

GEMEENTE LANDERD

Ruimtelijke Onderbouwing

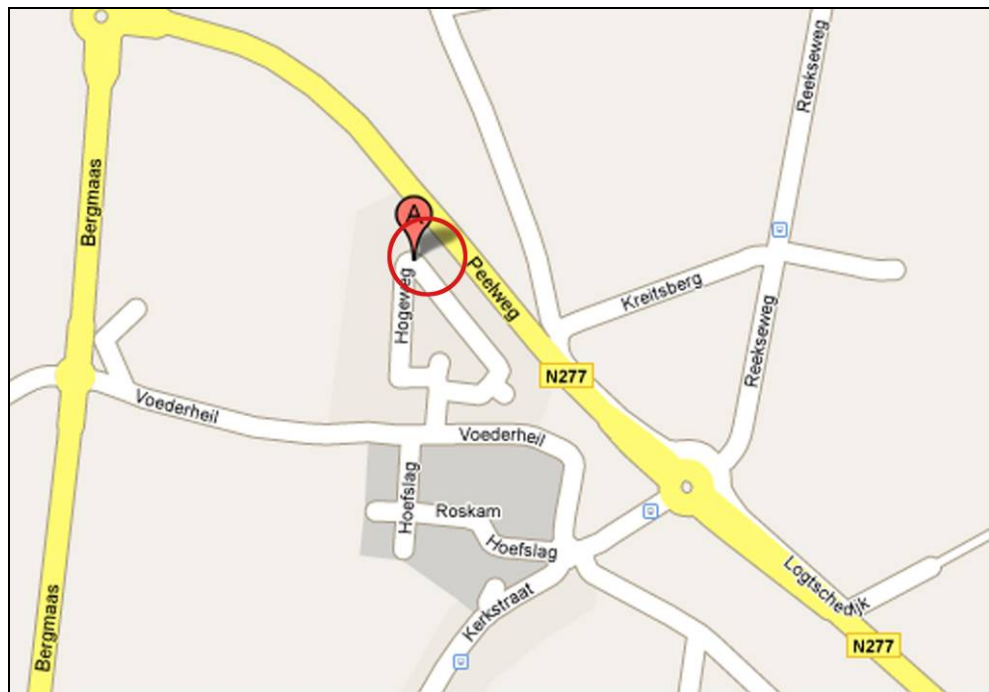
Voor toepassing van een procedure artikel 3.10 Wro
voor de locatie: Hogeweg 13a te Zeeland

Aanvrager:
Archon Architecten BV
Saltshof 10-12
6604 EA Wijchen.

Namens:
Van den Elzen Caravans
Hogeweg 13a
5411 LP ZEELAND

Opgesteld door;
Mens en Ruimte,
adviesbureau voor planologie en stedenbouw
Walstraat 19
5371 AL Ravenstein.

versie: 07 oktober 2010.



Afbeelding 01; Ligging planlocatie op het bedrijventerrein 'De Roskam-Voederheil', Hogeweg 13a, te Zeeland, gemeente Landerd
bron: Google Maps

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Algemeen

| | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | Inleiding | 03 |
| 1.2 | Aanleiding | 03 |
| 1.3 | Aanvraag vrijstelling | 03 |
| 1.4 | Doel van deze ruimtelijke onderbouwing | 03 |
| 1.4 | Leeswijzer | 04 |

Hoofdstuk 2. Beleidskader

| | | |
|-------|---|----|
| 2.1 | Inleiding | 05 |
| 2.2 | Provinciaal beleid | 05 |
| 2.3 | Gemeentelijk beleid | 06 |
| 2.3.1 | Structuurvisie Plus gemeente Landerd | 06 |
| | - Inleiding | |
| | - Strategie bedrijvigheid | |
| | - Lokaal gebonden bedrijvigheid | |
| | - Intensivering en optimalisering van het ruimtegebruik | |
| | - Revitalisering | |
| | - Nieuwe ruimte bedrijvigheid | |
| 2.3.2 | Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) | 07 |
| 2.3.3 | BP Bedrijventerrein "De Roskam/Voederheil 1991" | 08 |
| 2.3.4 | Welstandsnota gemeente Landerd | 09 |

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie en planontwerp

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 3.1 | Inleiding | 11 |
| 3.2 | Huidige ruimtelijke situatie | 11 |
| 3.3 | Beeld bestaande situatie | 12 |
| 3.4 | Kadastrale situatie | 14 |
| 3.5 | Planontwerp | 15 |
| | 3.5.1 Inleiding | |
| | 3.5.2 motiveringen bouwplan | |
| | 3.5.3 Beoordeling bouwplan | |
| | 3.5.4 Groenplan | |

Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheidsaspecten

| | | |
|------|----------------------------|----|
| 4.1 | Inleiding | 20 |
| 4.2 | Bodemonderzoek | 20 |
| 4.3 | Waterparagraaf | 21 |
| 4.4 | Flora en fauna | 23 |
| 4.5 | Archeologie | 24 |
| 4.6 | Wet geluidhinder | 24 |
| 4.7 | Luchtkwaliteit | 24 |
| 4.8 | Externe veiligheid | 24 |
| 4.9 | Planschade | 24 |
| 4.10 | Financiële uitvoerbaarheid | 24 |

Hoofdstuk 5. Motivatie

| | | |
|------|-------------------------|----|
| 5.1. | Motivatie op onderdelen | 25 |
|------|-------------------------|----|

Hoofdstuk 6. Procedure

| | | |
|-----|-------------|----|
| 6.1 | Algemeen | 25 |
| 6.2 | Vooroverleg | 25 |

| | |
|---|----|
| BIJLAGEN: onderzoeksresultaten na bladzijde | 26 |
|---|----|

Hoofdstuk 1. Algemeen

1.1 Inleiding

Het terrein van Van den Elzen Caravans ligt op het Zeelandse bedrijventerrein 'De Roskam - Voederheil'. Het bedrijf heeft het dealerschap van een drietal bekende caravanmerken maar verkoopt ook occasions en aanverwante kampeeraccessoires op de locatie aan de Hogeweg. De showroom vormt het hart van het bedrijf en er is een moderne reparatiewerkplaats aanwezig waar voor een grote groep vaste klanten caravans gerepareerd en onderhouden kunnen worden. Bij het bedrijf werken een 12 -tal medewerkers in vaste dienst en bij piekdrukke kan een beroep worden gedaan op tijdelijke arbeidskrachten. Van den Elzen Caravans is een begrip in de wijde omgeving: Vakbekwaamheid, betrouwbaarheid en klantvriendelijkheid zijn sleutelbegrippen voor dit bedrijf.

1.2 Aanleiding

De bedrijfsvoering wil het klantenbestand in de komende jaren behouden en uitbreiden. Hiervoor dient het bestaande bedrijf te worden vergroot en rationeel te worden ingericht. Tevens beoogt het bedrijf een verkoopbenadering die gericht is op een thematische indeling en sfeerinrichtingen van de showroom en bedrijfsruimte. De serviceverlening kan verbeterd worden met een uitbreiding van een overdekte showroom voor de jong gebruikte occasions. Uit consumentenonderzoek binnen de branche is gebleken dat de toekomstige klant zich op een caravanbedrijf graag laat leiden door overzichtelijkheid en clustering van de aangeboden producten. Te denken valt aan apart ingerichte sfeerruimten voor; nieuwe en gebruikte caravans, een accessoireshop, een servicebalie, ontvangst-, presentatie- en adviesruimten en een koffiecorner. De klant kan door deze thematisch ingerichte ruimten beter worden geadviseerd en begeleid. Op grond van de nieuwe bedrijfsfilosofie is door Archon Architecten uit Wijchen een uitbreidingsplan voor van den Elzen gemaakt. In het bouwplan zijn de ideeën uitgewerkt.

1.3 Aanvraag vrijstelling

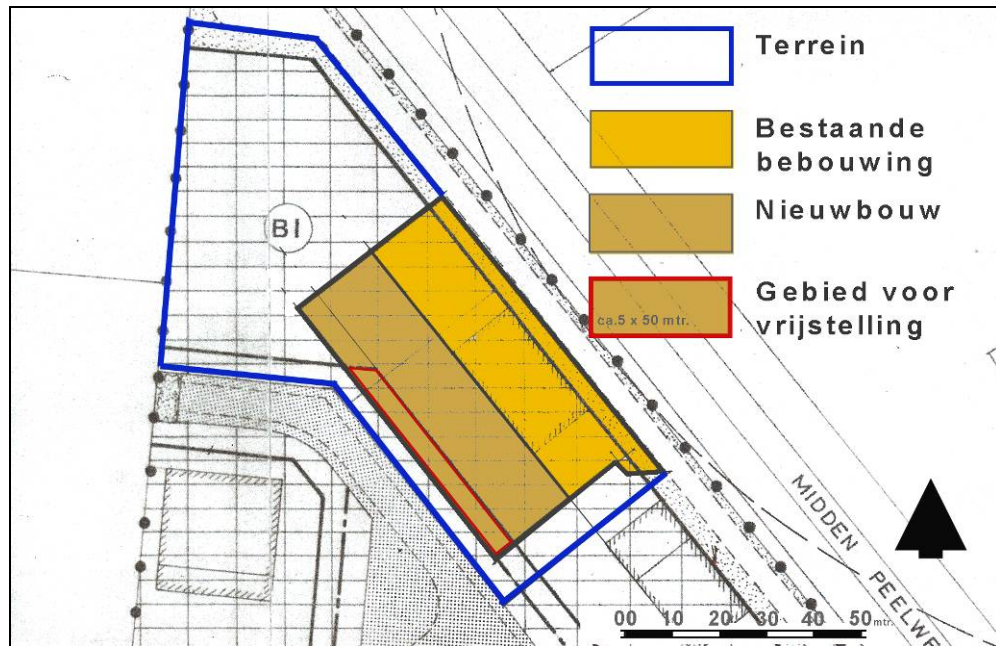
Het overgrote deel van de bouwaanvraag kan binnen de vigerende bestemming-planbepalingen rechtstreeks worden uitgevoerd. Een beperkt oppervlak, zie afbeelding O2 met rood omlijnt, binnen de uitbreiding is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "De Roskam/Voederheil" uit 1991 omdat dit deel buiten het hoofdbestemmingsvlak en de toegestane bouwhoogte ter plaatse wordt overschreden. Het vigerende bestemmingsplan kent geen binnenplanse-vrijstellingsprocedures dus moet voor deze overschrijding van ca. 250 m2 de vrijstelling te worden aangevraagd. Het gemeentebestuur wil in beginsel aan het verzoek van Van den Elzen Caravans meewerken. Daarom dient deze procedure (Wro, ex. Art. 3.10) gevolgd te worden.

