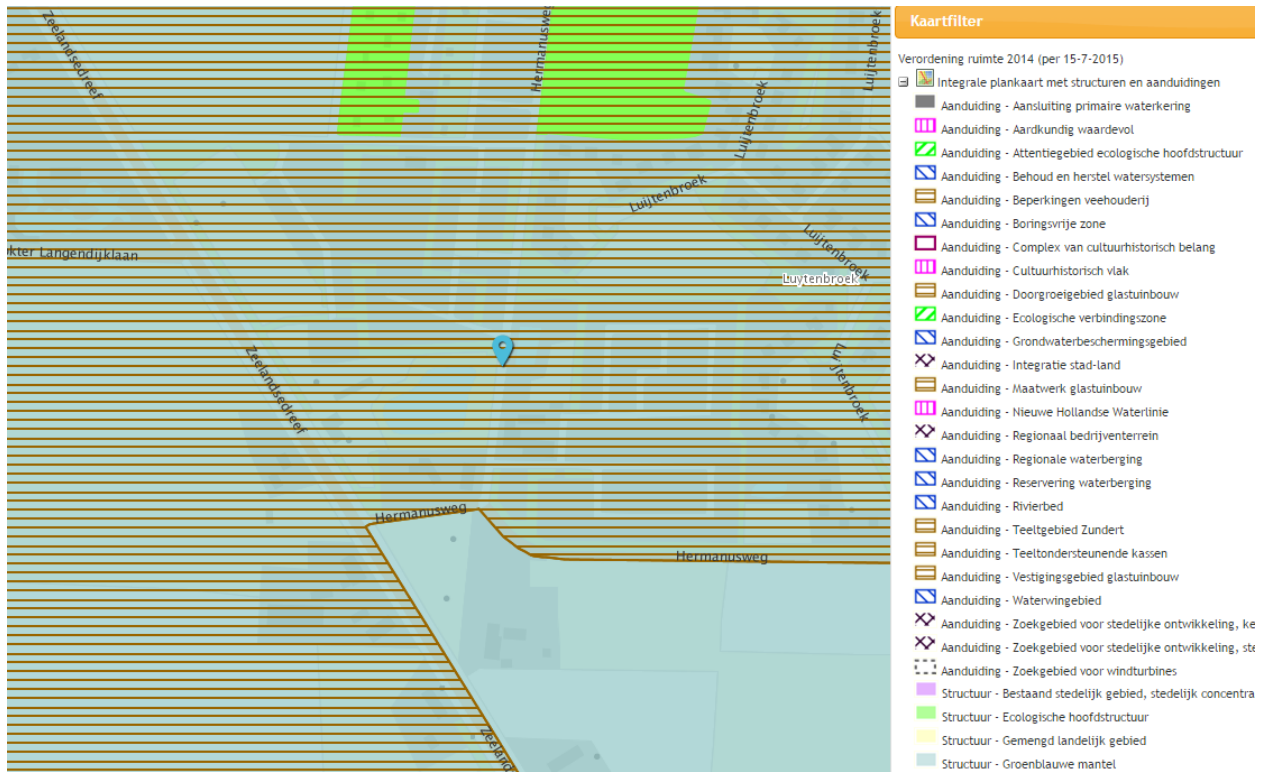
Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Conclusie

Doordat onderhavige ontwikkeling een herstructurering van een bestaand recreatiepark betreft, kan de ontwikkeling als passend binnen de omgeving worden gezien en worden omliggende functies niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Door het landschappelijk inpassen van het plangebied worden de omgevingskwaliteiten verder versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

Verordening ruimte 2014

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de structuur 'groenblauwe mantel' met nadere aanduiding 'beperkingen veehouderij'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid , onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
 - b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Doordat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van een bestaand recreatiepark en het uitsluitend een herstructurering behelst, betreft het hier geen uitbreiding zoals genoemd in artikel 6.10 lid 2 maar een kwaliteitsimpuls van een bestaand recreatiepark.

Door de sloop van 150 standplaatsen en de realisatie van 138 recreatiebungalows, welke volledig zijn afgestemd op de huidige wensen en behoeften van de recreatiemarkt, wordt het park toekomstbestendig gemaakt en wordt voorkomen dat de aanwezige standplaatsen verder in verval raken.

Gezien het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand recreatiepark, is er tevens sprake van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Om de ecologische en landschappelijke waarden te beschermen en een kwaliteitsimpuls te geven, zal bij de ontwikkeling van het plangebied zo veel mogelijk bestaande beplanting worden behouden en zal het plangebied verder landschappelijk worden ingepast. Op het aspect

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

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte 2014.

Verordening Ontgrondingen provincie Noord-Brabant 2008

Op 1 januari 2008 is de Verordening Ontgrondingen provincie Noord-Brabant 2008 in werking getreden. Op 6 augustus 2016 is de verordening voor het laatst gewijzigd vastgesteld. In de verordening is geregeld dat iedereen die de bodem gaat vergraven een ontgrondingsvergunning nodig heeft. Ontgroning betekent dat de bodem wordt afgegraven en daardoor verlaagt. Voorbeelden van ontgrondingen zijn: zandwinning, waterberging en natuurontwikkeling. In een aantal gevallen geldt er een vrijstelling waardoor vergunningsvrij kan worden afgegraven. In onderstaande artikelen uit de verordening is het beleid omtrent vrijstellingen en meldingsplicht opgenomen.

Artikel 9 Absolute vrijstellingen

1. Krachtens artikel 7, tweede lid, van de wet is geen vergunning vereist voor de navolgende categorieën van ontgrondingsactiviteiten:
 - a. grondwerken voor het maken, wijzigen en verwijderen van bouwwerken en funderingen;
 - b. het delven, openen en ruimen van graven;
 - c. het doen van archeologische opgravingen met vergunning krachtens de Monumentenwet;
 - d. het maken van proefsleuven en het doen van grondboringen en sonderingen;
 - e. het plaatsen, vervangen en opruimen van in de grond aan te brengen of aangebrachte voorwerpen;
 - f. de normale uitoefening van het landbouw-, tuinbouw- en bosbouwbedrijf;
 - g. grondwerken voor het normale onderhoud aan grond, werken en bouwwerken inclusief het reguliere onderhoud van waterlopen en zandvangers;
 - h. het aanleggen, wijzigen en opruimen van infrastructurele werken inclusief de retentievoorzieningen met een maximale diepte van 3,00 meter beneden het maaiveld, die in technische en functionele zin onlosmakelijk onderdeel vormen van deze werken, ter uitvoering van een ter plaatse geldend ruimtelijk besluit;
 - i. het ter uitvoering van een ter plaatse geldend ruimtelijk besluit aanleggen en wijzigen, inclusief een verbetering van de bodemgesteldheid en egalisatie, van openbaar groen, pleinen, parkeer- en industrieterreinen, speelterreinen en sportterreinen – met uitzondering van golfbanen – en het verwijderen daarvan;
 - j. het ontginnen van een voormalige of gesloten stortplaats waarvoor Gedeputeerde Staten een ontheffing als bedoeld in artikel 4.4.4 van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant hebben verleend;
 - k. sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming en de Wet milieubeheer.
2. Onverminderd het eerste lid, is geen vergunning vereist voor ontgrondingen, niet groter dan 2000 m², en waarbij niet dieper dan 3,00 m beneden maaiveld wordt ontgrond.

Artikel 10 Absolute vrijstelling

Krachtens artikel 7, tweede lid, van de wet, is geen vergunning vereist voor functionele ontgrondingen, groter dan 2000 m², mits:

- a. niet dieper wordt ontgrond dan 3,00 meter beneden maaiveld, en
- b. niet meer dan 15.000 m³ grond wordt vergraven, en
- c. de ontgroning niet in strijd is met een ter plaatse geldend ruimtelijk besluit;
- d. de ontgroning niet is gelegen in een gebied dat op de Aardkundige waardevolle gebiedenkaart is aangeduid als aardkundig waardevol gebied, en
- e. de ontgroning niet is gelegen in een gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangeduid als archeologisch monument, en
- f. door middel van een rapportage conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie aangetoond is dat de ontgroning geen afbreuk doet aan archeologische of cultuurhistorische waarden indien de ontgroning gelegen is in een gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangeduid met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde of in een gebied met een zeer hoge of hoge historisch geografische waarde of historische groenstructuren, en;
- g. de ontgroning, behoudens indien het betreft de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de waterhuishouding, zich niet binnen 30 meter van de teen van een waterkering en binnen 200 meter van het aansluitpunt van een primaire waterkering op de hogere gronden bevindt;
- h. de ontgroning gemeld is bij Gedeputeerde Staten.

