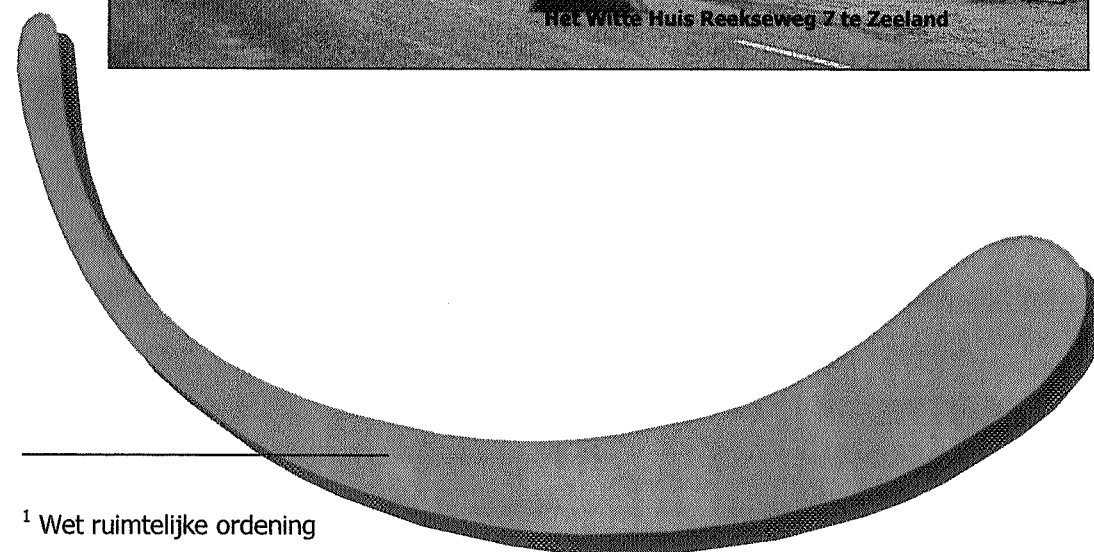
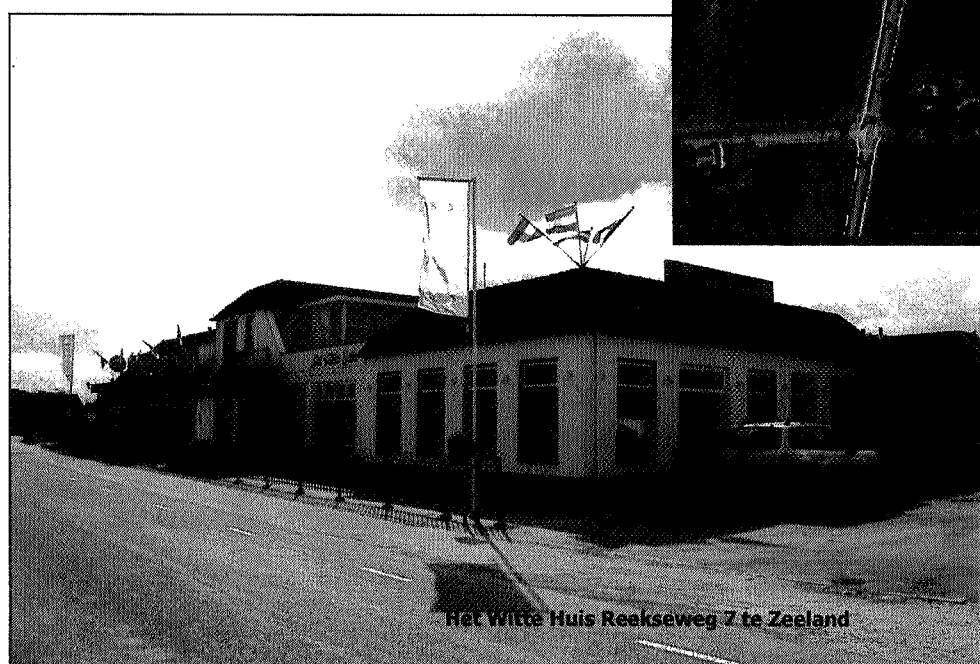




Gemeente Landerd
Toelichting t.b.v. artikel 3.10 Wro¹ procedure
Reekseweg 7 te Zeeland (en het kadastrale perceel: Zeeland K 1148)



¹ Wet ruimtelijke ordening

Gemeente Landerd
Toelichting t.b.v. artikel 3.10 Wro procedure
Reekseweg 7 te Zeeland (en het kadastrale perceel: Zeeland K 1148)

Naam initiatiefnemer

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

Kadastrale gegevens locatie

Locatie Zalencentrum Het Witte Huis: Reekseweg 7
Situatie: Gemeente Zeeland
Sectie: K nummer: 858

Locatie perceel achter Reekseweg 14 te Zeeland
Situatie: Gemeente Zeeland
Sectie: K nummer: 1148

Uitvoering

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

Reek, 4 november 2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 PLANGEBIED	3
1.3 DOEL	6
1.4 LEESWIJZER	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 PROVINCIAAL BELEID	7
2.1.1 <i>Structuurvisie en Verordening Ruimte fase 1 en ontwerp fase 2</i>	7
2.2 REGIONAAL BELEID	10
2.2.1 <i>Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.</i>	10
2.2.2 <i>Reconstructieplan Peel en Maas</i>	11
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
2.3.1 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	12
2.3.2 <i>Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling Gemeente Landerd</i>	14
3. PLANBESCHRIJVING	16
4. ONDERZOEK	18
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
4.2 BODEMKWALITEIT	18
4.3 EXTERNE VEILIGHEID	19
4.4 MILIEUZONERING	20
4.5 GEURHINDER	21
4.6 NATUUR EN LANDSCHAP	22
4.6.1 <i>Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur</i>	22
4.6.2 <i>Toets aan de Natura 2000 en de Vogel-en Habitatrichtlijn</i>	24
4.7 FLORA EN FAUNA	24
4.8 LEIDINGEN EN INFRASTRUCTUUR	26
4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	26
4.10 VERKEER EN PARKEREN	28
4.11 WATERHUISHOUDING	29
4.11.1 <i>Inleiding</i>	29
4.11.2 <i>Waterbeheersplan</i>	29
4.11.3 <i>Principes van het waterschap</i>	29
4.11.4 <i>Bodemgebruik en grondwater</i>	30
4.11.5 <i>Waterparagraaf</i>	30
4.12 DUURZAAMHEID	33
5. RUIMTELIJKE EFFECTEN PROJECT	34
6. PLANOLOGISCHE AFWEGINGEN	35
Bijlagen:	
- Plankaart Reekseweg 7 te Zeeland;	
- Plankaart perceel Zeeland K 1148	
- Bodemonderzoek;	
- Erfbeplantingsplan.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Om aan de stijgende vraag vanuit de reisorganisaties, naar de verzorging van koffie-, lunch- en dinerstops, te kunnen blijven voldoen heeft Zalencentrum Het Witte Huis in overleg met de gemeente Landerd het pand uitgebreid met een zaal en keuken. Een gedeelte van dit pand is gelegen buiten het huidige bestemmingsvlak en het maximale bebouwingsoppervlak wordt overschreden.

Middels een artikel 3.10 Wro procedure, waar deze toelichting onderdeel van uitmaakt, wordt het bestemmingsvlak uitgebreid en wordt het maximale bebouwingsoppervlak opgerekt.

De gemeente Landerd heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het zalencentrum middels een artikel 3.10 Wro procedure met als voorwaarden dat op het perceel, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie K nummer 1148 (Achter Reekseweg 14), welke in eigendom is van de heer J. van den Broek² gelijktijdig de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden-glastuinbouwbedrijf" te wijzigen in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied". Tevens is de voorwaarde gesteld dat de locatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland, Zalencentrum Het Witte Huis, landschappelijk ingepast wordt³.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locaties:

Reekseweg 7 te Zeeland:

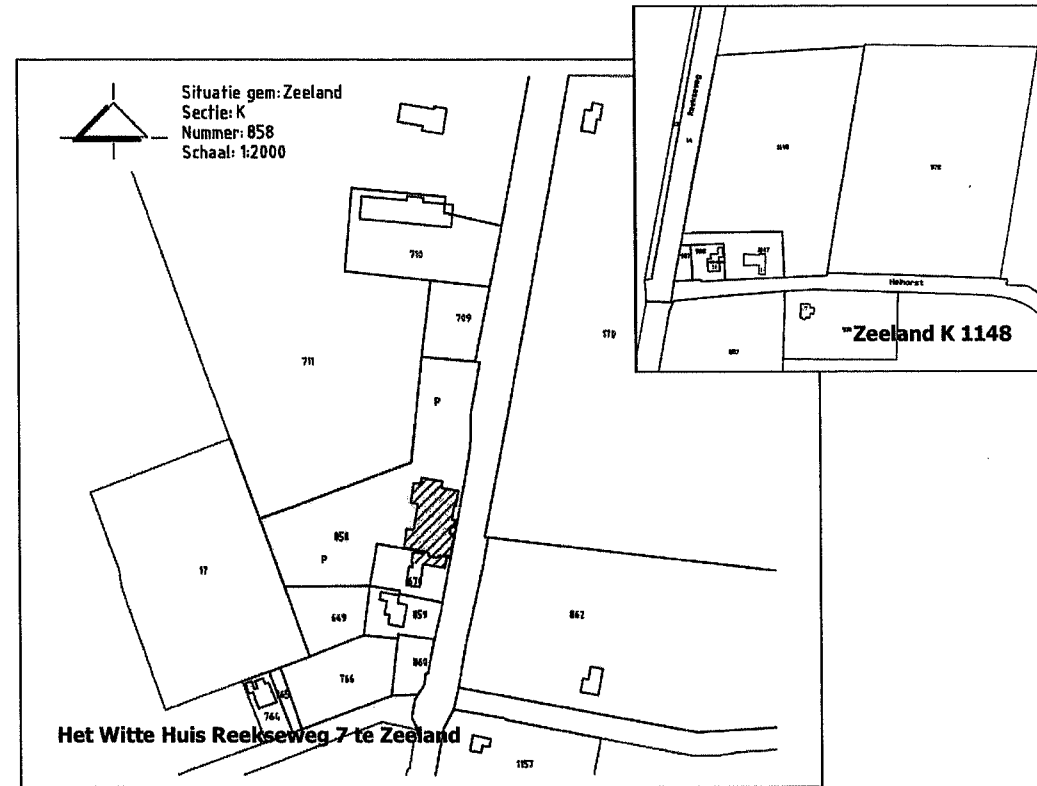
Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Zeeland, sectie B, nummer 858. Op dit perceel wordt het bestemmingsvlak uitgebreid en het maximale bebouwingsoppervlak opgerekt.

Kadastrale perceel: gemeente Zeeland, sectie K, nummer 1148:

Dit betreft het perceel achter Reekseweg 14 te Zeeland. Hier wordt de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden-glastuinbouwbedrijf" gewijzigd in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied". Op onderstaande figuur is een weergave van de kadastrale percelen in het plangebied weergegeven.