1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

Bij haar brief van 31 maart 2009, kenmerk VROM/20080291, doc. man. 2009/1853, wil het gemeentebestuur, middels een Wro- projectbesluitprocedure, ex. Artikel 3.10, medewerking tot een vrijstelling verlenen.

Vooraf dient door de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin wordt gemotiveerd dat geen plaatselijke waarden worden aangetast.

Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt gemotiveerd aan te geven dat voldaan kan worden aan het heersende ruimtelijk- en planologisch beleid en dat aan de door de gemeente Landerd gestelde uitvoeringseisen voldaan kan worden.



Afbeelding 02; Bestaande en nieuwe bebouwing

1.4 Leeswijzer

Na een algemene inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing het van toepassing zijnde en relevante beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande ruimtelijke context en het planvoorstel onder de aandacht gebracht. De resultaten van de vereiste technische- en andere uitvoeringsaspecten zijn in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 zijn de motiveringen puntsgewijs samengevat. Hoofdstuk 6 geeft de gevoerde procedure en het overleg aan.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het relevante provinciale-, het regionale- en het gemeentelijk beleid nader aangegeven. Het uitwerkingsplan "Uden -Veghel" is vanuit het regionale beleid een belangrijke onderlegger. Vanuit de gemeentelijke beleidsvisie is de gemeentelijke StructuurvisiePlus het vigerende bestemmingsplan "De Roskam – Voederheil", vastgesteld in 1993, van belang.

2.2 Provinciaal beleid

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het Streekplan 'Brabant in Balans' vastgesteld. In het Streekplan wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied van Brabant.

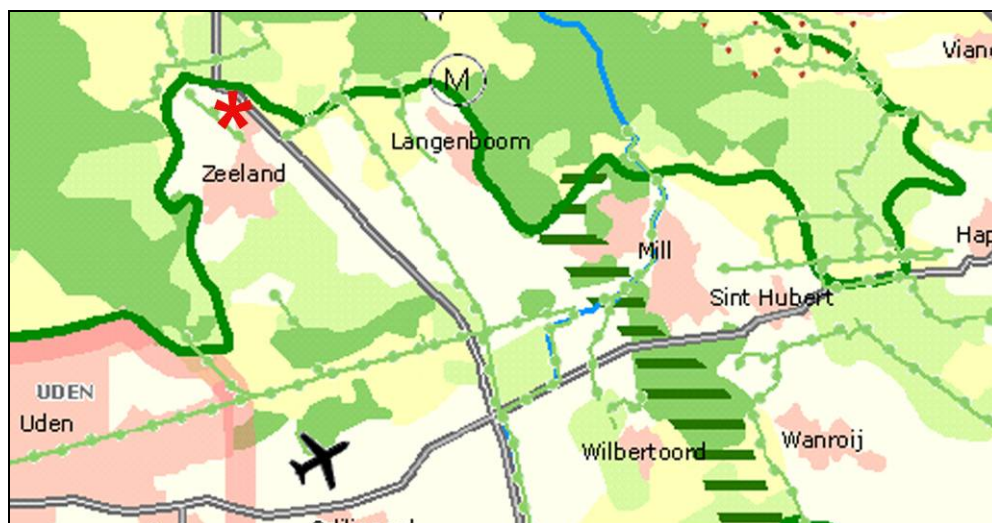
Recent is in verband met de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening de "Interim-structuurvisie" door het provinciebestuur vastgesteld. De ruimtelijke- en de beleidsgrondslagen van deze interim-visie zijn gebaseerd op het eerder vastgestelde Streekplan "Brabant in Balans" van 2002.

Het toekomstig ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord- Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant in 2008 middels nieuw ruimtelijk beleid, vijf leidende principes geformuleerd voor de periode tot 2020. Het beleid is vervat in de vastgestelde 'Paraplunota' en de 'Interimstructuurvisie'. De 5 leidende principes zijn:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

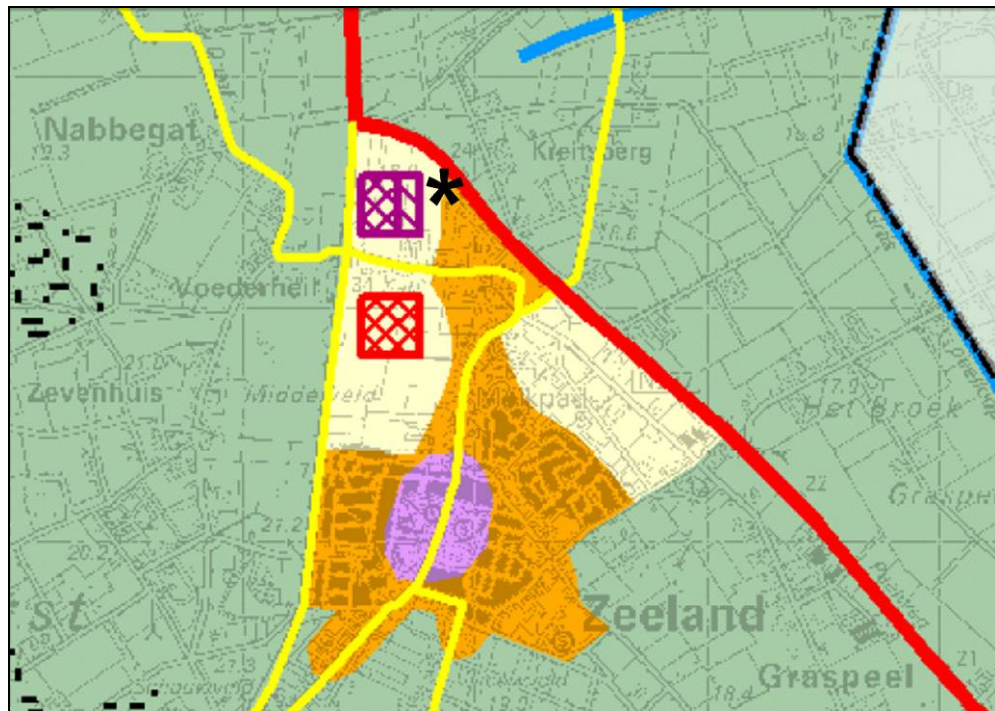
Voor de onderhavige planlocatie zijn enkele relevante ontwikkelingen van belang:

- zonering: op basis van het streekplan is het buitengebied van Brabant ingedeeld in zones, te weten de Groene – en de Agrarische Hoofdstructuur. De locatie Hogeweg is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en kent vanuit het streekplan een lage bescherming als het gaat om mogelijke negatieve effecten voor omgevingswaarden; zoals natuur- en landschapswaarden;
- verstening: streven is om zoveel mogelijk verstening tegen te gaan en zelfs terug te dringen. Dit houdt in dat nieuwe bebouwingen zo compact als mogelijk in of aan bestaande bebouwingsclusters dient plaats te vinden. In bebouwingsconcentraties zal maatwerk geleverd moeten worden.