Artikel 12 Melding

1. Een melding als bedoeld in de artikel 10 wordt uiterlijk acht weken voorafgaand aan de aanvang van de voorgenomen ontgroning op een door Gedeputeerde Staten vastgestelde wijze ingediend.
2. Met de ontgroning mag worden gestart nadat Gedeputeerde Staten de melding hebben geaccepteerd.
3. Aan de acceptatie kunnen voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
 - a. de geldigheidsduur van de acceptatie;
 - b. de melding van de start van de ontgrondingswerkzaamheden;
 - c. de beëindiging van de ontgrondingswerkzaamheden.

Conclusie

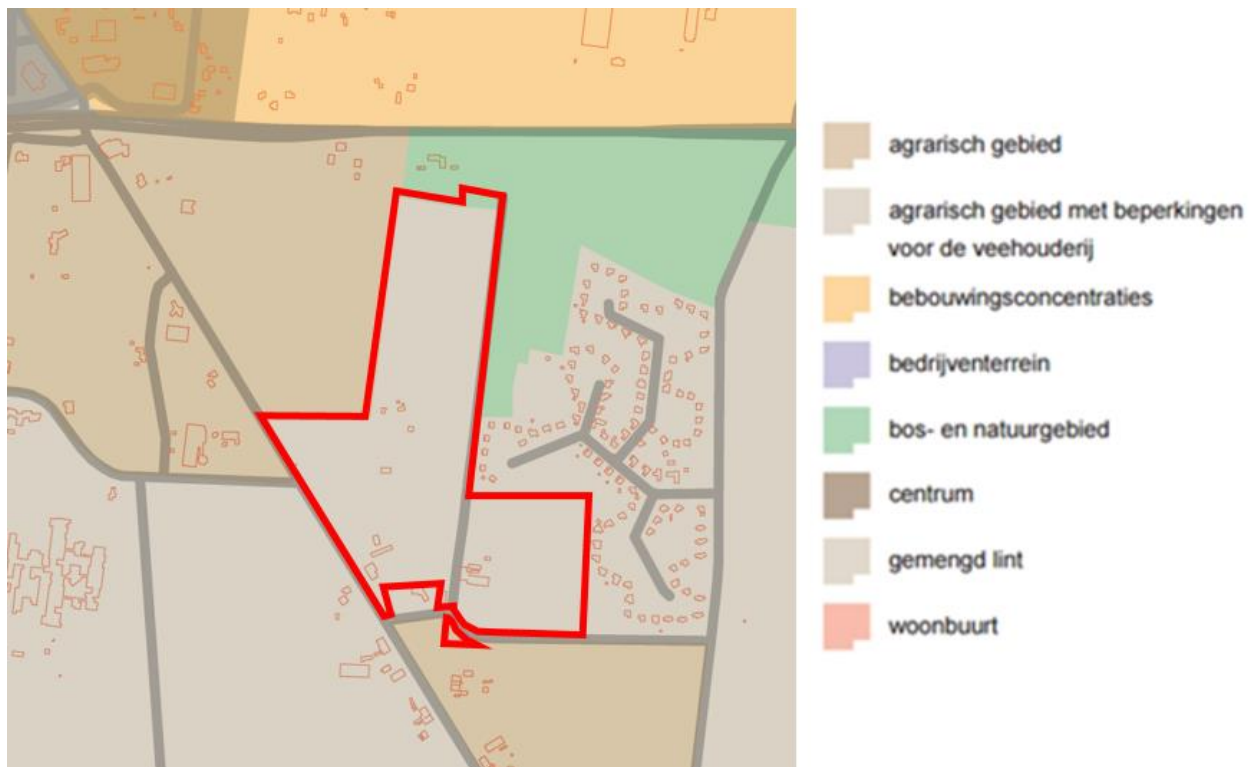
Bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling zal de bestaande waterpartij in noordwestelijke richting met een oppervlakte van circa 2.400 m² worden vergroot. Hiertoe wordt de maximale oppervlakte ten behoeve van vrijstelling zoals verwoord in artikel 9 overschreden. In het kader van de meldingsplicht zal conform artikel 12 uiterlijk binnen acht weken voorafgaand aan de aanvang van de voorgenomen ontgroning een melding als bedoeld in artikel 10 worden ingediend op een door Gedeputeerde Staten vastgestelde wijze. De beoogde ontgroning mag worden gestart nadat Gedeputeerde Staten de melding hebben geaccepteerd en voldaan is aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen onder artikel 3.2.7.2 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'agraris gebied met beperkingen voor de veehouderij'.

Voor de beoogde ontwikkeling is artikel 8.7.8 'Verblijfsrecreatie – agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' van de Structuurvisie Landerd relevant.



Ligging in deelgebied 'agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' (plangebied rood omlind)

Artikel 8.7.8 Verblijfsrecreatie – agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de landschappelijke karakteristieken, in samenhang met het agrarisch karakter. Bij beëindiging van de agrarische functie kan omschakeling naar verblijfsrecreatie een alternatief zijn, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief heeft een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product;
- Het initiatief is passend op de betreffende locatie;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren";
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd";
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Bij doorontwikkeling van een reeds bestaand verblijfsrecreatief bedrijf gelden dezelfde criteria als bij omschakeling.

Aan nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in dit gebied wordt eveneens alleen onder voorwaarden medewerking verleend.

Conclusie

Aangezien het huidige aanbod aan verblijfsrecreatie binnen de gemeente Landerd vrij eenduidig is, wordt gestreefd naar meer diversiteit en kwalitatief hoogstaande en toekomstbestendige recreatieparken. Met de ontwikkeling van onderhavig plan wordt een geheel vernieuwd recreatiepark ontwikkeld met faciliteiten welke voldoen aan de huidige wensen en behoefte van de recreatiemarkt.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van een bestaand recreatiepark en lost de parkeervraag op het eigen terrein op. Daarnaast wordt door uitvoering van de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en is het initiatief niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Landerd.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd

Ten aanzien van het toeristisch-recreatief product kent de gemeente Landerd zowel sterke als zwakke kanten. Zo heeft de gemeente Landerd onder andere aan de ene kant veel natuurschoon, een groot aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen en veel mogelijkheden voor routegebonden recreatie. Aan de andere kant mist Landerd onder andere een duidelijk toeristisch imago en is er weinig te doen voor de toerist en is het aanbod aan verblijfsrecreatie vrij eenduidig.

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen dienen op een positieve manier bij te dragen aan de kwaliteit van het toeristisch-recreatief product Landerd, met de kanttekening dat zij moeten passen bij de uitstraling van de gemeente. Ontwikkelingen die de sterke punten benadrukken en/of de zwakke punten verbeteren, worden positief beoordeeld.

Conclusie

Door uitvoering van onderhavig plan wordt een vakantiepark met een intense natuurlijke begroeiing ontwikkeld welke volledig aansluit bij de huidige wensen en behoeften vanuit de recreatiemarkt.

De beoogde bungalows worden onder andere voorzien van meerdere sanitaire units en een eigen kitchenette waardoor wordt ingespeeld op de luxe behoefte. Door de diversiteit van de bungalows in uitstraling en afmetingen wordt tevens ingespeeld op de groeiende vraag naar verrassende ontwerpen en generatievakanties. Gestreefd is naar een volwaardige vakantiewoning en een goede integratie in de bosrijke omgeving zodat de gasten zich thuis voelen en in verbinding staan met de natuur.

Vakantiepark Schaijk onderscheidt zich door haar mate aan comfort, diversiteit in woningtypen en uitstraling en de integratie met de aanwezige natuur.

Op basis van voorgaande wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling op een positieve manier bijdraagt aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Landerd en inspeelt op de aanwezige sterke en zwakke punten aangaande verblijfsmogelijkheden en natuur.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd.

Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd

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.