² Eigenaar Zalencentrum Het Witte Huis

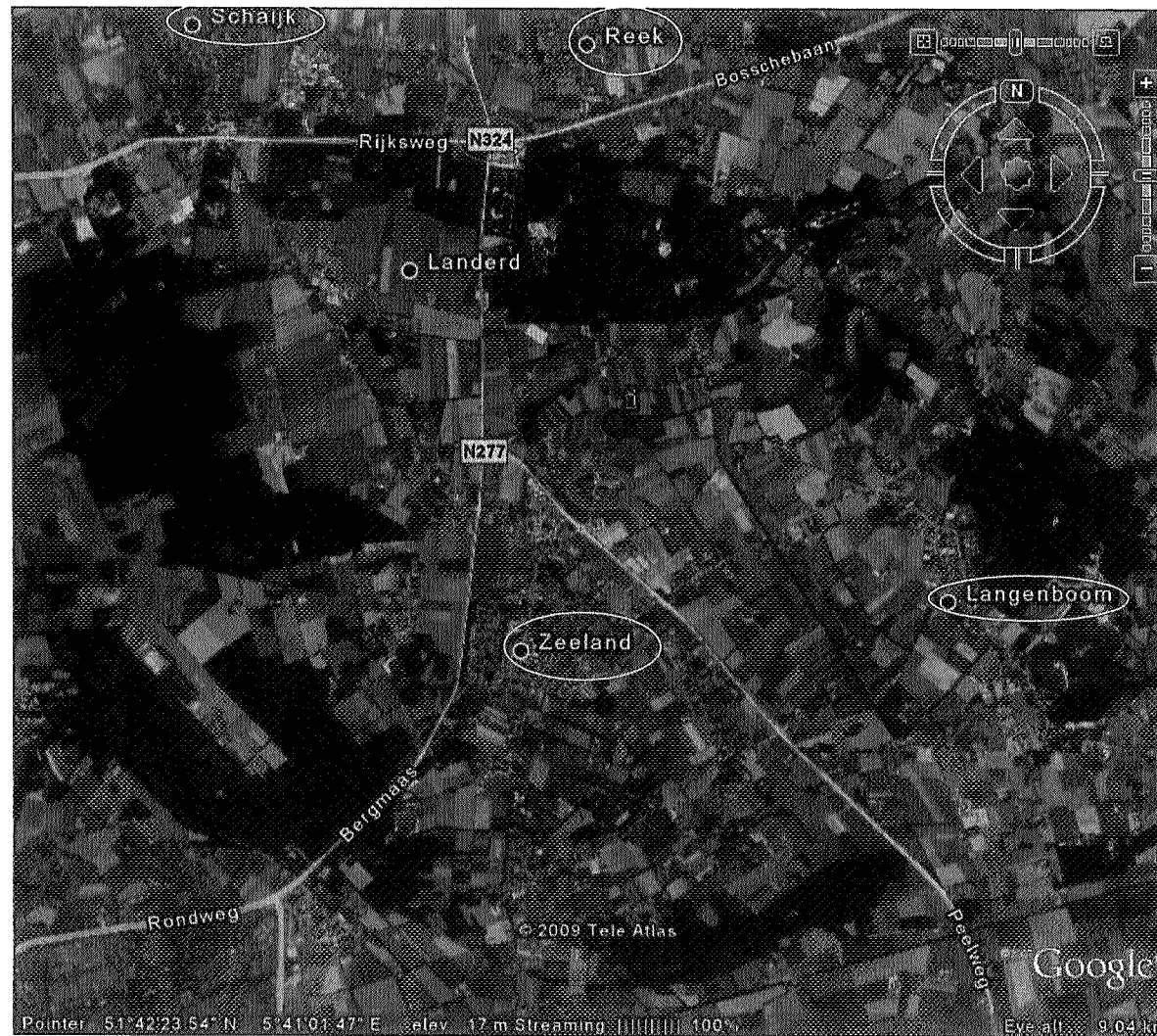
³ Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage van deze toelichting.



Figuur 1 Kadastraal overzicht projectlocaties

Het plangebied ligt in een open agrarisch landschapsgebied tussen de kernen Zeeland (circa 700 meter), Reek (circa 3.800 meter) Langenboom (circa 2.600 meter), Uden (circa 4.600 meter) en Schaijk (circa 4.500 meter).

Figuur 2 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de verdere omgeving weer.



Figuur 2 Ligging projectlocatie op een luchtfoto ten opzichte van de omgeving

Ontsluiting:

De interregionale weg de A50 van 's-Hertogenbosch naar Nijmegen doorsnijdt het Landerdse grondgebied. Verder is het bedrijf op enige afstand gelegen van de snelwegen A2 en A73.

Daarnaast zijn op korte afstand nog de onderstaande interlokale (of provinciale) wegen gelegen. Dit zijn de belangrijkste verbindingswegen tussen de kernen en de omliggende plaatsen.

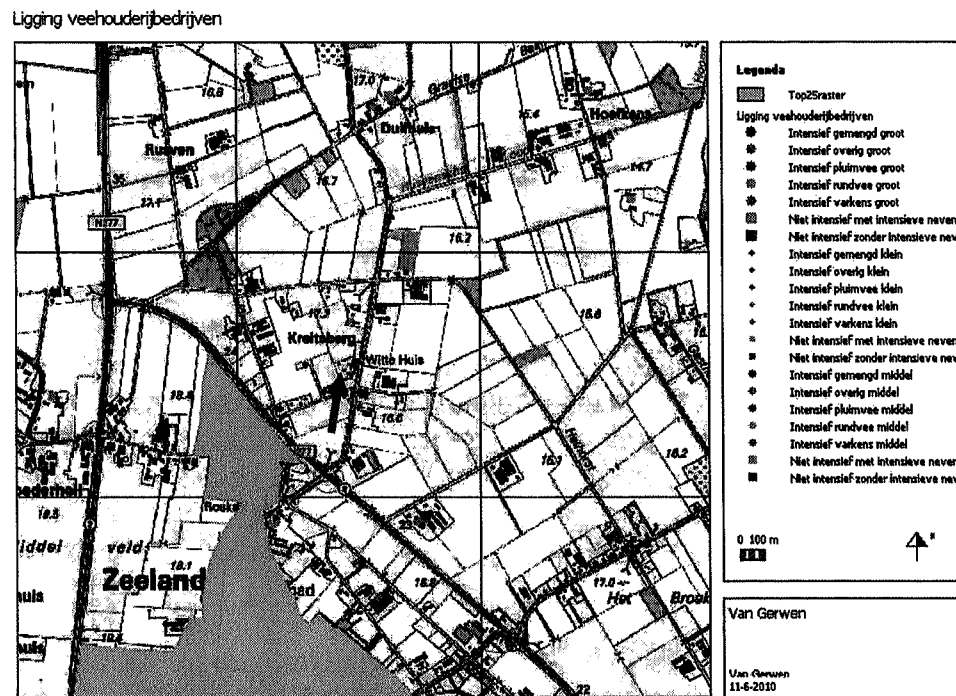
- De Peelweg N277, verbinding tussen Ravenstein en Kessel;
- De Rijksweg N321 ten zuiden van Schaijk en Reek. In 1993 is dit gedeelte onderdeel geworden van de N324;
- De N264, deze weg vormt een verbinding tussen de A50 bij Uden en de N271 ter hoogte van Gennepe.

Het gebied waar de projectlocatie is gelegen is via het wegennet goed bereikbaar.

Bebouwing en functies:

Zalencentrum Het Witte Huis is gelegen in een gebied, met in de directe omgeving zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen.

In het gebied bestaat het uit een diversiteit aan agrarische bedrijven, zoals op figuur 3 te zien is. Het merendeel van de bedrijven betreffen niet intensieve bedrijven met een intensieve neventak.



Figuur 3 Ligging veehouderijbedrijven 2

1.3 Doel

Het doel van deze toelichting is het juridisch-planologisch vergroten van het bestemmingsvlak en het bebouwingsoppervlak van de locatie Reekseweg 7 te Zeeland middels een artikel 3.10 Wro procedure. Verder wordt middels deze procedure gelijktijdig de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden-gastuinbouwbedrijf" gewijzigd in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied".

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de uitgangspunten van provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord, welke betrekking hebben op onderhavig project. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. Hoofdstuk 5 beschrijft de ruimtelijke effecten van het project en in hoofdstuk 6 wordt een planologische afweging gegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in het kort de relevante beleidsaspecten met betrekking tot onderhavige ontwikkeling toegelicht. In dit hoofdstuk komt achtereenvolgens het beleid aan de orde op:

- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie en Verordening Ruimte fase 1 en ontwerp fase 2

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is het streekplan uit 2002 vervangen en ingetrokken. De interimstructuurvisie geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. De interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'.

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe structuurvisie waarvan de bedoeling is om deze in het najaar 2010 vast te stellen.

Tegelijk met het van kracht worden van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1 op 1 juni 2010 is de Paraplunota ingetrokken. Dit betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via de Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Zij vormen echter niet langer het directe beoordelingskader voor gemeentelijke plannen. De verordening ruimte fase 1 bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor intensieve veehouderij. De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;

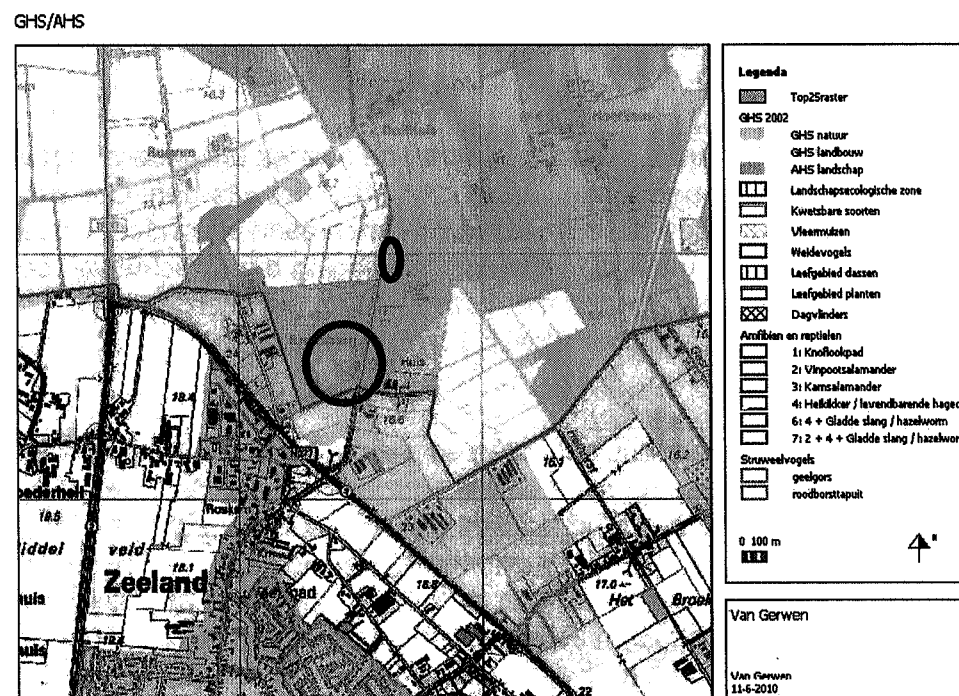
Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte, fase 2 vastgelegd. Dit ontwerp heeft de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet doorlopen. Provinciale Staten zullen naar verwachting in december 2010 de Verordening ruimte, fase 2, vaststellen.

In het ontwerp van de Verordening ruimte, fase 2 is opgenomen dat de provincie van oudsher een rol heeft in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken en deze rol blijft vervullen. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte

bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteiten te beperken. Naast de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik zet de provincie ook in op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

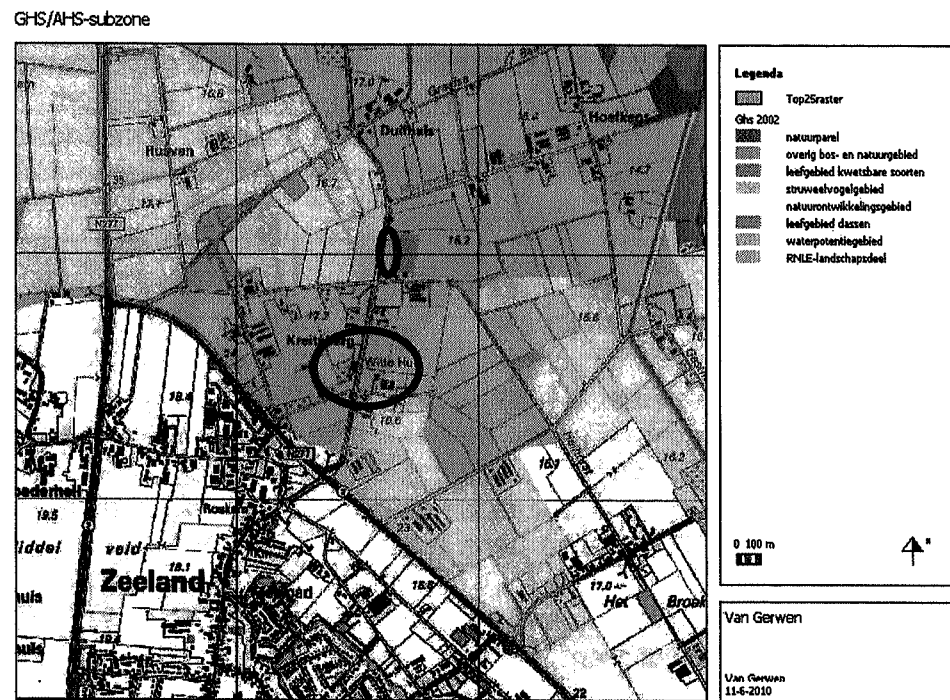
Om de uitbreiding van zalencentrum Het Witte Huis te kunnen realiseren is initiatiefnemer bereid om het westelijke terreingedeelte van de projectlocatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland landschappelijk in te passen (investering in het landschap), zie beplantingsplan in de bijlage. Tevens zal het agrarisch bouwblok voor glastuinbouw op het kadastrale perceel gemeente: Zeeland sectie: K nummer: 1148 (achter Reekseweg 14 te Zeeland) opgeheven worden (sanering). De ontwikkeling aan de Reekseweg 7 te Zeeland levert zowel een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie als op de locatie achter Reekseweg 14 te Zeeland.

De projectlocaties zijn gelegen in de 'Agrarische Hoofdstructuur⁴ Landschap' (AHS-landschap), subzone "leefgebied dassen", zie onderstaande figuur 4.



Figuur 4

⁴ Hier staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.



Figuur 5

AHS-landschap (4.4.2 Interim Structuurvisie):

De AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Ook behoren hiertoe de landbouwgebieden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar die vanwege hun ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) zijn opgenomen.