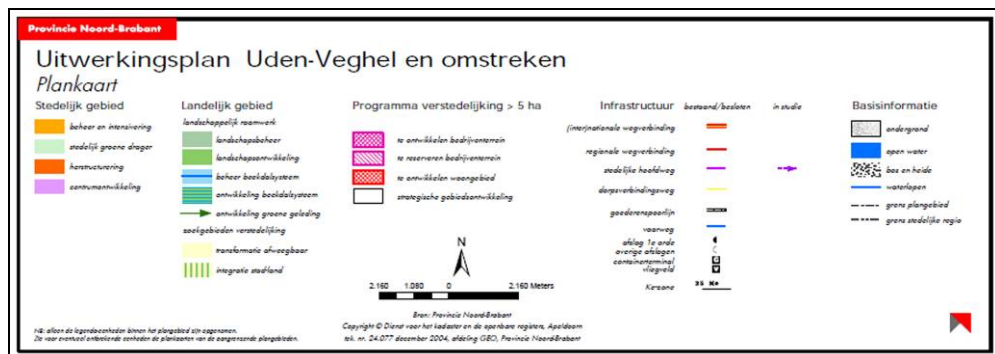
Afbeelding 03; Provinciale "Interim-structuurvisie" 2008

(* locatie)



Afbeelding 04; Uitwerkingsplan Uden -Veghel uit 2004

(locatie *)



Afbeelding 05; Renvooi Uitwerkingsplan

Als uitwerking van het Streekplan is in 2004 het Uitwerkingsplan “Uden – Veghel” vastgesteld. In dit plan bevindt de projectlocatie zich binnen het bebouwd (stedelijk) gebied. Het bouwvoornemen is in een gebied gelegen waar transformatie afweegbaar is. Voor de onderhavige planlocatie zijn, vanuit de provinciale Interimstructuurvisie en het Uitwerkingsplan “Uden – Veghel”, in beginsel geen belemmeringen aanwezig.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus gemeente Landerd.

- Inleiding

Met het op 30 januari 2003 vastgestelde StructuurvisiePlus wil de gemeente Landerd sturing geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deels door het zelf initiëren van nieuwe ontwikkelingen en deels door het scheppen van randvoorwaarden voor en het inspelen op autonome ontwikkelingen. De relevante afwegingen voor de projectlocatie zijn onderstaand in thematische onderdelen omschreven.

- Strategie bedrijvigheid

De gemeenschap van Landerd is ondernemend. Dat uit zich in een relatief sterk groeiende werkgelegenheid en een daarmee gepaard gaande wens om deze groei

mogelijk te maken. Er wordt dan ook ruimte geclaimd om hieraan tegemoet te komen. De gemeente ziet de ondernemerszin als een kwaliteit van de samenleving en wil dan ook, nadrukkelijk passend binnen het profiel en de duurzame structuren, de mogelijkheid bieden om deze kwaliteit te behouden en te versterken. Dit houdt in dat er o.a. gekozen wordt voor:

- het stimuleren van de regionale opvang van Landerdse bedrijven die (door de aard van de bedrijfsactiviteiten) niet (meer) bij de maat en schaal van de gemeente passen;
- het streven naar een intensivering en optimalisering van bestaand ruimtegebruik op de bedrijventerrein Voederheil en De Louwstraat en de Roskam;
- de revitalisering en kwalitatieve afronding van bestaande bedrijventerreinen om zo tot ruimtewinst en kwaliteitsverbetering van de terreinen te komen;
- het reserveren van ruimte voor een bedrijventerrein bij Zeeland, waar dat past binnen de ruimtelijke structuur.

- Lokaal gebonden bedrijvigheid

De bedrijventerreinen van Oss en Uden bezitten op grond van het provinciaal beleid een regionale functie. Dit betekent onder meer dat hier de opvang van bedrijvigheid uit gemeenten met een lagere functie (zoals Landerd) plaats dient te vinden. De gemeente Landerd staat op het standpunt dat grootschalige bedrijven, die naar maat en schaal bezien niet passen binnen het profiel van de gemeente, in principe in buurgemeenten met een regionale opvangfunctie gevestigd zouden moeten worden.

- Intensivering en optimalisering van het ruimtegebruik

De gemeente Landerd onderkent de behoefte aan ruimte voor ondernemers en wil dan ook, voor zover het de lokale vraag betreft, zoveel mogelijk naar oplossingen zoeken om hieraan invulling te geven. Zij zoekt dat niet primair in nieuw ruimtebeslag voor bedrijven. Intensivering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, zowel binnen de bebouwing als op het niveau van inrichting van de ruimte, is een eerste prioriteit. Daartoe wil de gemeente onderzoeken in hoeverre er (planologische en ruimtelijke) mogelijkheden bestaan voor bijvoorbeeld:

- verruiming van het bebouwingspercentage;
- het verhogen van de toegestane goothoogte;
- het verdiept aanleggen van bedrijfsbebouwing.

- Revitalisering

Met revitalisering wordt een integrale aanpak bedoeld, die beoogt een bedrijventerrein 'bij de tijd' te houden; geschikt voor het gewenste type bedrijvigheid op deze locatie.

Voor het bedrijfsterrein Voederheil en de Roskam is naast intensivering, uitbreiding op kleine schaal mogelijk zodat het bedrijfsterrein kwalitatief afgerond wordt.

- Nieuwe ruimte bedrijvigheid

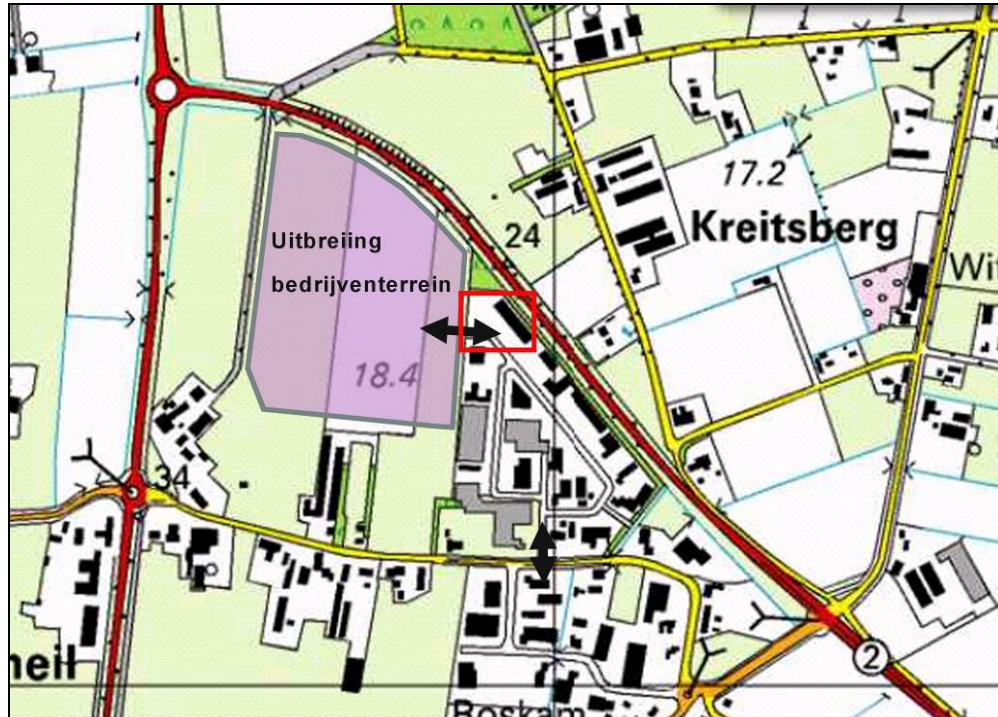
De gemeente Landerd onderkent de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid, maar wil de locatiekeuze hiervoor nadrukkelijk in het perspectief van ruimtelijke kwaliteiten en het specifieke profiel plaatsen. Mogelijkheden voor een goede zonering ten opzichte van andere functies, een goede bereikbaarheid en ontsluiting en de landschappelijke inpassing zijn daarnaast belangrijke aanvullende randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de sector worden claims gelegd op verschillende plekken in Landerd om deze voor bedrijvigheid aan te wijzen. Zo zijn vanuit de sector verschillende opties in beeld waaronder de uitbreiding Voederheil.

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)

Op 20 juli 2004 stelde Gedeputeerde van Noord-Brabant de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO) vast. Via deze beleidsnota biedt de provincie aan gemeenten meer ontwikkelingsruimte voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

Op basis van de uitgangspunten uit de provinciale notitie heeft de Raad van de gemeente Landerd op 2 juni 2009 de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld. Conform de provinciale- en regionale beleidsuitgangspunten is ten noordwesten van het bestemmingsplangebied "De Roskam- Voederheil" een uitbreiding voor nieuwe bedrijven opgenomen. De Hogeweg, waaraan de

projectlocatie is gelegen, wordt een van de ontsluitingswegen van het nieuwe, westelijk gelegen, bedrijventerrein.