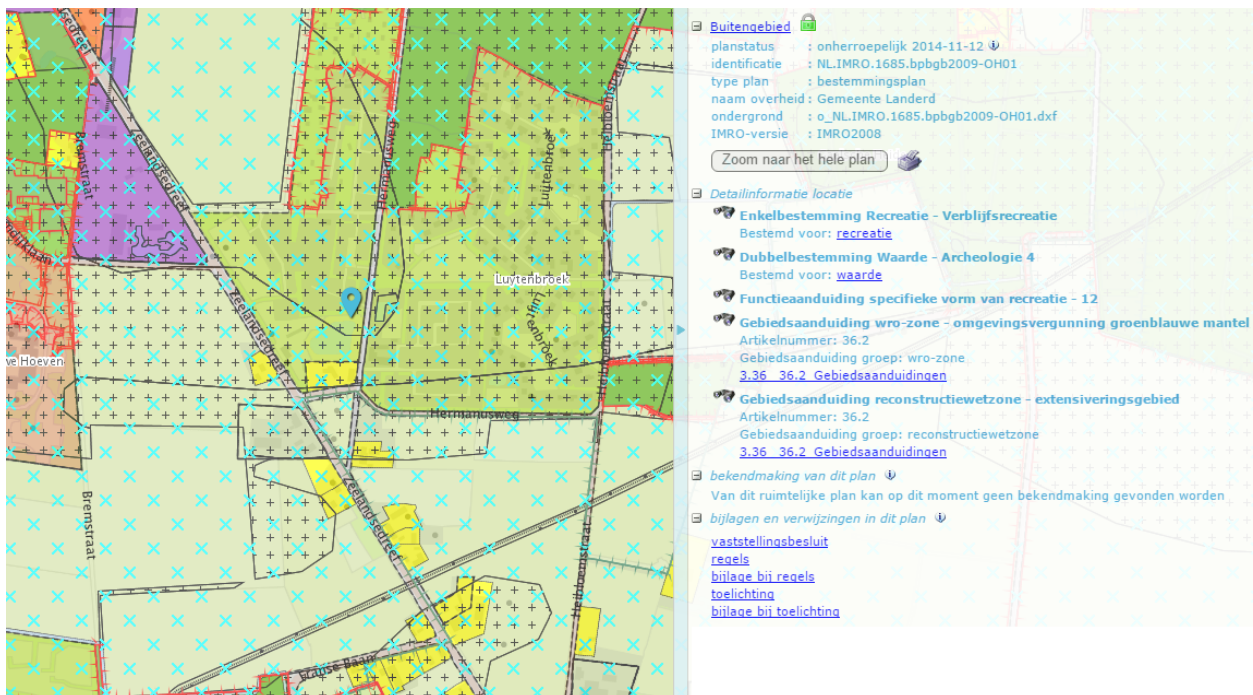
Conclusie

Ten aanzien van de onderbouwing van de relatie tussen onderhavig plan en de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen rapportage 'Trends en marktontwikkelingen' opgesteld door Van Nuland & Partners d.d. 14 maart 2016.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd.

5.2.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 12' en 'specifieke vorm van recreatie – 4'. De weg welke door het plangebied loopt heeft de bestemming 'Verkeer' met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg'. Daarnaast is het plangebied deels gelegen binnen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels binnen 'Waarde – Archeologie 4'.

Het ten zuiden van de Hermanusweg gelegen perceel waarop parkeervoorziening is beoogd, heeft in het vigerende plan de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

Op grond van genoemde functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 12' mogen ter plaatse een camping en recreatiepark met een omvang van 250 recreatieve nachtverblijven en 1.170 m² aan extra bebouwde oppervlakte aanwezig zijn met inachtneming dat hiervan maximaal 670 m² gebruikt mag worden ten behoeve van horeca. Binnen functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 4' mag ter plaatse een recreatiepark met een omvang van 103 recreatieve nachtverblijven aanwezig zijn.

Strijdigheden beoogde ontwikkeling

In onderstaande tabellen zijn de strijdigheden van de beoogde situatie ten opzichte van de vigerende situatie voor alle recreatiebungalow typeringen en het centrumgebouw opgenomen. Daarnaast is de strijdigheid van de beoogde infrastructuur, de beoogde parkeervoorziening ten zuiden van de Hermanusweg, de beoogde tijdelijke in/uitrit aan de noordwestzijde van het parkplan en de verwerking van de begrenzing van functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie' aan de oostzijde van het vakantiepark beschreven.

Lodge 4

Tabel 1: strijdigheden lodge 4 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	55 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	205 m ³	Nee
Goothoogte	3 m	3 m	Nee
Nokhoogte	5,5 m	4 m	Nee

Lodge 4 is op geen enkel onderdeel in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Lodge 4+

Tabel 2: strijdigheden lodge 4+ met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	65 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	238 m ³	Nee
Goothoogte	3 m	3 m	Nee
Nokhoogte	5,5 m	4 m	Nee

Lodge 4+ is op geen enkel onderdeel in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Lodge 6

Tabel 3: strijdigheden lodge 6 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	80 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	307 m ³	Ja
Goothoogte	3 m	3 m	Nee
Nokhoogte	5,5 m	4 m	Nee

De inhoud van lodge 6 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op dit onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Patio 4

Tabel 4: strijdigheden patio 4 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	60 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	300 m ³	Nee
Goothoogte	3 m	5,5 m	Ja
Nokhoogte	5,5 m	6 m	Ja

De goot- en nokhoogte van patio 4 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Patio 6

Tabel 5: strijdigheden patio 6 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	80 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	415 m ³	Ja
Goothoogte	3 m	5,5 m	Ja
Nokhoogte	5,5 m	6 m	Ja

De inhoud en goot-en nokhoogte van patio 6 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Berg 6

Tabel 6: strijdigheden berg 6 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	65 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	330 m ³	Ja
Goothoogte	3 m	6,0 m	Ja
Nokhoogte	5,5 m	6,0 m	Ja

De inhoud en goot- en nokhoogte van berg 6 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Berg 8

Tabel 7: strijdigheden berg 8 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	80 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	420 m ³	Ja
Goothoogte	3 m	6,0 m	Ja
Nokhoogte	5,5 m	6,0 m	Ja

De inhoud en goot- en nokhoogte van berg 8 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Berg 10

Tabel 8: strijdigheden berg 10 met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	80 m ²	80 m ²	Nee
Inhoud	300 m ³	460 m ³	Ja
Goothoogte	3 m	6,0 m	Ja
Nokhoogte	5,5 m	6,0 m	Ja

De inhoud en goot- en nokhoogte van berg 10 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze onderdelen dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Centrumgebouw

Tabel 9: strijdigheden centrumgebouw met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bebouwde oppervlakte	1.170 m ²	1.091 m ²	Nee
Waarvan horeca	670 m ²	627 m ²	Nee
Goothoogte	4,5 m	Circa 3,59 m	Nee
Nokhoogte	9 m	Circa 7,47 m	Nee

De maatvoering en het gebruik van het centrumgebouw is op geen enkel onderdeel in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het centrumgebouw hoeft dan ook niet te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Infrastructuur parkplan

Door de herstructurering van het vakantiepark en om een passende oplossing te bieden voor het parkeren, wordt de Hermanusstraat ter hoogte van het centrumgebouw verlegd en wordt het park ontsloten via een ringweg welke wordt aangesloten op de Hermanusweg. Deze wijziging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de weg in de beoogde situatie binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' valt. Binnen deze bestemming zijn geen wegen toegestaan. Op dit onderdeel dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien. De beoogde wandel- en fietspaden zijn niet in strijd met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Beoogde parkeervoorziening zuidzijde Hermanusweg

Om te voldoen aan het aantal benodigde parkeerplaatsen, zal het perceel ten zuiden van de Hermanusweg worden ingericht als parkeervoorziening (zie parkplan op pagina 13). In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de betreffende grond waarop de parkeervoorziening beoogd is, de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Op gronden met deze bestemming is parkeren niet toegestaan. Op dit onderdeel dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Beoogde tijdelijke in/uitrit noordwestzijde parkplan

Zoals beschreven in paragraaf 3.5 wordt aan de noordwestzijde van het park een nieuwe tijdelijke in/uitrit ten behoeve van de ontsluiting van het noordelijke park deel gerealiseerd. Deze wijziging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de tijdelijke in/uitrit in de beoogde situatie binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' valt. Binnen deze bestemming zijn geen wegen toegestaan. Op dit onderdeel dient het vigerende bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

Verwerking begrenzing functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie'

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de verschillende recreatieparken en campings binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' afzonderlijk aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie'. Per specifieke functieaanduiding is in de planregels het toegestane aantal recreatieve nachtverblijven, de toegestane bebouwingsoppervlakte aan centrale voorzieningen en de mogelijkheid voor horeca geregeld.

In het bestemmingsplan is de begrenzing tussen de naast elkaar gelegen recreatieparken Parcival (blauwe contour) en Luijtenbroek abusievelijk niet correct opgenomen. Een deel van Parcival (rood gearceerd) is daarmee gelegen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 4' (paarse contour), zijnde Luijtenbroek. In de planregels is het onderscheid tussen de twee parken echter wel goed gemaakt, zodat het beoogde aantal recreatieve nachtverblijven het toegestane aantal binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 4' overschrijdt. Onderstaande afbeelding illustreert dit.



Begrenzing recreatiepark Parcival en Luijtenbroek

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het gehele recreatiepark Parcival. Met dit bestemmingsplan vervalt dus de foutieve functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 4' voor de gronden die tot dit park behoren. Per saldo blijft met dit bestemmingsplan de totale omvang van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelijk. Het totale aantal toegestane recreatieve nachtverblijven neemt met dit plan zelfs af.

Conclusie

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ter hoogte van het plangebied te worden herzien.

5.3 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.

5.3.1 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.

Goed woon- en leefklimaat

Ten noordwesten van het plangebied is aan de Zeelandsedreef 2 het bedrijf Swanenberg Ijzer Groep gevestigd. Het betreft een groothandel in ijzerwaren met een bestemmingsvlak met een bruto oppervlakte van meer dan 2.000 m². In de VNG-brochure wordt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geluid aanbevolen.

