

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

**Bestemmingsplan
Verblijfsaccommodatie Luiten
Ambachtstraat 28**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Opbouw plantoelichting	4
2.	WETTELIJK KADER.....	5
2.1.	Het kader	5
2.2.	Rijksbeleid	5
2.3.	Provinciaal beleid	5
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
2.5.	Conclusie.....	13
3.	FEITELIJKE SITUATIE	14
3.1.	Landschappelijke karakteristiek	14
3.2.	Stedenbouwkundige karakteristiek	16
3.3.	Locatiekeuze	17
3.4.	Samenhang bestemmingsplan – functieverandering	17
4.	MOTIVERING ONTWIKKELING.....	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Programma.....	19
4.3.	Ruimtelijke opzet	20
4.4.	Nadere toelichting ruimtelijke opzet	21
4.5.	Onderbouwing artikel 2.2. Verordening Ruimte	25
5.	MILIEU	27
5.1.	Cultuurhistorie / archeologie.....	27
5.2.	Bodemkwaliteit	28
5.3.	Natuur en landschap	30
5.4.	Watertoets	32
5.5.	Luchtkwaliteit	34
5.6.	Verkeersintensiteiten en wegverkeerslawaaï	35
5.7.	Externe veiligheid	36
5.8.	Geur.....	37
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	37
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2.	Vooroverleg	41

6.3.	Inspraak.....	42
6.4.	Zienswijzen.....	48
7.	MOTIVERING	49
8.	TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	50
8.1.	Verbeelding	50
8.2.	Regeling	50

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Verblijfsaccommodatie Luiten Ambachtstraat 28 heeft tot doel een recreatieve voorziening binnen een bestaand voormalig boerderijcomplex mogelijk te maken aan de Luiten Ambachtstraat 28 te Raamsdonk. De gebouwde voorzieningen worden in de bestaande gebouwen op dit complex ondergebracht. De aard van de recreatievoorzieningen luidt als volgt:

- In de schuur komen 6 vakantieappartementen, alsmede een winkel in streekproducten;
- De kippenschuur wordt tevens benut voor douche- en toiletruimten t.b.v. het kampeerterrein, alsmede voor algemeen gebruik in de recreatieve en educatieve sfeer (workshops e.d.). Ook functies als sauna en fitness vinden hier een plek.
- Achter de boerderij komt een buitenterras (met overkapping), een Engelse theetuin en een groentetuin.
- 25 ingerichte standplaatsen voor kampeermiddelen.
- Eventueel een plek voor bijenkorven (onder een afdak).

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentebestuur van Geertruidenberg staat positief ten opzichte van het initiatief. Er wordt een nieuwe recreatieve voorziening ontwikkeld, die voor de doelgroep een extra overnachtingsmogelijkheid biedt. Daarnaast heeft een dergelijke voorziening ook voor de regio een zekere attractiewaarde. Het initiatief stamt reeds uit 2006. Op 5 december 2006 heeft het college van b&w besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief en op 1 februari 2011 heeft het college opnieuw aangegeven mee te willen werken aan het initiatief.

De voorgestelde ontwikkeling wordt thans geregeld via een apart bestemmingsplan, dat een partiële herziening vormt van het op 28 april 2011 vastgestelde Bestemmingsplan buitengebied. De raad heeft de onderhavige ontwikkeling toen buiten het plan gelaten en besloten dat een aparte procedure diende te worden gevolgd. Voorliggende plantoelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing als motief voor de planwijziging.

Het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders en sluit tevens aan bij geformuleerd rijks, provinciaal en regionaal beleid.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan voor het plangebied “Luiten Ambachtstraat 28” is het bieden van een planologisch kader voor de realisering van bovengenoemde recreatievoorzieningen.

1.2. Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 2 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door het Zuiderafwateringskanaal. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie I, nr 262. Aan de noordzijde ligt de Luiten Ambachtstraat. Deze straat vormt de ontsluiting van de planlocatie. De aangrenzende gronden aan de oost- en zuidzijde zijn in gebruik als bouwland. Het plangebied wordt in zuidelijke richting afgesloten door het fietspad over de voormalige spoorlijn (= het Halve Zolenpad).