Leefgebied dassen (4.3.7 Paraplunota):

Het leefgebied dassen omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensie terreinen – waarop dassen kunnen gedijen. Het leefgebied dassen wordt tot de AHS gerekend, omdat dassen minder hoge eisen stellen aan hun leefomgeving dan struweelvogels en de kwetsbare dieren- en plantensoorten. De meeste vormen van landbouw zijn dan ook prima verenigbaar met de aanwezigheid van een dassengebied. In het leefgebied dassen moeten activiteiten de bestaansvoorwaarden van de das voldoende respecteren. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

Op bovengenoemde locatie is sprake van zowel het vergroten van het bestemmingsvlak als het verhogen van het maximale toegestane bebouwingsoppervlak voor de reeds gerealiseerde uitbreiding van Zalencentrum Het Witte Huis. De grond waarop de uitbreiding is gerealiseerd was voorheen in gebruik als parkeerplaats. Dassen zijn vrij schuw, waardoor deze niet zullen fourageren op of in de nabijheid van een parkeerplaats/ drukbezochte horecagelegenheid. De invloed van de realisatie van de uitbreiding heeft daardoor ook geen invloed op de ligging in een dassenleefgebied.

Door op het perceel Zeeland, K 1148 de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoel-einden-glastuinbouwbedrijf" te wijzigen in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied", wordt hier het leefgebied van de das zeker gesteld. Op deze locatie bestaan in de toekomst hierdoor geen bouw mogelijkheden meer.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o

Het Uitwerkingsplan Uden-Veghel is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(Plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan. De projectlocatie is aangegeven.



Figuur 6 Projectlocatie aangeduid op de plankaart van het uitwerkingsplan

Het gebied waarin de planlocatie is gelegen is aangewezen als landelijk gebied-, landschappelijk raamwerk- landschapsbeheer. Een belangrijk element van het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld is het landschappelijk raamwerk. Binnen het land-

schappelijk raamwerk kunnen in principe geen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Met dit landschappelijk raamwerk worden met name de groene en blauwe kwaliteiten van het plangebied, veiliggesteld. Doel hiervan is dat de kernen in het plangebied zich kunnen ontwikkelen en dat daarbij de identiteit van het landschap sturend is.

Stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zowel binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbinnen de belangrijkste herstructureringsgebieden zijn aangegeven, als buiten het bestaand stedelijk gebied, op plaatsen waar transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is.

Voor die onderdelen van het landschappelijk raamwerk, die in het Streekplan een strengere bescherming kennen, geldt het beschermingsregime van het Streekplan (Nu Interim Structuurvisie). Het landschappelijk raamwerk is onder anderen opgebouwd uit Landschapsbeheer. Bij Landschapsbeheer is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden heeft verder inhoud gekregen in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Hier is sprake van de uitbreiding van het bestemmingsvlak en het maximale bebouwingsoppervlak voor de reeds gerealiseerde uitbreiding van het zalencentrum, waarop het uitwerkingsplan verder niet van toepassing is.

2.2.2 Reconstructieplan Peel en Maas

De Reekseweg 7 te Zeeland is gelegen binnen het reconstructiegebied Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas.

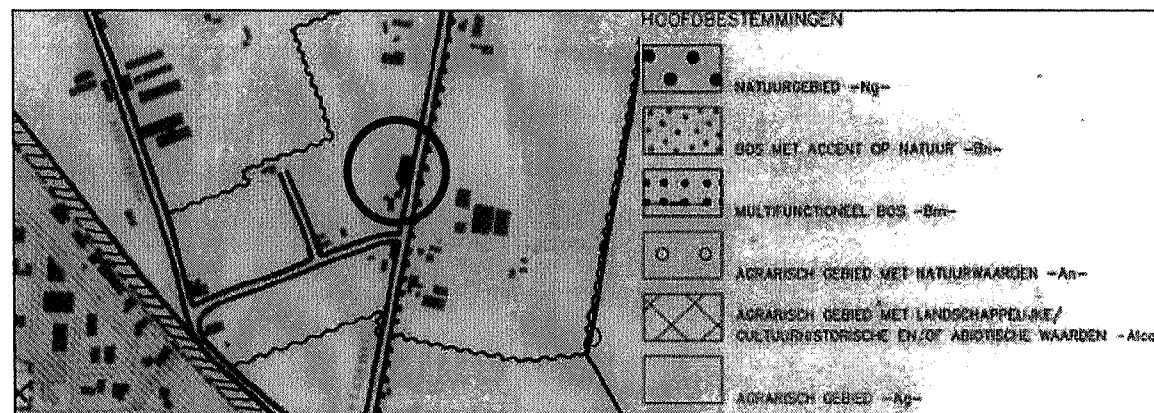
Hier is sprake van de uitbreiding van het bestemmingsvlak en het maximale bebouwingsoppervlak voor de reeds gerealiseerde uitbreiding van het zalencentrum, waarop de reconstructie niet van toepassing is.

2.3 Gemeentelijk beleid

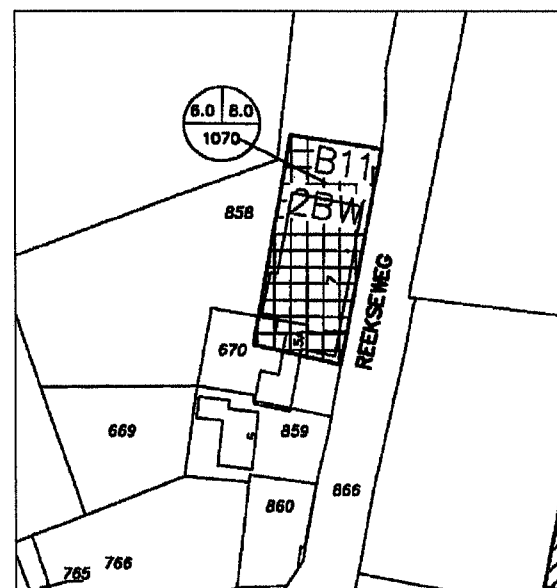
2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Reekseweg 7:

Ter plaatse van de locatie Reekseweg 7 te Zeeland geldt het Bestemmingsplan "Buitengebied 1996" van de gemeente Landerd. De projectlocatie is in het bestemmingsplan gelegen binnen de hoofdbestemming "Agrarisch Gebied" en binnen de medebestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" (B11: horeca).



Figuur 7: Hoofdbestemming



Figuur 8: Detailbestemming

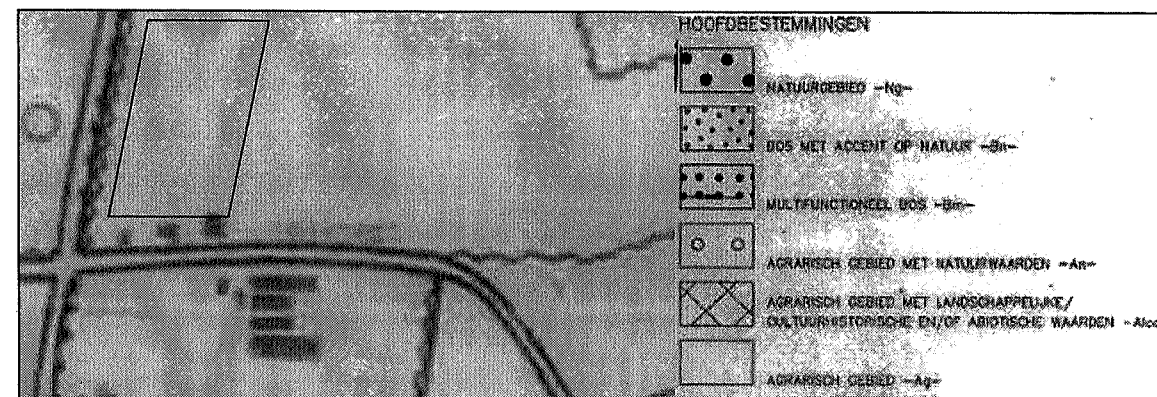
Het bestemmingsvlak heeft in het bestemmingsplan een oppervlakte van 1.800 m². Binnen dit bestemmingsvlak zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Verder bedraagt het maximale bebouwingsoppervlak 1.070 m², de goothoogte 6 meter en de nokhoogte 8 meter.

Afwijking bestemmingsplan:

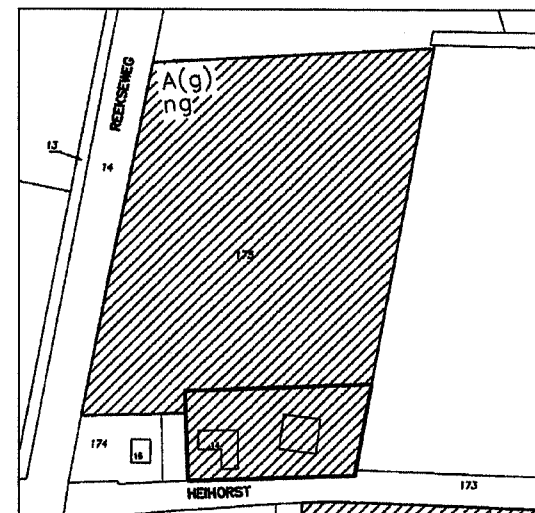
De uitbreiding van de zaal en de keuken is gedeeltelijk gelegen buiten het bestemmingsvlak "Bedrijfsdoeleinden" in de bestemming "Agrarisch gebied". Verder wordt het maximale bebouwingsoppervlak van 1.070 m² overschreden. Hierdoor kan geen medewerking worden verleend op grond van het geldende bestemmingsplan.

Kadastraal perceel: K 1148 (Achter Reekseweg 14) :

Ter plaatse van het kadastrale perceel K 1148 geldt het Bestemmingsplan "Buitengebied 1996" van de gemeente Landerd. De projectlocatie is in het bestemmingsplan gelegen binnen de hoofdbestemming "Agrarisch Gebied" en binnen de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden -A-" (glastuinbouwbedrijf) niet grondgebonden.



Figuur 9: Hoofdbestemming



Figuur 10: Detailbestemming

Afwijking bestemmingsplan:

In ruil voor het verlenen van medewerking aan de uitbreiding van het zalencomplex heeft de gemeente Landerd afgesproken met de heer J. van den Broek dat gelijktijdig de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden – glastuinbouwbedrijf" wordt

gewijzigd in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied" op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie K nummer 1148 (Achter Reekseweg 14).

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling Gemeente Landerd

De belangrijkste doelstelling van de "Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling Gemeente Landerd" is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

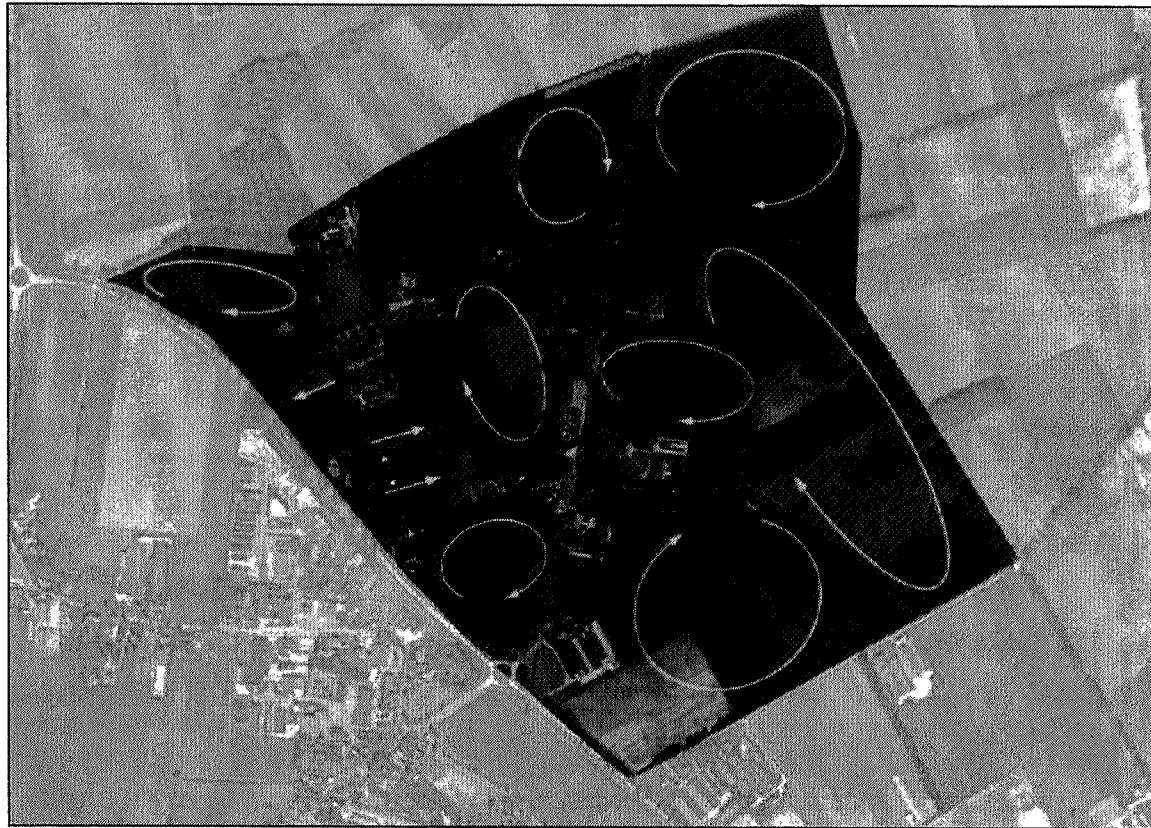
Binnen de "Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling Gemeente Landerd" is zowel de projectlocatie Reekseweg 7 te Zeeland als het kadastrale perceel Zeeland K 1148 gelegen binnen de bebouwingsconcentratie "Kreitsberg-Reekseweg".