Afbeelding 06; Ontwikkelingsgebied uitbreiding bedrijventerrein 'De Roskam-Voederheil' te Zeeland

Bron: overname uit Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) gemeente Landerd 2 juni 2009

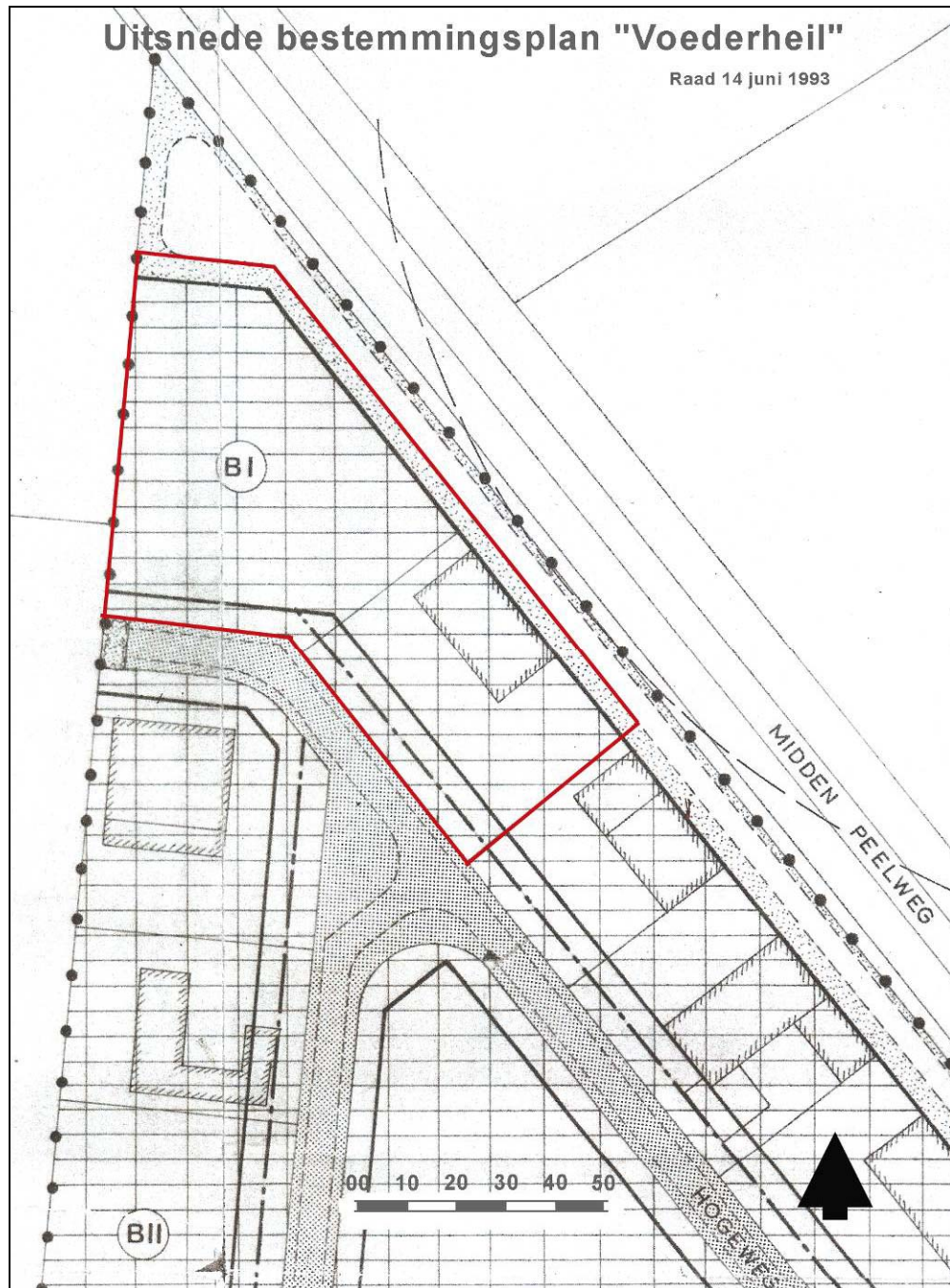
2.3.3 BP Bedrijventerrein "De Roskam/Voederheil 1991"

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan bedrijventerrein "De Roskam - Voederheil 1991" Het plan is op 14 juni 1993 door de Raad van de gemeente Zeeland vastgesteld.

Het projectperceel is in dit plan, conform Artikel 1, bestemd voor 'bedrijfsdoeleinden, klasse -BI-'. Er mogen in beginsel alle bedrijfscategorieën worden opgericht welke onder categorie 1 en 2 bedrijven. binnen de SBI -codelijst zijn opgenomen. Zogenaemde A- Inrichtingen worden niet toegestaan.

In het plan zijn de bestemmingen Bedrijven -BI- en -BII- opgenomen.

De -BI- bestemmingen zijn gesitueerd langs de Peelweg, de N277. De op te richten bebouwing moet aan de Peelweg als aaneengesloten worden gebouwd in verband met de functie als geluidafscherming voor de ten zuidwesten op te richten bedrijven met eventuele bedrijfswoningen. De bouwhoogte van de bedrijvenbebouwing mag maximaal 7 meter bedragen; er is een binnenplanse vrijstelling opgenomen tot een hoogte van 10 meter. Binnen de bestemming -BI- is aan de straatzijde, parallel aan de Hogeweg, een hoogtescheidingslijn opgenomen. Tussen de (doorgetrokken lijn) bouwvlak- grens aan de straatzijde en de hoogtescheidingslijn mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.



Afbeelding 07; Uitsnede Bestemmingsplan "De Roskam/Voederheil 1991

2.3.4 Welstandsnota gemeente Landerd

De inrichtingsprincipes zijn vastgesteld in de Welstandsnota van de gemeente Landerd. Aan elk gebied in de gemeente is een welstandsniveau toegekend. Met het welstandsniveau geeft het gemeentebestuur in feite aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied. Voor verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een strenger pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

De basisniveaus zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- de betekenis het bebouwingstype voor de openbare ruimte;
- de historische waarde van het bebouwingstype;
- de cultuurhistorische waarde van het bebouwingstype;

- de concreetheid van de kenmerken en karakteristieken;
- de architectonische waarde van het bebouwingstype in algemene zin.

De basis voor het welstandsniveau is gelegen in het bebouwingstype dat in een bepaald gebied aanwezig is. Voor elk bebouwingstype wordt een basiswelstandsniveau gehanteerd. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1) of een laag (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

De projectlocatie is gelegen in de gebiedskarakteristiek "Bedrijventerreinen B2". Voor de omgeving van de planlocatie is Welstandsniveau 2, met uitzondering van de buitenrand van het bedrijventerrein, van toepassing. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

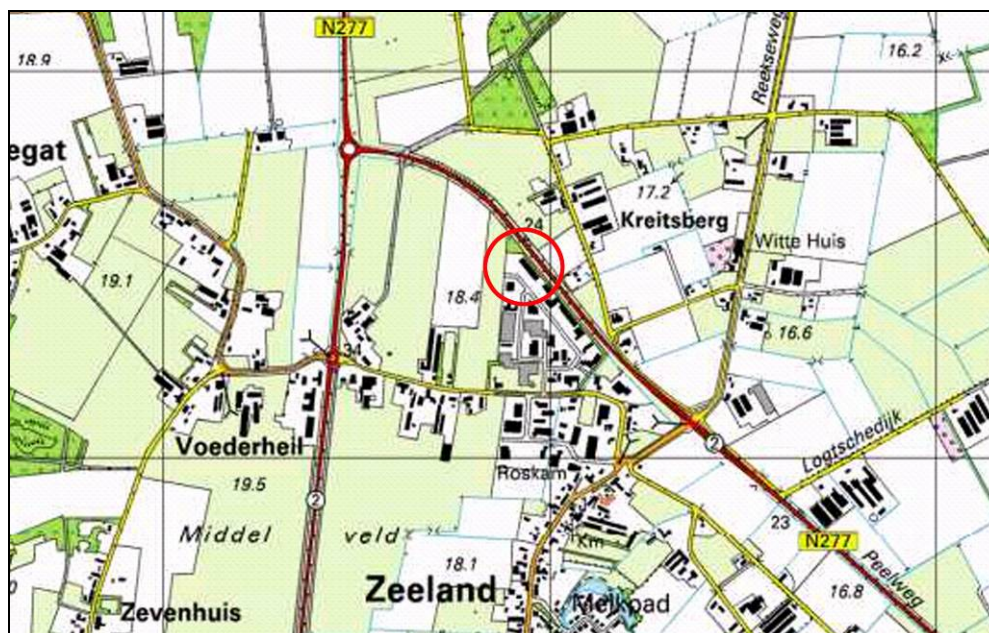
Hoofdstuk 3. Bestaande situatie en planontwerp

3.1 Inleiding

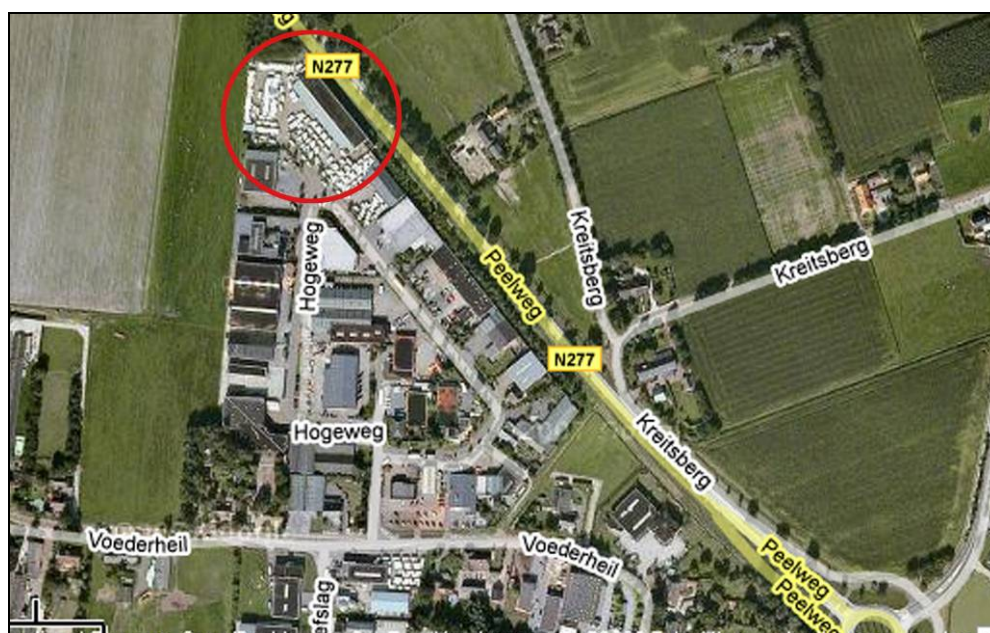
In dit hoofdstuk wordt inzicht geboden in de beschrijving van het gebied waarin de planlocatie is gelegen en wordt een beeld geschetst van het planontwerp en de directe omgeving van het bouwplan.

