

## Toelichting bestemmingsplan Reekseweg 7

---

Gemeente Maashorst



## Colofon

---

Planlocatie: Reekseweg 7 Zeeland

Datum: 08 november 2023

Opgesteld door: **Van Dun & Van Gerwen BV**  
Heijtmorgen 10  
5375 AN Reek  
T. 0486 450 160  
  
E. [info@vandun-vangerwen.nl](mailto:info@vandun-vangerwen.nl)  
I. [www.vandun-vangerwen.nl](http://www.vandun-vangerwen.nl)

Projectnummer: 00741.032 / AvH

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1. Aanleiding en doel .....	5
1.2. Geldend planologisch regime .....	7
1.3. Procedure .....	9
1.4. Leeswijzer .....	9
<b>2. Planbeschrijving</b> .....	<b>10</b>
2.1. Bestaande situatie.....	10
2.2. Beoogde situatie .....	13
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>16</b>
3.1. Rijksbeleid.....	16
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie.....	16
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking .....	16
3.2. Provinciaal beleid .....	18
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	18
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 .....	19
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant .....	21
3.3. Gemeentelijk beleid.....	27
3.3.1. Structuurvisie.....	27
3.3.2. Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 .....	29
3.3.3. Bestemmingsplan .....	30
<b>4. Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> .....	<b>33</b>
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	33
4.2. Waterhuishouding .....	34
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	34
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....	35
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....	37
4.3. Natuur .....	41
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....	41
4.3.2. Wet natuurbescherming .....	42
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	45
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde.....	45
4.4.2. Archeologie.....	46
4.5. Bodemkwaliteit .....	47
4.6. Spuitzones .....	49
4.7. Bedrijven en milieuzonering .....	49
4.8. Geur .....	50

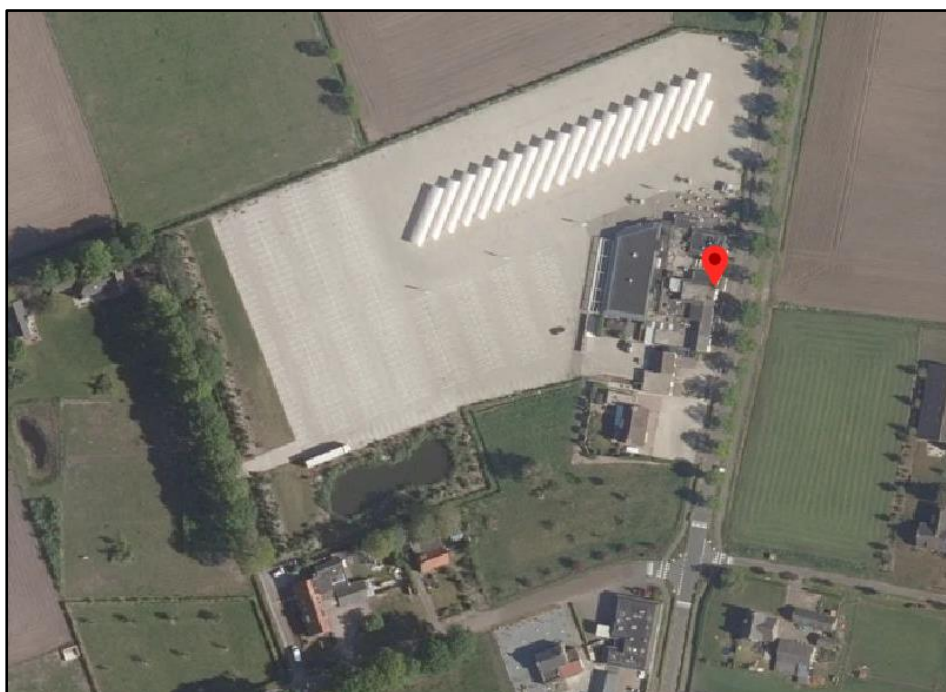
4.8.1.	Omgekeerde werking.....	51
4.8.2.	Woon- en leefklimaat.....	51
4.9.	Luchtkwaliteit .....	51
4.9.1.	Niet in betekenende mate .....	51
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	53
4.10.	Geluid.....	55
4.11.	Verkeer, ontsluiting en parkeren .....	56
4.11.1.	Verkeer .....	56
4.11.2.	Ontsluiting .....	57
4.11.3.	Parkeren.....	57
4.12.	Externe veiligheid .....	58
4.12.1.	Regelgeving .....	59
4.12.2.	Toetsing aan beleid .....	59
4.13.	Technische infrastructuur .....	60
4.14.	Volksgezondheid.....	61
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>62</b>
5.1.	Juridische achtergrond .....	62
5.2.	Toelichting verbeelding.....	62
5.3.	Toelichting regels.....	63
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>64</b>
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid .....	64
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	64
6.2.1.	Omgevingsdialoog .....	64
6.2.2.	Vooroverleg .....	64
6.2.3.	Zienswijzen en beroep .....	65
<b>7.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>66</b>
	Bijlage 1 Berekening Kwaliteitsverbetering van het landschap .....	66
	Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Reekseweg 7 te Zeeland .....	66
	Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Langenboomseweg.....	66
	Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Peelweg.....	66
	Bijlage 5 De Digitale Watertoets .....	66
	Bijlage 6 Invoergegevens Aerius-berekening .....	66
	Bijlage 7 Aerius-berekening beoogde situatie.....	66
	Bijlage 8 Omgevingsdialoog .....	66
	Bijlage 9 Onderbouwing m.e.r.-beoordelingsbesluit.....	66

## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

### 1.1. Aanleiding en doel

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 daarnaast veel bezocht door reisgezelschappen, welke op dagtocht of op doorreis zijn, voor een koffie-, lunch- of dinerstop. Ook dient de locatie in het seizoen als op- en overstapplaats van vakantie-reizen. In navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven.



*Afbeelding 1: weergave planlocatie (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

In 2011 is het pand in overleg met de voormalige gemeente Landerd uitgebreid om aan de stijgende vraag vanuit de reislustige te kunnen blijven voldoen. Het pand is destijds uitgebreid met een zaal en keuken, waarvoor door de voormalige gemeente Landerd de benodigde vergunningen zijn verleend.

Doordat het zalencentrum veel bezocht wordt en dient als op- en overstapplaats en verzamelpunt voor busreizen, was er op de piekmomenten onvoldoende parkeerruimte. Door het vergroten van het bestemmingsvlak 'horeca' is parkeerruimte gerealiseerd om de piekmomenten op te kunnen vangen. Voor de uitbreiding met parkeerruimte is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit bestemmingsplan 'Reekseweg 7', van de voormalige gemeente Landerd is op 27 maart 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd vastgesteld.

Omdat vanuit de busreisorganisaties een droogloop (overkapping) voor de passagiers een vereiste is om de locatie te blijven gebruiken als overstapplaats is een buitenplanse afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan doorlopen op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wet algemene

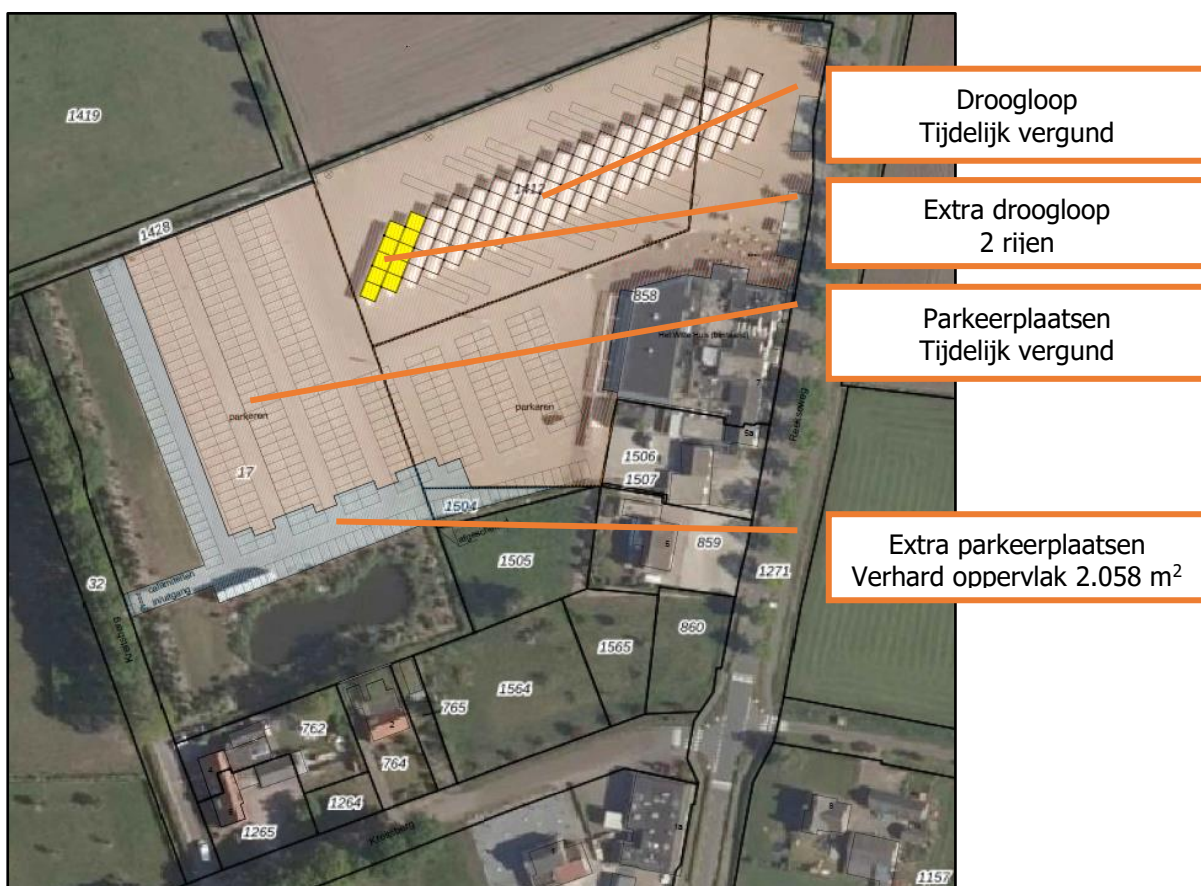
bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren. Op 3 februari 2017 is hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening verleend voor een termijn van ten hoogste zeven jaar.

In 2017 is er een principeverzoek ingediend. Enerzijds was het doel om van de tijdelijke vergunning een permanente situatie te maken en anderzijds om de locatie verder door te ontwikkelen. Dit principeverzoek is meerdere malen aangevuld. Op 4 mei 2021 heeft het college een principebesluit opgenomen. In het principebesluit heeft het college aangegeven om onder voorwaarden medewerking te verlenen voor de volgende plannen:

1. Het permanent bestemmen van de tijdelijk vergunde situatie inclusief legalisatie van de aangelegde uitbreiding (grotere parkeerplaats en droogloop);
2. De mogelijkheid voor uitbreiding van horeca;
3. De mogelijkheid voor een extra ontsluiting direct op de Reekseweg ter hoogte van de Reekseweg 5a Zeeland.

Op basis van het genomen collegebesluit is door de initiatiefnemer besloten om alleen punt 1 uit te voeren en hiervoor een bestemmingsplanprocedure te gaan doorlopen en om af te zien van punt 2 en punt 3.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de beoogde situatie weergegeven, hierop is zijn de extra droogloop en extra parkeerplaatsen ten opzichte van de tijdelijke vergunning aangeduid.



Afbeelding 2: indicatieve weergave beoogde situatie

## 1.2. Geldend planologisch regime

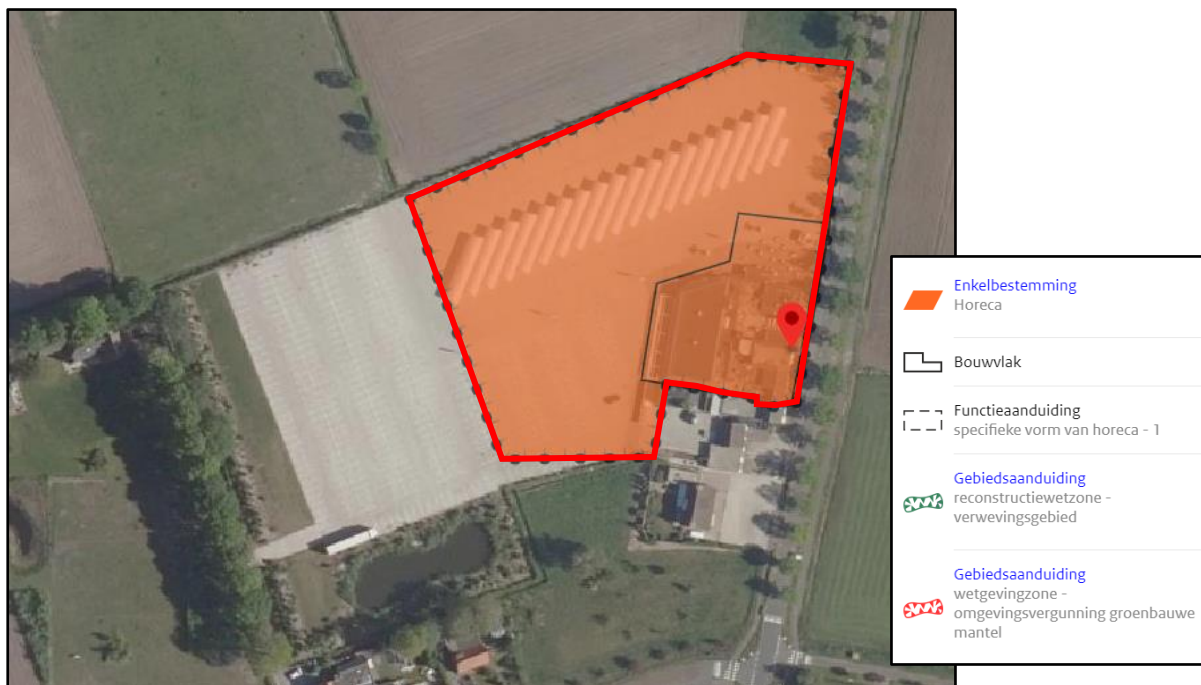
### Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende planologische regels zijn opgenomen in de bestemmingsplannen 'Reekseweg 7' (geconsolideerd 25-06-2014), 'Buitengebied, herziening 1' (vastgesteld 01-10-2015), 'Buitengebied' gerechtelijke uitspraak (12-11-2014) 'Buitengebied' (vastgesteld 23-05-2013) en Parapluplan wonen en parkeren Landerd (vastgesteld 27-06-2019).

Voor de locatie Reekseweg 7 te Zeeland zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Reekseweg 7':

- Enkelbestemming Horeca;
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding specifieke vorm van horeca – 1;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' weergegeven. De locatie Reekseweg 7 is globaal rood omlijnd.



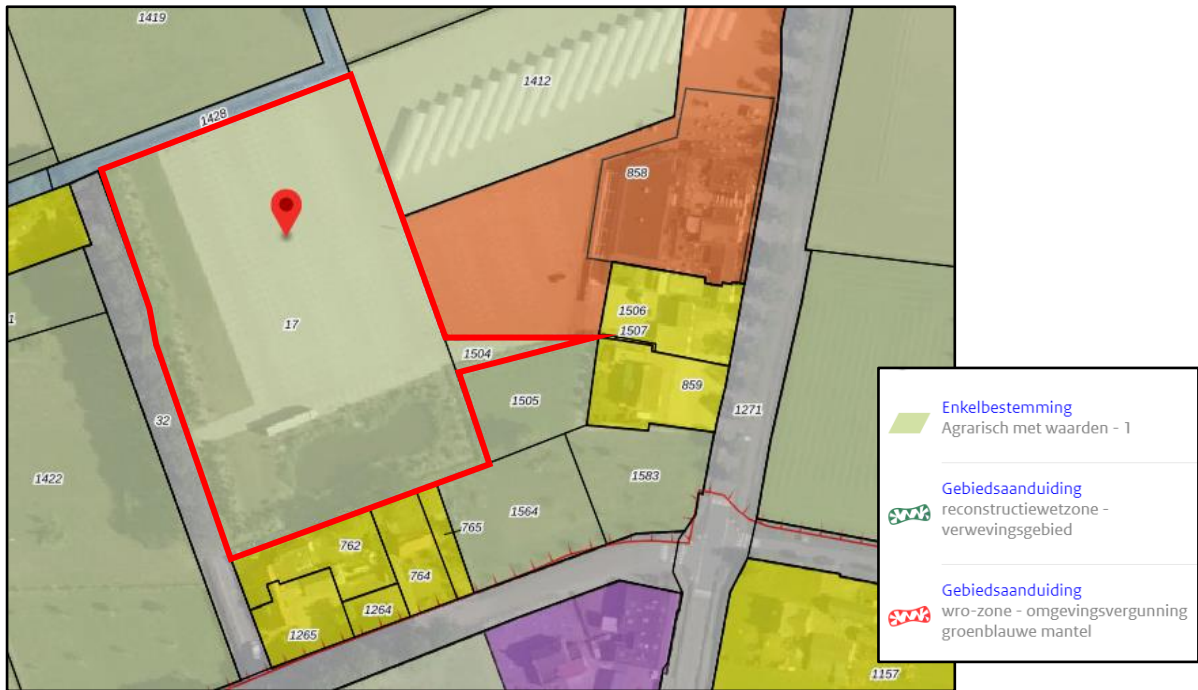
Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reekseweg 7' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor het achterliggend perceel waar de parkeerplaats is gelegen (kadastrale perceelnummers 17 en 1504) zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied':

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

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' weergegeven. De percelen binnen de planlocatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, zijn globaal rood omlijnd.





Afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor de gehele planlocatie zijn de volgende aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd':

- Gebiedsaanduiding: overige zone – herijking definities wonen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – parkeernomen buitengebied.

Binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied, herziening 1' (vastgesteld 01-10-2015), 'Buitengebied' gerechtelijke uitspraak (12-11-2014) zijn geen bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor de planlocatie. De bestemmingen en aanduidingen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Reekseweg 7', 'Buitengebied' zijn daarom geldend voor de planlocatie. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' gerechtelijke uitspraak (12-11-2014) zijn onder andere regels gewijzigd die betrekking hebben op de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en zijn daarom wél van toepassing op de planlocatie. In het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd wonen en parkeren Landerd' zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeren die ook geldend zijn voor de planlocatie.

#### Tijdelijke vergunning

Naast de planologische situatie zoals beschreven in de hierboven genoemde bestemmingsplannen is er op 3 februari 2017 een tijdelijke vergunning afgegeven voor het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren voor een termijn 7 jaar (kenmerk HZ-2016-0173, aanvraagnummer 2640565).