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties staat voorop. Gekozen is daarom voor een ruimhartig beleid in de bebouwingsconcentraties, met duidelijke grenzen en eisen omtrent de inpassing in de omgeving. Hiermee is invulling gegeven aan het 'voor wat, hoort wat' gegeven uit de notitie Buitengebied in ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

Onder het motto 'voor wat, hoort wat' wordt de uitbreiding van zalencentrum Het Witte Huis gerealiseerd. De gemeente en de provincie hebben ingestemd medewerking te verlenen aan de vergroting van het bestemmingsvlak en het bebouwingsoppervlak aan de locatie Reekseweg 7 te Zeeland mits de uitbreiding van dit bedrijf in het buitengebied gepaard gaat met een kwaliteitswinst. De gemeente en de provincie gaan ermee akkoord dat deze kwaliteitswinst wordt behaald door:

- Landschappelijke inpassing van het westelijke terreingedeelte (Reekseweg 7 te Zeeland) aan de hand van een erfbeplantingsplan. Dit erfbeplantingsplan is opgenomen als bijlage van deze toelichting;
- Het (planologisch) opheffen van het agrarisch bouwblok op het kadastrale perceel gemeente: Zeeland sectie: K nummer: 1148 (achter Reekseweg 14 te Zeeland)

Door het opheffen van het agrarisch bouwblok op het kadastrale perceel achter Reekseweg 14 bestaan er op dit perceel in de toekomst geen bouw mogelijkheden meer. Hierdoor wordt het doel behaald, zoals dit is opgenomen op de visiekaart in de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling Gemeente Landerd voor de bebouwingsconcentratie Kreitsberg-Reekseweg, om deze locatie open te houden.



Figuur 11: Uitsnede visiekaart bebouwingsconcentratie Kreitsberg-Reekseweg

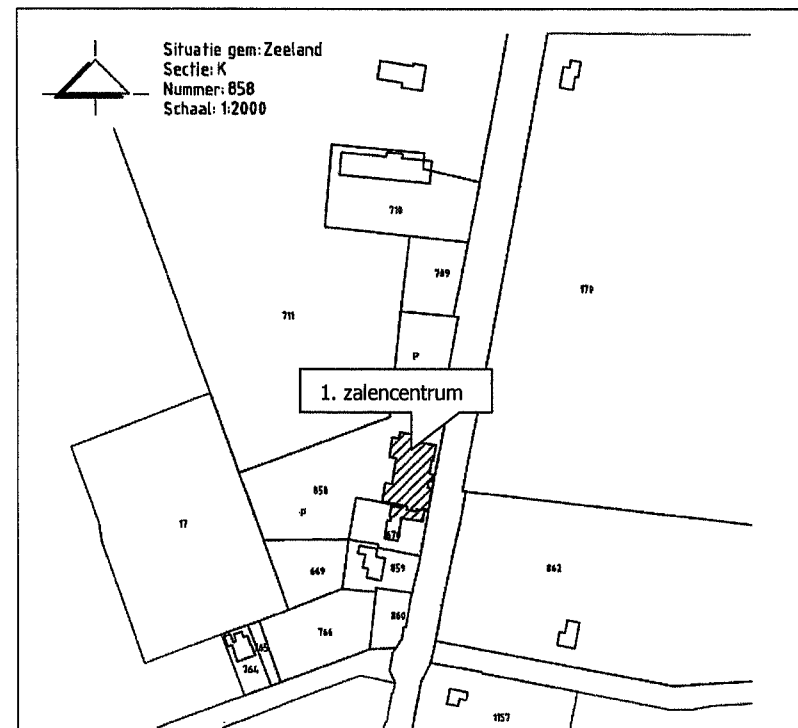
3. PLANBESCHRIJVING

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland Zalencentrum Het Witte Huis. Het zalencentrum bestaat uit 5 zalen, een bruin café met terras, een keuken, koelruimte, opslagruimte, toiletruimten, garderobe en een entree. In het pand worden op professionele wijzen bruiloften, feesten en partijen gehouden. Verder worden de zalen gebruikt voor lunch, diners en vergaderingen. Het Witte Huis in Zeeland is een begrip in de touringcarwereld! Voor lekkere maaltijden, koffietafels en natuurlijk ook een kop koffie met gebak kun je hier met een groep prima terecht.

Voor uitbreiding:

Het zalencentrum bestond voor de uitbreiding, waarvoor deze artikel 3.10 Wro procedure wordt doorlopen, uit een oppervlakte van 908 m², zie onderstaande figuur.

Gebouw voor uitbreiding:	Oppervlakte:
zalencentrum	908 m ²



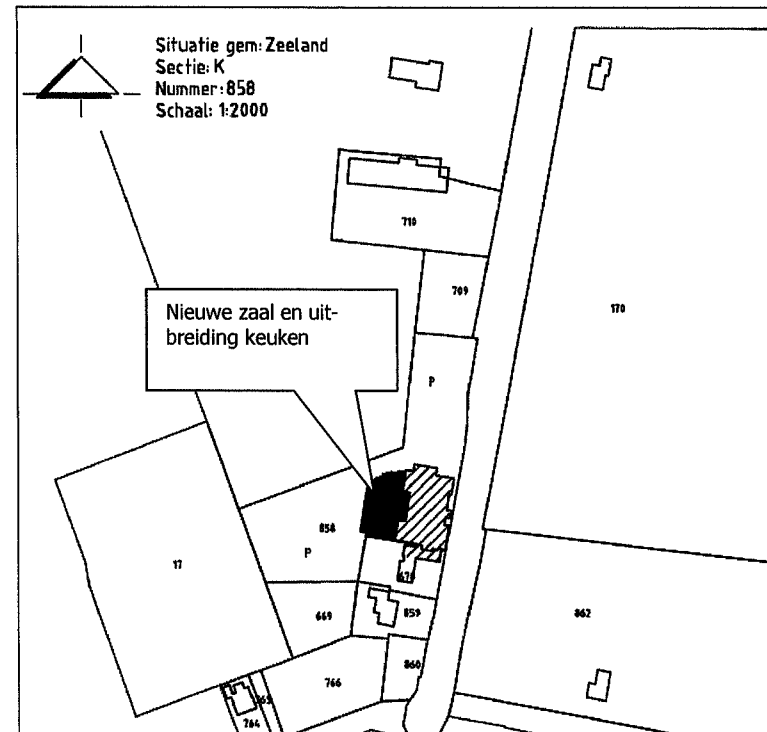
Figuur 12 Bestaande bouwwerken

Na uitbreiding:

Om aan de explosief stijgende vraag vanuit de reisorganisaties, naar de verzorging van koffie-, lunch- en dinerstops, te kunnen blijven voldoen heeft Zalencentrum Het Witte Huis in overleg met de gemeente Landerd achter het bestaande pand een nieuwe zaal gerealiseerd en de keuken uitgebreid. Het zalencentrum beslaat na deze uitbreiding uit een bebouwingsoppervlakte van in totaal 1.465 m². Het pand is met 557 m² uitgebreid.

Op onderstaande figuur is een situatietekening opgenomen bij de behorende ontwikkeling.

Gebouw na uitbreiding:	Oppervlakte:	Toename oppervlakte:
zalencentrum	1.465 m ²	557 m ²



Figuur 13 Gewenste bebouwing

Aan de locatie wordt een bestemmingsvlak toegekend, waarbinnen het zalencentrum is gelegen. Verder wordt het maximale toegestane bebouwingsoppervlak in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" verhoogd tot minimaal 1.465 m².

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatie-wet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten welke gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief ten behoeve van de uitbreiding van het zalencentrum van de initiatiefnemer. Het college heeft op 26 januari 2010 besloten hieraan in principe medewerking te verlenen. Ook is besloten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldoet aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 Wro.

De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Door in principe medewerking te verlenen aan een verzoek dat afwijkt van het bestemmingsplan, kan het zijn dat belanghebbenden schade ondervinden. Een dergelijke schade wordt gekwalificeerd als planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Door de heer J.C.M. van den Broek is een planschadeovereenkomst ondertekend teneinde de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade.

4.2 Bodemkwaliteit

Öko-Care B.V. heeft in verband met de nieuwbouw op de locatie Reekseweg 7 te Zeeland een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 500 m². Op de onderzoekslocatie zijn zes boringen verricht waarvan een boring is doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000/ VKB-protocol 2001 en 2002.

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage van dit rapport.

4.3 Externe veiligheid

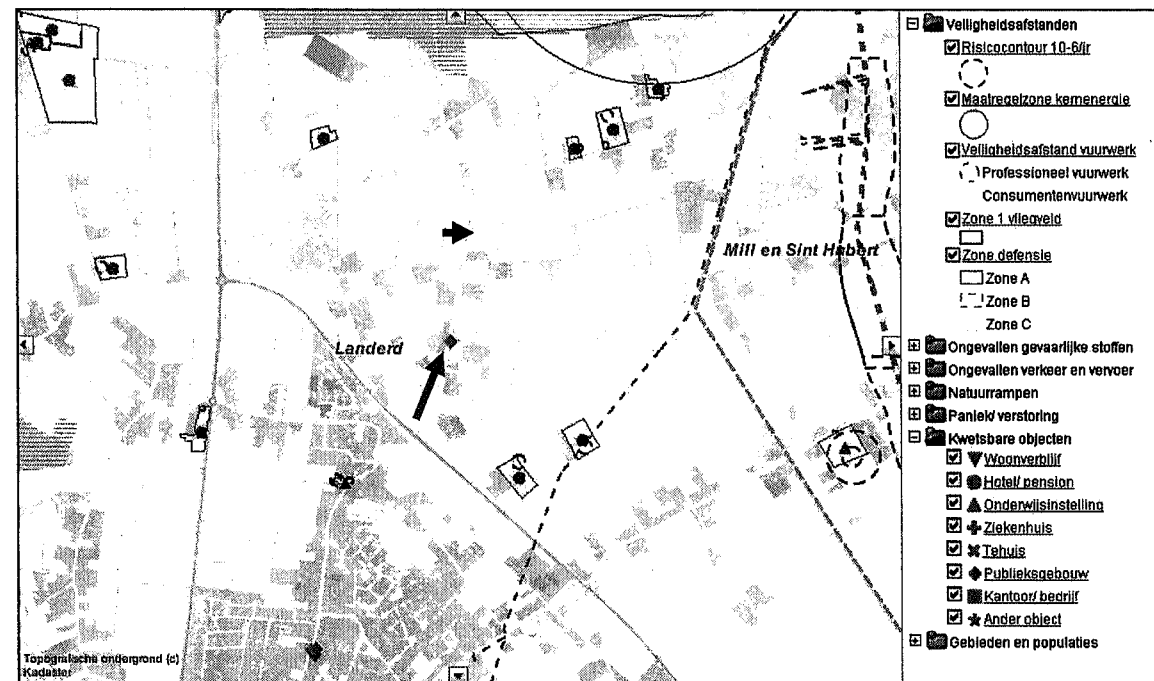
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's welke direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn:

1. bedrijven
2. vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water)
3. hoogspanningslijnen
4. ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het BEVI en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de projectlocatie is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. In de omgeving van de projectlocatie zijn enkele bedrijven gelegen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen en waarvoor een risicocontour van 10^{-6} is vastgesteld. De projectlocatie is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bedrijven. Deze bedrijven belemmeren de ontwikkeling op de projectlocatie niet.

⁵ *PR10*⁶: Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10^{-6} wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd. Bij een PR van 10^{-6} is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10^{-6} in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.



Figuur 14 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor en het water

Op het grondgebied van de gemeente Landerd bevindt zich geen spoortracé. Het dichtstbijzijnde tracé ligt op ruim 9 kilometer van de projectlocatie. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op een afstand van circa 6 kilometer is de rivier de Maas gelegen. Eventuele risico's als gevolg van incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over deze waterweg zijn zo gering dat de risico's op de projectlocatie verwaarloosbaar zijn.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In de gemeente Landerd, in de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de A50, de provinciale weg N324 en N277. De kortste afstand van het perceel tot één van deze wegen bedraagt 400 meter. De projectlocatie ligt op zodanige afstand van deze routes dat de locatie buiten de invloedssfeer van deze wegen gelegen is.

Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen of buisleidingen gesitueerd, noch gepland.

4.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven dat voor een horecabedrijf zoals 'Het Wit-

te Huis' een richtafstand aangehouden wordt van 10 meter (voor geur, stof, geluid en gevaar). Zowel in de situatie voor de uitbreiding, als in de situatie na de uitbreiding is 'Het Witte Huis' gelegen binnen de richtafstand van 10 meter tot de woning aan de Reekseweg 5a (Deze woning is direct tegen 'Het Witte Huis', onder dezelfde kap gebouwd en betreft de voormalige bedrijfswoning). De richtafstand tussen de woning en 'Het Witte Huis' is na de uitbreiding niet kleiner geworden. Tevens zijn de richtafstanden primair bedoeld voor nieuwe bedrijven. Hier betreft het een uitbreiding van een bestaand bedrijf.

De beoogde ontwikkeling voldoet dan ook aan de lijst Bedrijven en Milieuzonering.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een horecabedrijf). De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (ou). Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, hiertoe is in 2007 de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landerd vastgesteld. In deze geurverordening is voor het gebied waarin Zalencentrum Het Witte Huis is gelegen een geurnorm van 12 odour units en een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object (norm buitengebied) vastgesteld.

In de omgeving van de projectlocatie zijn de volgende inrichtingen met dierenverblijven met vaste afstanden gelegen: Reekseweg 6, 10a, 10b⁶ en Kreitsberg 17⁷. Verder zijn in de omgeving van de locatie de volgende inrichtingen met dierenverblijven gelegen waarbij geur berekend dient te worden: Reekseweg 2⁸ en Kreitsberg 12⁹.

Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

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

- a.) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- b.) Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

⁶ Allen melkveehouderijbedrijven;

⁷ Hertenfarm;

⁸ Pluimveehouderij;

⁹ Varkenshouderij;

De geurbelasting van de vergunde milieusituatie van de pluimveehouderij aan de Reekseweg 2 en van de varkenshouderij aan de Kreitsberg 12 op de Reekseweg 7 zijn getoetst. De locatie aan de Reekseweg 2 is op circa 330 meter gelegen vanaf de projectlocatie en de locatie aan de Kreitsberg 12 is gelegen op circa 310 meter.

De geurbelasting van het bedrijf aan de Reekseweg 2 te Zeeland op het dichtstbijzijnde punt van de projectlocatie bedraagt **4,6** odour units, zie onderstaande tabel.

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Reekseweg 7	175 500	413 526	12,0	4,6

De geurbelasting van het bedrijf aan de Kreitsberg 12 te Zeeland op het dichtstbijzijnde punt van de projectlocatie bedraagt **2,3** odour units, zie onderstaande tabel.

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Reekseweg 7	175 448	413 535	12,0	2,3

Hiermee wordt ruim voldaan aan de geurnorm van 12. Het dichtstbijzijnde bedrijf op de Logtschedijk is gelegen op circa 600 meter. Ook de geurbelasting van deze bedrijven zal gezien de afstand en de uitkomst van de geurbelasting van de direct omliggende bedrijven zijn gelegen beneden de toegestane 12 odour units. Verder wordt aan de minimaal vereiste vaste afstanden, zoals in de artikelen 4 en 5 van de Wgv genoemd, voldaan.

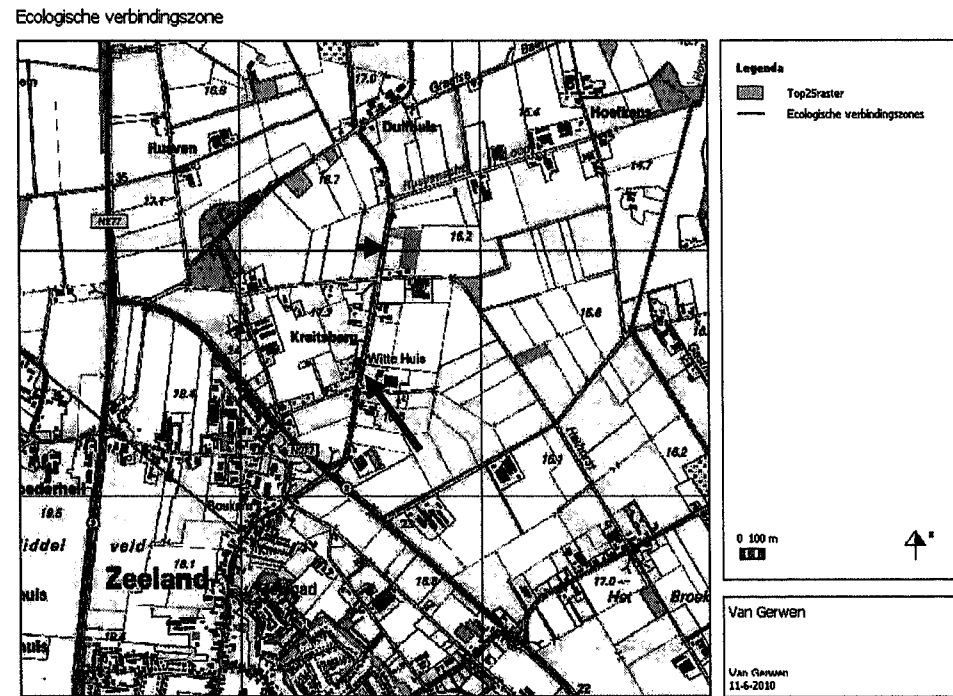
Door de uitbreiding van Zalencentrum Het Witte Huis met een zaal en de uitbreiding van de keuken wordt zowel een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd en niemand wordt door de uitbreiding onevenredig in zijn belangen geschaad¹⁰. Het aspect geurhinder vormt voor de reeds gerealiseerde uitbreiding op de locatie dan ook geen belemmering.

4.6 Natuur en landschap

4.6.1 Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven: het behoud, herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden welke zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de EHS.

¹⁰ Zie ook de geurbelasting van omliggende bedrijven op de projectlocatie en de uitbreidingsruimte tot een geurnorm van 12 odour units op deze locatie.

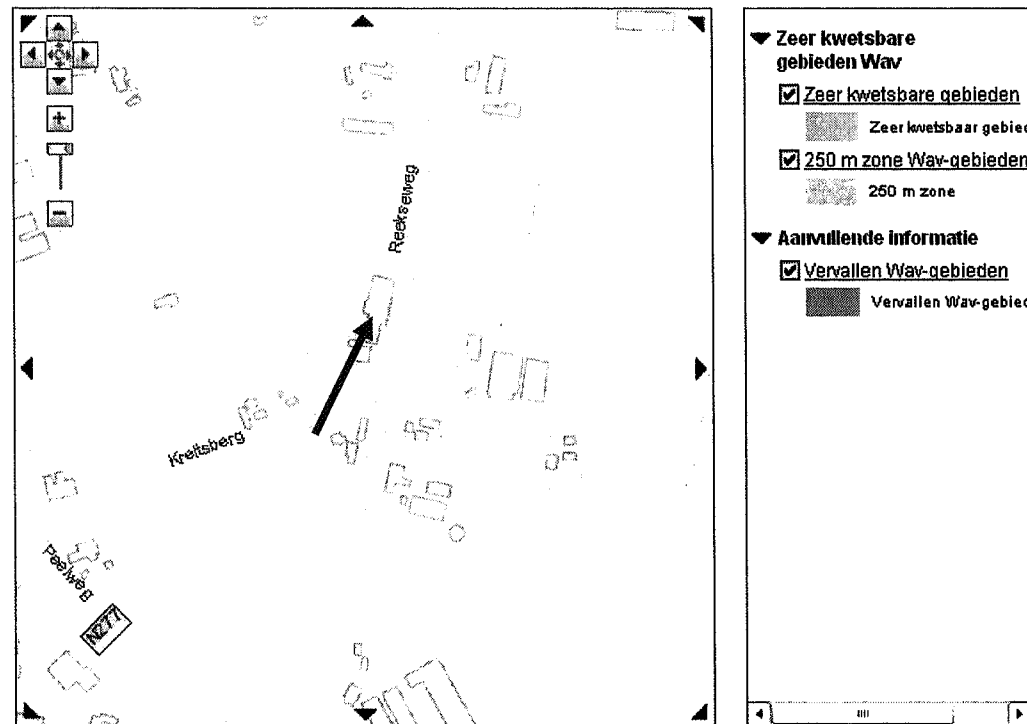


Figuur 15

De initiatieflocatie is niet gelegen in de EHS en het initiatief tast de breedte en de inrichting van een bestaande of toekomstig te realiseren ecologische verbindingzone niet aan. Verder is de locatie niet gelegen binnen een afstand van 250 meter van een kwetsbaar gebied¹¹ of een voor verzuring gevoelig gebied¹², zie onderstaande figuur.

¹¹ Natuurgebieden zijn kwetsbaar als deze voor verzuring gevoelig zijn en tevens binnen de door de provincie begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen. In deze gebieden en in een zone van 250 meter daaromheen is oprichting van nieuwe veehouderijen niet toegestaan en kunnen bestaande veehouderijen slechts binnen strenge voorwaarden uitbreiden.

¹² Een voor verzuring gevoelig gebied is volgens de Wav een 'gebied dat onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van het vervallen van de Interimwet ammoniak en veehouderij als voor verzuring gevoelig was aangemerkt'. De inhoud van het begrip 'voor verzuring gevoelig gebied' ligt vast in de artikelen 1 tot en met 3 van de voormalige Uitvoeringsregeling ammoniak en veehouderij (Uav).



Figuur 16

4.6.2 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De uitbreiding van Zalencentrum Het Witte Huis heeft geen invloed op Natura 2000, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en op Natuurmonumenten. Dit onderdeel is op dit project dan ook niet van toepassing.

4.7 Flora en fauna

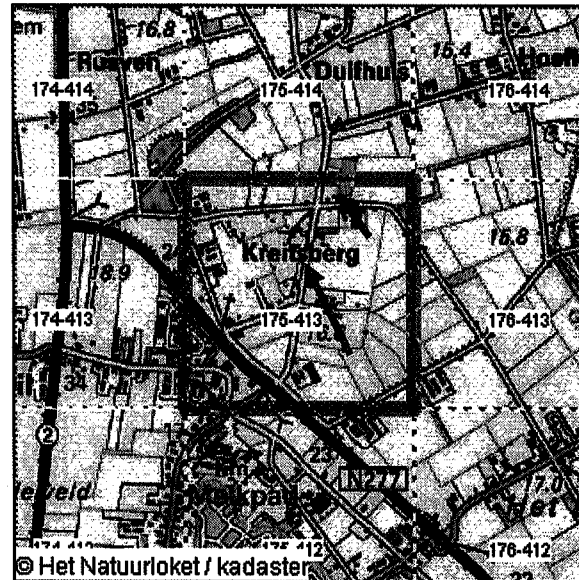
De uitbreiding van Zalencentrum Het Witte Huis is reeds gerealiseerd. Gebleken is dat de uitbreiding op de aanwezige flora en fauna in het betreffende kilometerhok 175-413 geen invloed heeft gehad.

Hieronder zijn verder de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht op basis van een analyse van bestaande inventarisatiegegevens. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op 'bijzondere' beschermde soorten in het kader van de Flora en Faunawet.

Natuurloket:

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

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



Figuur 17

Rapportage voor kilometerhok X:175 / Y:413

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

Figuur 18

In het kilometerhok 175-413 is volgens de gegevens van het natuurloket 1 vaatplant (Flora- en faunawet lijst 1), 1 broedvogel (Flora- en faunawet vogels) en 1 broedvo-

gel (Rode Lijst) waargenomen. De volledigheid van de geïnventariseerde gegevens is matig tot slecht onderzocht.

Vaatplanten zijn plaatsgebonden.

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

De grond waarop de nieuwe bebouwing is gerealiseerd was voorheen in gebruik als parkeerplaats. Verder is bij de realisatie van de nieuwe bebouwing direct aangesloten bij de bestaande bebouwing, waardoor er sprake is van clustering. Het leefgebied van de vaatplanten en van de broedvogels is door de uitbreiding dan ook niet aangetast.

4.8 Leidingen en infrastructuur

Uit de plankaarten van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zeeland" zijn er binnen het plangebied geen leidingen gelegen welke een juridisch-planologische bescherming behoeven.