3.2 Huidige ruimtelijke situatie

De bedrijvenlocatie 'Voederheil - Roskam' bevindt zich ten noorden van de kom van Zeeland. Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw is het bedrijventerrein in ontwikkeling gebracht voor nieuwe bedrijven en bedrijven die elders in het dorp geen uitbreidingsmogelijkheden hadden.



Afbeelding 08; Topografische kaart met ligging van de planlocatie



Afbeelding 09; Luchtfoto bedrijventerrein 'De Roskam - Voederheil' (Google)

Vanwege een goede ontsluiting en bereikbaarheid aan de N277 hebben zich aan beide zijden van Voederheil bedrijven gevestigd. Het meer noordelijk gesitueerde

driehoekige bedrijventerrein, waarin de projectlocatie is gelegen, wordt in het oosten begrensd door de N277 (Peelweg), in het zuiden door de straat Voederheil en in het westen door open agrarisch gebied. Op het bedrijventerrein zijn een aantal plaatselijke en regionaal georiënteerde bedrijven gevestigd. De Hogeweg vormt de enige interne ontsluitingsweg voor het noordelijk bedrijventerrein die op twee punten aansluit op Voederheil. Voederheil sluit in oostelijke richting, via een rotonde, rechtstreeks op de Peelweg (N277) aan.



Afbeelding 10; Gesloten wand aan de Middenpeelweg

Op het terrein wordt het vestigen van bedrijven met bedrijfswoningen binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor de afscherming van het verkeerslawaaï van de N277 is in het bestemmingsplan bepaald dat de bedrijfsbebouwing langs de Middenpeelweg als een gesloten wand moet worden opgebouwd.

3.3 Beeld bestaande situatie



Afbeeldingen 11; Ligging projectlocatie aan westzijde bedrijventerrein 'De Roskam- Voederheil'



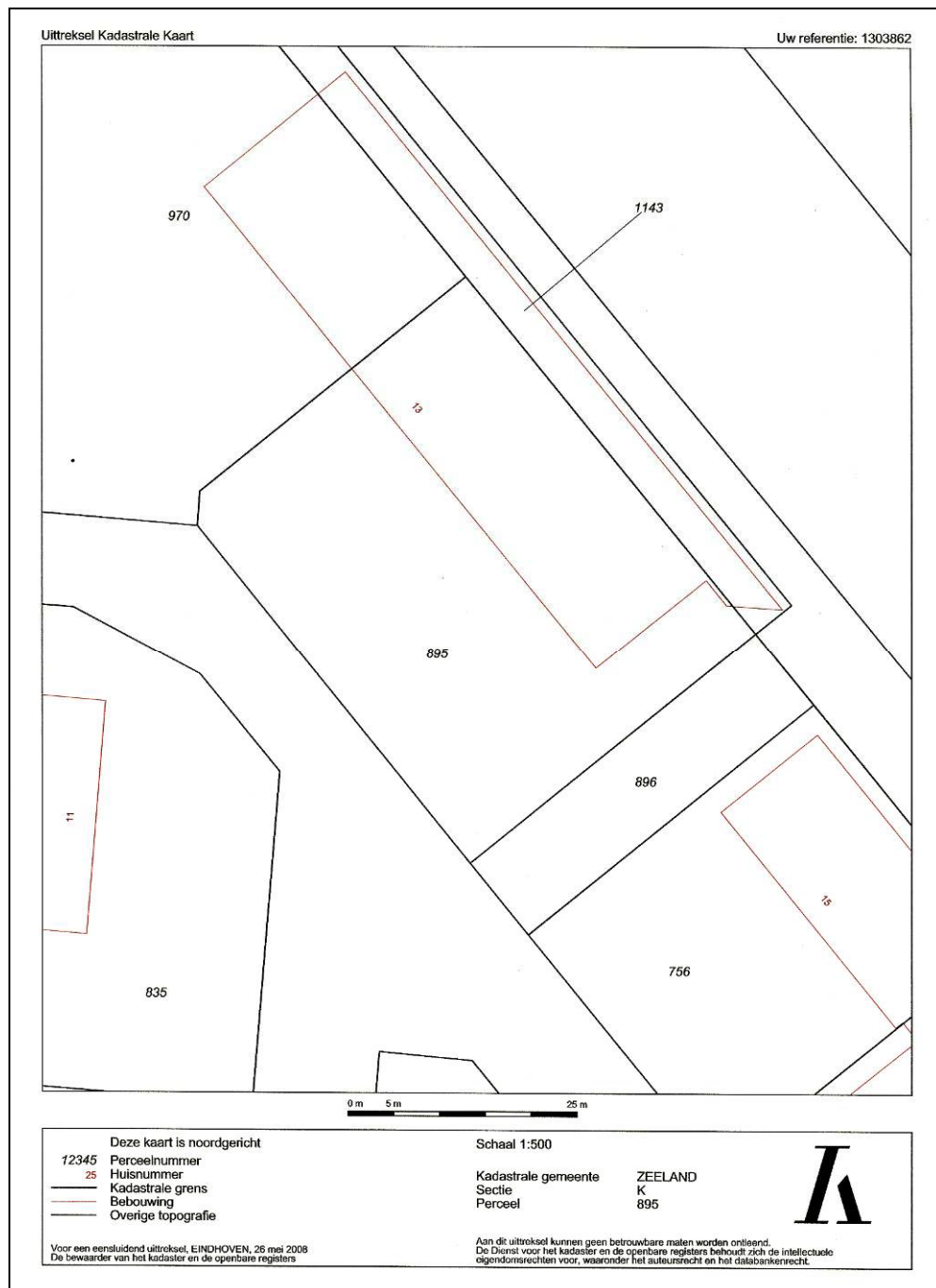
Afbeeldingen 12; De bestaande omgeving van de planlocatie



Afbeelding 13; Interieur

3.4 Kadastrale situatie

De planlocatie is gelegen in de gemeente Landerd; ten noordoosten van de kern Zeeland. De planlocatie is kadastraal bekend onder: sectie D, nummer 895, 970 en 1143.



Afbeelding 14; Kadastrale kaart

3.5 planontwerp

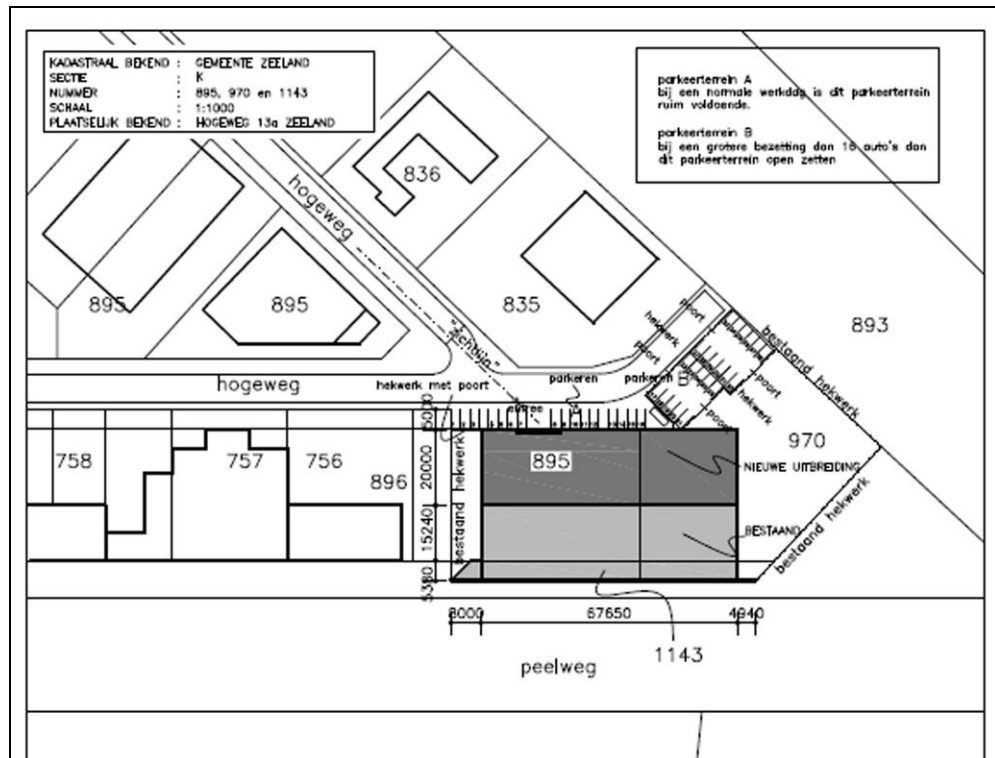
3.5.1 Inleiding

Op de planlocatie wordt het bestaande bedrijf vergroot. In deze paragraaf wordt een beschrijving van het bouwproject gegeven.