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' zijn geen bevoegdheden opgenomen voor het vergroten van totaal bebouwd oppervlak ter plaatse van de enkelbestemming 'Horeca'. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn geen bevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar bestemming 'Horeca'. Het college van de voormalige gemeente Landerd heeft aangegeven aan een herziening van het bestemmingsplan mee te willen werken. Dit is per brief kenbaar gemaakt (d.d. 04-05-2021).

In voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op deze voorwaarden en hoe initiatiefnemer hieraan kan voldoen.



### **1.3. Procedure**

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

### **1.4. Leeswijzer**

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

## 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

### 2.1. Bestaande situatie

De planlocatie betreft onder andere zalencentrum 'Het Witte Huis' op Reekseweg 7, 5411RB, te Zeeland. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie K, nummers 17, 858, 1412 en 1504. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een struweelhaag vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen'. Deze is gedeeltelijk gesitueerd op de percelen die bekend staan als gemeente Zeeland, sectie K, nummers 1286, 1287, 1290, 1291 en 1294 (nabij Langenboomseweg). Deze percelen hebben momenteel de bestemming 'Agrarisch – 2'.

De planlocatie gelegen ten noorden gelegen van de kern Zeeland (ongeveer 700 meter) in het buitengebied. Zeeland is een kerndorp van de gemeente Maashorst. De begrenzing van de planlocatie wordt aan de noord- en westzijde gevormd door landbouwgronden en aan de oost- en zuidzijde door de straat Reekseweg, landbouwgronden en woningen.



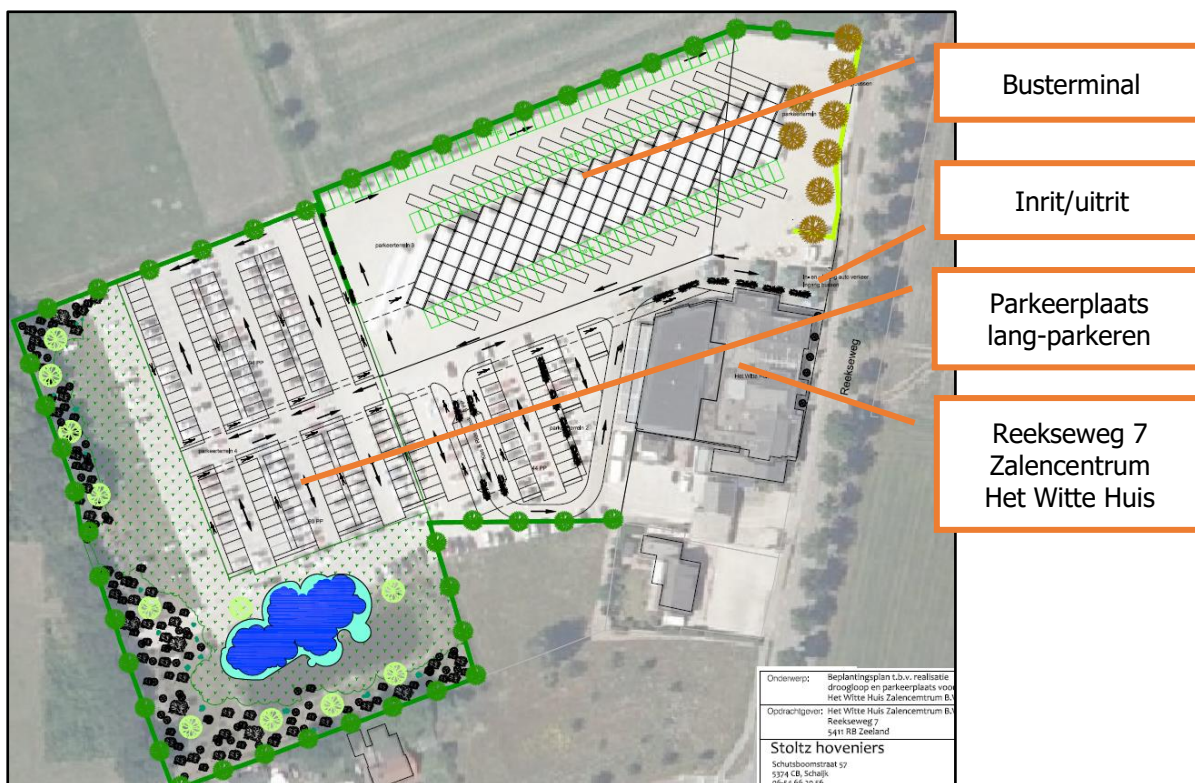
Afbeelding 5: weergave directe omgeving planlocatie (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Op navolgende afbeelding is een luchtfoto weergegeven van de planlocatie waarop de bestaande situatie is weergegeven. De planlocatie is hierbij globaal rood omlijnd.



Afbeelding 6: weergave planlocatie rood omlijnd (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com))

Op navolgende afbeelding is de situatie ter plaatse van Reekseweg 7 weergegeven conform de tijdelijke vergunning.



Afbeelding 7: situatie Reekseweg 7 conform tijdelijke vergunning

In de huidige situatie is zalencentrum 'Het Witte Huis' gevestigd op Reekseweg 7 te Zeeland. Op de locatie bevindt zich het zalencentrum zelf met 6 zalen, keuken, koelruimte, opslagruimte, toiletruimte garderobe, restaurant, terras, en café (bebouwd oppervlak ongeveer 1.465 m<sup>2</sup>). 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 daarnaast veel bezocht door reisgezelschappen, welke op dagtocht of op doorreis zijn, voor een koffie, lunch- of dinerstop. Ook dient de locatie in het seizoen als op- en overstapplaats van vakantie-reizen. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' is uitgegaan van de aanwezigheid van maximaal 30 bussen tegelijkertijd.

#### Tijdelijke vergunning

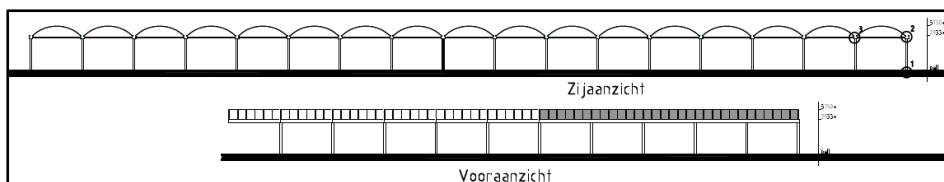
Vanuit de busreisorganisaties is een droogloop (overkapping) voor de passagiers een vereiste om de locatie te blijven gebruiken als overstapplaats. De droogloop (overkapping) is een ruimte waaronder mensen zich kunnen verplaatsen. Op 3 februari 2017 is er een tijdelijke vergunning afgegeven voor het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren voor een termijn 7 jaar (kenmerk HZ-2016-0173, aanvraagnummer 2640565). Er is een vergunning afgegeven voor droogloop van 1.553 m<sup>2</sup> (in totaal 17 rijen). Hierdoor wordt er een overdekte op- en uitstapplaats aangeboden aan passagiers. De onverharde parkeerplaats waarop de droogloop is gerealiseerd is verhard.

#### Droogloop

Binnen de planlocatie is een droogloop (overkapping) gerealiseerd. Dit zodat de bussen in de gewenste situatie t.o.v. de vigerende situatie niet verdeeld over het terrein geplaatst worden, maar gestuurd naar de overdekte uitstapplaats. De passagiers zijn hierdoor bij het overstappen niet van weersinvloeden afhankelijk. Verder zijn de looplijnen voor de passagiers op deze wijze zo compact mogelijk gehouden en is er een beter overzicht naar welke bus zij zich moeten verplaatsen. De droogloop (overkapping) is een ruimte waaronder mensen zich kunnen verplaatsen. De droogloop heeft een totale oppervlakte van 1.553 m<sup>2</sup>. De droogloop biedt ruimte aan het gelijktijdig plaatsen van maximaal 30 bussen met bijbehorende personen (inclusief personen).

De droogloop bestaat uit 17 rijen kunststof kappen welke middels stalen kolommen, stalen liggers en stalen gootconstructies aan elkaar worden gemonteerd. 16 Rijen bestaan uit 5 kappen en 1 rij bestaat uit 2 kappen met een afmeting van 4,32 m x 4,30 (per kap), welke aan elkaar bevestigd zijn met stalen liggers (van 0,05 m) en een stalen gootconstructie (0,3 m).

De droogloop heeft een goothoogte van 2,93 meter en een nokhoogte van 3,75 meter t.o.v. peil. De funderingspoeren en de opstortingen waarop de stalen kolommen worden gemonteerd zijn gelegen onder peil. In navolgende afbeelding wordt het zij- en vooraanzicht van de droogloop weergegeven.



Afbeelding 8: aanzichten droogloop

#### Parkeervoorziening

Door de realisatie van de droogloop (overkapping), de onoverdekte plaats waar de bussen staan en de daaraan grenzende onoverdekte rijpaden worden parkeerplaats P1 en P3 in beslag genomen. Om in de parkeerbehoefte te kunnen blijven voorzien op het eigen terrein is 4.500 m<sup>2</sup> van het achtergelegen perceel, westelijk grenzend aan de horecabestemming in gebruik genomen als parkeerterrein ten behoeve van lang-parkeren (zie navolgende afbeelding). Deze grond is direct aansluitend aan het vigerende bestemmingsvlak gelegen, waardoor er sprake blijft van compactheid en geen vreemde vormen ontstaan. Door bureau 'Buiten Ruimte' is destijds voor het project een adviesnotitie van de parkeerbalans gemaakt en een inrichtingstekening van het parkeerterrein en de droogloop. Uit deze adviesnota komt naar voren dat er behoefte is naar een extra parkeerterrein, zodat ook na de plaatsing van de droogloop op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan blijven worden voorzien.



Samengevat is het volgende aanwezig op de planlocatie (conform tijdelijke vergunning):

- Zalencentrum (gebouwen) ongeveer 1.465 m<sup>2</sup>;
- Parkeerplaats, verkeersruimte en overige verharding ongeveer 9.080 m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer 1.553 m<sup>2</sup> droogloop.

#### Uitbreiding ten opzichte van de tijdelijke vergunning

Ten opzichte van de tijdelijke vergunning is de droogloop vergroot met 2 drooglopen van ongeveer 186 m<sup>2</sup>. Hiermee komt het totaal op 19 rijen waarvan 18 lange rijen en 1 korte rij. In totaal is er 1.739 m<sup>2</sup> (1.553 m<sup>2</sup> + 186 m<sup>2</sup>) aan droogloop aanwezig. Daarnaast is de parkeergelegenheid anders ingericht dan in de tijdelijke vergunning is weergegeven. Op perceel 17 en 1504/858 zijn extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Op navolgende afbeelding bestaande situatie weergegeven. Hierop zijn de extra parkeerplaatsen in blauw weergegeven. Toename van verhard oppervlak (parkeerplaatsen) bedraagt 2.058 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 9: wijzigingen ten opzichte van de tijdelijke vergunning

## **2.2. Beoogde situatie**

De initiatiefnemer is voornemens om de tijdelijke vergunning van 7 jaar, waarmee de droogloop en de extra parkeervoorziening is gerealiseerd, definitief vast te leggen in het bestemmingsplan. Daarnaast wil de initiatiefnemer extra gerealiseerde drooglopen en parkeerplaatsen op de locatie vastleggen. Op navolgende afbeeldingen wordt de beoogde situatie weergegeven. In navolgende toelichting wordt een beschrijving gegeven per genoemde activiteit.

#### Extra parkeervoorziening

In de praktijk blijkt nu dat het aantal langparkeerders busreizigers groter is dan beoogd bij de verleende omgevingsvergunning. Dit komt met name doordat de leeftijd van de reizigers gedeeltelijk verjongt en steeds meer reizigers ervoor kiezen om rechtstreeks vanaf de verzamellocatie/vertreklocatie te vertrekken en niet vanaf verscheidene opstapplaatsen. Ook neemt de behoefte aan busreizen toe waardoor het aantal vertrekdagen van de bussen toeneemt (het aantal touringcars, gemiddeld 30 stuks, dat gelijktijdig vertrekt op een dag neemt niet toe). Hierdoor ontstaat er meer parkeerbehoefte voor langparkeerders. Op momenten dat de locatie aangedaan wordt door bussen vinden op de locatie geen feesten en partijen plaats. Dit is niet mogelijk omdat de busreizigers gebruik maken van de zalen. Het aantal bezoekers neemt in de beoogde situatie niet toe. Het bestaande restaurant op de locatie is namelijk sinds kort beëindigd. Hierdoor komt het aandeel bezoekers ten behoeve van het restaurant te

vervallen. Ondanks dat bestaat er een grotere parkeerbehoefte op de locatie dan waar in de vergunde situatie in voorzien had kunnen worden. De bezoekers van het restaurant betroffen kortparkeerders. Zij parkeren hun auto voor enkele uren op de locatie ten behoeve van een bezoek aan het restaurant. Bij een gelijkblijvend aantal bezoekers en een verschuiving van kort parkeren naar lang parkeren neemt de bezettingsgraad van het parkeerterrein toe. Door deze verschuiving in het parkeermotief neemt de behoefte in parkeervoorzieningen op de locatie toe.

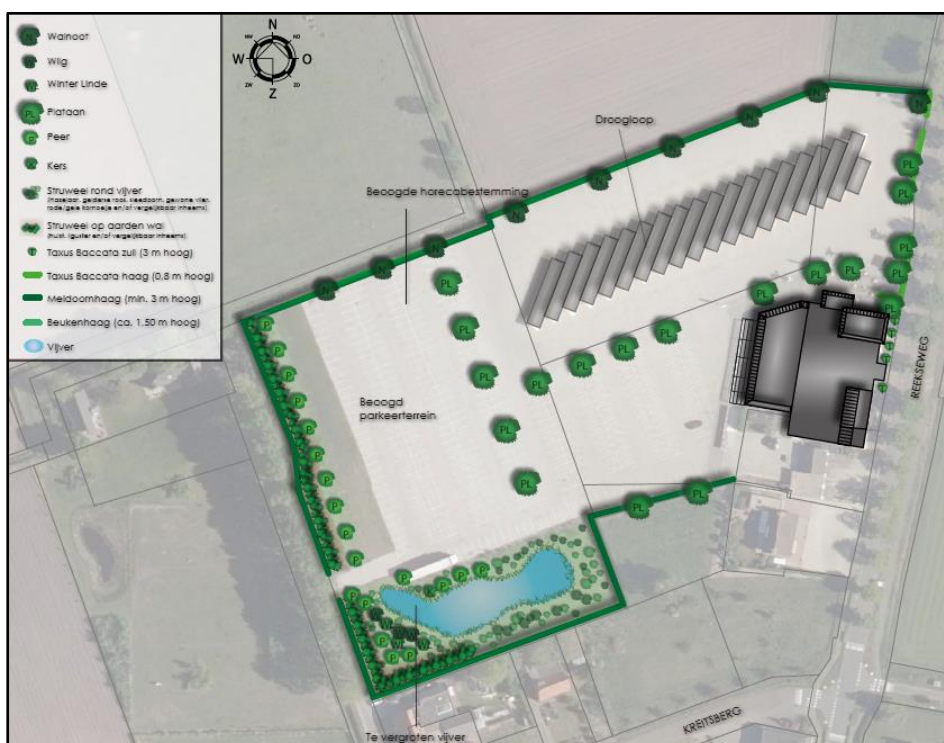
Om de extra parkeerbehoefte op te kunnen vangen is het voorstel om het laatst uitgebreide parkeerterrein (binnen de enkelbestemming Agrarisch met waarden – 1) te verlengen ter plaatse waar op het landschappelijk inrichtingsplan, wat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, 'kruidenrijk grasmengsel' is aangegeven. Op deze wijze blijft het parkeerterrein door de groensingel, zoals ingetekend op het landschappelijk inpassingsplan afgeschermd/uit het zicht onttrokken en op een goede wijze landschappelijk ingepast. Daarnaast wenst de ten zuiden van perceel 17 en 1504/858, aansluitend aan de huidige parkeerplaats, extra parkeervoorziening te realiseren.

Het parkeerterrein is met parkeervakken ingedeeld zoals te zien is op de luchtfoto. Het parkeren van de personenwagens vindt efficiënt plaats, omdat er tijdens de vertrekdagen verkeersregelaars aanwezig zijn. Om de toename in verharding te compenseren zal de huidige infiltratievijver worden vergroot om zo het regenwater op te kunnen vangen.

### Noodontsluiting Kreitsberg

De ontsluiting van het aan de achterzijde van het parkeerterrein van Reekseweg 7 met de Kreitsberg is ten alle tijden gesloten. Deze ontsluiting zal enkel en alleen gebruikt worden wanneer er sprake is van een calamiteit/noodsituatie. De ontsluiting is met een poort afgesloten.

In navolgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. Hierop zijn de wijzigingen ten opzichte van de tijdelijke vergunning weergegeven.



Afbeelding 10: weergave beoogde situatie



#### Wijzigingen ten opzichte van vigerende bestemmingsplannen

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen wenst de initiatiefnemer:

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1', zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied', te wijzigen naar bestemming 'Horeca' ten behoeve van parkeergelegenheid en noodontsluiting;

In het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' is 1.465 m<sup>2</sup> aan bebouwing opgenomen. In de beoogde situatie wordt een differentiatievlak opgenomen ten behoeve van functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – droogloop'. Het maximum bebouwd oppervlak wordt vergroot van 1.465 m<sup>2</sup> naar 3.204 m<sup>2</sup>, waarvan 1.739 m<sup>2</sup> is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – droogloop'. Ter plaatse van het beoogde bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Dit wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingplan. Hierdoor is de hoeveelheid bebouwd oppervlak geborgd.

### 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *3.1.1. Nationale Omgevingsvisie*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

*'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'*

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

*'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'*

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

##### *3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het initiatief betreft het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1', zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied', naar bestemming 'Horeca' ten behoeve van parkeergelegenheid en noodontsluiting. Ten behoeve van de droogloop wordt een differentiatievlak opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – droogloop'. Ter plaatse van de aanduiding is 1.739 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak toegestaan ten behoeve van de droogloop.

Binnen de planlocatie is er sprake van bestaande horeca- en reisactiviteiten (zie bestemmingsplan 'Reekseweg 7'). Door het realiseren van de overdekte opstapplaatsen zijn de parkeerplaatsen elders gesitueerd binnen de planlocatie. De verplaatsing van de parkeerplaatsen en de kleinschalige uitbreiding is ten behoeve van de al aanwezige opstapplaats voor busreizen. Daarnaast sprake van een kleinschalige uitbreiding van parkeerplaatsen.