Situering plangebied

1.3. Opbouw plantoelichting

Het doel van de voorliggende plantoelichting is het bieden van de onderbouwing voor het wijzigen van de bestemming voor de realisering van de beoogde recreatieve verblijfsaccommodatie aan de Luiten Ambachtstraat. In het kader hiervan wordt specifiek aandacht besteed aan:

- het beleidskader (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie (hoofdstuk 3);
- de planopzet en de onderbouwing verbetering ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 4);
- de effecten op het milieu (hoofdstuk 5);
- de financieel-economische haalbaarheid (hoofdstuk 6).

Aan het slot van de toelichting worden in hoofdstuk 7 de argumenten samengevat op grond waarvan tot de beoogde herontwikkeling dient te worden overgegaan. Ook wordt in een apart hoofdstuk 8 ingegaan op de gekozen juridische regeling.

2. WETTELIJK KADER

In dit hoofdstuk wordt in het kort het kader aangegeven, waarbinnen de ruimtelijke onderbouwing van het voornemen wordt geplaatst.

2.1. Het kader

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft zich in beginsel (2006) bereid verklaard om voor het voorliggende initiatief een vrijstellingsprocedure te doorlopen. De mogelijkheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan was geregeld in artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vanwege de inmiddels in werking getreden Wro en het gegeven dat de raad heeft besloten de bestemmingswijziging niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, maar een aparte procedure te volgen, is ervoor gekozen een apart bestemmingsplan op te stellen.

2.2. Rijksbeleid

In de Nota Ruimte luidt de hoofddoelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid het doelmatig met ruimte omgaan. Bij de realisering van ruimtevragende functies dient gestreefd te worden naar:

- ruimtelijke diversiteit;
- economische en maatschappelijke functionaliteit;
- culturele diversiteit;
- sociale rechtvaardigheid;
- duurzaamheid;
- aantrekkelijkheid en menselijke maat.

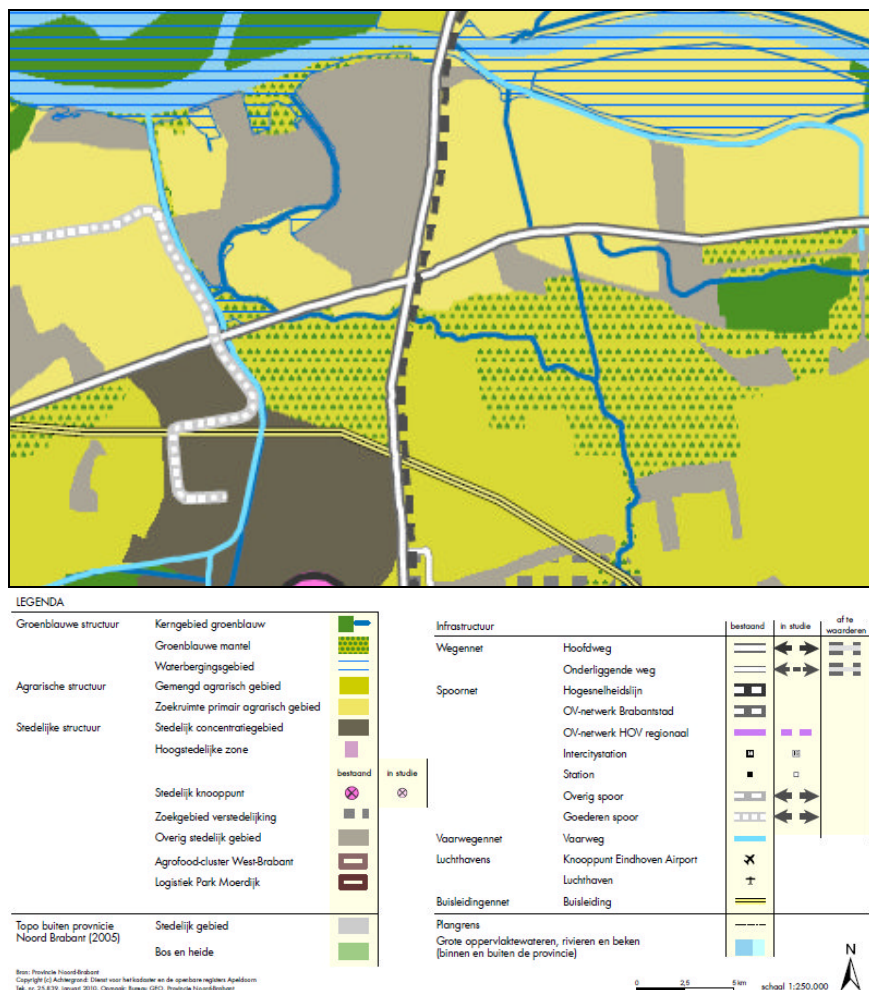
Het ruimtelijke beleid is er allereerst op gericht de kwaliteiten van de te onderscheiden lagen ondergrond, netwerken en occupatie te behouden en te versterken. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het rijksbeleid omvat geen concrete uitspraken, die voor het onderhavige project relevant zijn. Met het intrekken van de Wet op de Openlucht recreatie laat het rijk in principe aan de gemeenten en de provincies ruimte om het recreatief beleid op lokaal en/of regionaal niveau in te vullen