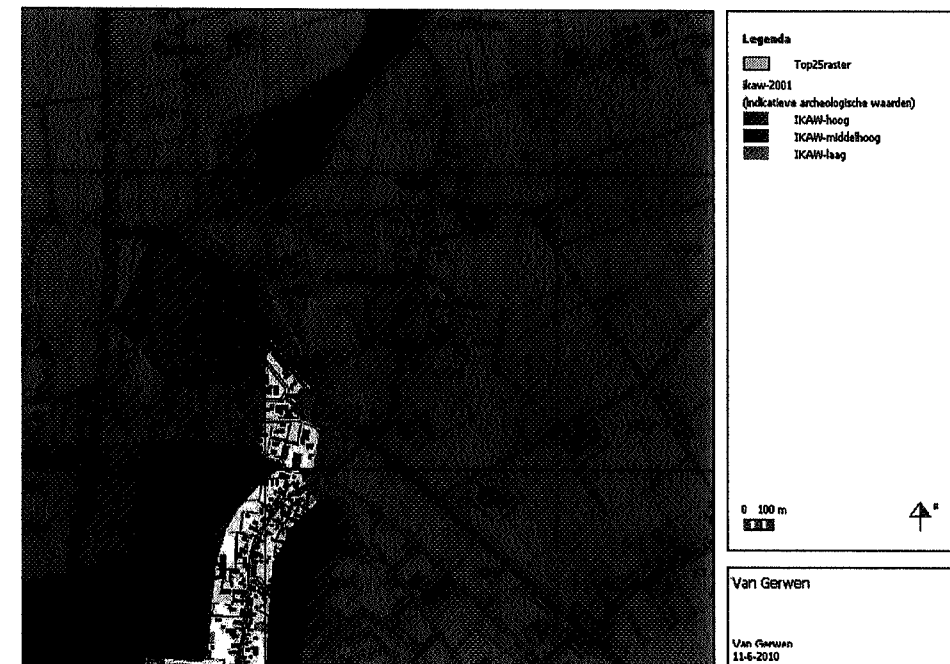
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie:

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd dient te worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De projectlocatie heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding laag. Alleen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht.

Indicatieve archeologische waarden

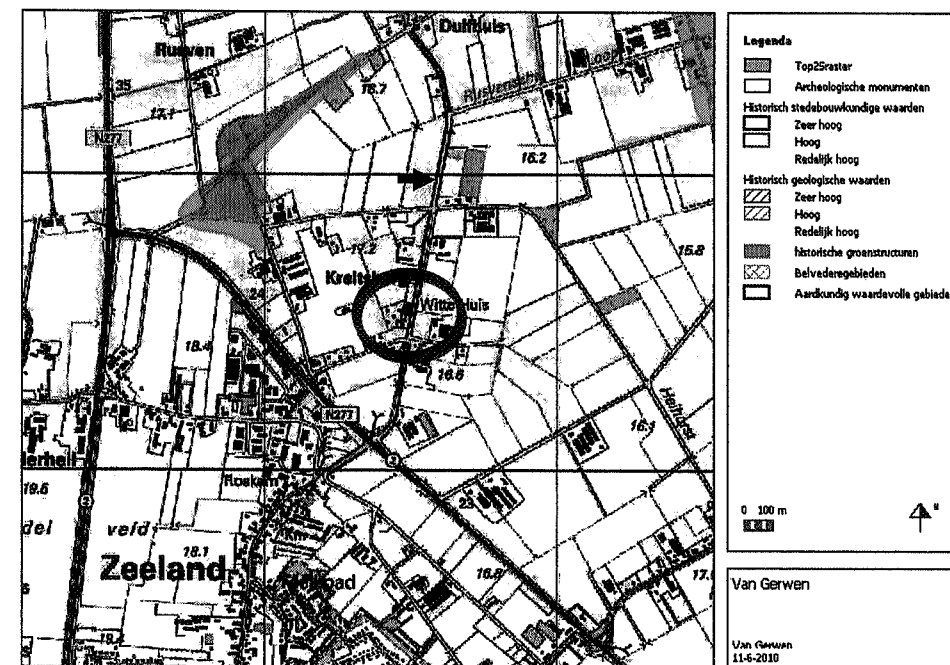


Figuur 19

Cultuurhistorie:

De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een cultuurhistorisch waardevol gebied. De uitbreiding op de locatie heeft dan ook geen negatieve gevolgen gehad op de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waardenkaart



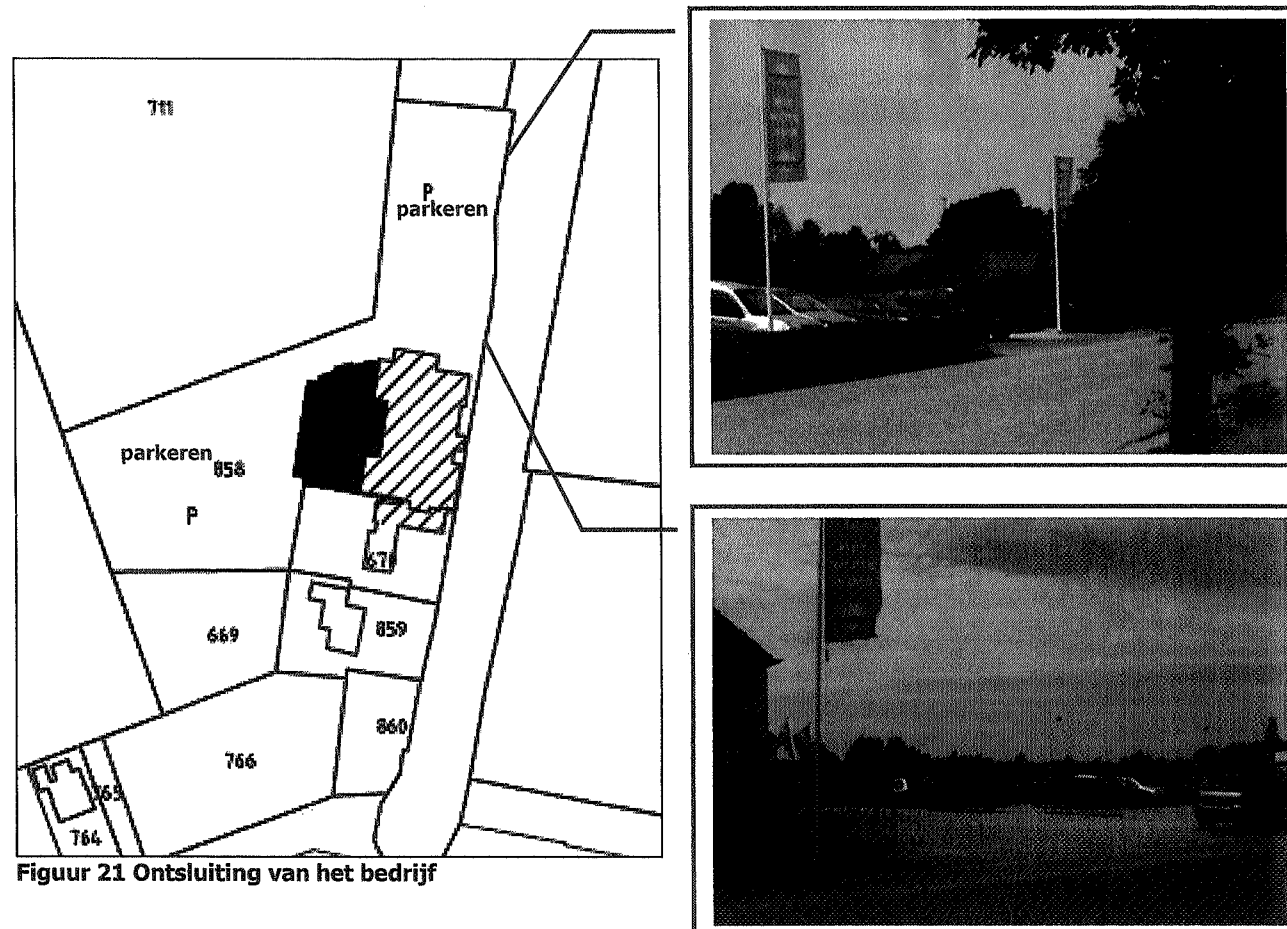
Figuur 20

Aardkundige waarden:

De locatie is niet gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied.

4.10 Verkeer en parkeren

De projectlocatie wordt ontsloten middels 2 bestaande inritten op de Reekseweg, zie onderstaande figuren. Vanaf de Reekseweg komt het verkeer direct op de belangrijke ontsluitingswegen van de regio.



Figuur 21 Ontsluiting van het bedrijf

De mobiliteitsbewegingen op de projectlocatie betreffen voornamelijk: de aan- en afvoer van personenauto's en bussen. Deze mobiliteitsbewegingen vinden hoofdzakelijk overdag en 's avonds plaats.

Op de projectlocatie is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.

4.11 Waterhuishouding

4.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de projectlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, welke van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.11.2 Waterbeheersplan

Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheersplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheersplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen welke consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.11.3 Principes van het waterschap

Het waterschap hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- Hydrologisch neutraal bouwen;

- Voorkomen van vervuiling.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. De toename van het verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en ter plekke te worden geïnfilteerd. Indien infiltratie ter plaatse niet mogelijk is, dient het hemelwater te worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. In het kader van de waterkwaliteit dient rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen. Uitlogende materialen zijn niet toegestaan.

4.11.4 Bodemgebruik en grondwater

De bodem op de locatie bestaat uit zandgronden: voedselarm en vochtig tot droog.

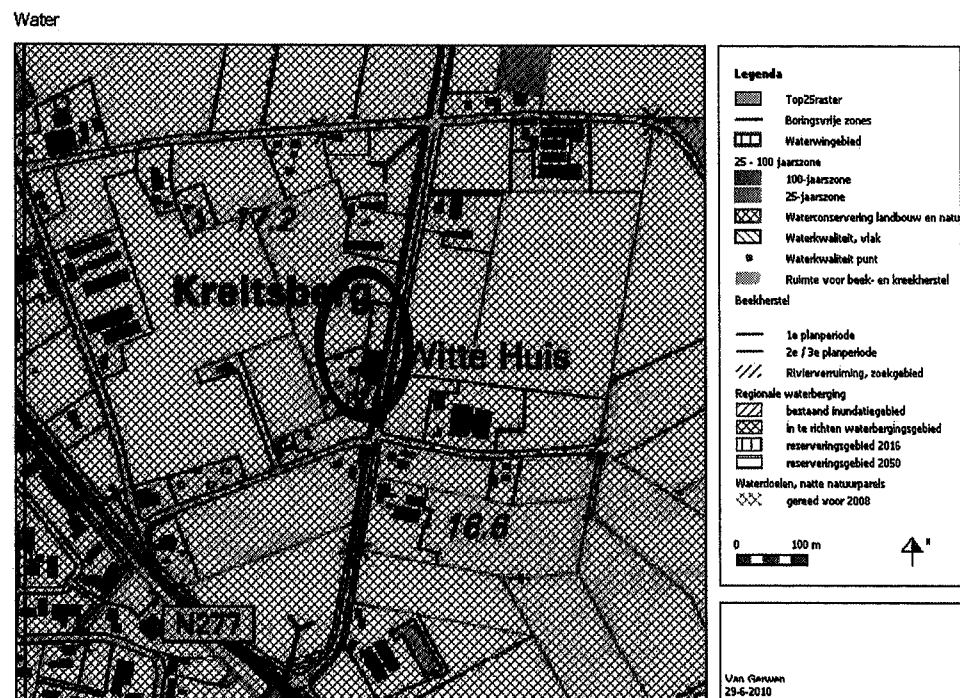
Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse 60-80 cm onder maaiveld bedraagt. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is gelegen op 140-160 cm onder maaiveld.

4.11.5 Waterparagraaf

De projectlocatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland is niet gelegen in een gebied wat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied, zoekgebied rivierverruiming of natte natuurparel. Wel is de locatie gelegen in een gebied wat is aangemerkt voor de waterconservering van landbouw en natuur¹³ en in een waterkwaliteit, vlak¹⁴, zie onderstaande figuur.

¹³ Waterconserveringsgebied landbouw is alleen in Peel en Maas globaal aangegeven. Het zijn gebieden waar maatregelen worden voorgesteld ten behoeve van waterkwantiteit voor de landbouw.