#### Behoeft op- en overstapplaats busreizen

Het realiseren van overdekte opstapplaatsen op de locatie Reekseweg is noodzakelijk voor het behoud van busreizen en horecagasten. De locatie Reekseweg 7 reeds in gebruik is als op- en overstapplaats van busreizen (zie vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7'). Vanuit de busreisorganisatie is het een vereiste om een overdekte opstapplaats aan te bieden. Wanneer de droogloop niet op Reekseweg 7 planologisch gerealiseerd kan worden betekent dit dat de locatie Reekseweg 7 niet meer gebruikt zal worden als op- en overstapplaats voor busreizen. De accommodatie zal hierdoor niet of minder bezocht worden door reisgezelschappen, welke op dagtocht of op doorreis zijn, voor een koffie, lunch- of dinerstop. De locatie zal tevens niet meer bezocht worden door vakantiegangers. Hierdoor zal het aantal horecabezoekers drastisch afnemen.

Busreisorganisaties hebben verschillende opstapplaatsen in Nederland voor busreizen. De huidige busmaatschappij heeft 75 opstapplaatsen in heel Nederland. Deze opstapplaatsen bevinden zich op onder andere NS-stations, Busstations, en parkeerplaatsen van horecagelegenheden. Zalencentrum 'Het Witte Huis' aan de Reekseweg 7 is, als enige locatie, zowel een op- als ook een overstapplaats voor busreizen. Met de servicelijn worden reizigers vanaf hun opstapplaats naar het verzamelpunt (Reekseweg 7) gebracht. Reizigers kunnen daarnaast ook kiezen om direct vanuit het verzamelpunt aan Reekseweg 7 te vertrekken. Deze locatie is onder andere gekozen vanwege alle faciliteiten die zalencentrum 'Het Witte Huis' biedt. De locatie Reekseweg 7 heeft een goede aansluiting op diverse N-wegen en daarmee de A50, A58 en A73. Hierdoor vormt de locatie een goede uitvalsbasis voor de diverse busreizen naar diverse landen binnen Europa, waaronder landen in Zuid-Europa.

Vanuit de busreisorganisaties is een droogloop (overkapping) voor de passagiers een vereiste om de locatie te blijven gebruiken als overstapplaats. In verband met het realiseren van de droogloop zijn de parkeerplaatsen voor langparkeerder gesitueerd op perceel 17. De droogloop en parkeerplaatsen zijn op 3 februari 2017 vastgelegd in een tijdelijke vergunning voor een termijn van 7 jaar. De ontwikkeling betreft het vastleggen en uitbreiden van de tijdelijke vergunning. Gezien de volledige invulling van de tijdelijke vergunning is gebleken dat er behoefte is aan een op- en overstapplaats voor busreizen.

#### Ligging buiten stedelijk gebied

Het is niet gewenst om Zalencentrum 'het Witte Huis' met haar reeds bestaande activiteiten te verplaatsen naar de stedelijk gebied/bebouwde kom. Wanneer het zalencentrum mét de overdekte op- en overstapplaats en parkeerplaatsen binnen de bebouwde/stedelijk gebied wordt gerealiseerd leidt dit tot een toenemende verkeersdruk en geluidshinder in de bebouwde kom. Dit betekent dat er een nieuwe locatie ontwikkeld moet worden waar deze activiteiten mogelijk zijn. Een andere mogelijkheid is dat er gezocht kan worden naar bestaande locatie, deze locatie zal dan wel de nodige aanpassingen moeten ondergaan, waaronder het realiseren van een droogloop, parkvoorzieningen, aanpassing horecagelegenheid/zalen, zodat deze geschikt is voor de beoogde activiteiten. Zalencentrum 'Het Witte Huis' heeft een breed aanbod in faciliteiten. Deze faciliteiten zijn doorgaans niet aanwezig bij bestaande horecagelegenheden. Vanwege het aantal verkeersbewegingen zou een locatie op een industrieterrein meer geschikt zijn. Echter gezien de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar is het niet wenselijke om zalencentrum 'Het Witte Huis' te verplaatsen naar een industrieterrein. Het zalencentrum 'Het Witte Huis' wordt gebruikt voor (permanent) menselijk verblijf. Dit betekent dat er ter plaatse van de locatie sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De verplaatsing naar of het vestigen binnen het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een bedrijventerrein, van zalencentrum 'Het Witte Huis' betekent een grote kapitaalsvernietiging van het bedrijf zoals dit in de huidige situatie aanwezig is op de locatie Reekseweg 7 te Zeeland. Wanneer de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden komen onder andere de arrangementen door tourorganisaties te vervallen. Daarnaast zal de parkeerdruk elders in de omgeving toenemen wanneer er niet voldoende

parkeergelegenheid aanwezig is. Bezoekers voor de arrangementen zijn veelal 60 jaar en ouder. Bezoekers die met eigen auto komen en willen parkeren zullen dicht bij de locatie waar ze moeten zijn willen parkeren. Het parkeren ver buiten de locatie zal de bereikbaarheid verslechteren en hierdoor zullen bezoekers de locatie gaan mijden en op zoek gaan naar andere alternatieven. Zalencentrum 'Het Witte Huis' zal daarmee de aantrekkingskracht van busreisorganisaties, reizigers en overige bezoekers verliezen. Financieel gezien is het voor de initiatiefnemer geen optie en niet haalbaar om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie.

### Conclusie

Gezien voorgaande, kan worden gesteld dat er behoefte is aan deze ontwikkeling en dat op een locatie elders (binnen stedelijk gebied) niet aan deze behoefte kan worden voorzien.

## **3.2. Provinciaal beleid**

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### *3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

### 3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie navolgende afbeelding, ligt de planlocatie (rood omlijnd) deels in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

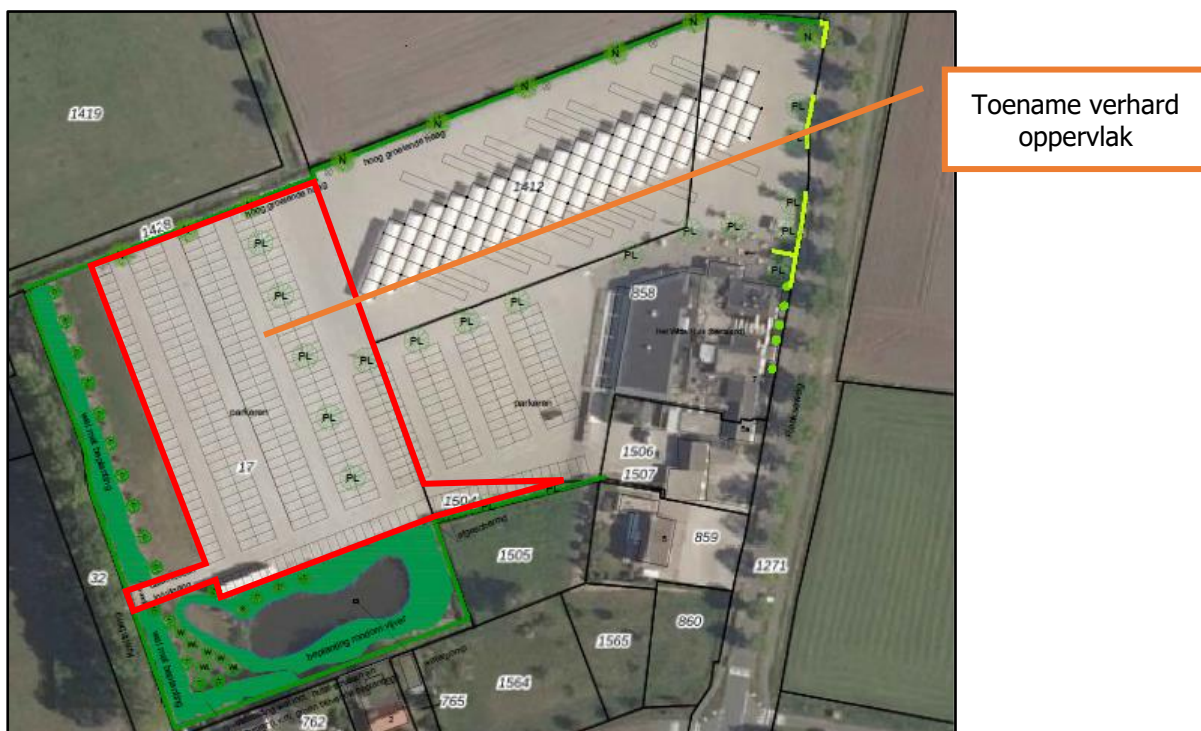


Afbeelding 11: uitsnede structurenkaart Sv 2014 (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Volgens de structurenkaart, zie voorgaande afbeelding, ligt de planlocatie (rood omlijnd) deels ook in het accentgebied agrarische ontwikkeling. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeeleij, de rivierleij, de peelstreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. De planlocatie is gelegen in het accentgebied 'de peelstreek van Mill tot Someren'. Dit is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura 2000-gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen.



Binnen de planlocatie is sprake van bestaande horeca- en reisactiviteiten (zie bestemmingsplan Reekseweg 7). De beoogde droogloop, die middels dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd wordt, is gesitueerd binnen de structuur groenblauwe mantel. De droogloop is, middels een tijdelijke omgevingsvergunning, gerealiseerd op de reeds bestaande parkeervoorziening die tevens gebruikt worden als op- en overstapplaats van busreizen. Deze parkeervoorziening is in het vigerend bestemmingsplan (Reekseweg 7) reeds verhard. Het realiseren van de droogloop leidt niet tot een toename van verharding. Wél is door de realisatie van de droogloop een deel van de parkeerplaatsen voor langparkeerders komen te vervallen. Hierdoor is een uitbreiding met een parkeerterrein/overloopgebied op eigen terrein noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de parkeerbehoefte. Middels de tijdelijke omgevingsvergunning van 2017 is de uitbreiding van het parkeerterrein gerealiseerd. De uitbreiding van het parkeerterrein is deels gelegen in de structuur groenblauwe mantel en deels in het landelijk gebied. In navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven met daarop de beoogde uitbreiding in verharding (rood omlijnd).



Afbeelding 12: weergave uitbreiding verharding

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. De planlocatie wordt omzoomd door een hoog groeiende haag, solitaire bomen en een wadi/amfibieënpool met diverse beplanting daaromheen. Ook de parkeervoorziening is voorzien van solitaire bomen zodat de parkeerplaatsen een groen karakter krijgt. Het groenblauwe raamwerk wordt hierdoor versterkt wat ten goede komt aan de diversiteit van planten en dieren. De bestaande waterfuncties ter plaatse worden gerespecteerd door het hemelwater wat op het verharde oppervlak valt af te voeren naar de gerealiseerde wadi/amfibieënpool, van waaruit het hemelwater in de bodem infiltreert. De wadi/amfibieënpool is van voldoende omvang zodat deze daarmee de toename in verhard oppervlak compenseert. Hierdoor wordt wateroverlast naar derden voorkomen.

In de nabijheid van de planlocatie wordt een struweelhaag gerealiseerd ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze haag is gedeeltelijk gesitueerd op het perceel dat bekend staat als gemeente Zeeland sectie K, nummer 1480 (nabij Logtschedijk/Peelweg). Deze extra landschappelijke inpassing komt daarmee tegemoet in de compensatie van de toename in verhard oppervlak (verstening). Deze beplantingsstrook sluiten aan op bestaande beplantingsstroken in de omgeving waardoor er als het ware een ecologische verbindingzone ontstaat waar dieren zich in kunnen verschuilen en/of verplaatsen. Dit komt ten goede aan de biodiversiteit in het gebied. De aanleg



en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een toename plaats van de hoeveelheid verharding zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding. De ontwikkeling leidt echter niet tot een uitbreiding/en of intensivering van de bestaande horeca- en reisactiviteiten binnen de planlocatie. Ook leiden de beoogde ontwikkeling, het realiseren van droogloop binnen de bestemming 'Horeca' en het vergroten de bestemming 'Horeca' ten behoeve van parkeergelegenheid, niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen (personenauto's en bussen). Hierdoor is geen sprake van een intensivering van activiteiten binnen de planlocatie.

Gezien voorgaande, wordt met de beoogde ontwikkelingen belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties in het gebied gerespecteerd. Daarnaast leidt de beoogde ontwikkeling niet tot intensivering van de planlocatie. De beoogde ontwikkeling gaat daarnaast gepaard met een landschappelijke inpassing van de planlocatie en een extra landschappelijke inpassing in de nabijheid van de planlocatie. Daarmee wordt de toename in verhard oppervlak zo veel mogelijk gecompenseerd. Dit heeft tevens een positief effect op uitstraling en de biodiversiteit van het gebied. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur en het landelijk gebied.

### *3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Groenblauwe mantel' en 'Stalderingsgebied' zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 13: uitsnede Iov, hoofdstuk 3 (bron: provincie Noord-Brabant)

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op de groenblauwe mantel. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het uitbreiden van de enkelbestemming 'Horeca'. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.73 voor 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied'.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Dit initiatief heeft geen betrekking op een veehouderij. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

#### Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het vergroten van de enkelbestemming 'Horeca' en het verplaatsen van een woonbestemming. In paragraaf 3.1.2 is getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Het initiatief betreft geen ruimtelijke ontwikkeling die betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel of woningbouwlocaties. Uit jurisprudentie blijkt tevens dat het initiatief niet onder 'andere stedelijke voorzieningen' valt. Zoals in paragraaf 3.1.2 beschreven is wordt gebruikt gemaakt van een bestaande locatie. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' zijn aanwezige horeca- en reisactiviteiten reeds toegestaan.

Binnen de planlocatie is er sprake van bestaande horeca- en reisactiviteiten (zie bestemmingsplan 'Reekseweg 7'). Door het realiseren van de overdekte op- en overstapplaatsen zijn bestaande parkeerplaatsen elders gesitueerd binnen de planlocatie. De beoogde ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen van de droogloop en een uitbreiding van het parkeerterrein. Daarmee voldoet de locatie aan de eisen die reizigers (en reisorganisaties) stellen aan hun reisbeleving.

Zoals in paragraaf 3.1.2 is beschreven is gekeken naar de mogelijkheid tot verplaatsing van de activiteiten. Hervestiging of het verplaatsen van een deel van de activiteiten betekent kapitaalvernietiging. Daarnaast is het, voor de initiatiefnemer, financieel gezien niet haalbaar om het zalencentrum inclusief alle activiteiten te verplaatsen. Zoals eerder beschreven neemt het aantal bezoekers (verkeersbewegingen) niet toe. Daarmee is de uitbreiding van het parkeerterrein, middels het vergroten van de bestemming 'Horeca', toereikend. De beoogde ontwikkeling voorziet in de huidige en toekomstige behoefte van het zalencentrum 'Het Witte Huis'. Wanneer in de toekomst blijkt dat horeca- en reisactiviteiten toenemen zal gezocht worden naar een locatie die daarin kan voorzien.

Bij een eventuele verdere groei van de reisactiviteiten zal gekeken worden naar een andere locatie waar deze groei in het aantal reizigers en reizen ondergebracht zal worden. Een verdere uitbreiding van de reisactiviteiten zal op deze locatie niet plaatsvinden.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

#### De ondergrond

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. Deze aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit hoofdstuk 4 blijken geen bezwaren te zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen.

#### De netwerklaag

De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. Een deel van deze aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit hoofdstuk 4 blijken geen bezwaren te zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen.

#### *Infrastructuur en personenvervoer*

Zoals in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren is beschreven ligt de planlocatie aan de Reekseweg. De Reekseweg wordt ontsloten door de Peelweg (N277) en N324. De Peelweg is één van de belangrijkste verbindingswegen in de regio, en de meest belangrijke ontsluitingsroute van en naar 'Het Witte Huis'.

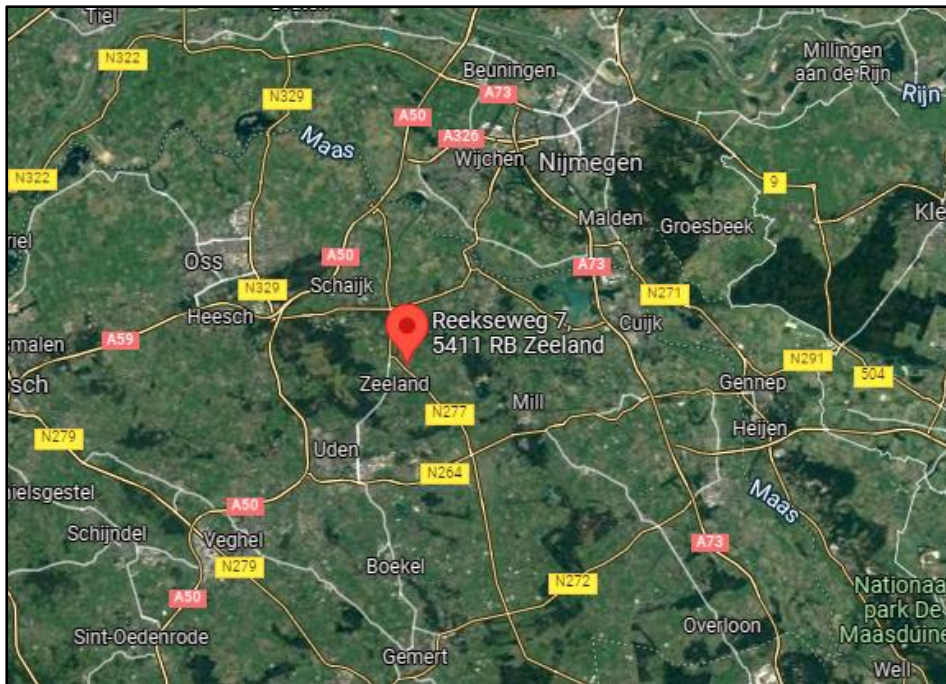
Zoals reeds beschreven, zijn de Horeca- en reisactiviteiten reeds aanwezig in de bestaande situatie (bestemmingsplan 'Reekseweg 7'). In navolgende afbeelding is de ligging van 'Het Witte Huis' weergegeven en de omliggende wegen.