2.3. Provinciaal beleid

Sinds 2008 is het provinciaal ruimtelijk beleid ingrijpend vernieuwd. Stapsgewijs zijn in 2010 en 2011 de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte in werking getreden.

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010/2011)

Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. De structuurvisie is in werking getreden op 1 januari 2011. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. De structuurvisie vervangt de visie en de sturingsstrategieën uit de Interim-structuurvisie. De verordening Ruimte vervangt de overige delen van de structuurvisie, zoals de uitwerkingsplannen.



Zonering Verordening ruimte fase 2

In de structuurvisie is het landelijk gebied gezoneerd. De zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;
- agrarische structuur;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Het buitengebied van Geertruidenberg ligt grotendeels in de Agrarische Structuur en de groenblauwe structuur. Het oostelijk lint van Raamsdonk ligt in het 'stedelijk gebied'. De planlocatie ligt op de overgang tussen stedelijke structuur (bebouwd deel en gedeelte onbebouwd) en groenblauwe structuur (ondergeschikt deel parkeren en kampeerterrein en overig groen).

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De agrarische structuur omvat die agrarische gebieden die niet tot de groenblauwe structuur behoren. De bebouwing van de planlocatie is gelegen in het (bestaand) stedelijk gebied. De onbebouwde achterzijde van het perceel is gelegen in agrarisch gebied dat in de structuurvisie aangeduid is als "*groenblauwe mantel*".

De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groen-blauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. In de groen-blauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden.

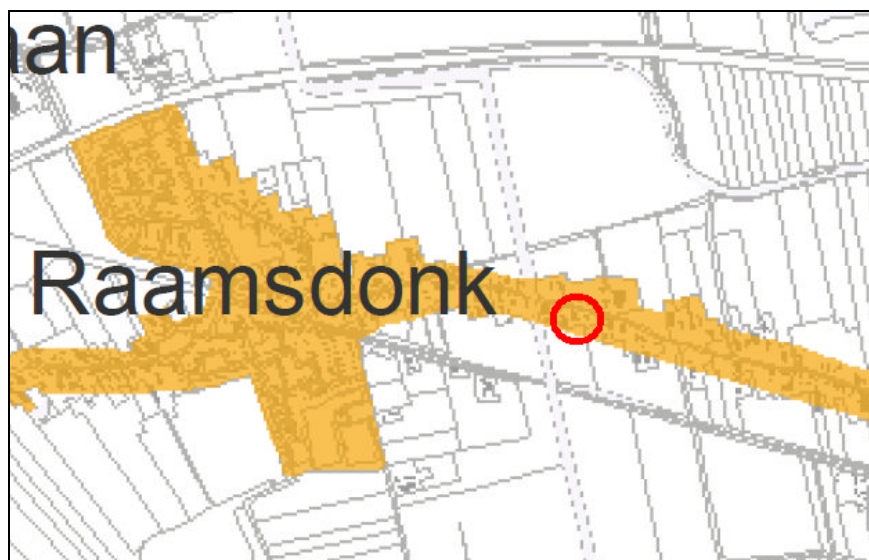
Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening Ruimte