¹⁴ Dit zijn gebieden waar maatregelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit gestimuleerd worden. Dit kan gebeuren in prioritaire stroomgebieden of deelstroomgebieden stroomopwaarts van een blauwe knoop of in een zone rond kwetsbare natuur. Op de kaart zijn deze gebieden aangegeven als het vlak van het stroomgebied of als punt



Figuur 22

Verhard oppervlak:

Het bestaande en nieuw te realiseren verhard oppervlak aan de Reekseweg 7 te Zeeland bedraagt:

	Bestaand verhard oppervlak:	Nieuw verhard oppervlak	Toename verhard oppervlak	Opvang T=10 bui¹⁵	Opvang T=100 bui¹⁶
bebouwing:	908 m ²	1.465 m ²	557 m ²	17 m³	23 m³
erfverharding ¹⁷ :	271 m ²	75 m ²	-/- 196 m ²		
Totaal:	1.179 m²	1.540 m²	361 m²		

Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering in het kader van de watertoets acht uitgewerkte uitgangspunten. Hierbij is één van de uitgangspunten; 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' (HNO) uitgewerkt.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij

¹⁵ Dit betreft een T=10 bui + 10%

¹⁶ Dit betreft een T=100 bui + 10%

¹⁷ De bestaande en nieuwe erfverharding rondom Het Witte Huis is open verharding (kiezelstenen), en dus niet aangesloten op de hemelwaterafvoer. Het hemelwater kan ter plekke infiltreren.

optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Concreet betekent dit dat:

- A. de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- B. de omvang van grondwateraanvulling in het *plangebied* gelijk blijft of toeneemt;
- C. de grond- en oppervlaktewaterstanden in de *omgeving* gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- D. de (grond)waterstanden in het *plangebied* moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het *plangebied* zelf;
- E. het *plangebied* zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de *omgeving*, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het *plangebied*.

Voor hydrologisch neutraal bouwen worden de volgende afwegingsstappen doorlopen:

- 1. hergebruik;
- 2. vasthouden (infiltratie in de bodem);
- 3. bergen;
- 4. afvoer naar oppervlaktewater.

1. Hergebruik:

Hergebruik van het regenwater ter plaatse is niet aan de orde.

2. Vasthouden/infiltreren:

De tweede stap is het vasthouden en infiltreren van hemelwater op de locatie. De feitelijke haalbaarheid hangt af van de hoogte van de grondwaterstand en de mogelijkheid tot infiltratie. De grondwaterstand op de locatie is gelegen, op circa 80 cm onder maaiveld, en de gronden op de locatie betreffen zandgronden waardoor infiltratie op de locatie mogelijk is.

Om te voldoen aan het principe hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor zal een infiltratiemogelijkheid worden gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap worden gesteld.

3. Bergen:

Omdat op de projectlocatie infiltratie mogelijk is, wordt het hemelwater, zoals in de huidige situatie, vanaf de direct op de omliggende gronden, welke in eigendom zijn van de heer vd Broek, geloosd en geïnfiltreerd. Dit ~~lijdt~~ in de huidige en in de toekomstige situatie niet tot overlast van derden.

Middels het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van Waterschap Aa en Maas is voor een toename van het verhard oppervlak met circa 557 m² (nieuwe bebouwing + erfverharding) een minimale opvangcapaciteit bij een T=10 + 10% bui van 17 m³ en bij een T=100 + 10% bui van 23 m³ berekend. Hierbij is re-

kening gehouden met de maximale toegestane landbouwkundige afvoer uit het gebied van 0,67 l/s/ha.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	0	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	17	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	23	m ³

Op de locatie wordt zowel een T=10 bui + 10% als een T=100 bui +10% direct ter plaatse geloosd en langzaam in de grond geïnfiltreerd.

4. Afvoer naar oppervlaktewater:

De laatste stap is het afvoeren naar oppervlaktewater. Dit is hier niet aan de orde.

Materialengebruik:

Waterschap Aa en Maas stelt de eis dat in principe bij de bouw geen uitlogende materialen toegepast mogen worden. Dit is ook niet gebeurd.

4.12 Duurzaamheid

De bedrijfsuitbreiding is duurzaam uitgevoerd. Door toepassing van de laatste stand der technieken bij de nieuwbouw (apparatuur, installaties en bouwmaterialen), is getracht om zoveel mogelijk op energie te besparen.

5. RUIMTELIJKE EFFECTEN PROJECT

1. De uitbreiding van het zalencentrum heeft niet tot belemmeringen gezorgd voor de overige functies van het gebied;
2. Door de gerealiseerd uitbreiding zijn in het gebied geen waarden aangetast;
3. De nieuwe bebouwing is direct bij de bestaande bebouwing gesitueerd waardoor er sprake is van een compact bouwwerk;
4. Door het inleveren van de bouwrechten (wijzigen medebestemming "Agrarisch bedrijfsdoeleinden-glastuinbouwbedrijf" in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied") op het kadastrale perceel gemeente Zeeland, sectie K nummer 1148 wordt een kwaliteitswinst voor de omgeving gerealiseerd door de gewenste openheid op deze locatie te garanderen.
5. Het geheel op de locatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland wordt landschappelijk ingepast.

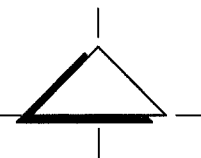
6. PLANOLOGISCHE AFWEGINGEN

Zalencentrum Het Witte Huis heeft, in overleg met de gemeente Landerd, het pand op de locatie Reekseweg 7 te Zeeland reeds uitgebreid met een nieuwe zaal en een uitbreiding van de keuken. Deze uitbreiding was noodzakelijk om aan de stijgende vraag vanuit reisorganisaties, naar stops voor het nuttigen van koffie, lunch of diner, te kunnen blijven voldoen. Verder was de uitbreiding noodzakelijk om in de toekomst voldoende bedrijfsperspectieven te kunnen behouden. Omdat een gedeelte van de uitbreiding van het pand is gelegen buiten het vigerende bestemmingsvlak en het maximale bebouwingsoppervlak zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan wordt overschreden wordt een artikel 3.10 Wro procedure doorlopen waarvan deze toelichting onderdeel uitmaakt.

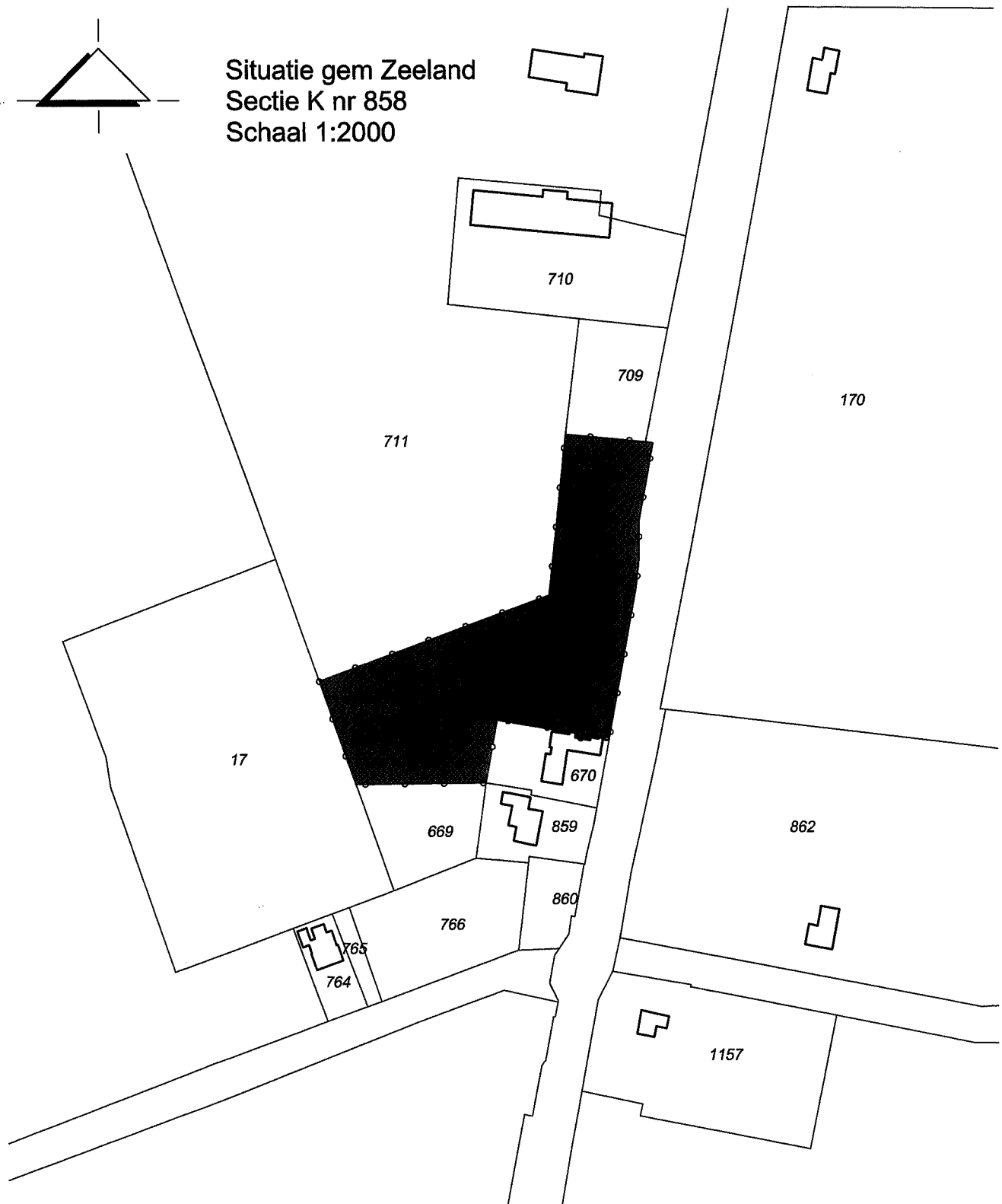
Doordat in samenhang met de uitbreiding van het bestemmingsvlak en het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak aan de Reekseweg 7 te Zeeland de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden-gastuinbouwbedrijf", op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie K nummer 1148 (Achter Reekseweg 14), wordt gewijzigd in de hoofdbestemming "Agrarisch gebied" wordt tevens een kwaliteitswinst gerealiseerd. Dit doordat de bouwmogelijkheden op het perceel K 1148 hierdoor worden ingeleverd en de gewenste openheid op deze locatie gegarandeerd wordt.

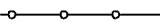



Verder heeft de uitbreiding van het bestemmingsvlak geen negatieve gevolgen voor de omgeving, de natuurwaarden en andere waarden welke in het gebied aanwezig zijn.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak en van het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak niet door enige wet of regelgeving belemmerd wordt, geen waarden aantast en in samenhang met de bestemmingswijziging op het perceel K 1148 voor een kwaliteitswinst in de omgeving zorgt.



Situatie gem Zeeland
Sectie K nr 858
Schaal 1:2000



- Legenda**
-  plangebied
 -  bouwblok
 -  perceelnummer
 -  huisnummer

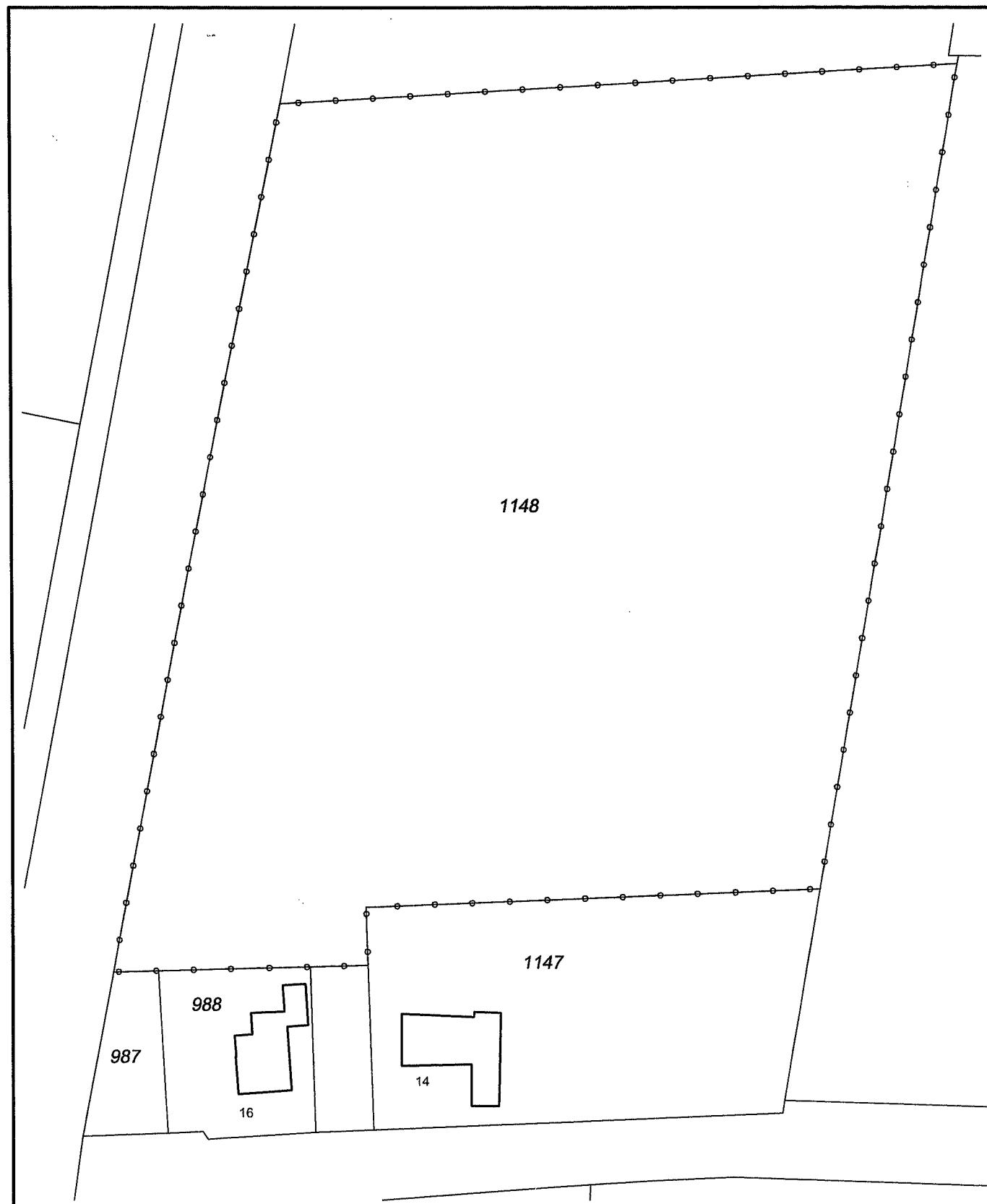
Gewenst bouwblok
Zalencentrum Het Witte Huis
Reekseweg 7
5411 RB Zeeland

getekend: EV
coördinator: SJ
datum:
nr: B.1
schaal: 1:2000

**Adviesbureau
Van Gerwen V.O.F.**



Heytmorgen 10 5375 AN REEK Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238
Postbus 22 5410 AA ZEELAND info@vangervenadvies.nl