Afbeelding 14: luchtfoto met daarom de planlocatie en omliggende wegen (bron: google.maps)

Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking hebben busreisorganisaties verschillende opstapplaatsen in heel Nederland. Zalencentrum 'Het Witte Huis' aan de Reekseweg 7 is hét verzamelpunt van de huidige reisorganisatie die gebruik maakt van deze locatie. Uit paragraaf 3.2.1 blijkt vanuit de beursorganisatie en reizigers behoefte is aan een op- en overstapplaats. Naast de faciliteiten die Het Witte Huis biedt is de locatie ook geschikt vanwege haar ligging. In navolgende afbeelding zijn de omliggend A- en N-wegen weergegeven in de nabijheid van de planlocatie. Zowel de personenauto's als de touringcars verplaatsen zich over omliggende A- en N-wegen. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen te verwerken, zoals reeds is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7'. In navolgende afbeelding zijn de omliggende A- en N-wegen weergegeven.





Afbeelding 15: luchtfoto met daarom de planlocatie en A- en N-wegen (bron: google.maps)

Zoals reeds beschreven vindt er in de beoogde situatie geen uitbreiding plaats van horeca- en reisactiviteiten. Daarmee vindt er ook geen uitbreidingplaats in het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op het infrastructurele netwerk in de omgeving. In 'zorgvuldig ruimtegebruik' is beschreven dat verplaatsing of hervestiging van het bedrijf niet haalbaar is. De initiatiefnemer is niet voornemens om de bestaande horeca- en reisactiviteiten uit in de toekomst uit te breiden op de locatie. Met de beoogde ontwikkeling voldoet de locatie aan de eisen van reizigers en reisorganisatie. Daarmee is de locatie toekomstbestendig voor de diverse activiteiten die plaatsvinden. Wanneer het aanbod van reizigers en horecabezoekers in de toekomst toeneemt wordt er gezocht naar een andere locatie die kan voorzien in de toestroom van extra bezoekers. Daarmee is geborgd dat de verkeersdruk op de omliggende wegen niet zal toenemen. De huidige uitbreiding in parkeerverzorging is daarmee toereikend voor de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen.

#### De bovenste laag

In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

#### Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een goede landschappelijke inpassing, extra landschappelijke kwaliteitsverbetering en maatschappelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast wordt door het toevoegen van een extra ontsluiting de verkeerskundige situatie verbeterd.

#### Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud

of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de voormalige gemeente Landerd is 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' (besluit 18-04-2013) van toepassing. Hierin is de ontwikkeling, uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Horeca' aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat men een aanzienlijke ruimtelijke impact verwacht voor dit initiatief. Deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Aanvullend moeten minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm's) worden getroffen. De verdere uitwerking van de regeling en de berekening 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting (bijlage 1). De bijbehorende landschappelijke inpassingsplannen zijn als bijlage 2, 3 en 4 bijgevoegd aan deze toelichting.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing en de financiële bijdrage wordt feitelijk en juridisch verzekerd door dit privaatrechtelijk te verankeren in een overeenkomst tussen de gemeente Maashorst en de initiatiefnemer. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

De aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt feitelijk en juridisch verzekerd door dit privaatrechtelijk te verankeren in een overeenkomst tussen de gemeente Maashorst en de initiatiefnemer. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' op de verbeelding en een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

#### Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.71 ten aanzien van 'Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied'.

#### Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.71)

In artikel 3.71, onder c, van de Iov is vastgelegd dat een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie kan worden voorzien binnen het landelijk gebied als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

- 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*  
De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie. Met de beoogde ontwikkeling worden de tijdelijk vergunde droogloop en parkeervoorziening als ook de uitbreiding hiervan vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierbij is er sprake van bestaande voorzieningen binnen de planlocatie. Er is geen sprake van nieuwe functies die met dit initiatief worden toegestaan. Het betreft hier een uitbreiding van de bestaande functies. Het initiatief is hiermee passend binnen de bestaande activiteiten en functies in de omgeving.
- 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*  
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting



3. *Hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.*

In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door:

Door de planlocatie landschappelijke in te passen. Daarnaast dat vinden er landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de uitbreiding van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

#### Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

#### *3.3.1. Structuurvisie*

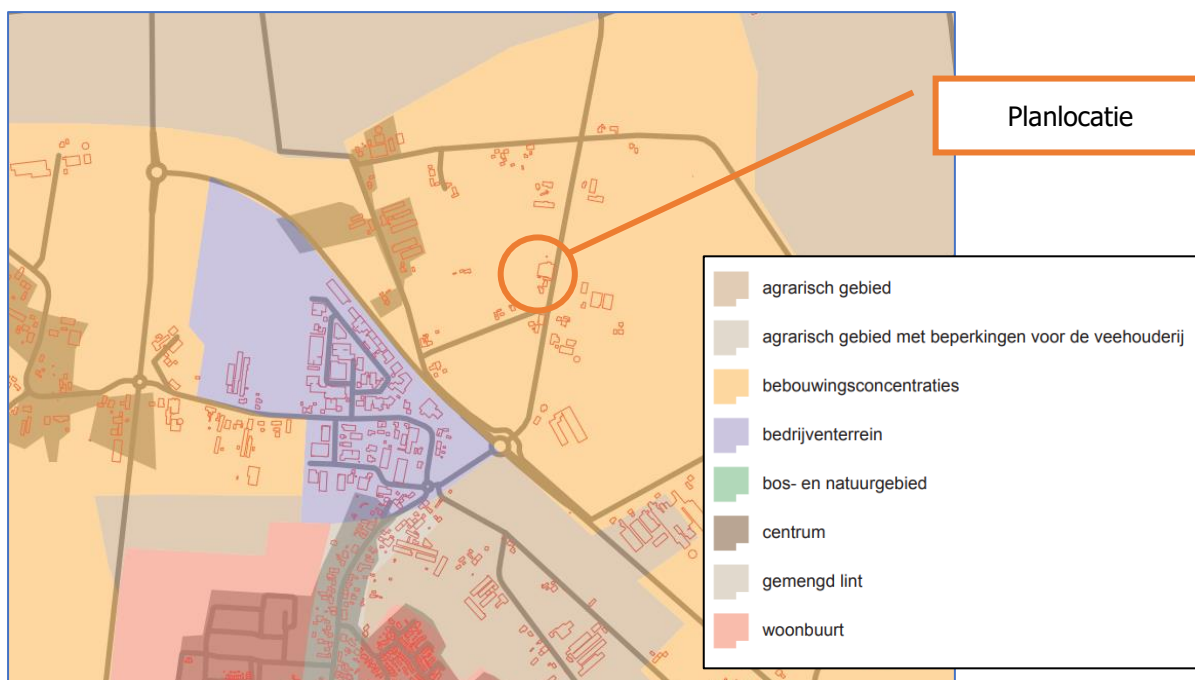
Op 14 januari 2014 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de 'Structuurvisie Landerd' vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen.

In de Structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

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

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen de geldende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De planlocatie is op de deelgebiedenkaart structuurvisie Landerd gelegen in 'bebouwingsconcentratie Kreitsberg-Reekseweg'. Het begrip 'Bebouwingsconcentratie' vormt een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones die in het landelijke gebied zijn gelegen. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente voormalige Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden. De Kreitsberg-Reekseweg is een bebouwingsconcentratie die kleinschalig besloten van landschappelijke karakteristiek is. De landschappelijke structuren zijn nagenoeg intact gebleven en vormen zo een aantrekkelijke omgeving voor wonen en recreatie. Aan de zuidzijde grenst de bebouwingsconcentratie aan de provinciale weg (N277). Aan de overzijde (ten zuiden van de N277) bevindt zich het bedrijventerrein van Zeeland. De bebouwingsconcentratie bevindt zich in een kleinschalig landschap met uitzondering van het oosten, zuidoosten. In het noorden is een bosgebied aanwezig. De bebouwingsconcentratie heeft een wisselend karakter en bestaat uit, kleinschalige agrarische activiteiten, recreatie en wonen.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de deelgebiedenkaart van de voormalige gemeente Landerd.



Afbeelding 16: uitsnede deelgebiedenkaart gemeente Landerd (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In de structuurvisie wordt ten behoeve van 'horeca – bebouwingsconcentraties' onder andere aangegeven dat:

- *het initiatief is kleinschalig van opzet, passend in de bebouwingskarakteristiek van de betreffende bebouwingsconcentratie. De bebouwingskarakteristiek kan per bebouwingsconcentratie in geringe mate verschillen.*
- *het initiatief moet qua maat en schaal ruimtelijk passen bij het betreffende lint;*
- *er moet sprake zijn van een verbondenheid met recreatieve fiets- en wandelroutes;*
- *het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op;*
- *het initiatief dient een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd';*
- *het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.*

Binnen de planlocatie is er sprake van bestaande horeca- en reisactiviteiten (zie bestemmingsplan 'Reekseweg 7'). Door het realiseren van de overdekte op- en overstapplaatsen zijn bestaande parkeerplaatsen elders gesitueerd binnen de planlocatie. Het nieuwe parkeerterrein van Reekseweg 7 is grotendeels al gerealiseerd door middel van de tijdelijke vergunning. De ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen bouwwerken (droogloop) en verharding (parkeerterrein).

De planlocatie wordt omzoomd door diverse hagen. De uitbreiding van het al aanwezige parkeervoorzieningen worden uit het zicht onttrokken door een groene buffer. Ten westen van de planlocatie is een aardenwal gerealiseerd met een struweel. Ten zuiden van de parkeerplaats is de infiltratievijver omzoomd door een struweel met diverse bomen. Door de toevoeging van diverse platanen worden de ook de al aanwezige drooglopen deels uit het zicht onttrokken. De planlocatie is geheel landschappelijk ingepast en vormt hierdoor één geheel dat door groene landschapselementen wordt ontsloten.

Het beoogde initiatief maakt geen nieuwe functies mogelijk binnen de planlocatie. De reeds bestaande horeca- en reisactiviteiten zijn passend binnen de functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. Door de planlocatie landschappelijk in te passen wordt de droogloop en het parkeerterrein grotendeels aan het zicht onttrokken. Binnen het plan is er geen sprake van gebouwen. Het plan is daarmee passend binnen de bebouwingskarakteristiek van de bebouwingsconcentratie. In de beoogde situatie vindt geen uitbreiding plaats van horeca- en reisactiviteiten. In de omgeving zijn diverse

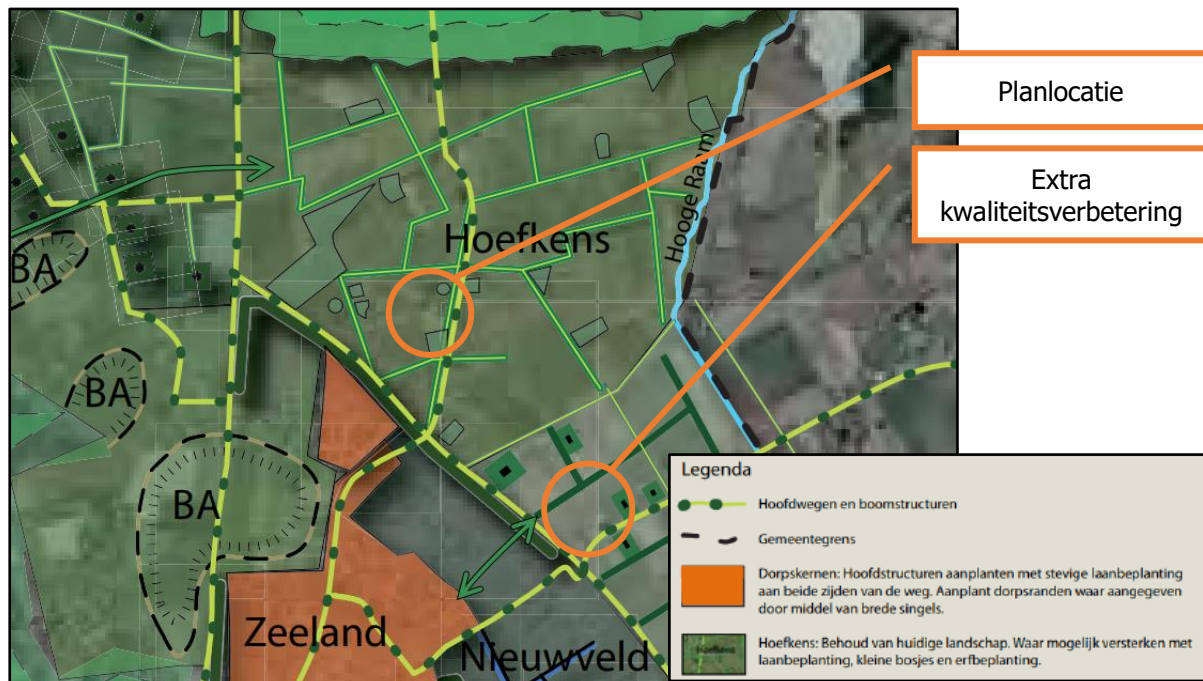
recreatieve fiets- en wandelroutes. Zo is de planlocatie in de nabijheid gelegen van de Reekse Heide. Vanuit Het Witte Huis worden diverse dagtochten georganiseerd in de omgeving. De planlocatie is daarmee een goede uitvalsbasis om de omgeving te ontdekken. De accommodatie wordt daarom ook veel bezocht door reisgezelschappen, welke op dagtocht of op doorreis zijn, voor een koffie-, lunch- of dinerstop. Daarmee is er voldoende verbondenheid tussen de planlocatie en de omgeving.

In voorliggende toelichting wordt ingegaan op de, in de structuurvisie, gestelde voorwaarden. In paragraaf 4.11 wordt nader beschreven en hoe het initiatief voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het landschappelijk inpassingsplan en de landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbetering worden beschreven in paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.3.2.

Gezien bovenstaande blijkt dat de beoogde ontwikkelingen niet in strijd is met de structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd.

### 3.3.2. Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 augustus 2012 is het 'Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027' vastgesteld door de gemeenteraad van voormalige gemeente Landerd. Het landschapsbeleidsplan geeft de visie weer van de voormalige gemeente Landerd met betrekking tot algehele landschapsverbetering. De gemeente Landerd is verdeeld in 12 deelgebieden. Per deelgebied is aangegeven wat de gewenste visie is. De planlocatie is gelegen in deelgebied 'Hoefkens'. Zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 17: uitsnede visie en deelgebied (bron: gemeente Landerd)

Het deelgebied 'Hoefkens' is ten noorden van Zeeland gelegen en bestaat uit een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine bosjes en solitaire bomen. De omgeving vormt een leefgebied voor struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren) en cultuurvolgers van 't kleinschalige boerenland. De visie van het deelgebied 'Hoefkens' luidt als volgt: 'behoud van huidige landschap. Waar mogelijk versterken met laanbeplanting, kleine bosjes en erfbeplanting'.

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van de planlocatie. Daarnaast vindt er een aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van landschappelijke inpassing en vinden er maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen plaats. Voor de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2017.

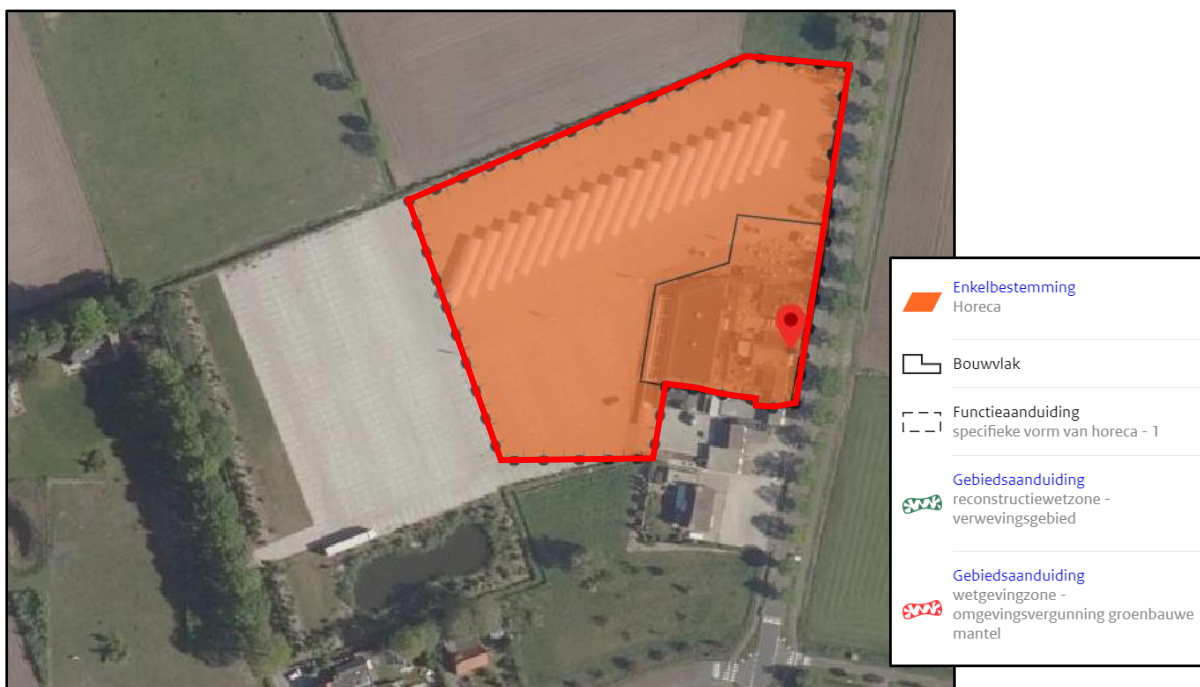
### 3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie de bestemmingsplannen 'Reekseweg 7', 'Buitengebied, herziening 1', 'Buitengebied' (gerechtelijke uitspraak 12-11-2014), 'Buitengebied' geldend en Parapluplan wonen en parkeren Landerd (vastgesteld 27-06-2019).

In het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' zijn de volgende aanduidingen opgenomen voor de locatie Reekseweg 7:

- Enkelbestemming Horeca;
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding specifieke vorm van horeca - 1;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' weergegeven. De locatie Reekseweg 7 is globaal rood omlijnd.