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan zijn deels gebaseerd op bestaand provinciaal beleid dat de provincie niet opnieuw ter discussie wil stellen. Dit omvat onder meer het beleid voor concentratie van verstedelijking, de begrenzing en bescherming van de EHS, het beleid voor intensieve veehouderijen en begrenzing van waterbergingsgebieden.

Voor het onderhavige initiatief is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied van belang. De bebouwing van de planlocatie is gelegen in het (bestaand) stedelijk gebied. Door de ligging van bebouwing in bestaand stedelijk gebied is er volop ruimte voor functieverandering binnen de bestaande bebouwing.



Begrenzing bestaand stedelijk gebied Verordening ruimte fase 1

De Verordening Ruimte regelt voorts het provinciaal belang dat voortvloeit uit het 'nieuwe' beleid zoals omschreven in de nieuwe structuurvisie. Deze is op 17 december 2010 vastgesteld en is per 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de Verordening Ruimte als gevolg hiervan worden geregeld zijn onder meer de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene structuur en de agrarische structuur, cultuurhistorische en aardkundige waarden, regelingen ten aanzien van de land- en tuinbouw, detailhandel en voorzieningen, nieuwe economische dragers in het buitengebied en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Het plan voor de recreatieve ontwikkeling aan de Luiten Ambachtstraat sluit aan bij het beleid uit de Verordening Ruimte. Het grootste deel waar de transformatie plaats zal vinden betreft de stedelijke structuur. Een ondergeschikt deel, betreffende de landschappelijke inpassing en realisatie van een deel van de standplaatsen voor het kampeerterrein, zijn in de groen-blauwe structuur voorzien. Hierna zijn alle toetsingsregels uit de Verordening Ruimte opgesomd waaraan onderhavig plan is getoetst. De toetsing staat tussen haakjes.

Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. (Alle veranderingen zijn binnen bestaande bebouwing voorzien en het plan draagt bij aan de recreatieve kwaliteit van de regio. Beplanting met een grote omvang draagt zorg voor landschappelijke versterking en inpassing)
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald. (De zone waar bebouwing wordt toegestaan wordt verkleind en alle bebouwde functies betreffen bestaande gebouwen. Het kampeerterrein ligt grotendeels binnen het op te heffen bouwblok en er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan)
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. (de bouwrechten worden beperkt en de functies worden binnen bestaande bebouwing gerealiseerd)
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit (is onderzocht), de waterhuishouding (is overlegd met het waterschap en akkoord bevonden), de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden,

de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden; (genoemde waarden worden niet aangetast danwel versterkt door realisatie van het inrichtingsplan voor de groene ruimte)

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving; (alles betreft bestaande bebouwing)

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald. (zowel de verkeerseffecten als de parkeeroplossingen voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen)

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Hoofdstuk 6 Groenblauwe mantel, Artikel 6.3. Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden; (middels beplanting rond het parkeerterrein en op en rond het kampeerterrein en langs de perceelsranden wordt de landschappelijke en ecologische kwaliteit versterkt en wordt de achterzijde van bebouwing beter ruimtelijk ingepast)
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. (beschermende regels zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen)

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. (locatiespecifiek is dat in onderhavige onderbouwing gemotiveerd, regionaal is dat in de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen)

3. Ingeval van strijdigheid met hetgeen is bepaald in de hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10, geldt het bepaalde in het eerste lid niet.