3.5.2 motiveringen bouwplan

De uitbreiding is noodzakelijk voor een algehele betere bedrijfsexploitatie in de toekomst. Het is een grote noodzaak om de showroom te overkappen zodat bij minder goede weersomstandigheden de klanten de nieuwe en gebruikte caravans op een comfortabele manier kunnen bekijken. Ook zal het assortiment met nieuwe merken en modellen worden verbreed.

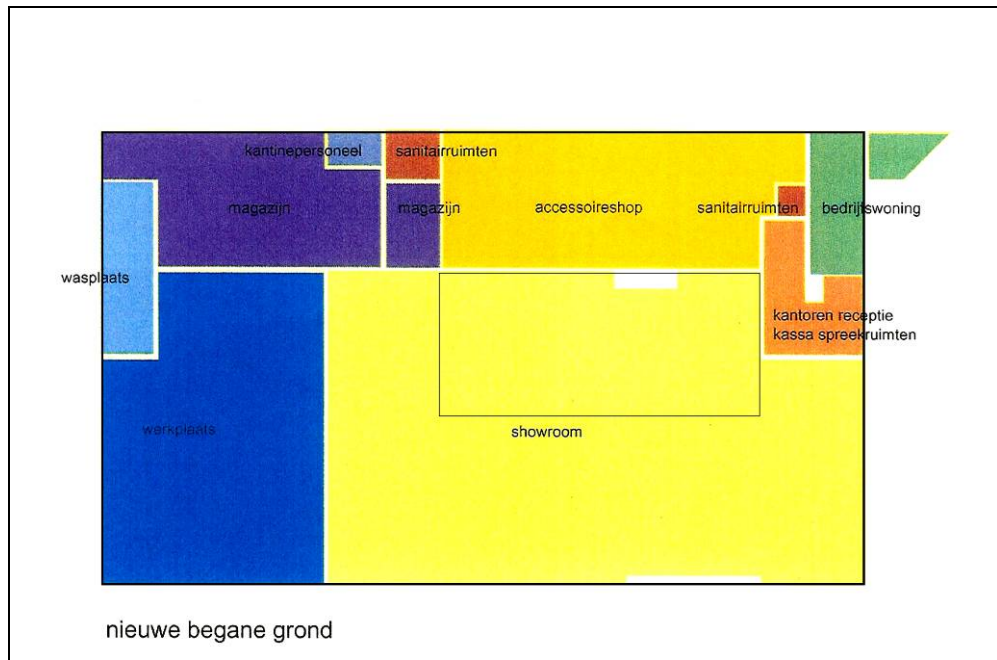
De uitbreiding van het bedrijf zowel in vormgeving, situering, en functionaliteit is na grondige bestudering van de in- en externe bedrijfslogistiek tot stand gekomen.



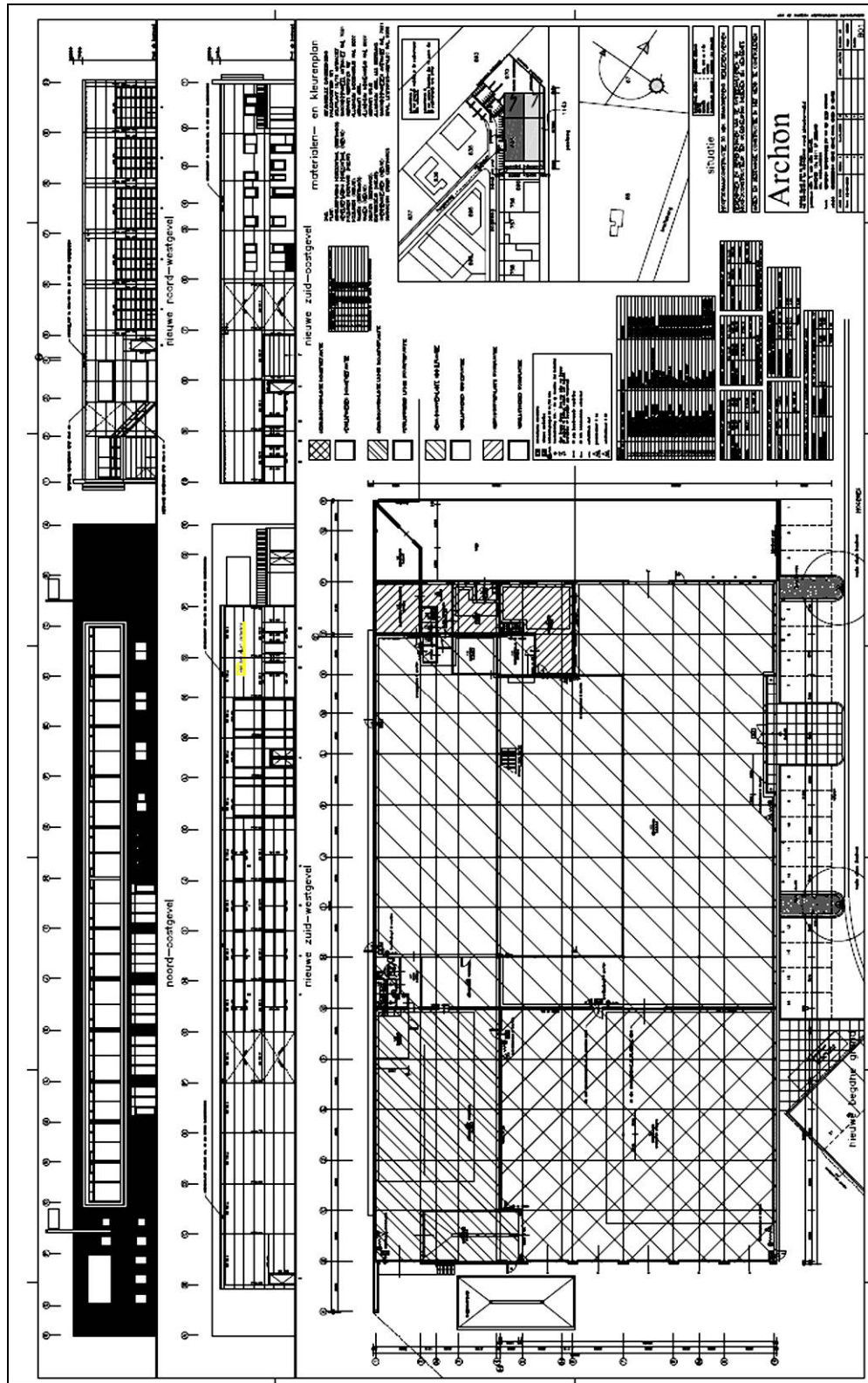
Afbeelding 15; Situering nieuwbouw aan de Hogeweg en Peelweg te Zeeland

De circa 250 m² welke strijdig is met de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte ligt, op grond van de logistieke inrichting, nu logisch binnen het planontwerp en wel om de navolgende redenen:

- De indeling van het bedrijfspand dient op een zo'n rationeel mogelijke wijze plaats te vinden waardoor ook de bedrijfsvoering kan geoptimaliseerd. Dit kan worden bereikt door korte looproutes te introduceren, kleine vierkanten introduceren, in plaats van saaie langgerechte rechthoeken, betekent meer sferen kunnen creëren waardoor de klant zich meer op zijn gemak voelt;
- Het rondom aansluiten op het showroomgedeelte met andere programmaonderdelen als: accessoireshop, spreek- en instructieruimten, kantoren, ontvangst, balie, magazijn en werkplaats en toiletruimten, is eenvoudiger te realiseren in voorgestane uitbreiding dan bijvoorbeeld om de ca, 200 m² overschrijding aan de linkerzijde te bouwen;
- De uitbreiding aan de linkerzijde is wegens de bereikbaarheid van de te vergrootte werkplaats niet gewenst;
- Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit ten aanzien van de architectuur is gekozen voor een strakke doosvorm als logisch vervolg op de gevelstructuur aan de Middenpeelweg; de ruimtelijke articulatie van het scherm wordt teniet gedaan als de uitbreiding links of rechts voorbij de massa schiet;
- De ligging, vormgeving en materialisering van de zuid- westgevel van de uitbreiding grenzend aan de Hogeweg heeft een betere uitstraling naar de omgeving dan als deze ongeveer 5 m¹ naar achteren zou worden geplaatst; Immers de gevel van Hogeweg no. 17 ligt ook op deze lijn. Zo ontstaat een beter stedenbouwkundig en krachtiger beeld aan de Hogeweg welke ook verrommeling van het voorterrein tegengaat. Ook valt de glazen entree van het bedrijf, nu gelegen in de zichtlijn aan de Hogeweg, beter op;
- Door de nieuwe situatie, de ligging van de voorgevelrooilijn op 5 m¹ achter de erfgrans, behoeft geen hekwerk te worden opgericht en ontstaat er parkeergelegenheid voor de bezoekers op eigen terrein. De ontstane zone zal met nieuwe bestrating en beplanting mede een bijdrage leveren aan een verbeterd imago en beeld van het bedrijventerrein.