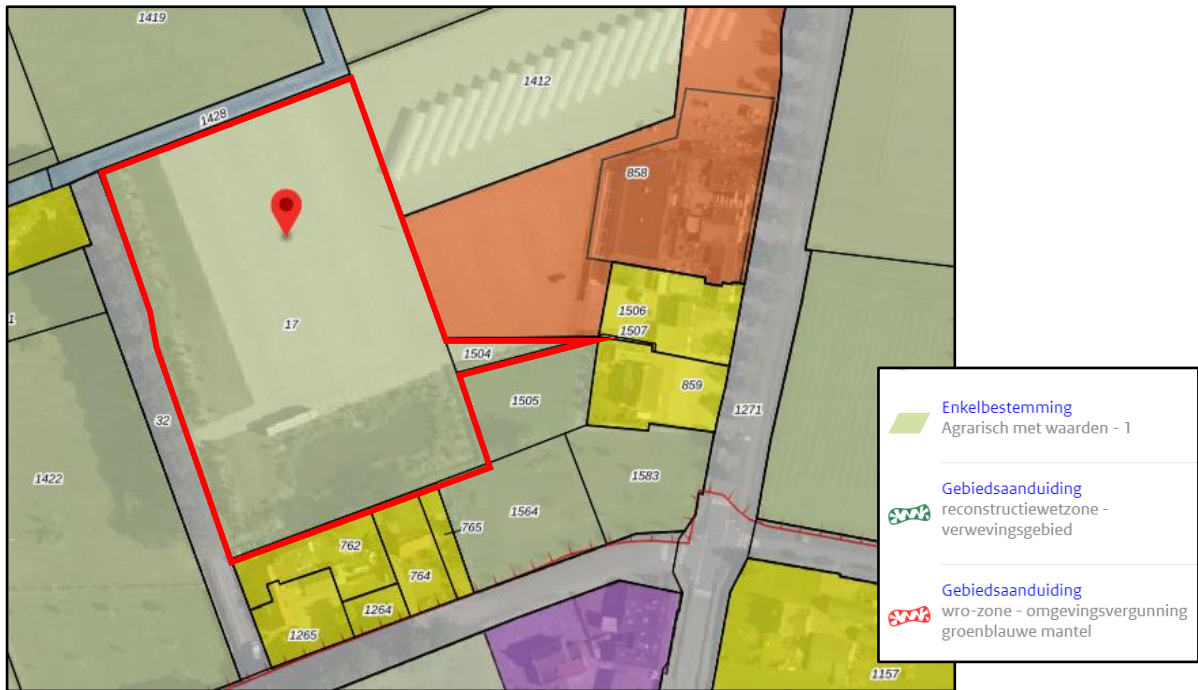
Afbeelding 18: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reekseweg 7' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor het achterliggend perceel waar de parkeerplaats is gelegen (kadastrale perceelnummers 17 en 1504), zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied':

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

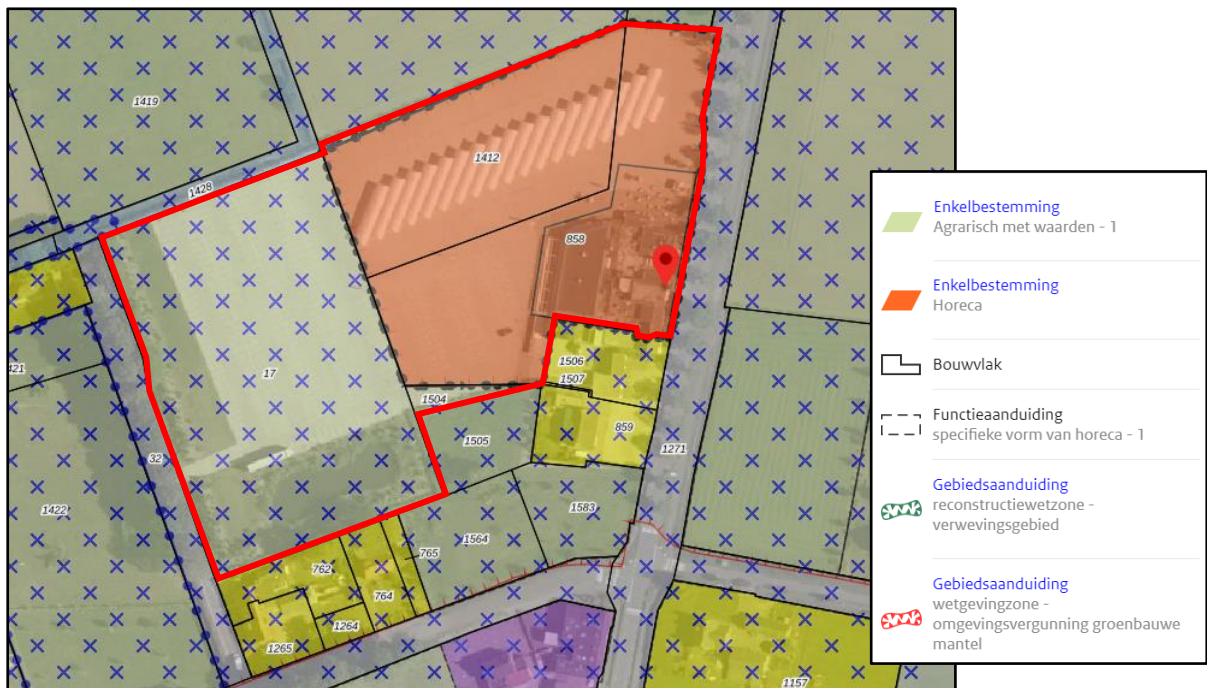
Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' weergegeven. De percelen binnen de planlocatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, zijn globaal rood omlijnd.





Afbeelding 19: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Ter verduidelijking is op navolgende afbeelding een uitsnede weergegeven van de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Reekseweg 7' ter plaatse van de planlocatie (rood omlijnd).



Afbeelding 20: planologische situatie planlocatie (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Naast de planologische situatie zoals beschreven in de hierboven genoemde bestemmingsplannen is er op 3 februari 2017 een tijdelijke vergunning afgegeven voor het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren voor een termijn 7 jaar (kenmerk HZ-2016-0173, aanvraagnummer 2640565).



Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7' zijn geen bevoegdheden opgenomen voor het vergroten van de enkelbestemming 'Horeca'. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn geen bevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' naar bestemming 'Horeca'. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij de vigerende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil onder voorwaarden meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan. Dit is per brief kenbaar gemaakt (d.d. 04-05-2021).

Navolgende motivatie en voorwaarden zijn opgenomen in de beantwoording principeverzoek dat kenbaar is gemaakt op 04-05-2021:

#### Drooglopen en parkeervoorzieningen

De extra ruimtelijke impact ten opzichte van de (tijdelijk) vergunde situatie blijft beperkt. Dit komt doordat de uitbreiding achter de reeds vergunde voorzieningen blijft en redelijk goed landschappelijk ingepast kan worden. Daarbij gelden voorwaarden en zal nog goed gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij specifiek aandacht moet uitgaan naar onderstaande voorwaarden;

- Uitvoeren van een omgevingsdialoog;
- De uitbreiding die ter plaatse van de landschappelijke inpassing is gerealiseerd moet worden gecompenseerd. De planlocatie biedt onvoldoende ruimte voor de benodigde inpassing/kwaliteitsverbetering;
  - o het voorgelegde landschappelijke inpassingsplan voor de planlocatie is akkoord bevonden.
  - o er zal kwaliteitsverbetering elders plaats moeten vinden.
  - o De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden te worden.
- Er moet aangetoond worden dat voldoende hemelwateropvang aangelegd wordt om het totaal aan verhard oppervlak op te vangen, conform de watertoets van het Waterschap;
- Aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de provinciale 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' en/of opvolger daarvan.

In voorliggende toelichting wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden. In paragraaf 3.2.3 wordt de Interim omgevingsverordening beschreven en hoe het initiatief hieraan voldoet. Het landschappelijk inpassingsplan en de landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbetering reeds beschreven in paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.3.2. De opvang van hemelwater wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2 waterhuishouding.

## 4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

### 4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Voor uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip de bouw van parkeerterreinen is in D11.2 grenswaarden opgenomen van: een oppervlakte van 100 hectare of meer; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In de beoogde bedrijfsopzet is er sprake van een uitbreiding van parkeerterrein van 2.058 m<sup>2</sup>. De bedrijfsvloeroppervlakte blijft hierbij gelijk. Daarmee blijft het initiatief onder de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er daarom geen plicht tot het opstellen van een MER. Er is daarom geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D-drempelwaarde is voor dit initiatief een vormvrije MER-beoordeling nodig omdat de activiteiten betrekking hebben op de uitbreiding van parkeerterrein waarbij de enkelbestemming van 'Agrarisch met waarden – 1' gewijzigd wordt naar 'Horeca. Daarnaast wordt het bouwvlak en de maximale hoeveelheid bebouwing vergroot ten behoeve van de droogloop.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van deze toelichting op het bestemmingsplan en de separate onderbouwing m.e.r.-beoordeling (bijlage 9) heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagertermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-

beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

## **4.2. Waterhuishouding**

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

### *4.2.1. Waterrelevant beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

#### Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.3 liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

#### Waterschap

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. In het waterbeheerplan 'Veilig voldoende schoon water' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2022 – 2027. De missie van het waterschap is: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De

Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Aa en Maas.

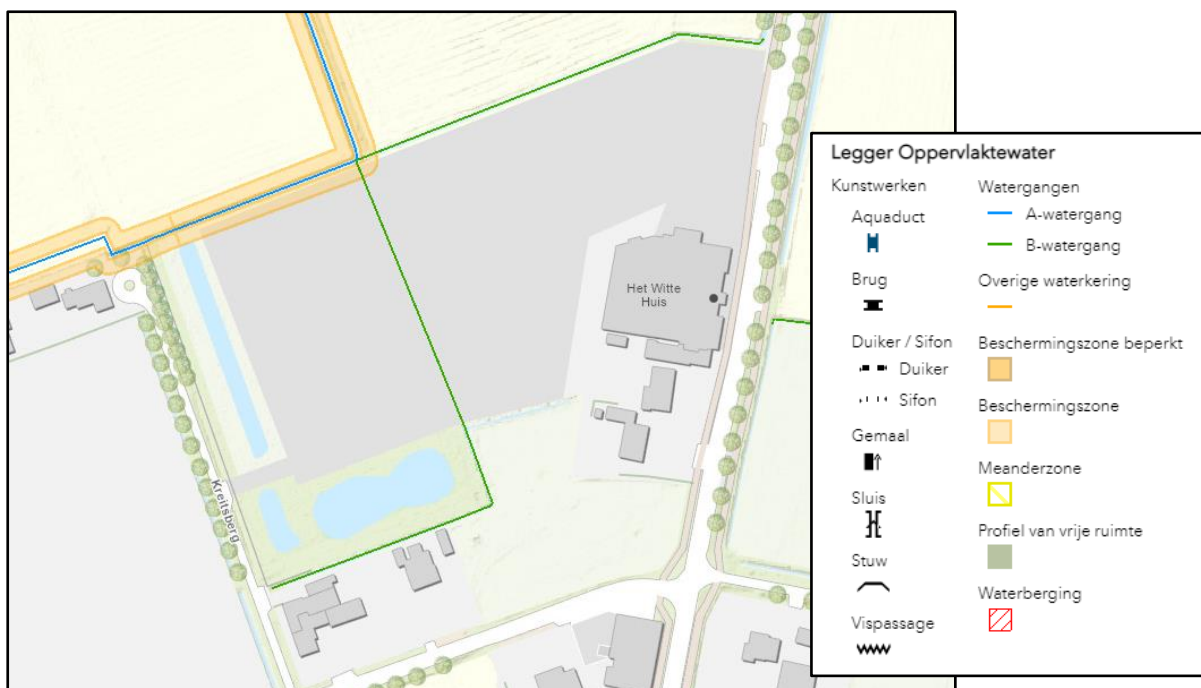
#### Gemeente

Op 1 januari 2022 zijn de gemeenten Uden en Landerd gefuseerd tot de nieuwe gemeente Maashorst. Beide gemeenten hadden een verbrede-rioleringsplan met een looptijd tot 2021. Daarom dat voor de nieuwe gemeente Maashorst een nieuwe gemeentelijk verbrede-rioleringsplan is opgesteld, namelijk 'POW&R Maashorst'. Dit staat voor Programma Omgevingswet Water & Riolering, planperiode 2022-2024 gemeente Maashorst.

Een (her)ontwikkeling kan tot een toename van (afvoerend)verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt voorsnog het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. Voor ontwikkelingen in Uden geldt een waterbergingseis van 60 mm (bij elke toename van verhard oppervlak). Binnen de voormalige gemeente Landerd geldt een waterbergingseis van 60 mm voor alle (her)ontwikkelingen bij toename van verhard oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>. Wanneer voldaan wordt aan de eisen van hydrologisch neutraal, wordt vanuit maatschappelijk oogpunt gevraagd om een verbeterde hydrologische situatie. Dit kan gerealiseerd worden door het hemelwater zo veel als mogelijk binnen de (nieuw)bouwlocatie te verwerken.

#### 4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de Legger Oppervlaktewater van Waterschap Aa en Maas. Op de afbeelding is te zien dat aan de rand van de planlocatie een A- en B-watergang is gelegen. Tevens loopt de B-watergang door de planlocatie heen.



Afbeelding 21: uitsnede Legger Oppervlaktewater (bron: Waterschap Aa en Maas)



In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het (bedrijfs)afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m<sup>3</sup> niet-verontreinigd hemelwater per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoongehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen infiltreren in de beplantingsstrook (landschappelijke inpassing) en in de bestaande wadi/amfibieënpoel.

#### *Bestaande situatie bestemmingsplan 'Reekseweg 7'*

In bestaande situatie (bestemmingsplan 'Reekseweg 7', was er sprake van een verhard oppervlak van 1.465 m<sup>2</sup> ten behoeve van gebouwen, 2.345 m<sup>2</sup> en 880 m<sup>2</sup> erfverharding (totaal 2.345 m<sup>2</sup> bouwvlak). Ten behoeve van de parkeervoorzieningen (P1 en P2) was er 4.520 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig. P3 was toen een onverharde parkeervoorziening. In totaal was er 6.685 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig binnen de planlocatie in de bestaande situatie (bestemmingsplan 'Reekseweg 7').

#### *Tijdelijke omgevingsvergunning 3 februari 2017*

Op 3 februari 2017 is voor het bedrijf een tijdelijke vergunning afgegeven voor het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren. Door de plaatsing van de droogloop en het verharderen van parkeerplaatsen was er sprake van een toename van verhard oppervlak van 8.200 m<sup>2</sup>. In totaal is er 15.065 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig na uitvoering van de tijdelijke vergunning. Volgens de rekenregels van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater, is de benodigde compensatie 246 m<sup>3</sup> op basis van een toename van 8.200 m<sup>2</sup>. Als compenserende maatregel voor toename van verhard oppervlak is een wadi/amfibieënpoel gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft destijds besloten om ook het water afkomstig van het verhardoppervlak binnen het bouwvlak (2.345 m<sup>2</sup>) af te voeren via deze wadi/amfibieënpoel. In totaal is de opvangcapaciteit van deze wadi/amfibieënpoel berekend op 10.545 m<sup>2</sup>. De totale opvangcapaciteit van de reed gerealiseerde wadi/amfibieënpoel is 317 m<sup>3</sup>.

*Tabel 1: weergave verhard oppervlak binnen planlocatie bestaande situatie*

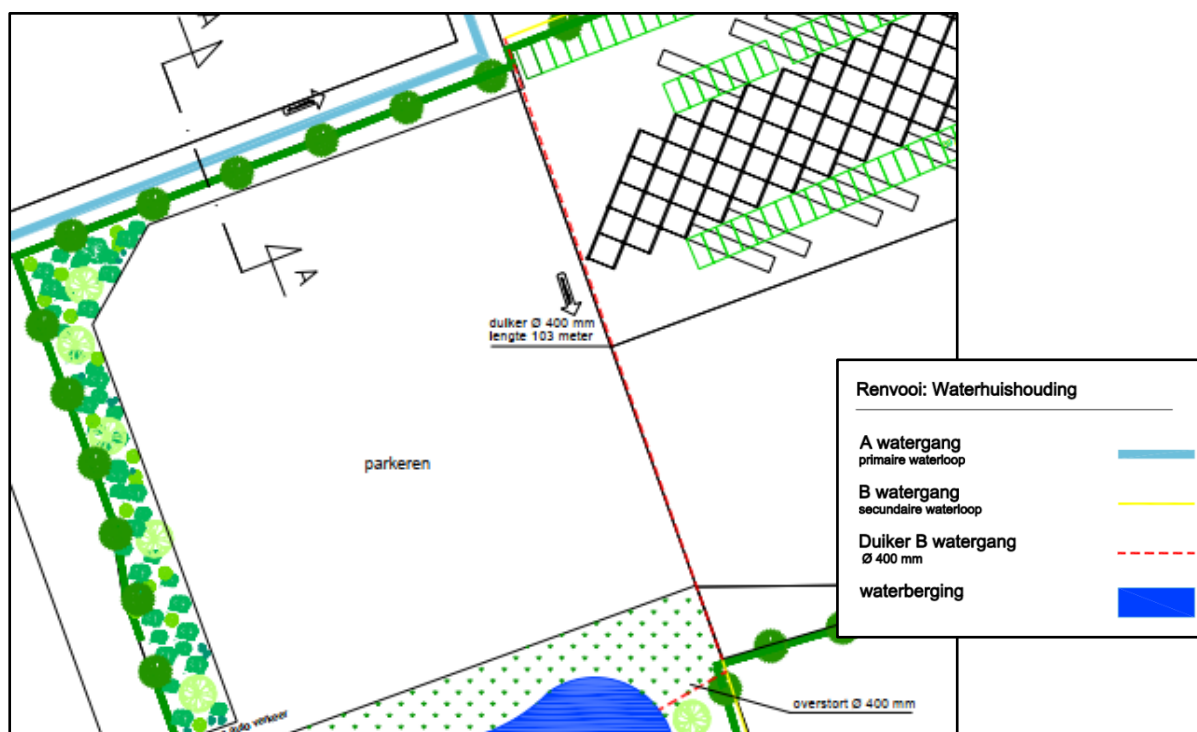
Omschrijving	Bestemmingsplan 'Reekseweg 7'	Tijdelijke vergunning
Gebouwen	1.465 m <sup>2</sup>	1.465 m <sup>2</sup>
Erfverharding	880 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
<i>Verharding binnen het bouwvlak</i>	<i>2.345 m<sup>2</sup></i>	<i>2.345 m<sup>2</sup></i>
Parkeervoorziening P1 + P2	4.520 m <sup>2</sup>	4.520 m <sup>2</sup>
Parkeervoorziening P3	Onverhard	3.700 m <sup>2</sup>
Parkeervoorziening P4	n.v.t	4.500 m <sup>2</sup>
Uitbreiding parkeervoorziening	n.v.t	n.v.t.
<i>Verharding parkeervoorzieningen</i>	<i>4.520 m<sup>2</sup></i>	<i>12.720 m<sup>2</sup></i>
<b>Totaal verhard oppervlak</b>	<b>6.685 m<sup>2</sup></b>	<b>15.065 m<sup>2</sup></b>

Op afbeelding 21 is een uitsnede van de Legger Oppervlaktewater weergegeven van Waterschap Aa en Maas. Grenzend aan de planlocatie, te noorden, is een A-watergang (code 1057840) gelegen met een beschermingszone van 5 meter. In deze beschermingszones zijn verbodsbepalingen volgens de keur van toepassing. De sloot en beschermingszone dienen vrijgehouden te worden van obstakels om het onderhoud van de sloot uit te kunnen voeren.