De beoogde recreatiebungalows betreffen geen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder en aanverwante wet- en regelgeving. Er bestaat daarom geen noodzaak om de geluidsbelasting als gevolg van het bedrijf Swanenberg Ijzer Groep te toetsen aan de Wet geluidhinder.

Aan de zuidzijde van de Hermanusweg is een nieuw parkeerterrein beoogd. De grootste richtafstand van een parkeerterrein bedraagt 30 meter (geluid). Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk en dient gemeten te worden tussen enerzijds de bestemmingsgrens van het parkeerterrein en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een gevoelig object die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van bedrijfs-, woon-, recreatieve-, agrarische- en bosfuncties. Daarnaast is het plangebied direct gelegen aan de Zeelandsedreef en nabij de N324. Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het

plangebied hiertoe in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kan de richtafstand van 30 meter voor geluid worden teruggebracht naar 10 meter.

In de directe omgeving van het beoogde parkeerterrein bevindt zich een burgerwoning aan de Hermanusweg 1. De feitelijke afstand van het parkeerterrein tot aan de bestemmingsgrens van deze burgerwoning bedraagt circa 20,5 meter en voldoet hiermee aan de richtafstand van 10 meter voor parkeerterreinen gelegen in omgevingstype gemengd gebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven

De ontwikkeling betreft geen uitbreiding maar de herstructurering van een bestaand recreatiepark. Aangezien de bestemming na herstructurering ongewijzigd blijft, kan worden gesteld dat door uitvoering van het beoogde plan geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele uitbreiding.

De realisatie van het beoogde parkeerterrein ten zuiden van de Hermanusweg hoeft in dit kader niet te worden beschouwd omdat een parkeerterrein geen gevoelige functie betreft en hierdoor geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 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.

Conclusie

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De beoogde recreatiewoningen hebben weliswaar een woon- of verblijfsfunctie maar de locatie valt binnen de zone schone grond zoals verbeeld op de 'ontgravingskaart'.

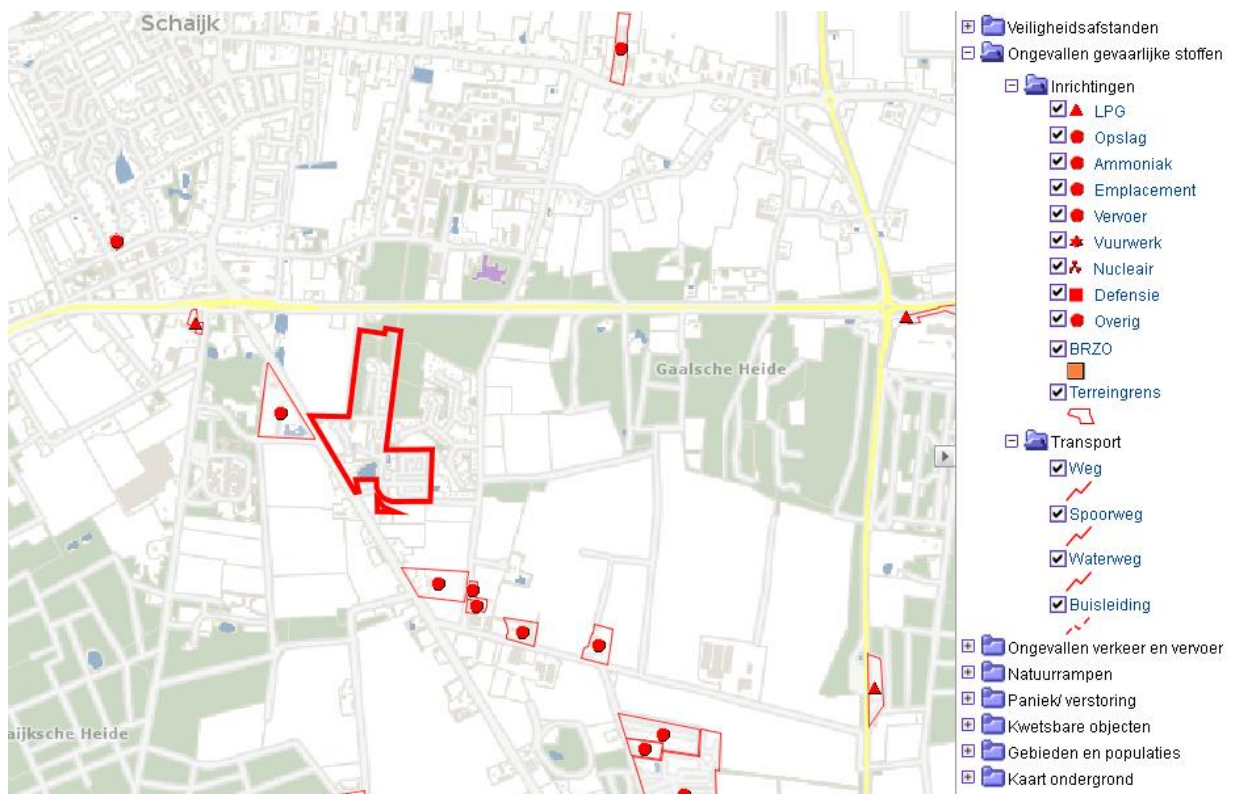
De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend worden. Hierop zal door de gemeente beoordeeld worden of vrijstelling verleend kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is als bijlage opgenomen.

5.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn zeven risicovolle inrichtingen aanwezig. Aan de Zeelandsedreef 2 is ten noordwesten van het plangebied de inrichting Swanenberg Ijzer groep B.V. gevestigd. De inrichting heeft een propaantank van maximaal 6 m³ op haar terrein waarvoor conform artikel 3.28 lid 1 van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 25 meter geldt. In de bestaande situatie is de propaantank op een afstand van circa 100 meter van de bestemmingsgrens van onderhavig vakantiepark gelegen, waardoor dit geen belemmering oplevert. Mocht het bedrijf de propaantank in de toekomst verplaatsen dan is zij verplicht de gestelde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten, zoals opgenomen in genoemd artikel, in acht te nemen. Volgens artikel 1 lid 1 onder b sub f van de Bevi zijn terreinen voor recreatieve doeleinden aangeduid als beperkt kwetsbaar object waardoor de veiligheidsafstand ook in de toekomst gehandhaafd blijft.

Aan de Udensedreef 2 is ten noordwesten van het plangebied LPG-tankstation Auto Maas Tankstation B.V. gevestigd. De inrichting kent een veiligheidszone van 150 meter. Het plangebied ligt op circa 475 meter van de inrichting en voldoet hiermee ruimschoots aan de veiligheidszone.

Op de locaties Zeelandsedreef 9 (Mts. Lamers), Heibloemstraat 2 (H.M.J. Jans), Heibloemstraat 2a (J.H.M. Konings), Duifhuisstraat 1 (Mts. Poels-Van de Wiel) en Duifhuisstraat 3 (C.J.M. Van Opzeeland) zijn bovengrondse propaantanks van maximaal 3 m³ aanwezig. conform artikel 3.28 lid 1 van het Activiteitenbesluit geldt hiervoor een veiligheidsafstand van 20 meter.

Geconcludeerd wordt dat de afstand van de dichtstbijzijnde inrichting tot aan het plangebied circa 255 meter bedraagt en dat hierdoor wordt voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgebied van circa 325 meter levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor het plangebied. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.4 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 twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en Geurverordening 2014. De Geurverordening is op 21 maart 2015 gewijzigd vastgesteld. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

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).

Recreatiewoningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

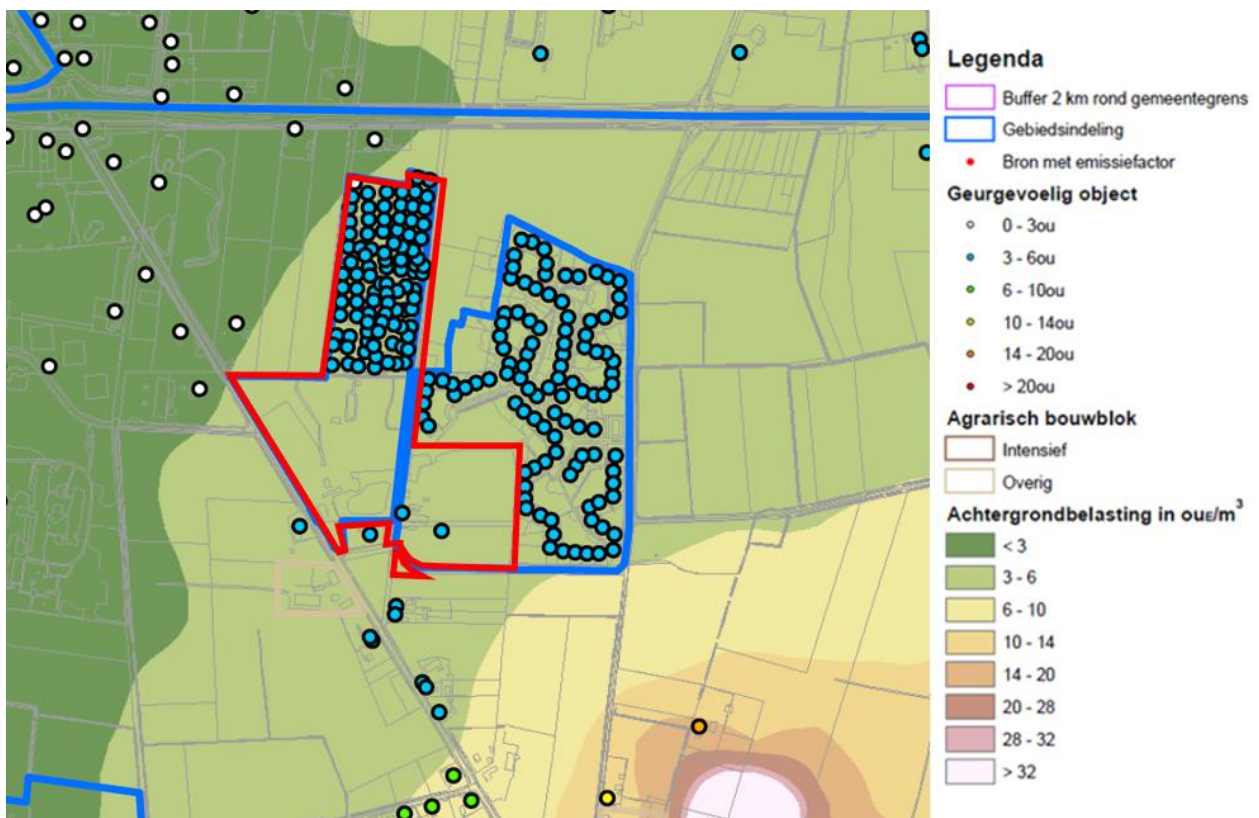
Ten zuiden van het plangebied liggen aan de Heibloemstraat, Duifhuisstraat en de Zeelandsedreef enkele agrarische bedrijven.

Conclusie

In de bestaande situatie bestaat de planologische mogelijkheid om overal binnen het plangebied, met uitzondering van de grond ten zuiden van de Hermanusweg waarop het parkeerterrein is voorzien, geurgeoelige objecten in de vorm van recreatieve nachtverblijven op te richten. Herstructurering van het plangebied levert derhalve geen extra beperkingen op ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn er tussen het plangebied en de betreffende agrarische bedrijven in dezelfde windrichting meerdere geurgeoelige objecten gelegen, zodat de agrarische bedrijven nooit verder beperkt kunnen worden door onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat door de beoogde ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat

Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie, blijkt dat ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting heerst van 3 - 6 ouE/m³.



Uitsnede geurkaart (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van 3 - 6 ouE/m³ wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.5 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.

Conclusie

Ten noordwesten van het plangebied ligt Swanenberg IJzer Groep B.V. aan de Zeelandsedreef 2. Echter is dit geen geur producerend bedrijf waardoor industriële geurhinder geen beperkende factor is. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.6 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, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende

stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), 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 PM₁₀ of NO₂ (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.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.7 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.

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 2.000 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 2.000 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Effect planvoornemen

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak van de bestaande en de toekomstige situatie berekend.

Tabel 10: verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Aantal	Opp. (per eenheid) in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied		circa 140.135		
Recreatieve nachtverblijven	250	80	100	circa 20.000
Bijgebouwen	250	6	100	circa 1.500
Centrumgebouw	1	circa 1.170	100	circa 1.170
Verharding rondom centrumgebouw		circa 5.149		circa 5.149
Wegen		circa 9.136	100	circa 9.136
Parkeerplaatsen		circa 2.245	100	circa 2.245
Overig			0	circa 106.084
Totaal verharding				circa 39.200

Tabel 11: verhard oppervlak toekomstige situatie

Onderdeel	Aantal	Opp. (per eenheid) in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied		circa 140.135		
Recreatieve nachtverblijven	238	variërend	100	circa 18.065
Bijgebouwen	238	6	100	circa 1.428
Centrumgebouw	1	circa 1.091	100	circa 1.091
Verharding rondom centrumgebouw		circa 5.000	50	circa 2.500
Wegen		circa 8.345	50	circa 4.173
Parkeerplaatsen		circa 4.225	100	circa 4.225
Overig			0	circa
Totaal verharding				circa 31.482

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 7.718 m² afneemt waardoor een gunstiger situatie ontstaat en compensatie niet noodzakelijk is.

Het vuilwater van het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

5.3.8 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.

Toetsing

De beoogde recreatiebungalows betreffen geen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder en aanverwante wet- en regelgeving. Er bestaat daarom geen noodzaak om de geluidsbelasting als gevolg van de Zeelandsedreef te toetsen aan de Wet geluidhinder.

Wel is het noodzakelijk om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op woningen van derden in beeld te brengen. Hiertoe is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van voertuigbewegingen van en naar het vakantiepark. De rapportage is opgesteld door Econsultancy en dateert van 18 maart 2016. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Zeelandsedreef met circa 0,4 dB toeneemt en daarmee verwaarloosbaar mag worden geacht. Uitzondering hierop is de woning aan de Zeelandsedreef 7, waar een toename van 1,34 dB wordt geconstateerd. De geluidsbelasting is echter lager dan de grenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Naar aanleiding van de opgestelde rapportage is geconcludeerd dat er gerekend is met een te lage verkeersintensiteit. Hiertoe heeft Econsultancy de juiste verkeersintensiteit gegevens van de gemeente Landerd ontvangen om eventuele effecten te beoordelen. Econsultancy concludeert dat de hogere verkeersintensiteit geen effect heeft op de conclusie van het akoestisch onderzoek. De onderbouwing en bevindingen zijn verwoord in de als bijlage opgenomen brief.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.9 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 gezondheidkundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidkundige 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 1.500 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 schaalgrootte. 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.

Conclusie

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde veehouderij met emissiefactor bedraagt circa 560 meter. Hiertoe kan worden gesteld dat veehouderijen het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet beïnvloeden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'volksgezondheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.10 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.

Conclusie

De recreatiebungalows en het centrumgebouw betreffen trillingsgevoelige objecten. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 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.