Afbeelding 16; Schetsplan basis inrichting van de bedrijfsonderdelen



Afbeelding 17; Bouwplan

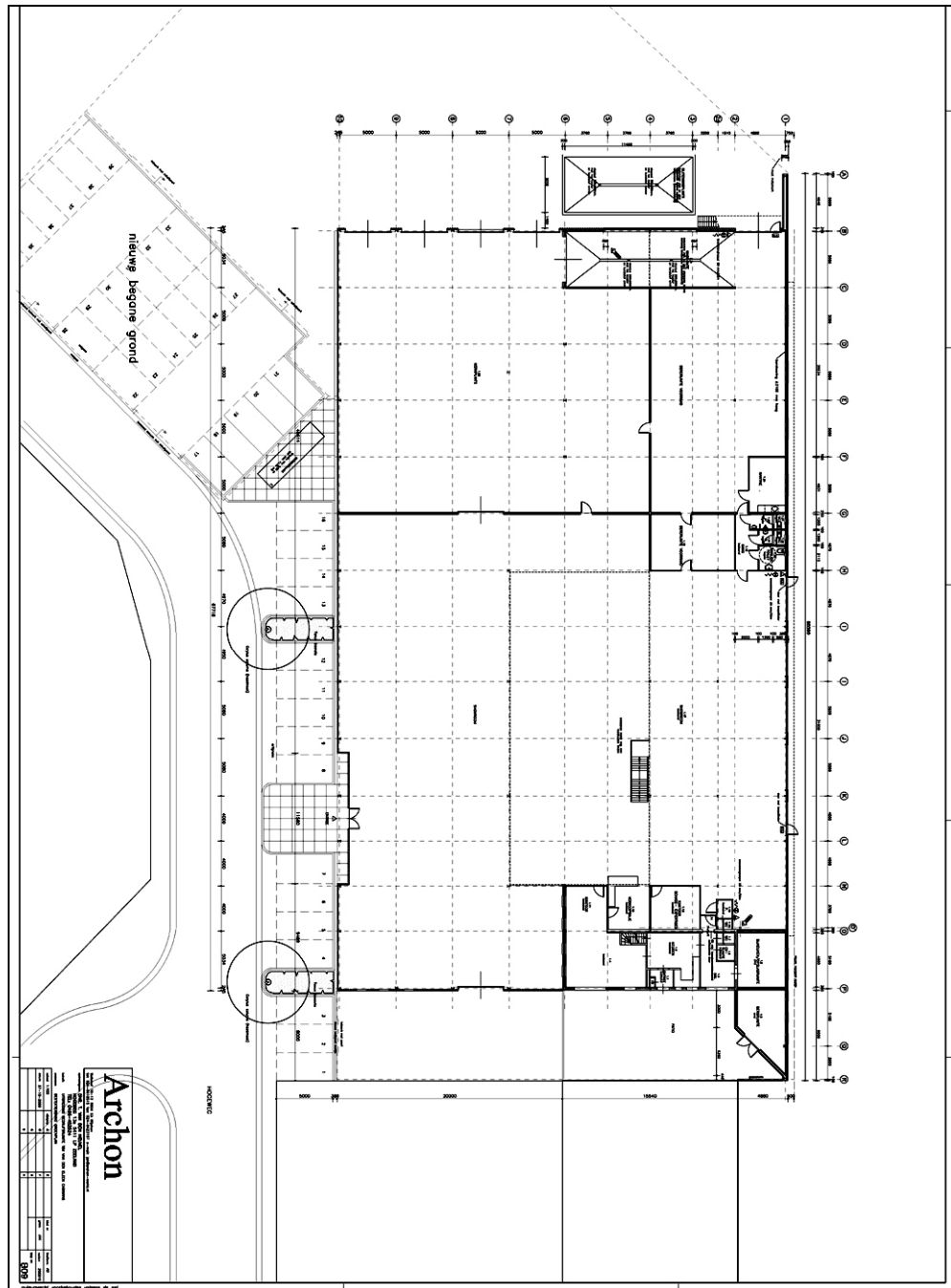
3.5.3 Beoordeling bouwplan

Op 05 augustus 2008 is door het architectenbureau Archon een verzoek ingediend voor medewerking aan het bouwplan van Van den Elzen Caravans aan de Hogeweg te Zeeland. Het bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie en beoordeeld op de uitgangspunten uit de Welstandsnota Landerd. Bij haar brief van 30 maart 2009, kenmerk 2009/2654/VROM/

20080291, geeft het gemeentebestuur aan dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.5.4 Groenplan

In de voorgaande paragraaf is de onderbouwing voor het bouwplan gemotiveerd aangegeven. Op verzoek van het gemeentebestuur is een inrichtingsschets voorgelegd waarop de verbeteringen voor de beeldkwaliteit en de inrichting voor groen en verhardingen voor de directe omgeving van het bouwplan zijn aangegeven.



Afbeelding 18; Inrichting omgeving nieuwbouwplan aan de Hogeweg

Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Inleiding

Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn op verzoek van het gemeentebestuur een tweetal milieuonderzoeken verricht. De onderdelen bodem en water zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Omdat verschillende bureaus verantwoordelijk zijn voor de onderzoeken, wordt verwezen naar bijbehorende rapporten. De rapportages zijn als bijlage opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de gevoerde onderzoeken verkort weergegeven. Voor de onderbouwing van de andere aspecten heeft bureauonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn eveneens in dit hoofdstuk aangegeven.

4.2 Bodemonderzoek

In het kader van een toekomstige aanvraag voor een bouwvergunning is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de bodemgesteldheid van de locatie. Het doel van het verkennend onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatische grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740 [NNI, oktober 1999]. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd door MILON bv

Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel. Het rapport is onder projectnummer: 294813 bekend en wordt bij deze onderbouwing als bijlage toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

- **Grond**

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behoudens enige puinresten in de bovengrond, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties minerale olie, PCB en PAK aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

- **Grondwater**

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties barium, kwik en zink aangetroffen, vermoedelijk als gevolg van verhoogde achtergrondconcentraties. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

- **Conclusie en aanbevelingen**

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

- **Aanbevelingen.**

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden.

Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

- **Advies**

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die, ons inziens, een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond lijkt multifunctioneel toepasbaar buiten het onderzoeksterrein. Indien echter afvoer naar buiten de onderzoekslocatie noodzakelijk is, dient in principe een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit (AP-04) plaats te vinden.

4.3 Waterparagraaf

- **Inleiding**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgang / principes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Door MILON bv Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel is onderzoek verricht naar de invloed van het project aan de Hogeweg te Zeeland op plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. Naar aanleiding van de door het Waterschap gemaakte opmerkingen van 08 april 2010 is door MILON de rapportage aangepast. Het rapport is onder projectnummer: 294813 (07 mei 2010) bekend en wordt bij deze onderbouwing als bijlage toegevoegd. De definitieve versie van de waterparagraaf wordt in het kader van het overleg (de watertoets) verzonden.

- **Locatiegegevens**

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Hogeweg 13a, op een industrieterrein ten noorden van de kern van Zeeland (gemeente Landerd). Op de locatie is Van Den Elzen Caravans gevestigd, een bedrijf dat zich bezig houdt met de verkoop en verhuur van onderhoud aan caravans. Op de onderzoekslocatie worden caravans (uitpandig) opgeslagen. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 1.350 m². Kadastraal maakt de onderzoekslocatie deel uit van de percelen bekend gemeente Landerd, sectie K, nummers 895 en 970.

- **Uitgangspunten watertoets**

Naar aanleiding van de hoge waterstanden in de jaren negentig heeft De Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie Tielrooij) in 2000 een advies uitgebracht over de toekomst van het waterbeleid in Nederland. Centraal in dit advies staat dat water meer ruimte nodig heeft. Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^e eeuw' in februari 2001 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen de meeste uitgangspunten van de Commissie onderschreven en afgesproken en vanaf dat moment de 'watertoets' toe te passen. De watertoets heeft als doel water meer dan voorheen als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd middels een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets ter inzage gelegd. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;

- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Waterschap Aa en Maas en De Dommel hebben hiertoe gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10% -situatie en aan het advies voor de T=100+10% -situatie.

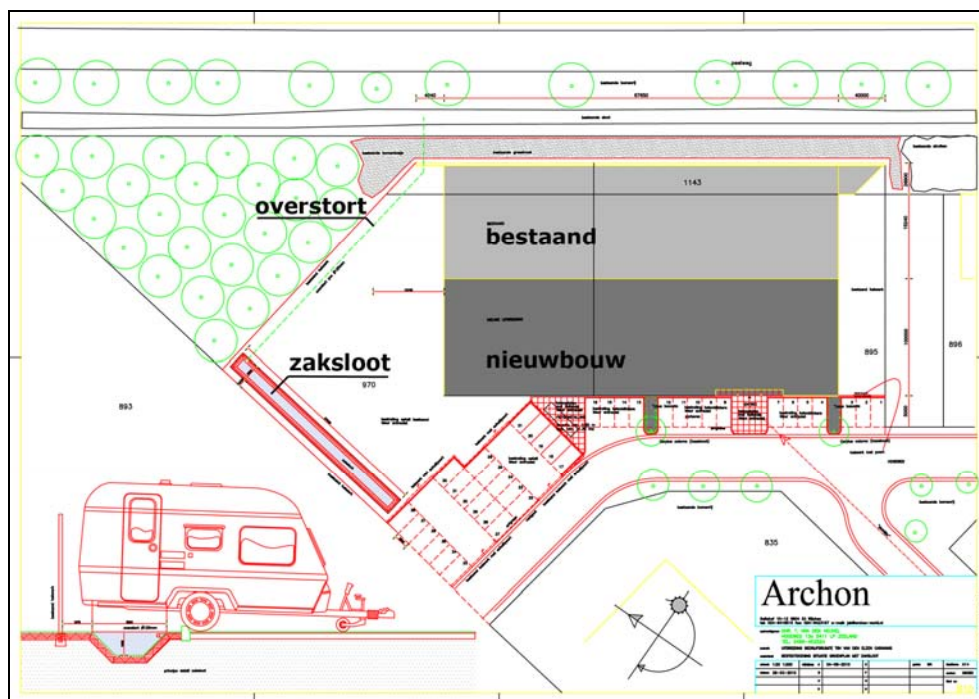
Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een GHG van 1,4 m-mv en een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlage. Omdat het waterschap ernaar streeft nieuw te verharden oppervlaktes (ook zogenaamde 'vervangende' nieuwbouw) af te koppelen, is voor de verhardingssituatie in de huidige situatie uitgedaan van 0 en in de toekomstige situatie van 1.350 m² verharding. De belangrijkste inrichtingsvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 69 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 93 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha (0,16 m³/uur) mag niet overschreden worden.