In de omgevingsvergunning 3 februari 2017 is een landschappelijk inpassingsplan overeengekomen. Binnen deze beschermingszone van 5 meter is een hekwerk gerealiseerd conform de, in de omgevingsvergunning overeengekomen, landschappelijke inpassing,

Om het onderhoud van de sloot ook na uitvoering van de landschappelijke inpassing en het plaatsen van het hekwerk uit te kunnen blijven voeren is een zakelijk recht overeengekomen aan de overzijde van de A-watergang (kadastraal perceel gemeente Zeeland, sectie K, nummer 1419). Dit zakelijk recht is nader beschreven met besluitdatum 13-08-2023 (zaaknummer 0000D20180704112002912).

Bij de realisatie van deze omgevingsvergunning 3 februari 2017 is het verhard oppervlak gesitueerd ter plaatse van de B-watergang (code 04507). Ter plaatse van deze watergang (103 meter) is een duiker gerealiseerd, bestaande uit een Pvc-buis met een diameter van 40 centimeter. Het parkeerterrein is gerealiseerd boven op deze duiker. Hierdoor wordt de B-watergang niet onderbroken. In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van situatietekening van de watergang dat onderdeel uitmaakt van de Waterwetvergunning (zaaknummer 0000D20180704112002912). Vanaf de B-watergang heeft de initiatiefnemer een afvoer gerealiseerd op deze infiltratievoorziening. Het hemelwater van de verharding, zoals reeds beschreven, wordt opgevangen in deze infiltratievoorziening.



Afbeelding 22: situering duiker B-watergang

#### 4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Het niet-verontreinigd hemelwater wordt opgevangen in een wadi/amfibieënpool die op de planlocatie is gerealiseerd. Daarnaast zal een deel van het hemelwater infiltreren in de omliggende beplantingstrook (landschappelijke inpassing).

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de watergang (1057840) wordt de situatie in stand gehouden zoals eerder overeengekomen met het waterschap Aa en Maas. In de beoogde situatie is er een toename van circa 2.058 m<sup>2</sup> verhard oppervlak (ten opzichte van de tijdelijke vergunning) door uitbreiding van parkeerplaatsen. In navolgende afbeelding is Reekseweg 7 weergegeven. Hierop is het bestaand verhard oppervlak en de nieuwe verharding weergegeven.



Toename  
2.058 m<sup>2</sup>

Afbeelding 23: weergave toename verhard oppervlak

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen 'Reekseweg 7' en 'Buitengebied' vindt er een toename plaats van 10.438 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In navolgende tabel is het verhard oppervlak weergegeven van de planlocatie weergegeven.

Tabel 2: weergave verhard oppervlak binnen planlocatie bestaande en beoogde situatie

Omschrijving	Bestemmingsplan 'Reekseweg 7'	Tijdelijke vergunning	Beoogde Situatie
Gebouwen	1.465 m <sup>2</sup>	1.465 m <sup>2</sup>	1.465 m <sup>2</sup>
Erfverharding	880 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
<i>Verharding binnen het bouwvlak</i>	<i>2.345 m<sup>2</sup></i>	<i>2.345 m<sup>2</sup></i>	<i>2.345 m<sup>2</sup></i>
Parkeervoorziening P1 + P2	4.520 m <sup>2</sup>	4.520 m <sup>2</sup>	4.520 m <sup>2</sup>
Parkeervoorziening P3	Onverhard	3.700 m <sup>2</sup>	3.700 m <sup>2</sup>
Parkeervoorziening P4	n.v.t.	4.500 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>
Uitbreiding parkeervoorziening	n.v.t.	n.v.t.	2.058 m <sup>2</sup>
<i>Verharding parkeervoorzieningen</i>	<i>4.520 m<sup>2</sup></i>	<i>12.720 m<sup>2</sup></i>	<i>14.778 m<sup>2</sup></i>
<b>Totaal verhard oppervlak</b>	<b>6.685 m<sup>2</sup></b>	<b>15.065 m<sup>2</sup></b>	<b>17.123 m<sup>2</sup></b>

#### Benodigde compensatie

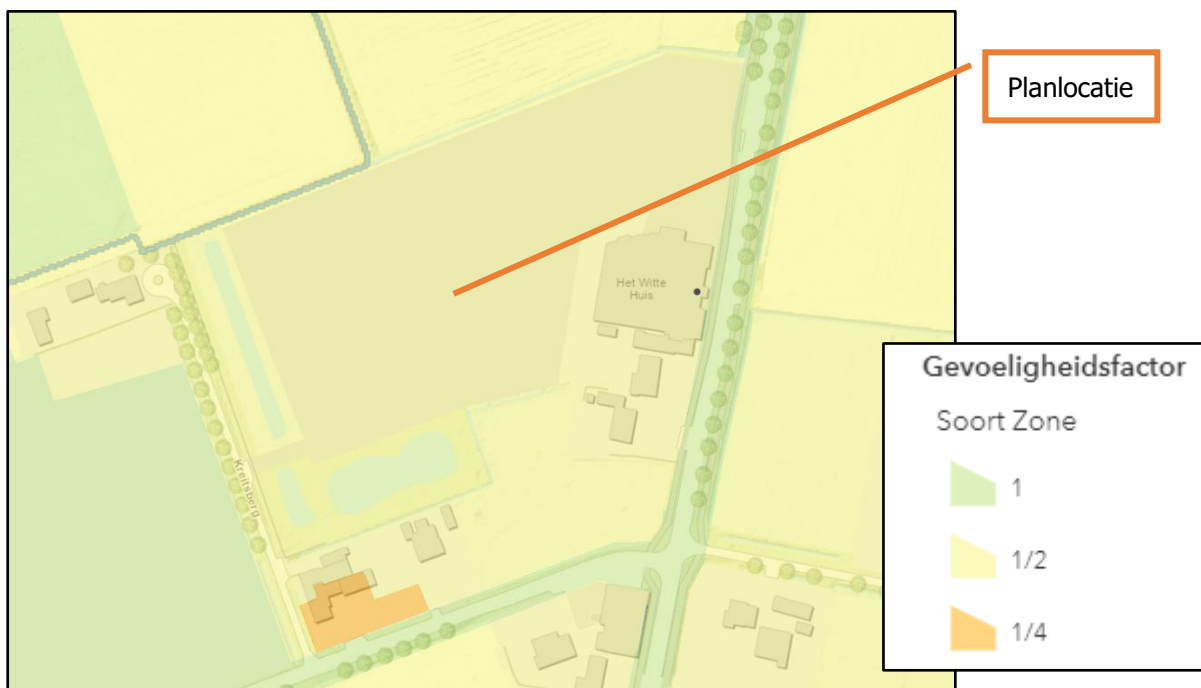
Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap Aa en Maas, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt ervoor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m<sup>2</sup>. De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd.

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is er een toename van circa 10.258 m<sup>2</sup> verhard oppervlak door uitbreiding van parkeerplaatsen. Omdat er een toename van verharding is van boven 500 m<sup>2</sup> dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

**Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)**

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval Aa en Maas, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: 1/4 (Laag), 1/2 (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Uit navolgende afbeelding blijkt is er voor de locatie aan de Reekseweg 7 te Zeeland een gevoeligheidsfactor van 1/2 (Gemiddeld) van toepassing.



Afbeelding 24: uitsnede kaart 'Gevoeligheidsfactor' toevoegen (bron: waterschap Aa en Maas)

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m<sup>3</sup>/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

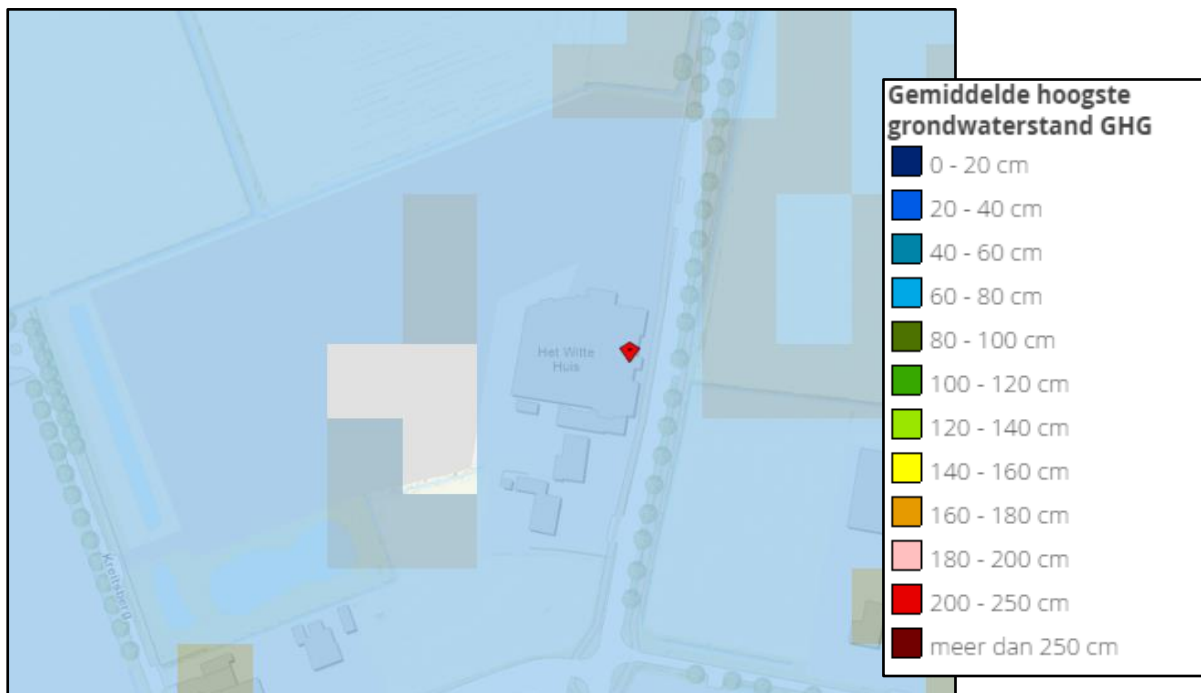
Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

**Benodigde compensatie = 10.438 m<sup>2</sup> x 0,5 x 0,06 = 313 m<sup>3</sup>**

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit de gedetailleerde bodematlas van de provincie Noord-Brabant. Zoals uit navolgende afbeelding blijkt ligt



de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de wadi/amfibieënpoel tussen 60 en 80 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 25: uitsnede Bodematlas 'GHG' (bron: provincie Noord-Brabant)

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het hemelwater van de nieuwe verharde oppervlakte van het bedrijf in de nieuwe situatie op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. In de bestaande situatie is reeds een wadi/amfibieënpoel aanwezig. Deze wadi/amfibieënpoel is destijds gerealiseerd ten behoeve van tijdelijke vergunning van 3 februari 2017 voor het realiseren van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren. Destijds is er met de omvang van de wadi/amfibieënpoel rekening gehouden dat deze voldoende groot is om ook het hemelwater wat op de bestaande erfverharding en daken valt af te voeren op te vangen. De opvangcapaciteit is destijds berekend om 317 m<sup>3</sup>. Daarmee is de wadi/amfibieënpoel voldoende groot om het water op te vangen.

Om ook in de beoogde situatie te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt de bestaande wadi/amfibieënpoel vergroot. De totale benodigde opvangcapaciteit is berekend doormiddel van de rekenregel.

**Benodigde compensatie = 17.123 m<sup>2</sup> x 0,5 x 0,06 = 514 m<sup>3</sup>**

Om het totaal aan hemelwater (binnen de planlocatie) te kunnen bergen moet de wadi/amfibieënpoel 514 m<sup>3</sup> hemelwater kunnen bergen. De huidige wadi/amfibieënpoel wordt met 197 m<sup>3</sup> vergroot. De minimale oppervlakte de van wadi/amfibieënpoel bedraagt dan 378 m<sup>3</sup>/ 0,6 meter (GHG – maaiveld) = 862 m<sup>2</sup>. Hierbij is nog geen rekening gehouden met taludvorming. De waterberging zoals ingetekend in het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage) heeft meer dan voldoende capaciteit om het totale hemelwater van zowel de bestaande als nieuwe verharding te kunnen bergen. Daarbij blijft de beplantingsstrook (Landschappelijke inpassing) rondom de planlocatie behouden.

Ten behoeve van de beoogde activiteit is tevens 'De Digitale Watertoets' van Waterschap Aa en Maas ingevuld. Een samenvatting van deze aanvraag is bijgevoegd in bijlage 5.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

### 4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

#### 4.3.1. *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruitgaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

#### Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie navolgende afbeelding. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 26: uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

#### 4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Sint-Jansberg, Oeffelter Meent en Maasduinen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Sint-Jansberg, dat op een afstand van ongeveer 16 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

### *Verzuring en vermisting door stikstof uit de lucht*

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermisting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Per 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Voor de zogeheten PAS melders en initiatiefnemers die onder het PAS vergunningsvrij waren is in de wet bepaald dat zij alsnog gelegaliseerd worden.

Uit de 'Handreiking Voortoets Stikstof', uitgebracht (3 maart 2021), blijkt dat een stikstofonderzoek moet worden overlegd. Hierin is o.a. opgenomen "Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitatype of leefgebiedstype waar de KDW(bijna)wordt overschreden. De Voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten".

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS-berekeningen gemaakt voor de beoogde uitbreiding van het parkeerterrein. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in bijlage 6. In bijlage 7 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

### *Overige storingsfactoren*

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Sint-Jansberg leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

### *Conclusie*

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

### Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.



3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de uitbreiding van de bestaande parkeervoorziening beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan

Gezien het huidige intensieve gebruik van de bestemming 'Horeca', het in gebruik hebben van de drooglopen en parkeerplaatsen zoals opgenomen in de tijdelijke vergunning van 2017 en de landbouwgronden grenzend aan de horecabestemming is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Ter plaatse van de Reekseweg 7 is er sprake van de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van de beschermde soort 'Huismus'.



Afbeelding 27: uitsnede effectenindicator soorten (bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl>)

Ter plaatse van Reekseweg 7 is de planlocatie reeds in gebruik als parkeerterrein, opstapplaats voor reizigers en als horecagelegenheid. Het gebruik van de gronden wijzigt in de beoogde situatie niet. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen, golfplaten en kunststof dakbedekking. Het parkeerterrein is volledig verhard en voorzien van een beplantingsstrook. Rondom de planlocatie liggen hoofdzakelijk tuinen en woningen. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich als een woongebied met veel menselijke activiteiten. Het aantreffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is uitgesloten omdat de locatie Reekseweg 7 grotendeels bebouwd is, waardoor er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Het gebruik van de gronden wijzigt in de beoogde situatie niet. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren niet van dermate van omvang zijn, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

#### Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

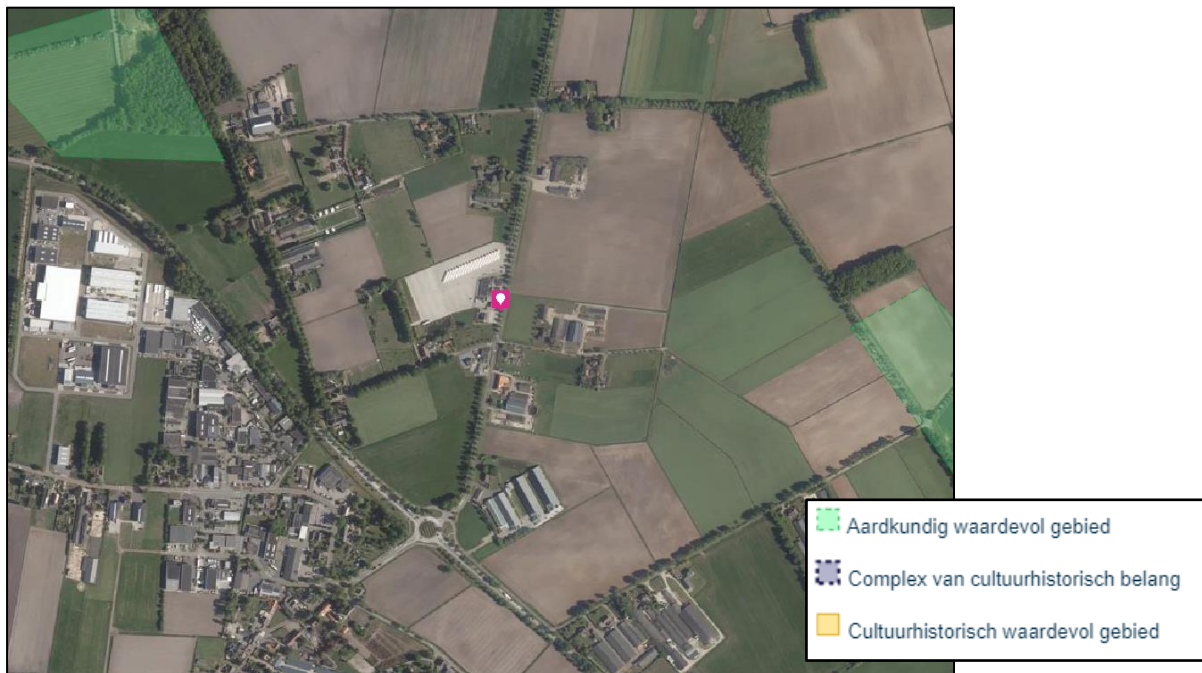
#### **4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie**