5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

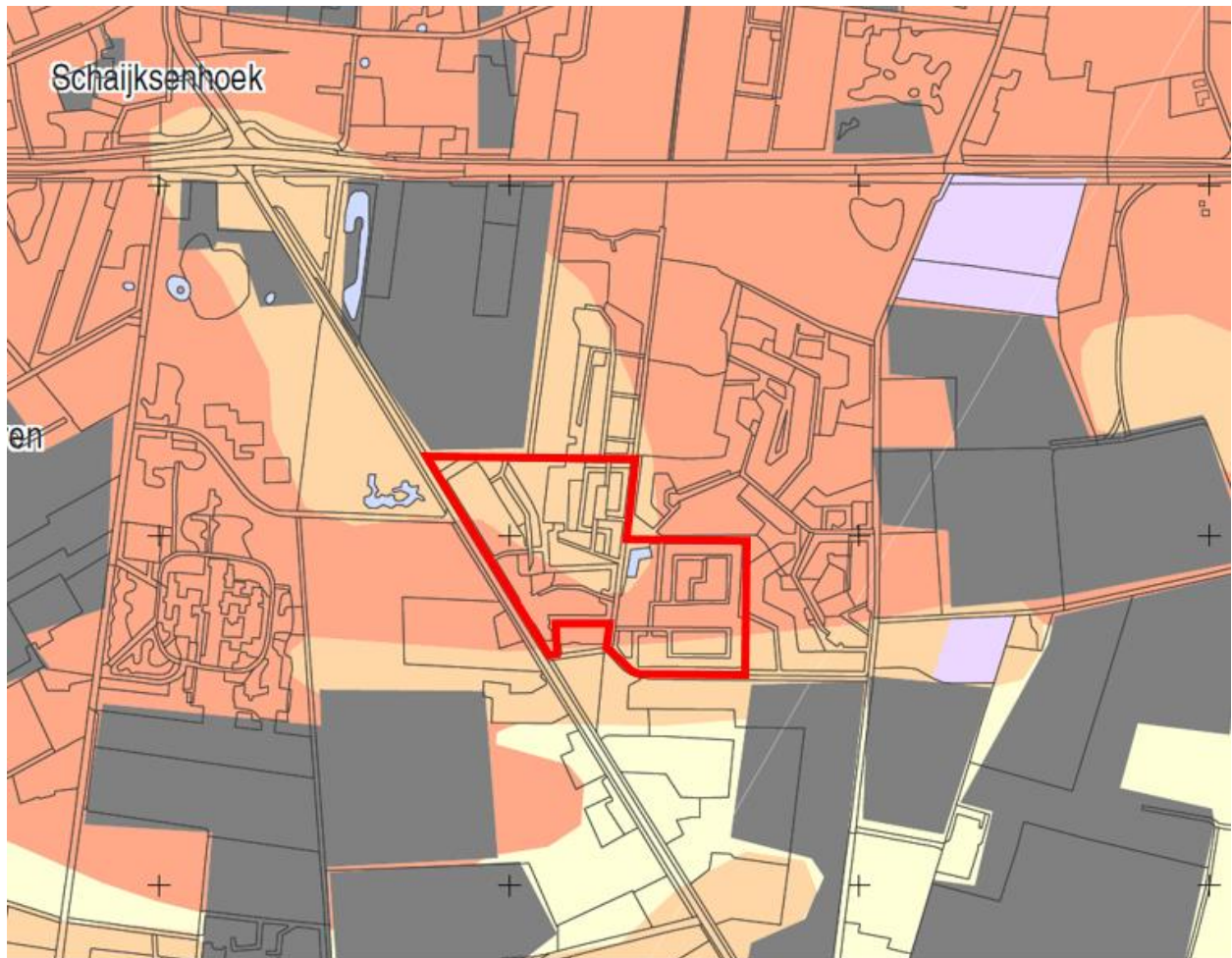
Algemeen

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

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied deels binnen categorie 4 'gebieden met een hoge archeologische verwachting' en deels binnen categorie 5 'gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen'. Binnen categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Voor categorie 5 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Volgens het archeologisch beleid van de gemeente Landerd dient bij plangebieden waarbinnen meerdere archeologische categorieën voorkomen, uit te worden gegaan van de strengste categorie. In onderhavige situatie dient dan ook te worden getoetst aan categorie 4.



legenda

categorie	toelichting op de categorieën
	1 Categorie 1: niet van toepassing
	2 Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m ² .
	3 Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
	4 Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
	5 Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² .
	6 Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht
	7 Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied rood omlind)

Toetsing

Bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling zal de maximaal te verstoren oppervlakte van 250 m² en dieper dan 50 cm worden overschreden waardoor archeologisch onderzoek verplicht

is. Hiertoe is door Econsultancy een archeologische bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport dateert van 14 april 2016 en is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een deels hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Daar waar het bodemprofiel is verstoord, binnen het afgegraven deel van het plangebied dat als recreatievijver in gebruik is, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader archeologisch te onderzoeken waarbij de aard en ruimtelijke spreiding van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt vastgesteld. De aard van het vervolgonderzoek zal in afstemming met de initiatiefnemer en de gemeente Landerd moeten worden vastgesteld.

De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Landerd). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit.

Second opinion

Naar aanleiding van het uitgevoerde en als bijlage opgenomen archeologische bureau- en verkennend booronderzoek, is door Aeres Milieu een second opinion uitgevoerd. De second opinion dateert van 15 juli 2016 en is als bijlage opgenomen.

Aangezien de voorgestelde insteek voor vervolgonderzoek, zoals opgesteld door Econsultancy en Aeres Milieu, nogal van elkaar verschillen, heeft de gemeente Landerd beide rapporten ter beoordeling aan een onafhankelijke deskundige voorgelegd.

Beoordeling onafhankelijke deskundige

De onafhankelijke deskundige heeft op grond van het door Econsultancy uitgevoerde archeologische bureau- en verkennend booronderzoek en de door Aeres Milieu opgestelde second opinion geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is en heeft voorgesteld om een maatwerk-onderzoeksmethode toe te passen. Deze behelst een (steekproefsgewijs) karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek met sleuven van 5 tot 10 meter lang en 4 meter breed, verspreid over het zuidelijk terreindeel van het plangebied. Hierbij moet gedacht worden aan 25 tot 30 sleuven die met name worden aangelegd op de kavels van de reeds gesloopte huisjes en vrijgekomen standplaatsen. De sleuven worden aangelegd in de verschillende bodemkundige zones, vastgesteld tijdens het booronderzoek. Uiteraard met een accent op de meer intacte bodems, maar zeker ook de boringen met (min of meer) verstoorde

bodem dienen te worden getoetst. Indien ter plaatse de bodem zwaar verstoord blijkt, kan hier volstaan worden met sleufbreedten van één kraanbak breed (circa 1,80 – 2 meter).

De sleuven geven een duidelijk beeld van de bodemopbouw ter plaatse en de diepte van het eventueel te verwachten archeologische niveau. Daarnaast bieden de sleuven de mogelijkheid archeologische indicatoren zoals bodemsporen en vondsten op te sporen. Nadere informatie omtrent het aanvullend archeologisch onderzoek is verwoord in het als bijlage opgenomen Programma van Eisen (PVE).

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Door realisatie van onderhavige ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Aangaande archeologie dient conform het als bijlage opgenomen PVE nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Voor de nader te onderzoeken gronden geldt dat graafwerkzaamheden pas zijn toegestaan als aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn danwel de belemmeringen zijn opgelost door het treffen van afdoende maatregelen. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Alvorens aanvullend archeologisch onderzoek plaatsvindt, dient de gemeente Landerd hieromtrent een selectiebesluit te hebben genomen en het Programma van Eisen (PVE) te hebben goedgekeurd. Dit is tevens verwoord in de genoemde voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de planregels.

5.4.2 Natuur

Algemeen

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Flora- en faunawet ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat 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 meeste situaties is de provincie het bevoegde gezag voor de vergunningverlening. In sommige situaties is dit het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit is geregeld in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998.

Ecologische hoofdstructuur

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) 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. De EHS is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen. Ook in de gemeente Landerd is EHS aanwezig.

Toetsing

Om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is tevens beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurwerk Nederland. Het rapport dateert van 17 maart 2016 en is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

Op basis van de quickscan flora en fauna dient ruim voor aanvang van de werkzaamheden, middels aanvullend soortgericht veldonderzoek, duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van huismusnesten, verblijfplaatsen van vleermuizen en streng beschermde amfibieën op de onderzoeklocatie en of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet.

Concreet heeft het nader onderzoek naar huismussen betrekking op het bestaande centrumgebouw. Het nader onderzoek naar vleermuizen heeft betrekking op het centrumgebouw en het toiletgebouw. Het nader onderzoek naar streng beschermde amfibieën dient plaats te vinden ter hoogte van de natuurvijver.

Indien van toepassing kunnen middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen; zoals het aanbieden van (tijdelijke) verblijfplaatsen in de vorm van (nest)kisten, en werken buiten de gevoelige periodes. Aangezien de mogelijk noodzakelijk te treffen maatregelen binnen de onderzoeklocatie zelf kunnen worden toegepast, voorziet Econsultancy geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing. De mogelijke aanwezigheid van streng beschermde soorten vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels en de eekhoorn op voorhand worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en de gevoelige periodes. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en mogelijk aanwezige vissen. Voorstel is om hieromtrent te zijner tijd een ecologisch werkprotocol op te stellen, wanneer er tevens meer duidelijkheid is omtrent de planning en werkzaamheden.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden, mede gezien de afstand en/of de aard van de voorgenomen ontwikkeling in vergelijking met de huidige situatie, geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

Resultaten aanvullend vleermuizen-, vogel- en amfibieënonderzoek

Omdat uit de door Econsultancy uitgevoerde en als bijlage opgenomen flora en fauna quickscan van 17 maart 2016 is geconcludeerd dat er in het te slopen toiletgebouw en het te renoveren centrumgebouw vleermuisverblijven aanwezig kunnen zijn, er in het te renoveren centrumgebouw huismusnesten mogelijk worden geacht en de te vergroten waterpartij mogelijk zou fungeren als voorplantingswater voor de rugstreeppad en de alpenwatersalamander, is er door Faunaconsult aanvullend onderzoek gedaan naar genoemde soorten. Het onderzoek dateert van 27 september 2016 en is als bijlage opgenomen.

Vleermuizen

Binnen het te slopen toiletgebouw en het te renoveren centrumgebouw zijn geen vleermuizen aanwezig. Bij de werkzaamheden aan deze gebouwen hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.

In de buurt van het te slopen toiletgebouw staat een woonwagen waarin zich een kraamverblijf van de gewone dwergvleermuis bevindt. Deze woonwagen valt buiten de nader te onderzoeken objecten, omdat deze op het park zal blijven staan. Voor 1 juni 2017 zal deze maximaal 50 meter worden verplaatst. Omdat gewone dwergvleermuizen streng zijn beschermd onder de Flora- en faunawet, is het noodzakelijk de woonwagen buiten de kraamtijd van 15 mei – 15 juli te verplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat er verstoring van gewone dwergvleermuizen ontstaat.

Op 1 juli 2016 heeft Faunaconsult 4 vleermuiskasten opgehangen aan een woning op het park. Deze woning bevat een kier in de nok zodat hier een alternatief kraamverblijf aanwezig is (alhoewel het niet nodig is te voorzien in een alternatief kraamverblijf). Omdat de naastgelegen woningen overstekende gevelpannen hebben, zijn ook hier voldoende alternatieven aanwezig.