Hoofdstuk 11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² ; (het plan valt grotendeels binnen stedelijk gebied en slechts een onbebouwd deel van minder dan 5.000 m² met relatief veel landschappelijke inpassing behoort tot de groenblauwe mantel)
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; (binnen de groenblauwe mantel is geen bebouwing)
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; (wordt aan voldaan)
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; (wordt aan voldaan; het betreft 1 recreatiebedrijf)
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; (is niet aan de orde)
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²; (detailhandel in streekproducten is beperkt en ondergeschikt aan de hoofdfunctie en zal plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing binnen de zone stedelijk gebied)
- g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert; (het grootste deel van het perceel is onbebouwd en wordt voorzien van beplanting. De bebouwing en verharding blijft geconcentreerd op het bestaande erf)
- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. (bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de functieverandering)

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; (zie hiervoor)
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld in artikel 8.2. (hieraan wordt voldaan door de functieverandering)

3. In afwijking van het eerste lid, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2,

gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² of van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger (is niet aan de orde), mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat (is niet relevant)

Artikel 11.9. Aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen

1. 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied:

- a. staat de bouw van solitaire recreatiewoningen niet toe; (is niet aan de orde)
- b. kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud. (is niet aan de orde)

2. In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een complex van recreatiewoningen. (Niet aan de orde: de verblijfsvoorzieningen worden binnen stedelijk gebied gerealiseerd).

Resumerend is geconcludeerd dat voorliggend initiatief grotendeels binnen de begrenzing van stedelijk gebied wordt gerealiseerd en, voor zover het raakt aan de groen-blauwe structuur, bijdraagt aan de versterking van de landschapswaarden en plattelandsverbreding. Ecologische en hydrologische waarden worden niet aangetast. Omdat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld na 1 juli 2011, moet voldaan worden aan artikel 2.2 Verordening Ruimte. Het plan is op dit punt door de gemeente getoetst. De gemeente is van oordeel dat er sprake is van een wezenlijke fysieke verbetering en dat realisatie daarvan verzekerd is. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.5. van de toelichting.

2.4. Gemeentelijk beleid

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat het gemeentelijk beleid m.b.t. recreatieve en toeristische voorzieningen uitgaat van de ontwikkeling van kleinschalige voorzieningen. Het waardevolle landschap in en direct grenzend aan de gemeente in combinatie met de gewenste plattelandsvernieuwing biedt mogelijkheden om op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties voorzieningen te ontwikkelen. Dit vindt met name plaats binnen

bestaande bedrijfsbebouwing. De gemeente gaat voor wat betreft de verblijfsrecreatie met name uit van kleinschalig kamperen, logies, bed and breakfast en vergelijkbare voorzieningen. Het voorliggende initiatief past niet helemaal binnen de gemeentelijke beleidslijn (de aantallen standplaatsen en appartementen liggen iets hoger). De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan de activiteit, omdat deze een bijdrage levert aan de versterking van het toeristisch klimaat binnen de gemeente Geertruidenberg. Overigens liep het initiatief al voordat de uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied waren vastgesteld.

In het Toeristisch Recreatief Actieplan gemeente Geertruidenberg 2010-2014, wordt het toeristisch beleid voor de komende jaren beschreven. Op basis van het actieprogramma worden initiatieven op het gebied van overnachtingen gestimuleerd.