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

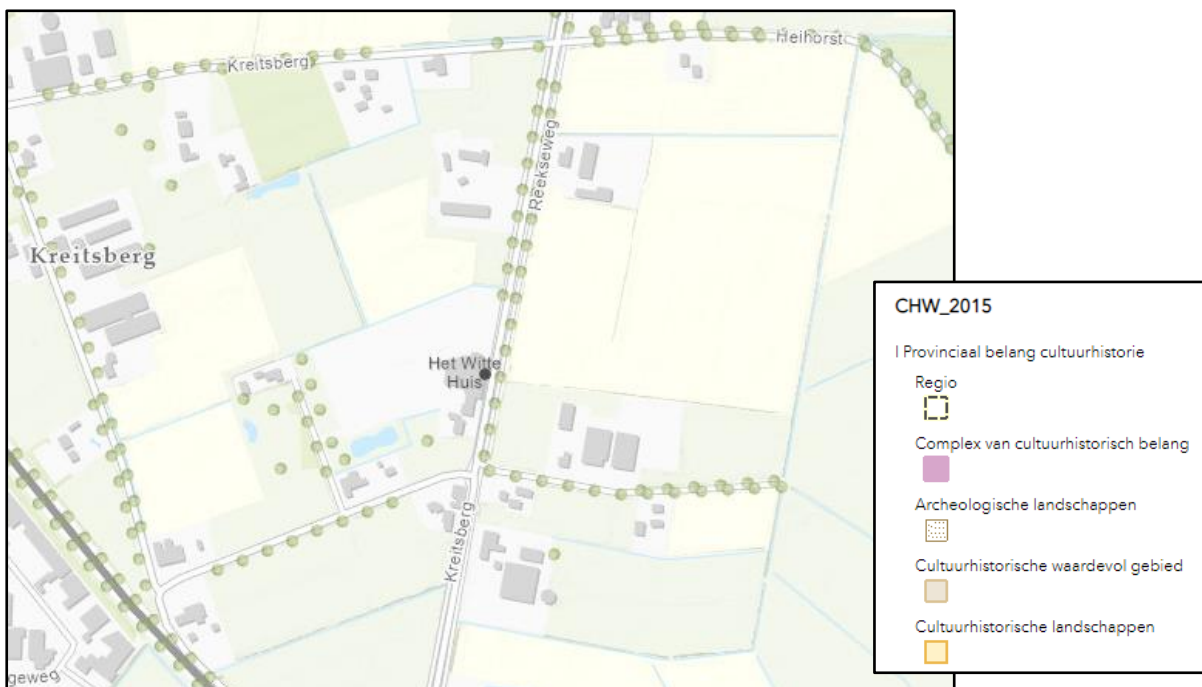
##### *4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde*

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie navolgende afbeelding. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij

uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 28: uitsnede Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

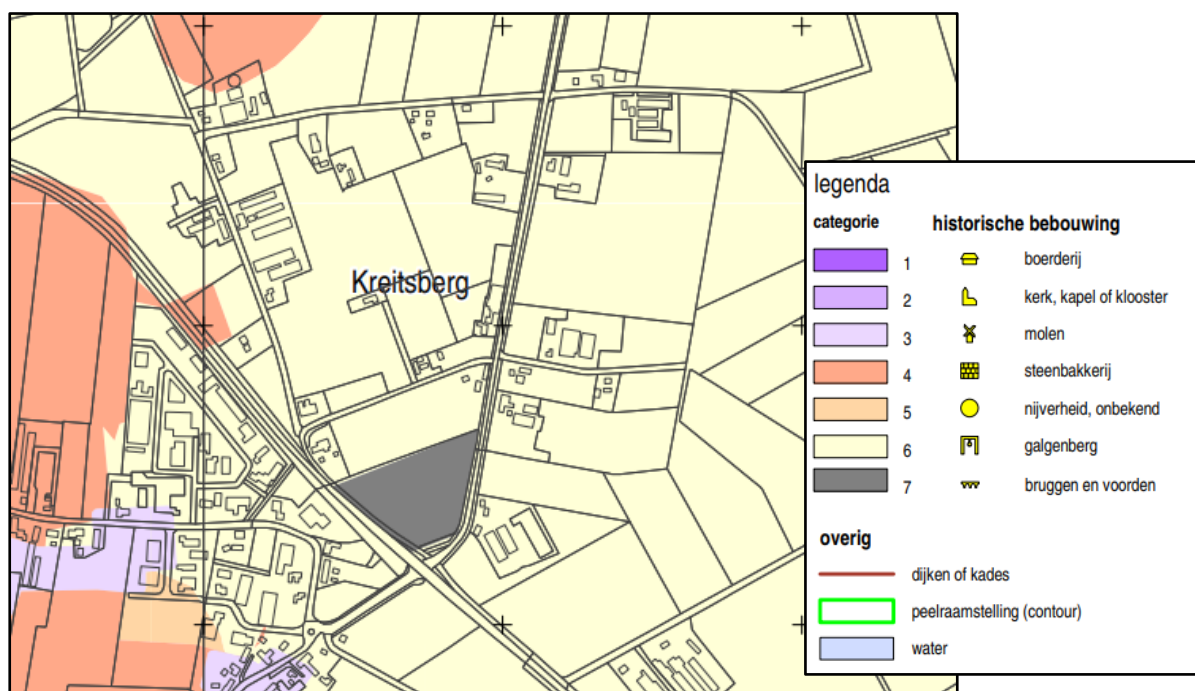


Afbeelding 29: uitsnede CHW-kaart (bron: provincie Noord-Brabant)

#### 4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' en 'Buitengebied' zijn geen archeologische verwachtingen opgenomen.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd heeft daartoe in zijn vergadering van 24 mei 2012 de 'Nota Archeologie gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' vastgesteld. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart weergegeven. Ter plaatse van de planlocatie is categorie 6 'gebieden met een lage archeologische verwachting' opgenomen. Voor categorie 6 is geen onderzoeksplicht opgenomen. Daarnaast zijn er voor de planlocatie geen historische bebouwing opgenomen in de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Landerd.



Afbeelding 30: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Landerd

#### 4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Het initiatief betreft vastleggen van parkeerplaatsen en drooglopen. Ten behoeve van het initiatief vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats. De grond waarop de, nu nog tijdelijke vergunde, parkeervoorziening is gerealiseerd is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Op deze grond is nooit gebouwd geweest. Dit is zichtbaar op navolgende luchtfoto's van 2006, 2016 en 2017 waarop de locatie is weergegeven. Volgens de initiatiefnemer hebben er in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden waardoor verontreiniging van de grond heeft kunnen optreden. In en rondom de parkeerplaatsen vinden verder geen bodembedreigende activiteiten plaats en/of opslag van bodembedreigende middelen. Hierdoor is er, in het kader van bodemkwaliteit, sprake van een onverdachte locatie.





*Afbeelding 31: luchtfoto situatie planlocatie 2006 (bron:www.toptijdreis.nl)*



*Afbeelding 32: luchtfoto situatie planlocatie 2016 (bron: www.toptijdreis.nl)*



Afbeelding 33: luchtfoto situatie planlocatie 2017 (bron:www.toptijdreis.nl)

#### Conclusie

Uit de geraadpleegde informatie kan aangenomen worden dat de planlocatie een onverdachte locatie is. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Maashorst wordt op basis van bovengenoemde gegevens verzocht om vrijstelling te verlenen voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

#### **4.6. Spuitzones**

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Met het beoogde plan worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plan betreft het vastleggen van de tijdelijke vergunning van 7 jaar, waarmee de droogloop en extra parkeervoorziening is gerealiseerd definitief vast te leggen in het bestemmingsplan. Tevens wordt de extra gerealiseerde drooglopen en parkeerplaatsen binnen de planlocatie vastgelegd.

De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

#### **4.7. Bedrijven en milieuzonering**

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen

krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving vindt een functiemenging plaats van diverse horeca-activiteiten, parkeren, cateringbedrijf, lintbebouwing en agrarische bedrijven. Er is hierdoor sprake van een verhoogde milieubelasting. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Zalencentrum 'Het Witte Huis' behoort tot milieucategorie 1, zie navolgende tabel. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, is de richtafstand 0 meter. Met het permanent bestemmen van de drooglopen en de parkeerplaatsen wijzigt de afstand tussen het zalencentrum 'Het Witte Huis' en de naastgelegen woningen Reekseweg 5a, niet.

Met de uitbreiding van het parkeerterrein wijzigt de afstand tussen de woonbestemmingen aan de Kreitsberg en de horecabestemming. Het parkeerterrein komt in de beoogde situatie op ongeveer 32 meter afstand te liggen ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen aan de Kreitsberg. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Tabel 3: richtafstanden VNG Reekseweg 7

Omschrijving	SBI-2008	Milieu-categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
<i>Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congressentra</i>	5510	1	0	0	0	10
<i>Cafés, bars</i>	563	1	0	0	0	10
<i>Autoparkeerterreinen, parkeergarages</i>	5221	2	0	0	10	0

Op grond hiervan kan worden gesteld dat aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke

ordering, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

#### *4.8.1. Omgekeerde werking*

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de bedrijfswoning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

#### *4.8.2. Woon- en leefklimaat*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaard woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Zoals hierboven genoemd is er sprake van een bestaande situatie. Ten aanzien van het aspect geur vinden er geen wijzigingen plaats en zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.9. Luchtkwaliteit**

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

#### *4.9.1. Niet in betekende mate*

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.



Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM<sub>10</sub> in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Voor het zalencentrum 'Het Witte Huis' dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeer aantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie betreft de uitbreiding van het parkeerterrein zodat zalencentrum 'Het Witte Huis' geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan voorzien. Waarbij het verkeer niet toeneemt ten opzichte van de huidige tijdelijke vergunning. De droogloop, nieuwe ontsluiting van het parkeerterrein en de benodigde landschappelijke inpassing draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Om de verkeer aantrekkende werking van de beoogde bedrijfsopzet te bepalen kan worden aangesloten bij het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' waarin een maximum standaard is gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van veel meer verkeersbewegingen die plaatsvinden op 1 dag dan dat in de feitelijke situatie op 1 dag plaats zullen vinden binnen de planlocatie. Dit resulteert in een worst-case scenario in een weekdaggemiddelde van 900 verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Waarvan het aandeel vrachtverkeer 5% is (45 verkeersbewegingen ten behoeve van zwaar verkeer). Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	900
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,94</b>
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,17</b>
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

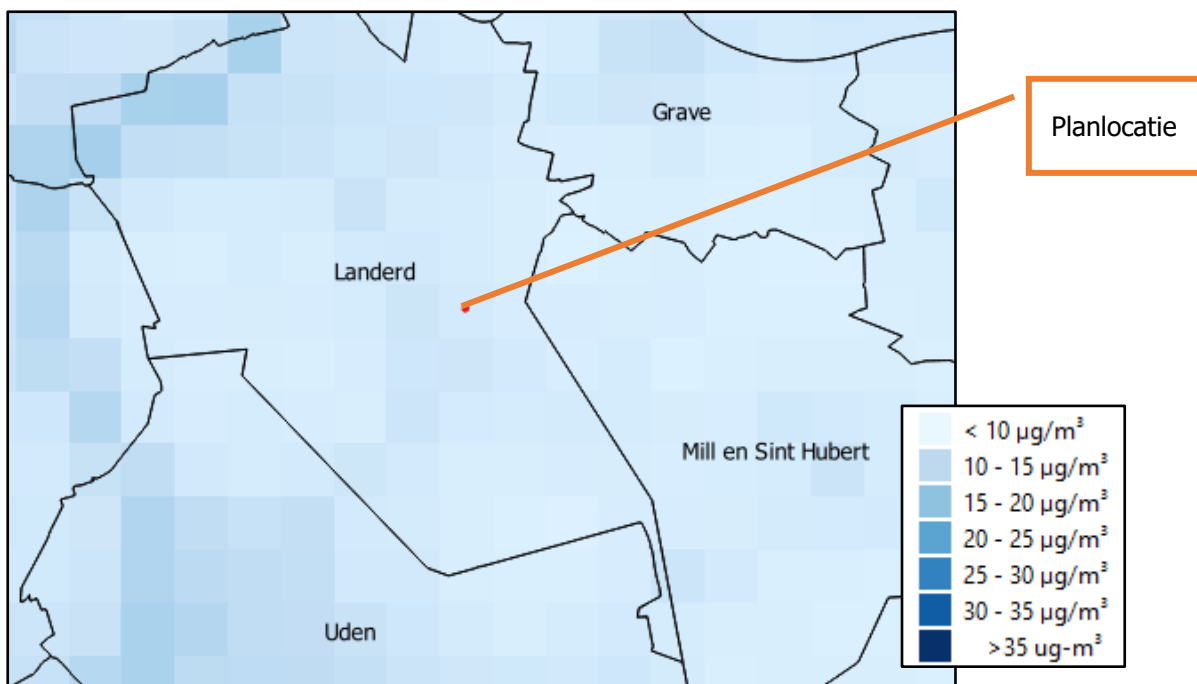
Afbeelding 34: Uitsnede NIBM-tool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Daarbij moet opmerkt worden dat er geen toename in verkeersbewegingen wordt verwacht. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

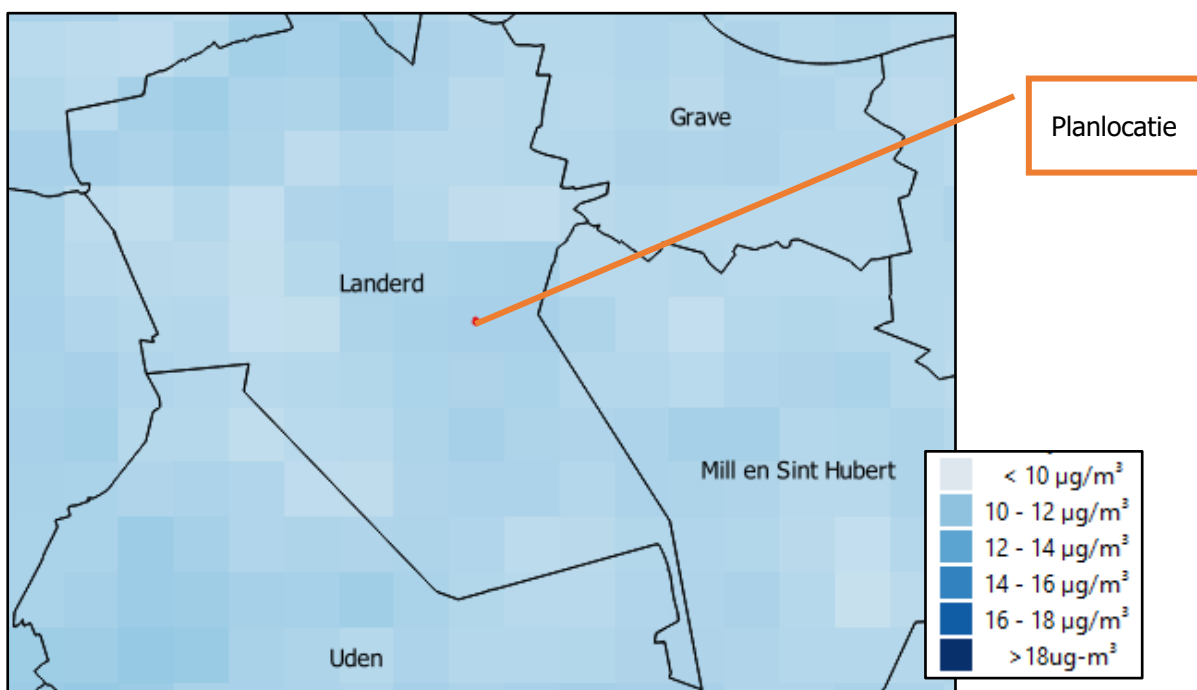
*4.9.2. Woon- en leefklimaat*

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM<sub>10</sub>). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 200 µg/m<sup>3</sup> voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub>. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

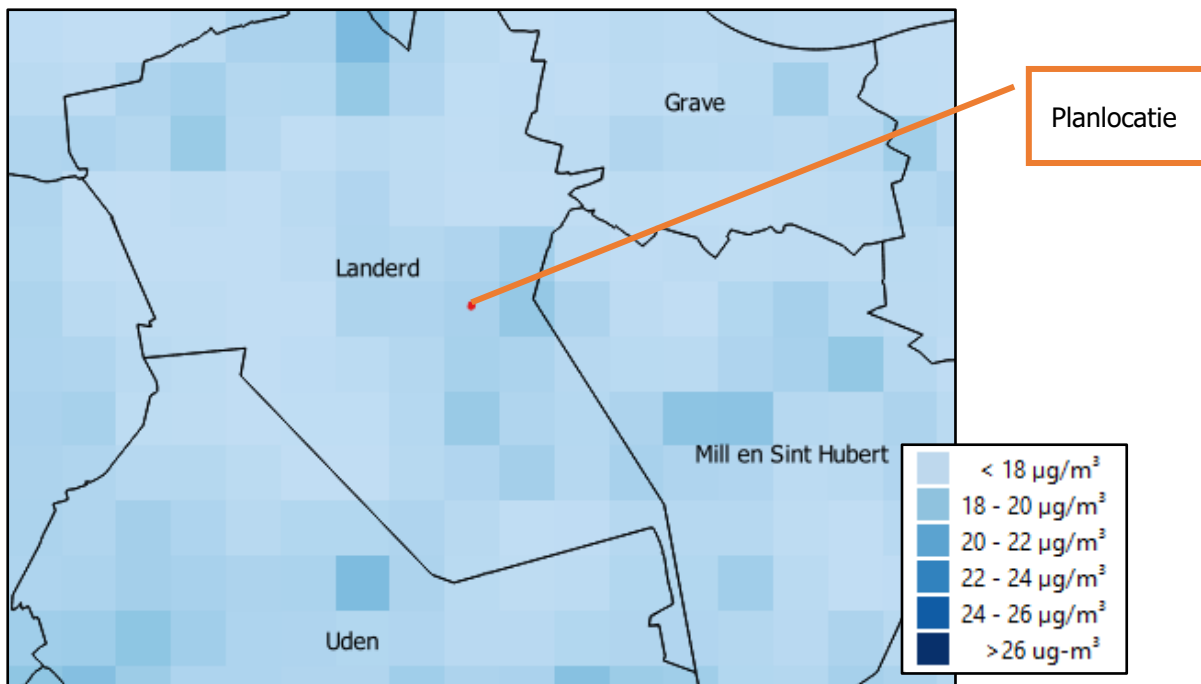
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM<sub>10</sub> 19,02 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>2,5</sub> 11,42 µg/m<sup>3</sup> en voor NO<sub>2</sub> 13,24 µg/m<sup>3</sup>, zie navolgende afbeeldingen.



Afbeelding 35: uitsnede GCN-kaart fijnstof  $\text{PM}_{10}$



Afbeelding 36: uitsnede GCN-kaart fijnstof  $\text{PM}_{2,5}$



Afbeelding 37: uitsnede GCN-kaart fijnstof NO<sub>2</sub>

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van een horecabestemming is in hoofdzaak het geluid van mensen en muziek op terras. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In deze situatie is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, het betreft het vastleggen van de gerealiseerde drooglopen en parkeerplaatsen. In de inrichting vinden wel activiteiten plaats die een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De geluidbelasting van het zalencentrum 'Het Witte Huis' als gevolg van de bedrijfsvoering wijzigt niet. Er is geen sprake van een uitbreiding van de horeca-activiteiten.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de hinder die een horecabedrijf veroorzaakt aanvaardbaar is. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking.