- **Oplossingsrichting**

Om de uitbreiding van het bedrijfspand hydrologisch neutraal uit te voeren, wordt al het afstromend hemelwater, inclusief de afstroming van het nieuwe- en het bestaande dakoppervlak, naar een nieuwe aan te leggen zaksloot geleid. De zaksloot wordt aan de westelijke terreinbegrenzing op eigen terrein gerealiseerd. Alvorens het hemelwater tot afstroming komt, wordt voor minimaal een T=100+10%-bui 93 m³ water in de voorziening geborgen. De zaksloot wordt voorzien van een overstortvoorziening, waarmee overtollig hemelwater naar de bermsloot, parallel aan de Peelweg, afgevoerd kan worden. In onderstaande tekening (figuur 01) is de oplossingsrichting aangegeven.

De maximale aanlegdiepte van deze zaksloot wordt bepaald door de GHG van 1,4 m-mv. Om aan de bergingseis te voldoen dient er, rekening houdend met taluds van 1:1, tenminste 49 m² aan ruimte gereserveerd te worden. Hieraan is ruimschoots voldaan. Gezien de bodemsamenstelling zoals hiervoor beschreven wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de zaksloot binnen 2 of 3 dagen leeg is en beschikbaar is voor de volgende bui. Bij situaties extremer dan T=100+10%, bij calamiteiten of afnemende infiltratiecapaciteit, kan de zaksloot echter overlopen treedt de overstortvoorziening in werking en stort het water over in de bermsloot parallel aan de Peelweg. Van wateroverlast zal op deze manier, evenmin als in de huidige situatie, geen sprake zijn.



Figuur 01: Schematische oplossingsrichting hemelwater

Wat betreft de afstroming van ter plaatse vrijkomend huishoudelijk afvalwater en waswater van de aanwezige wasplaats, verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- * het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zakvijver afgevoerd;
- * vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet- uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- * aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfilteerd en geborgen worden;
- * ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- * wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- * aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.4 Flora en fauna

Om een beeld te krijgen van de aanwezige beschermde flora en fauna is een bronnenonderzoek uitgevoerd naar beschikbare veldgegevens. Aan de hand van de aanwezige biotopen en biotoopkwaliteit is ingeschat welke beschermde soorten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. De planlocatie is in zijn geheel verhard met klinkers. Op het toekomstige bouwterrein komen geen bomen, planten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vleermuizen, amfibieën of reptielen voor. Een nader onderzoek naar ecologische waarden in de betekenis van de Flora- en Faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Archeologie

Met een bureauonderzoek wordt kennis vergaard over de boden en geologie van het plangebied en de hierin bekende en te verwachten archeologische waarden. De resultaten van dit onderzoek geven richting aan een mogelijk veldonderzoek. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie geeft aan dat er een lage verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische waarden zodat een nader veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.6 Wet geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om te toetsen of het woon- en leefklimaat in voldoende mate beschermd is.

Aan weerszijden van wegen en railverbindingen bevindt zich een geluidzone (artikel 74 Wet geluidhinder). Deze zone is het aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Uitgesloten zijn de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven.

Binnen de uitwerking van de planlocatie worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet ondergebracht zodat onderzoek hieromtrent niet noodzakelijk wordt geacht.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de onderhavige nieuwe ontwikkeling op de planlocatie zal de kwaliteit van de lucht niet significant toenemen omdat er nauwelijks meer verkeersbewegingen van en naar het bedrijf zullen plaatsvinden. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd omdat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Gezien de ligging, de aard van het bedrijventerrein en de bestemmingen van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

4.9 Planschade

Samengevat kan worden gesteld dat de voorgestelde planologische wijziging geringe- tot geen planschade zal veroorzaken. Voor de formele afwikkeling van dit aspect zal met het gemeentebestuur van Landerd en de initiatiefnemer een planontwikkelingsovereenkomst worden afgesloten waarin mogelijke planschadeclaims wordt geregeld.

4.10 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is eigenaar en opdrachtgever van het voorliggende vrijstellingsverzoek. Het plan wordt voor eigen risico en rekening opgesteld en uitgevoerd. Met het gemeentebestuur van Landerd zal een planontwikkelingsovereenkomst worden afgesloten.

Hoofdstuk 5. Motivatie

5.1. Motivatie op onderdelen

ruimtelijk / planologisch

Het project wordt passend geacht op grond van de volgende overwegingen die elders in deze ruimtelijke onderbouwing nader zijn uitgewerkt:

- Het project voorziet in een passende invulling welke overeenkomt met de meest gewenste en de meest doelmatige functie op deze locatie en vormt daarnaast een verbetering van de bestaande bebouwingsstructuur;
- Door de gemeente is het voeren van procedure in het kader van artikel 3.10 Wro onder voorwaarden, bevestigd;
- Het bouwplan verbeterd het beeld in de ruimtelijke- en plaatselijke situatie;
- Het bouwvoorstel voldoet aan het huidige- en aan het toekomstig provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Het plan past binnen het gemeentelijk bedrijvenbeleid;
- Cultuurhistorische- en de natuurwaarden worden niet aangetast;
- Het gemeentelijk verkeers- en parkeerbeleid wordt uitgevoerd;
- Het plan is economisch uitvoerbaar.

Duurzaamheid

- Bodem- en waterkwaliteit voldoen;
- Het waterbeheer is goed geregeld;
- De uitvoering van het bouwplan en de inrichting van de directe omgeving passen binnen de gemeentelijk gestelde milieu- en duurzaamheidsbeginselen;
- Er zijn geen milieutechnische- en milieuhygiënische belemmeringen;

Hoofdstuk 6. Procedure

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Voor dit plan is de in de Wro bepaalde procedure doorlopen. De gemeente Landerd hecht waarde aan een breed maatschappelijk draagvlak voor alle plannen die ontwikkeld worden.

6.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de Provinciale Directie (ROH), de VROM- Inspectie en het waterschap Aa en Maas op 18 maart 2010 om advies gevraagd.

Het Waterschap "Aa en Maas" heeft medio april 2010 een zienswijze ten aanzien van een aantal uitgangspunten en rekenwaarden voor de vereiste watervoorzieningen ingediend. In dit plan zijn de opmerkingen van 08 april jl. van het Waterschap verwerkt.

In haar reactie van 09 april jl. heeft de provincie laten weten dat geen provinciale belangen in het geding zijn. Op 12 mei jl. heeft de VROM - Inspectie laten weten dat er met de uitvoering van het projectvoornemen geen rijksbelangen in het geding zijn.

Bijlagen: Onderzoeksresultaten MILON BV

1. Bodemonderzoek
2. Wateronderzoek

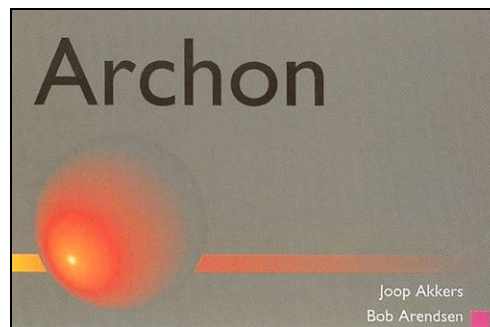
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door:



Mens en Ruimte Ravenstein.
Adviesbureau voor stedenbouw en planologie
Lid: BNSP / NIROV

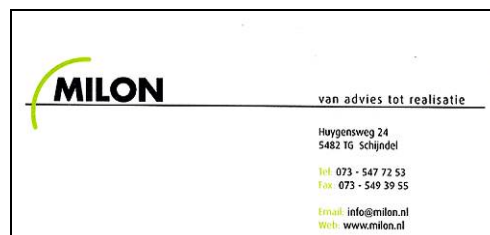
Postadres: Walstraat 19, 5371 AL Ravenstein.
Tel: 0486 – 41 36 92
Email: mensenruimte@home.nl

In samenwerking met:



Archon, architectuur en ontwerp
Projectarchitect: Joop Akkers
Saltshof 10-12
6604 EA Wijchen

en



MILON
milieu – ruimtelijke ordening – civiel – juridisch
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Tel: 073 – 5477253
Email: info@milon.nl