2.5. Conclusie

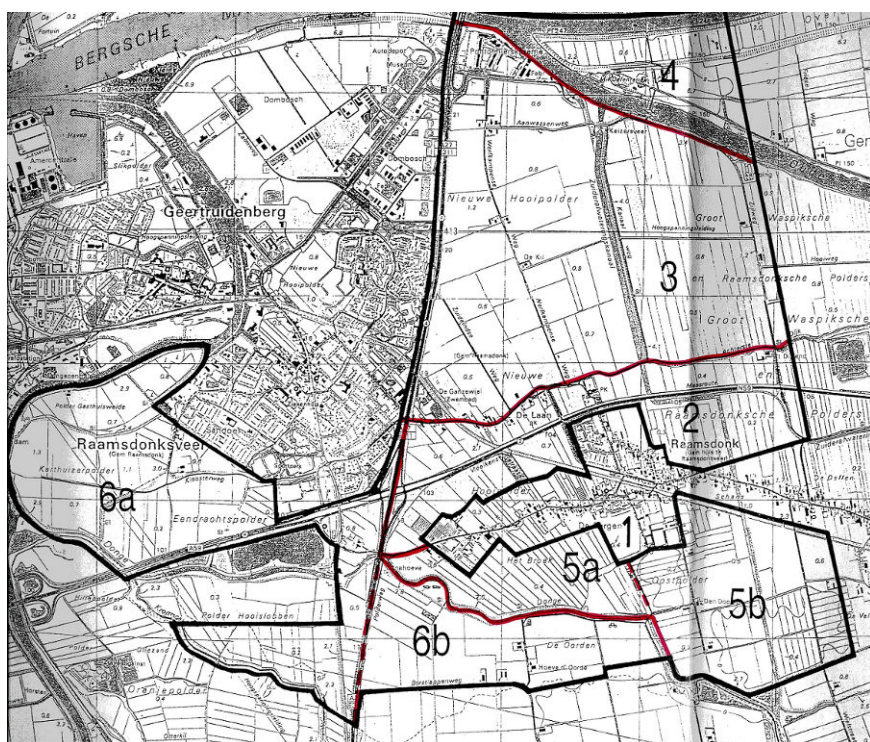
Volgens rijk, provincie en regio bieden de kernrandzones, hoewel het doorgaans complexe projecten zijn, mogelijkheden om specifieke functies te huisvesten. De provincie heeft het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied tot één van de speerpunten van haar beleid benoemd. Het voornemen om aan de Luiten Ambachtstraat mede een verblijfsaccommodatie te ontwikkelen kan als passend binnen dit vernieuwd provinciaal beleid worden beoordeeld. De gemeentelijke (structuur)visie en het gemeentelijk Toeristisch Recreatief Actieplan sluiten hier op aan.

3. FEITELIJKE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van de feitelijke situatie in het plangebied.

3.1. Landschappelijke karakteristiek

Opvallend aan het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg is het overwegend onbebouwd karakter. Bebouwing komt slechts incidenteel voor. Aan de oostzijde van de A27 is ten noorden en ten zuiden van het dorp Raamsdonk sprake van een open ontginningslandschap. Dit landschap bestaat uit lange rechte kavels met rechte wegen. Enkel de oudere bebouwingslinten hebben een meer slingerend verloop.



Landschappelijke deelgebieden (Bron: Landschapsbeleidsplan 1996)

- De oude kern Raamsdonk (1)
- Veenweidegebied ten noorden van Raamsdonk (2)
- Grootchalig en open gebied ten noorden van de Achterste Dijk (3);
- Overdiepse Uiterwaard en Overdiepse Polder (4)
- Slagenlandschap veenweidegebied; polder Het Broek (5A) en Oostpolder (5B)
- Rivieren- en krekengebied (6A +6B)

Deze voornamelijk agrarische gronden vinden hun ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden in de openheid en de samenhang, die er bestaat tussen de riviergronden, de polders, de dijken, de verkavelingspatronen, de beperkte landschappelijke elementen en de kernranden.

Rond de kern Raamsdonk bevindt zich een geleidelijk dichter wordend landschap. In de bebouwingslinten van dit dorp bevindt zich een belangrijk deel van de agrarische bedrijfsbebouwing van het landelijk gebied. In de loop der tijd heeft binnen de bebouwingsconcentratie steeds meer menging plaatsgevonden met andere functies, zoals wonen en niet-agrarische bedrijvigheid.