De waterpartij blijkt sporadisch te worden gebruikt als foerageergebied van de watervleermuis. Door het vergroten van de waterpartij zal er meer foerageergebied voor deze soort ontstaan.

Vogels

In zowel het te slopen toiletgebouw alsmede het te renoveren centrumgebouw zijn geen vogelnesten aangetroffen.

Amfibieën

In de te vergroten waterpartij komen geen streng beschermde amfibieën voor, maar de vijver blijkt wel een functie te vervullen als voortplantingswater van de gewone pad (beschermde onder de Flora- en faunawet onder de categorie algemeen beschermde soorten. De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op soorten uit deze beschermingscategorie van toepassing. Gewone padden of andere beschermde diersoorten van de categorie 'algemeen beschermde soorten' die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten. Voor deze soorten geldt dat voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan zonder verdere beperkingen worden uitgevoerd.

5.5 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 hoofdstuk 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 de EHS 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.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de EHS en betreft geen ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed.

Verordening ruimte

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de herstructurering van het plangebied zal zo veel mogelijk bestaande beplanting behouden blijven. Daarnaast zal het plangebied op basis van een beplantingsplan landschappelijk worden ingepast. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak van een bestaand recreatiepark wordt tevens voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Nota Kwaliteitsverbetering

Gezien het feit dat met de beoogde ontwikkeling een aantal bungalow typering zijn voorzien waarvan de maatvoering afwijkt van het maximaal toelaatbare zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dient de ontwikkeling te worden gerekend tot categorie 3 "aanzienlijke impact". Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 3 "aanzienlijke impact" te alle tijden 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. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.

Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

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 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 uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd. Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

Deelgebied 'De Ontginning'

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied 'De Ontginning'. Dit gebied tussen De Maashorst en de Reekse bossen bestaat uit een coulissen landschap met lanen en groen erven, deels grootschalig, deels besloten.

Landschappelijke ontwikkeling 'De Ontginning'

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het versterken van lanen en versterking van het ontginningslandschap door robuuste aanplant van alle erven. Daarnaast is het een uitgangspunt om de kleinschaligheid nabij de rand van de Maashorst te versterken en dient het deelgebied verder te worden versterkt door de aanleg van bosjes als coulissen.

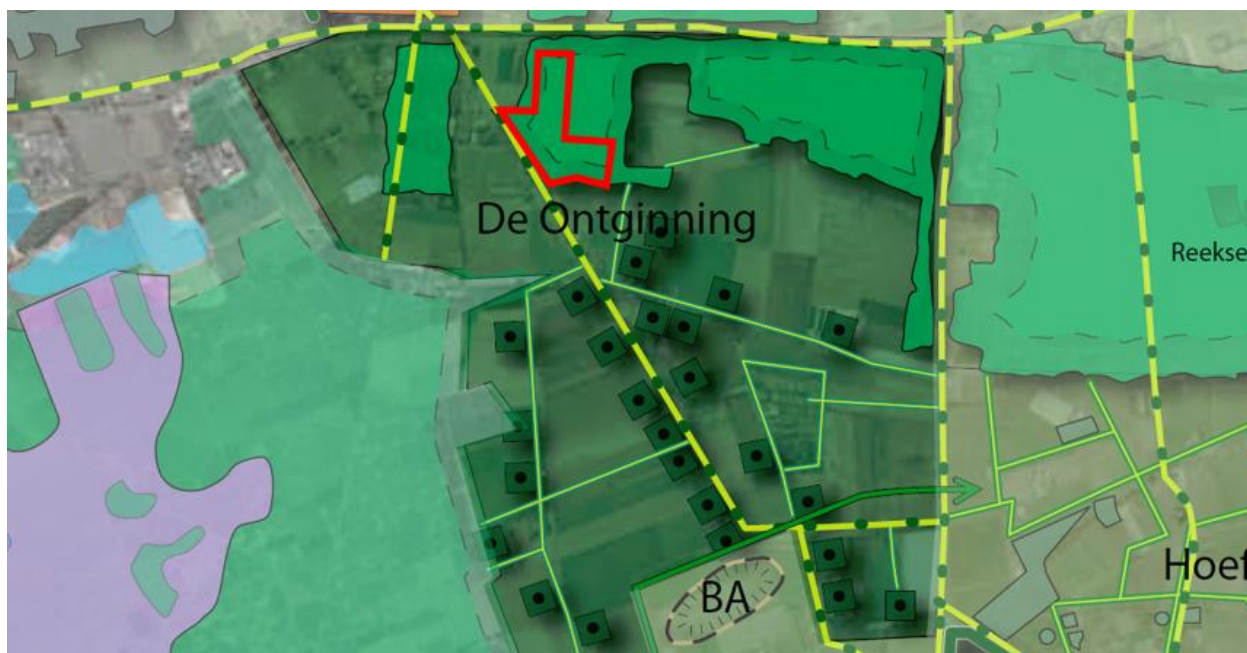
Ecologische ontwikkeling 'De Ontginning'

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op de afronding van de ecologische verbindingszone Maashorst – Reekse Heide en het aanbrengen van stapstenen welke de Maashorst en de grotere bossen in de omgeving verbinden. Daarnaast is de ontwikkeling gericht op het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten zoals vogels, insecten en knaagdieren en op de ontwikkeling van foerageergebied voor bosdieren.

Recept 'De Ontginning'

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge singels, minimale lengte 100 meter;
- Robuuste erfbeplanting, minimaal oppervlak 200 m²;
- Kruidenrijke zoom, minimale lengte 200 meter;
- Droge bosjes, minimaal oppervlak 200 m².



Ligging plangebied in deelgebied 'De Ontginning'

Landschappelijke inpassing

Aansluitend op het recept voor deelgebied 'De Ontginning' is door Plannendokter een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De herstructurering van het bestaande verouderde recreatiepark kan conform de Nota Kwaliteitsverbetering als een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel worden aangemerkt. Daarnaast zal de verlichting binnen het park worden uitgevoerd als ledverlichting en zijn er binnen het park oplaadpunten voor elektrische auto's, scooters en fietsen voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de landschappelijke inpassing aansluit op het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 en dat met de herstructurering van het recreatiepark, de toepassing van ledverlichting en de realisatie van elektrische oplaadpunten wordt voldaan aan de twee vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.

5.6 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) geluidscintour 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 radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied 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 tippen 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.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van bovengenoemde beperkingsgebieden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'defensie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De herstructurering van een bestaand recreatiepark wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.8 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende 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.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 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 vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 6), de algemene regels (artikel 7 tot en met 9) en de overgangs- en slotregels (artikel 10 en 11).

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Recreatie – Verblijfsrecreatie
De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het vakantiepark met alle functies behorende bij deze bestemming.

Artikel 4: Verkeer
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen en onverharde wegen of semi-verharde wegen, bestaande uit maximaal 1 rijstrook.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 3
De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 4
De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt 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
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 9: Algemene procedureregels
Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
- Artikel 10: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.
- Artikel 11: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

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 handhavingsinstrumenten.

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 burenen/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.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

De planopzet is in deze toelichting uitvoerig aan de orde geweest en dient als geheel te worden beschouwd. Van belang in het kader van de economische uitvoerbaarheid is het gegeven dat het plangebied reeds in eigendom is van de initiatiefnemer. Met het aangaan van een overeenkomst met een grote speler op de recreatiemarkt, en wel met de organisatie Roompot, is aangetoond dat er sprake is van een project waarvoor markt is. Er hebben zich na de presentatie van de plannen al diverse partijen gemeld die in Vakantiepark Schaijk willen investeren. De eerste gesprekken zijn inmiddels gaande.

In een in december 2014 verschenen rapport van de NVM 'De Nederlandse markt voor recreatiewoningen' wordt aangegeven dat er de komende 5 jaar een omvangrijke vraag naar recreatiewoningen zal zijn, waarbij de voorkeur duidelijk zal uitgaan naar nieuwe en onderscheidende concepten. Daarbij wordt aangegeven dat recreatief gebruik een belangrijke reden is om tot aanschaf van een vakantiewoning over te gaan, maar dat een grote meerderheid ook verhuur aan derden als inkomstenbron ziet. De woning wordt dan een beleggingsobject waar ook zelf plezier aan kan worden beleefd. Tevens wordt vermeld dat Noord-Brabant een steeds populairder wordende vakantiebestemming is. In onze regio draagt de ontwikkeling van natuurpark De Maashorst hier ook aan bij, want bosrijke gebieden zijn wat dat betreft een duidelijke pré.

8.2 Financiële haalbaarheid

Bij het bepalen van de financiële haalbaarheid van de plannen is gekozen voor een uitgebalanceerd geheel van een unieke centrumvoorziening en het aanbod van een achttal typen woningen waar de markt om vraagt. Voor de haalbaarheid van het plan is het noodzakelijk om enkele recreatiewoningen te bouwen die qua maatvoering de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan overschrijden. De Roompot-organisatie mag worden beschouwd als een specialist op het gebied van recreatie en toerisme en is goed op de hoogte van de wensen van hun doelgroepen.