Voor de activiteiten binnen het zalencentrum 'Het Witte Huis' en het parkeerterrein zijn verschillende richtafstanden opgenomen (zie paragraaf 4.7). Voor de activiteiten binnen het zalencentrum is (bouwvlak), met betrekking tot geluid, een richtafstand van 0 meter opgenomen, liggend in gemengd gebied. Voor het parkeerterrein is een richtafstand van 10 meter opgenomen, liggend in gemengd gebied. De dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de planlocatie ligt aan Reekseweg 5a. Dit betreft een woning (voormalige bedrijfswoning). De woning, betreft een twee-onder-een kap en ligt op een afstand van 0 meter ten opzichte van de horecabestemming. Met het permanent bestemmen van de drooglopen en de parkeerplaatsen wijzigt de afstand tussen het zalencentrum 'Het Witte Huis' en de naastgelegen woning niet. Daarnaast is de in- en uitrit van het parkeerterrein is op grote afstand gelegen van woningen van derden. Deze afstand wijzigt in de beoogde situatie niet.



Met de uitbreiding van het parkeerterrein wijzigt de afstand tussen de woonbestemmingen aan de Kreitsberg en de horecabestemming. Het parkeerterrein komt in de beoogde situatie op ongeveer 32 meter afstand te liggen ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen aan de Kreitsberg. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Met het definitief vastleggen van de droogloop en de parkeerplaatsen vindt geen uitbreiding plaats van de aanwezige horeca- en reisactiviteiten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarmee vindt er ook geen uitbreidingplaats in het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen. Het maximaal aantal bebouwd oppervlak en het aantal bussen ten dat op enig moment binnen de bestemming 'Horeca' aanwezig mag zijn is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hierdoor zijn de geluid producerende activiteiten vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat aspect 'Geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.11. Verkeer, ontsluiting en parkeren**

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

##### *4.11.1. Verkeer*

In de beoogde situatie is er sprake een uitbreiding van het parkeerterrein dat geen gevolgen heeft voor het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. In navolgende toelichting wordt ander onderbouwd dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt met de beoogde ontwikkeling.

##### Vigerend bestemmingsplan 'Reekseweg 7'

In het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' zijn parkeerplaatsen P1, P2 en P3 aanwezig. P1 wordt gebruikt ten behoeve van kortdurend parkeren, ook wel kiss & ride genaamd. P2 wordt gebruikt ten behoeve het parkeren van maximaal 30 touringcars. P3 is de bufferparkeerplaats die gebruikt wordt voor het parkeren van personeel, als overloop parkeerplaats tijdens piekmomenten en voor langparkeerders.

##### Tijdelijke vergunning

Op 3 februari 2017 is er een tijdelijke vergunning afgegeven voor het oprichten van een overkapping (droogloop) voor passagiers en een overloopgebied voor parkeren voor een termijn 7 jaar (kenmerk HZ-2016-0173, aanvraagnummer 2640565). Vanuit de busreisorganisaties is een droogloop (overkapping) voor de passagiers een vereiste om de locatie te blijven gebruiken als overstapplaats. Voor het plaatsen van deze overkapping en het in- en uitrijden van de bussen zijn de parkeerplaatsen P1 en P3 opgeheven en is het terrein (P3) verhard en opnieuw ingedeeld. Vanwege de afname van de parkeercapaciteit bij de bouw van de droogloop wordt perceel 17 als parkeerterrein/overloopgebied (P4) ingericht. Deze parkeerplaatsen wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van langparkeerders. Op de dagen dat er geen reizigers vertrekken of aankomen en er activiteiten plaatsvinden in Het Witte Huis parkeren de bezoekers hun auto op parkeerterrein 2 (kort parkeren) en ter hoogte van de overkapping (P3).

##### Beoogde situatie

Ten opzichte van de tijdelijke vergunning is de droogloop vergroot met 2 drooglopen. Daarnaast is de parkeergelegenheid anders ingericht dan in de tijdelijke vergunning is weergegeven. De parkeerplaatsen ter plaatse van P3 zijn komen te vervallen. Hiervoor is extra parkeerruimte gerealiseerd ter hoogte van perceel 17 en 1504. In de praktijk blijkt nu dat het aantal langparkeerders busreizigers groter is dan beoogd bij de verleende omgevingsvergunning. Dit komt met name doordat de leeftijd van de reizigers gedeeltelijk verjongt en steeds meer reizigers ervoor kiezen om rechtstreeks vanaf de verzamellocatie/vertreklocatie te vertrekken en niet vanaf verscheidene opstapplaatsen. Ook neemt de behoefte aan busreizen toe waardoor het aantal vertrekdagen van de bussen toeneemt (het aantal touringcars, gemiddeld 30 stuks, dat gelijktijdig vertrekt op een dag neemt niet toe). Hierdoor ontstaat er meer parkeerbehoefte voor langparkeerders. Op momenten dat de locatie aangedaan wordt door

bussen vinden op de locatie geen feesten en partijen plaats. Dit is niet mogelijk omdat de busreizigers gebruik maken van de zalen. Het bestaande restaurant op de locatie is sinds kort beëindigd, waardoor hiervoor op de locatie niet meer in parkeergelegenheid dient te worden voorzien. Hierdoor neemt het aantal kortparkeeders en daarmee af. Ondanks dat bestaat er een grotere parkeerbehoefte op de locatie dan waar in de vergunde situatie in voorzien had kunnen worden.

Samengevat is de toename van verharding een gevolg van het wijzigen van de situering van het parkeerterrein door het vervallen van de parkeerplaatsen van P3 en het verschuiven van de parkeerbehoefte van kort parkeren naar lang parkeren door de beëindiging van het restaurant. Geconcludeerd kan worden dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

#### 4.11.2. Ontsluiting

De planlocatie ligt aan de Reekseweg. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. De Reekseweg wordt ontsloten door de N277 en N324. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen af te wikkelen. In de bestaande en de beoogde situatie zullen voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de inrichting bewegen en touringcarbussen. De verkeersbewegingen zullen niet toenemen in de beoogde situatie.

De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Reekseweg, ten noorden van het perceel, daar waar de busterminal is gelegen. De bussen komen en gaan vanaf de Reekseweg direct langs de terminals. De ontsluiting van personenauto's die de locatie bezoeken vindt hier ook plaats.

In navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven en de ontsluitingen op de Reekseweg en Kreitsberg.



Afbeelding 38: beoogde situatie incl. ontsluitingen

#### 4.11.3. Parkeren

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld 27-06-2019). Voor de

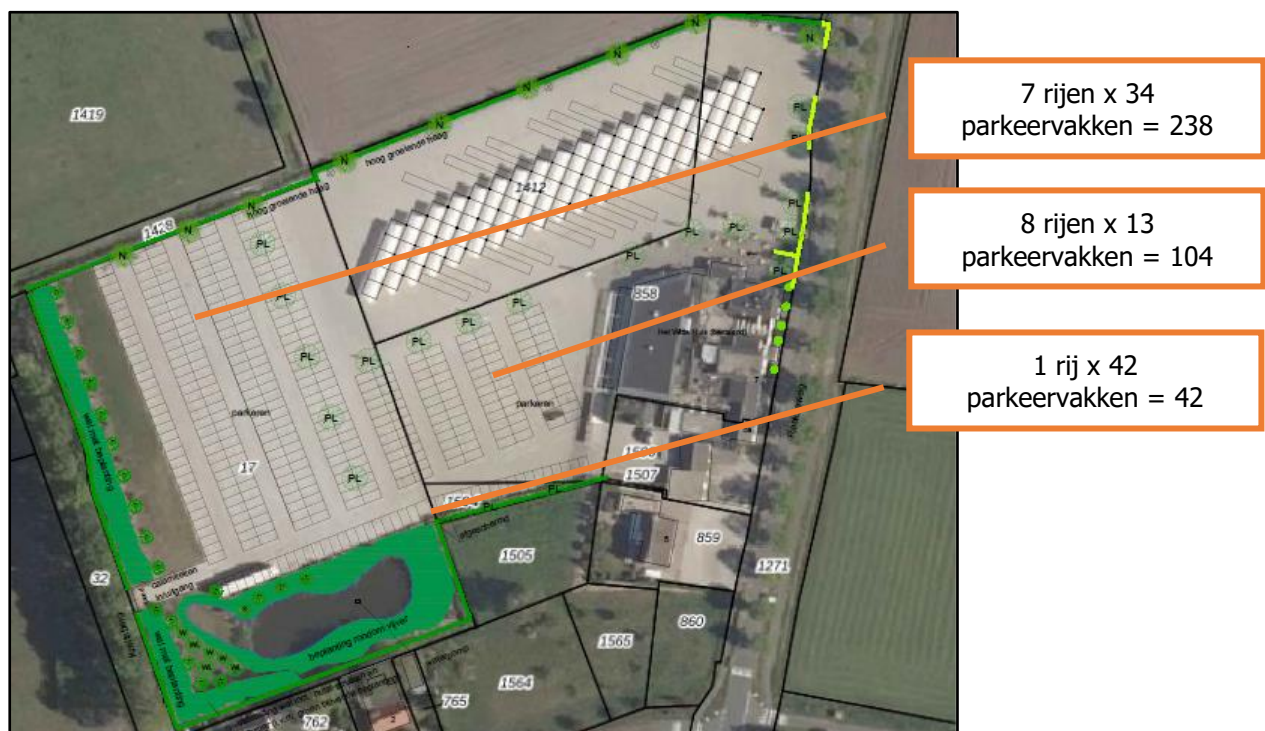
functies die niet zijn opgenomen wordt aangesloten bij de 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW uit 2018.

De gemeente Landerd heeft het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' op 27-06-2019 vastgesteld. In navolgende tabel is de normering van café/bar/cafetaria en Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw en wonen weergegeven.

Tabel 4: parkeernormen 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'

Functie	Per	Aantal parkeerplaatsen (buitengebied)
Café/bar/cafetaria	100 m <sup>2</sup> bvo	7
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m <sup>2</sup> bvo	8,5
Koop, appartement, duur	Woning	2,1

Uitgaande van worstcasescenario is er uitgegaan van 8,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Binnen de Reekseweg 7 (samen) is 1.465 aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit betekent dat er  $1.465 / 100 * 8,5 = 124$  parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op navolgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven waarop de parkeervakken zijn ingetekend. In totaal is er ruimte voor minimaal 384 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de busreizen is geen normering opgenomen.



Afbeelding 39: beoogde parkeervoorzieningen Reekseweg 7

Gezien het aantal beschikbare parkeerplaatsen is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig binnen de planlocatie. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de normen van het Parapluplan wonen en parkeren Landerd. De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

#### 4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

#### 4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

##### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10<sup>-6</sup> per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10<sup>-8</sup> per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

##### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongeval frequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

##### Invloedsgebied

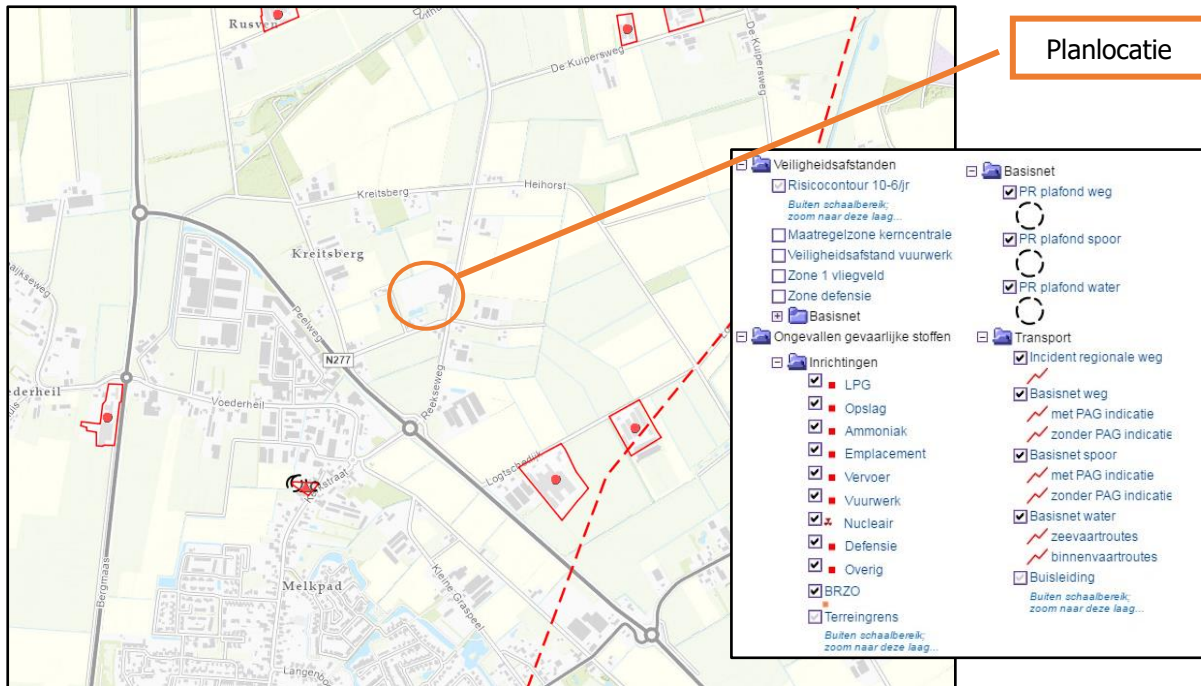
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

#### 4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie navolgende afbeelding.





Afbeelding 40: uitsnede Risicokaart Nederland

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten, het definitief vastleggen van de gerealiseerde droogloop en de uitbreiding de parkeervoorzieningen is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet daarnaast niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

#### Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

#### Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op ongeveer 1,9 kilometer liggen buisleidingen. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' is in de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen ten behoeve van 4 gasleidingen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Gezien de beoogde ontwikkelingen zijn er geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

### **4.13. Technische infrastructuur**

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 47). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

#### **4.14. Volksgezondheid**

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

De beoogde ontwikkeling betreft het permanent bestemmen van de tijdelijk vergunde situatie inclusief de aangelegde uitbreiding (grotere parkeerplaats en droogloop). Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gericht op verblijf van mensen (langer dan 2 uur).

Daarom kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

## **5. Juridische planbeschrijving**

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

### **5.1. Juridische achtergrond**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

### **5.2. Toelichting verbeelding**

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor Reekseweg 7:

- Enkelbestemming Horeca;
- Enkelbestemming Groen;
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding specifieke vorm van horeca – 1;
- Functieaanduiding specifieke vorm van horeca – droogloop;
- Functieaanduiding specifieke vorm van horeca – noodontsluiting;

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen ten behoeve van de struweelhaag:

- Enkelbestemming Groen;
- Dubbelbestemming Leiding – Gas (gedeeltelijk)
- Figuur hartlijn leiding – gas (gedeeltelijk)

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplannen bestemmingsplan 'Reekseweg 7' en 'Buitengebied'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

### **5.3. Toelichting regels**

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Reekseweg 7' en 'Buitengebied'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is de bestemming 'Groen' en een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de algemene gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

## 6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

### 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Reekseweg 7 te Zeeland betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

#### 6.2.1. Omgevingsdialoog

Ten behoeve van het plan is er een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonende in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen (zie bijlage 8). Uit de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

#### 6.2.2. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg heeft de provincie Noord-Brabant inhoudelijk gereageerd op dit plan. De vooroverleg reactie is hieronder samengevat.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg heeft de provincie Noord-Brabant inhoudelijk gereageerd op dit plan. De vooroverleg reactie is hieronder samengevat.

### Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Op 24 september 2021 heeft de provincie een vooroverleg reactie opgesteld. In deze reactie geven zij aan dat het provinciaal beleid nog op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan is vertaald. In de toelichting van het plan wordt de ontwikkeling gemotiveerd aan de hand van de basisprincipes. De provincie is voornamelijk niet overtuigd dat het plan zich in voldoende mate verhoudt met de basisprincipes van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er dient een nader te onderbouwen motivering te worden opgesteld in het kader van een goede omgevingskwaliteit. Hierin zal nader onderbouwd moeten worden dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Iov). Ook zal een nadere toelichting gegeven moeten worden op de toekomstbestendigheid van de locatie, de gewenste eindsituatie en de infrastructuur. De motivering 'toepassing van de lagenbenadering' (artikel 3.7 Iov) zal hierop aangevuld moeten worden. De kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 Iov), met het oog op de uitbreiding en de ligging in de Groenblauwe mantel, vindt de provincie magere. Een berekening van de kwaliteitsverbetering op basis van het bestemmingswaarden ontbreekt. De aanvullende landschappelijke inrichting aan de Logtschedijk is niet



uitgewerkt. Hierdoor is niet inzichtelijk met welke soorten beplanting deze wordt uitgevoerd. De provincie verzoekt om de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken substantiëler uit te voeren. Daarnaast is met betrekking tot de inrichting van het perceel het volgende opgemerkt. In de toelichting van het plan wordt gesproken over een extra inrit ter hoogte van de woning aan de Reekseweg 5a. Het perceel aan de Reekseweg 5a is echter niet in het bouwperceel opgenomen en blijft een zelfstandige woonbestemming. De toelichting van het plan maakt niet duidelijk of de extra inrit nu wel of geen onderdeel uitmaakt van het plan. Vanuit het oogpunt van toedeling van functies dient de woonbestemming te komen vervallen en de inrit bij het bouwperceel te worden betrokken. In het kader van een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het Landelijk gebied (artikel 3.71 Iov) moet nader gemotiveerd worden of er sprake is van een redelijke uitbreiding. Daarnaast moet gemotiveerd worden hoe de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het plan vraagt om een scherpere motivering ten aanzien van de aspecten gebiedsgerichte benadering, de effecten op de omgeving en de bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

De opmerkingen van de provincie Noord-Brabant zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingplan. De extra inrit ter hoogte van de woning aan de Reekseweg 5a is komen te vervallen, en maakt geen onderdeel meer uit van dit plan. Deze extra inrit komt feitelijk te vervallen.

### *6.2.3. Zienswijzen en beroep*

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

## **7. Bijlagen**

- Bijlage 1 Berekening Kwaliteitsverbetering van het landschap*
- Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Reekseweg 7 te Zeeland*
- Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Langenboomseweg*
- Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Peelweg*
- Bijlage 5 De Digitale Watertoets*
- Bijlage 6 Invoergegevens Aeries-berekening*
- Bijlage 7 Aeries-berekening beoogde situatie*
- Bijlage 8 Omgevingsdialoog*
- Bijlage 9 Onderbouwing m.e.r.-beoordelingsbesluit*



---

[www.vandun-vangerwen.nl](http://www.vandun-vangerwen.nl)