Legenda

- plangebied
- bouwblok
- 12345 perceelnummer
- 25 huisnummer

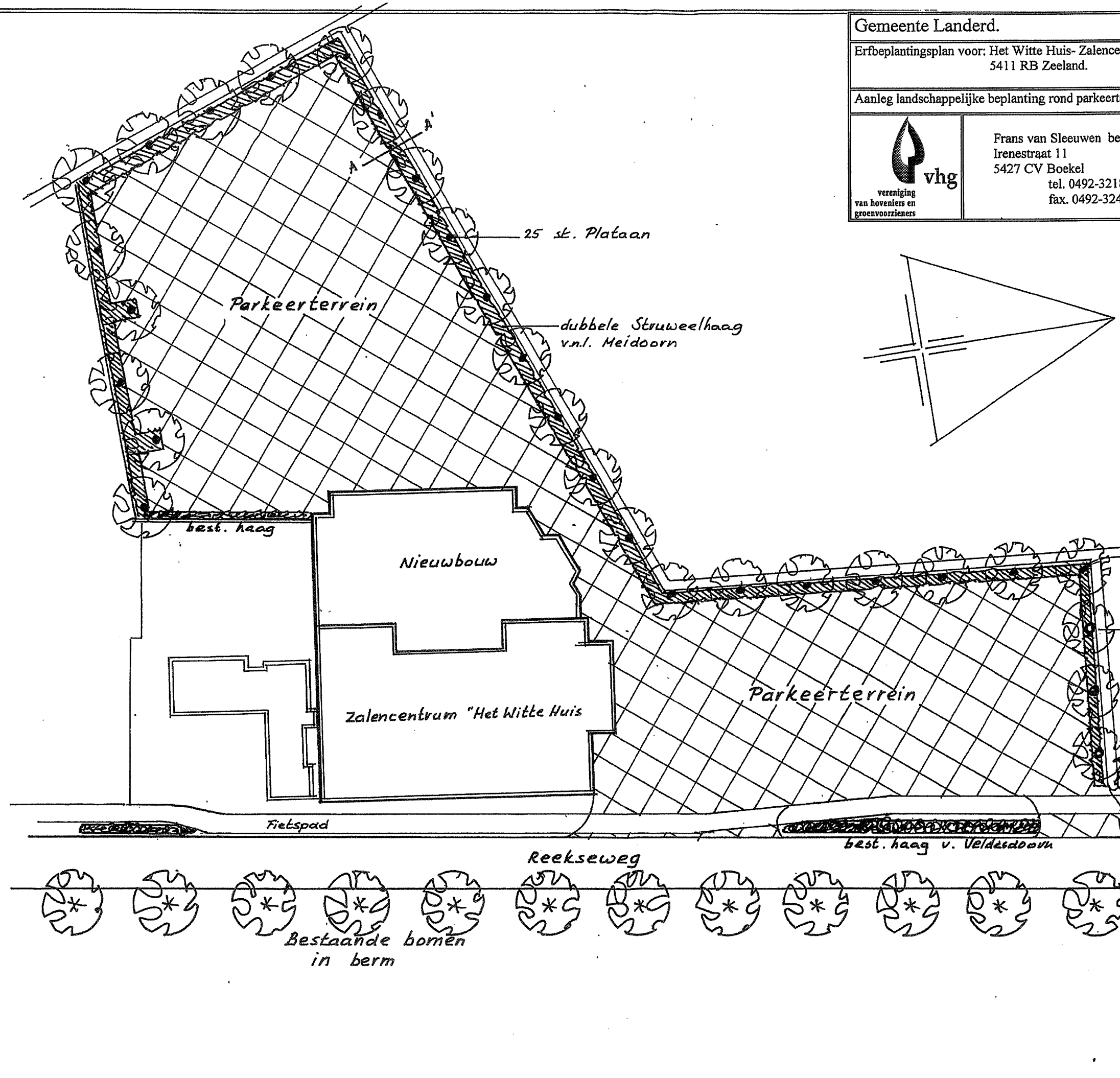
Plankaart perceel Zeeland K 1148
 Zalencentrum Het Witte Huis
 Reekseweg 7
 5411 RB Zeeland

getekend: EV
 coördinator: SJ
 datum: 20-07-2010
 nr: B.2
 schaal: 1:1000

**Adviesbureau
 Van Gerwen V.O.F.**

Heytmorgen 10 5375 AN REEK Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238
 Postbus 22 5410 AA ZEELAND info@vangerwenadvies.nl





Gemeente Landerd.

Erfbeplantingsplan voor: Het Witte Huis- Zalencentrum, Reekseweg 7,
5411 RB Zeeland.

Aanleg landschappelijke beplanting rond parkeerterrein.



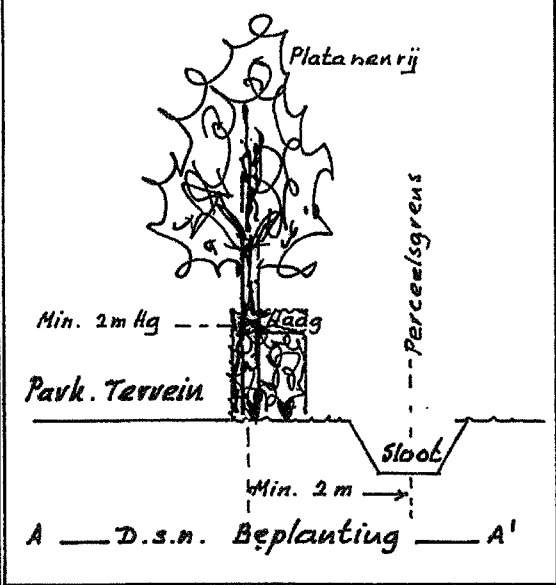
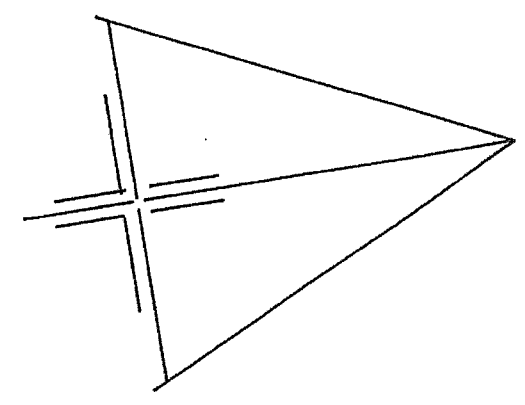
Frans van Sleeuwen beplantingen
Irenestraat 11
5427 CV Boekel
tel. 0492-321897
fax. 0492-324722

Schaal : 1:500

Datum : 3 november 2010

Gew:

contact v. Gerwen advies



25 st. Plataan

Parkeerterrein

dubbele Struweelhaag
v.n.l. Meidoorn

best. haag

Nieuwbouw

Zalencentrum "Het Witte Huis"

Parkeerterrein

3 st. Eik

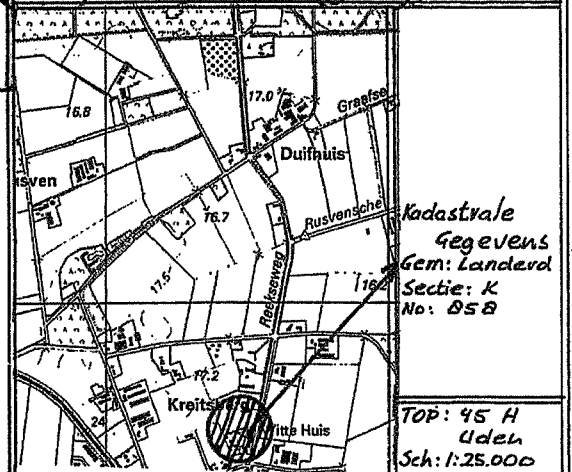
Bestaande beplanting

Fietspad

Reekseweg

best. haag v. Veldesdoorn

Bestaande bomen
in berm



TOP: 45 H
Uden
Sch: 1:25.000

Frans van Sleuwen - beplantingen

Irenestraat 11 - 5427 CV Boekel

tel. 0492 321897

fax. 0492 324722

Bankrelatie:

Rabo Bank rek. nr. 1080 11287

ontwerp

aanleg

onderhoud

substitieaanvraag

landsch. beplantingen

Plantsoenlijst voor: Het Witte Huis- Zalencentrum, Reekseweg 7, 5411 RB Zeeland

file:

Grondsoort: Vochthoudende zandgrond datum: 3 november 2010

aantal	soort	latijnse naam	lft.	maat	prijs/st		prijs totaal
28 Bomen (2 palen per boom)							
3	Eik zomer	Quercus robur	m.drkl.	12-14	€ 80,00	€	240,00
25	Plataan	Platanus acerifolius	m.drkl.	14-16	€ 80,00	€	2.000,00
56	Boompalen	en banden	250 x 8		€ 7,50	€	420,00
260 m' Struweelhaag 2 rijig 40 x 40 cm = 1300 s							
50	Gelderse roos *	Viburnum opulus	1+2	80-100	€ 1,00	€	50,00
25	Kardinaalsmuts *	Euonimus europaeus	1+2	80-100	€ 1,00	€	25,00
25	Krent *	Amelanchier lamarcki	1+2	80-100	€ 1,00	€	25,00
1000	Meidoorn	Crataegus sp	1+2	100-120	€ 1,00	€	1.000,00
200	Veldesdoorn	Acer campestre	1+2	100-120	€ 1,00	€	200,00
Totaal exclusief B.T.W. / vracht					€	€	3.960,00
inboet 1e seizoen halve			prijs				

Gemeente: Landerd

**RAPPORT BEHORENDE BIJ BEPLANTINGSPLAN VAN: Het Witte Huis –
zalencentrum, Reekseweg 7, 5411 RB Zeeland.**

AANLEG:

GRONDBEWERKING:

- Struweelhaag.** De te beplanten oppervlakte dient ± 60 cm diep los te worden gemaakt.
Bouwland: Diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen.
Weiland/Ruigterrein: eerst frezen, dan diepwoelen of ploegen + cultivateren of eggen.
- Veren, peuten.** Handmatig gaten graven 40x40x40 cm.
Peuten (knotwilgen) kunnen ook m.b.v. grondboor worden geplant ± 50 cm diep.
- Bomen.** Plantgat graven van 100x100x100 cm. Bodem minimaal 20 cm. los maken.
Zonodig gat aanvullen met goede teelaarde.

GRONDVERBETERING:

- Struweelhaag.** De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is.
Door het inwerken van ± 2 m³ compost /100 m² zal beplanting beter aanslaan en kan meer droogte verdragen.
- Laanbomen.** Eventueel wat extra compost in plantgat verwerken.

OPKUILEN:

Plantsoen na aflevering direct opkuilen. Na opkuilen dient beplanting zo spoedig mogelijk op definitieve plaats te worden geplant .

Haag + bosplantsoen. In 30 cm diepe sleuf. Wortels moeten goed zijn afgedekt.

Bomen. Inkuilen in sleuf van ± 40 cm. diep.

UITZETTEN:

Plantafstand. Struweelhaag 2 rijig 40 x 40 cm.
Bomen – Zie ontwerp.
Geen bomen planten onder kroonprojectie van bestaande bomen.

Wettelijke bepalingen: Bomen + boomvormers minimaal 2 meter uit perceelsgrens.
Hagen + struikvormers minimaal 0,5 meter uit perceelsgrens.
Langs dijken en hoofdwaterlozingen gelden speciale bepalingen (incl. bij Waterschap