Duidelijk is dat de gasten heden ten dage een bepaalde luxe willen ervaren die men thuis in zijn algemeenheid niet ervaart. Vanuit dat gegeven is het wenselijk ook grotere recreatiewoningen te ontwikkelen waarbij volwaardige slaapverblijven dienen te worden gecreëerd en waarbij ook meerdere sanitaire units en een kitchenette aanwezig zijn. Het bovenstaande geldt des te meer als er tegelijkertijd meerdere gezinnen van de recreatiewoning gebruik maken, iets wat bij de 6, 8 en 10-persoonswoningen in de regel het geval zal zijn.

Daarnaast vraagt de klant ook om het kunnen "belevan van ruimte" wat met de verrassende ontwerpen wordt gegarandeerd. Daarbij wordt niet alleen het goed kunnen beleven van de omgeving van de woning bedoeld: ook het interieur en exterieur van de woningen dient aantrekkelijk te zijn, wat met het letterlijk "geven" van ruimte en een verrassende uitstraling kan worden gegarandeerd.

Daar komt nog bij dat Vakantiepark Schaijk een bospark is. Recreanten die kiezen voor een bospark zijn per definitie meer gericht op verblijf in de woning zelf, dit in tegenstelling tot recreanten die kiezen voor een kustpark.

Vanuit het oogpunt dat we bij Vakantiepark Schaijk spreken van een bospark is het dus noodzakelijk de recreatiewoning als volwaardig en hoogwaardig verblijf te ontwikkelen, waar de gast zich goed thuis kan voelen.

De ontwikkelde types spelen goed in op de gevraagde luxe, de noodzakelijke beleving van “ruimte” en de gewenste verbinding met de omgeving.

Al met al maakt het totaalaanbod van gemeenschappelijke voorzieningen en de eigentijdse en aan de huidige wensen van de recreant aangepaste woningen het Vakantiepark Schaijk een uniek en verrassend concept wat als zeer onderscheidend in de omgeving kan worden gekenmerkt.

Voor de financiële haalbaarheid van de plannen is het noodzakelijk dat het complete plan als geheel kan worden uitgevoerd, en dat er dus afgeweken kan worden van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften.

Overigens wordt het bovenstaande ten aanzien van de noodzaak van onderscheidende plannen met luxe en beleving ook verwoord in het in december 2014 verschenen rapport van de NVM over de Nederlandse markt voor recreatiewoningen.

8.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de kosten van alle verkeerskundige ingrepen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd zal hiertoe een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

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.

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 instantie is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant

De ingediende overlegreactie van bovengenoemde instantie is 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.

Provincie Noord-Brabant Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

9.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hierbij is een onderscheid gemaakt in wijzigingen ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting

1. Paragraaf 3.1 Beoogde situatie

Ten aanzien van de beschrijving van de beoogde situatie (paragraaf 3.1) is bij de maatvoering van alle types recreatiebungalows aangegeven dat het om een maximale eenheid gaat.

2. Paragraaf 5.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Ten aanzien van de beschrijving van het provinciaal beleid en provinciale regelgeving (paragraaf 5.2.2) is het beleid van de Verordening Ontgrondingen provincie Noord-Brabant 2008 opgenomen en is de relatie met onderhavige ontwikkeling beschreven.

3. Paragraaf 5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Naar aanleiding van overleg tussen o.a. de gemeente Landerd, Aeres Milieu en een door de gemeente Landerd ingeschakelde externe deskundige, is besloten dat nader archeologisch onderzoek binnen het zuidelijke deel van het plangebied noodzakelijk is. Hiertoe is door Aeres Milieu een Programma van Eisen (PVE) opgesteld welke door de externe deskundige is gecontroleerd en goedgekeurd. Paragraaf 5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie, is hier op aangepast en het PVE is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4. Paragraaf 5.4.2 Natuur

Ten aanzien van natuur (paragraaf 5.4.2) is door Faunaconsult aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen, huismussen en amfibieën. De bevindingen zijn verwoord in paragraaf 5.4.2 en het betreffende onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Regels

1. Artikel 3.2.5 lid g

Aan artikel 3.2.5 lid g zijn de recreatieve nachtverblijven met een maximale inhoud van 330 m³, 420 m³ en 460 m³ toegevoegd. Hiertoe mag de hoogte van erfafscheidingen ter hoogte van de betreffende recreatieve nachtverblijven maximaal 2,4 meter bedragen.

2. Artikel 3.2.7

Door middel van het als bijlage bij de toelichting opgenomen aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en amfibieën is aangetoond dat de onderzochte soorten niet aanwezig zijn, er geen belemmeringen zijn ten aanzien van onderhavige ontwikkeling, dan wel de belemmeringen zijn opgelost door het treffen van afdoende maatregelen. Hiermee is voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen zoals in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen onder artikel 3.2.7.2 t/m 3.2.7.5. Genoemde voorwaardelijke verplichtingen zijn hiertoe verwijderd. Verwijdering van genoemde voorwaardelijke verplichtingen heeft er toe geleid dat artikel 3.2.7.6 is gewijzigd naar artikel 3.2.7.2 en dat gebiedsaanduiding 'overige zone – gebied 7' is gewijzigd naar 'overige zone – gebied 3'. Ten aanzien van laatst genoemd artikel is de verwijzing in lid b gewijzigd van 3.2.7.6 naar 3.2.7.2 en is in lid c de zinsnede 'een eventueel' verwijderd omdat reeds bekend is dat aanvullend archeologische onderzoek noodzakelijk is.

3. Artikel 4.2.4

Door middel van het als bijlage bij de toelichting opgenomen aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en amfibieën is aangetoond dat de onderzochte soorten niet aanwezig zijn, er geen belemmeringen zijn ten aanzien van onderhavige ontwikkeling, dan wel de belemmeringen zijn opgelost door het treffen van afdoende maatregelen. Hiermee is voldaan

aan de voorwaardelijke verplichtingen zoals in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen onder artikel 4.2.4.1 en 4.2.4.2. Genoemde voorwaardelijke verplichtingen zijn hiertoe verwijderd. Verwijdering van genoemde voorwaardelijke verplichtingen heeft er toe geleid dat artikel 4.2.4.3 is gewijzigd naar artikel 4.2.4.1 en dat gebiedsaanduiding 'overige zone – gebied 7' is gewijzigd naar 'overige zone – gebied 3'. Ten aanzien van laatst genoemd artikel is de verwijzing in lid b gewijzigd van 4.2.4.3 naar 4.2.4.1 en is in lid c de zinsnede 'een eventueel' verwijderd omdat reeds bekend is dat aanvullend archeologische onderzoek noodzakelijk is.

Verbeelding

1. Gebiedsaanduidingen

Door het verwijderen van de voorwaardelijke verplichtingen komen de daarmee samenhangende gebiedsaanduidingen ook te vervallen. Hiertoe zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gebied 3' t/m 'overige zone – gebied 6' verwijderd. Dit heeft er toe geleid dat gebiedsaanduiding 'overige zone – gebied 7' is gewijzigd naar 'overige zone – gebied 3'. Ten behoeve van het nog uit te voeren nader archeologisch onderzoek, waarbij gedeeltes verspreid over het zuidelijke terreindeel worden onderzocht, is gebiedsaanduiding 'overige zone – gebied 3' over het gehele zuidelijke terreindeel gelegd.

9.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.landerd.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode is een zienswijze vanuit waterschap Aa en Maas naar voren gebracht.

Zienswijze Waterschap Aa en Maas

Samenvatting

Waterschap Aa en Maas stelt dat er binnen het plangebied geen bijzondere waterbelangen aan de orde zijn waardoor hydrologisch neutraal ontwikkelen het belangrijkste uitgangspunt is. Aangegeven wordt dat in artikel 3.6 van de keur van Waterschap Aa en Maas staat dat het verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Waterschap Aa en Maas stelt dat uit het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijkt of er al dan niet sprake is van toename aan verharding. Hiertoe dient de totale toe- of afname van verhard oppervlak nader te worden onderbouwd. Indien sprake is van toename aan verhard oppervlak dient te worden onderbouwd hoe een piekbui van 60 mm ter plekke wordt opgevangen/geïnfiltreerd.

Verder geeft Waterschap Aa en Maas in overweging om de geplande waterpartij, zeker wanneer deze een rol speelt bij de opvang van hemelwater, als 'Water' te bestemmen.

Reactie gemeente Landerd

De zienswijze is gegrond. De waterparagraaf (paragraaf 5.3.7) is zodanig aangepast dat de bestaande en toekomstige verharding in beeld zijn gebracht. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen een afname aan verhard oppervlak tot gevolg heeft, waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Omdat de geplande waterpartij geen rol speelt bij de opvang van hemelwater, wordt deze niet als 'Water' bestemd. Voorgaande is overeengekomen met Waterschap Aa en Maas.