Bovenstaande luchtfoto van de planlocatie en directe omgeving toont de volgende kenmerken:

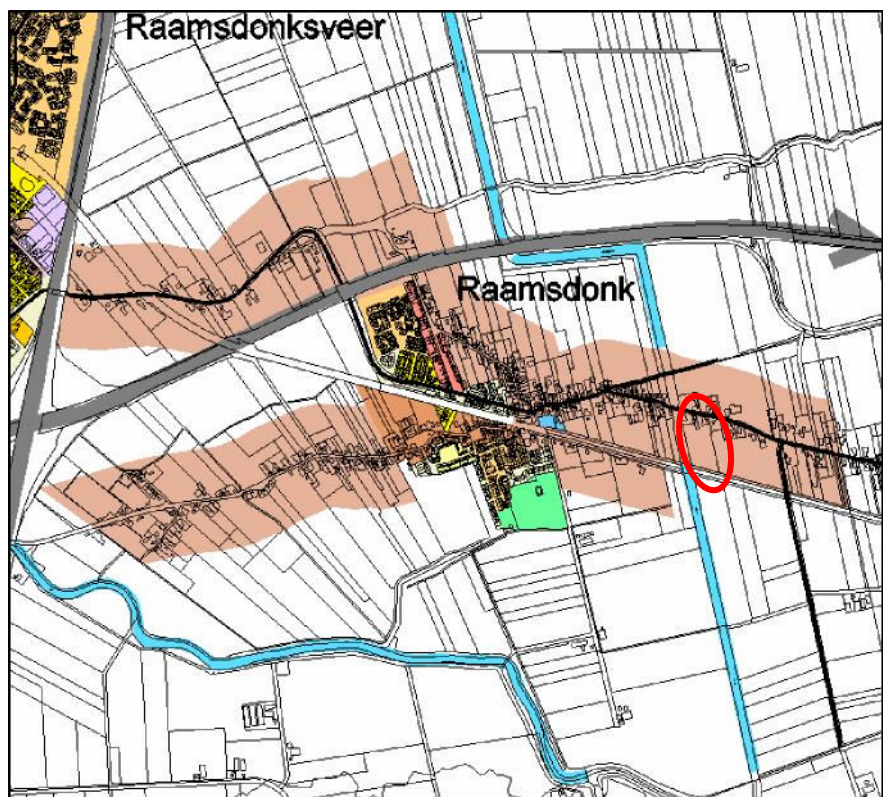
1. het perceel maakt deel uit van het historisch lint tussen Raamsdonk en Waspik;
2. aan zowel de noord- als de zuidkant van de Luiten Ambachtstraat heeft de lintbebouwing een besloten tot halfopen karakter. Tussen de verschillende huiskavels is het aangrenzende landschap in beperkte mate zichtbaar;
3. het landschap ten zuiden van de Luiten Ambachtstraat is overwegend als wei- en akkerland in gebruik. Het landschap heeft een open karakter. Dit betekent, dat vanaf het Halve Zolenpad een direct zicht bestaat op het historisch lint. Het landschap is daarmee gevoelig voor nieuwe beeldverstorende ontwikkelingen.

3.2. Stedenbouwkundige karakteristiek

In Raamsdonk bestaat het historische dorpsgebied uit twee delen: het centrumgebied en de bebouwingslinten. Het oostelijke bebouwingslint bestaat uit de Molenstraat, Schansstraat en de Luiten Ambachtstraat, het westelijke bebouwingslint uit de Kerklaan, Bergenstraat, Lange Broekstraat, Korte Broekstraat en Engelsewal. Deze straten vormen van oudsher de verbinding naar de omliggende plaatsen. De historische bebouwingslinten bestaan uit (voormalige) agrarische bebouwing in een gestaffelde verkaveling. Er is nog een groot aantal historische (voormalige) boerderijen aanwezig.

Naast de gestaffelde verkaveling, waarbij de bebouwing onder een hoek met de weg geplaatst is, valt de dicht op de weg gepositioneerde bebouwing op. Er is zo een vrijwel doorlopend bebouwingslint aanwezig. Tussen de bebouwing zijn open ruimtes aanwezig, die zicht bieden op het achterliggende, open agrarisch gebied.

De bebouwing is van oorsprong agrarisch van karakter. Aan de straat staan de woongedeelten van de boerderijen. Deze bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met een kap dwars op de weg. De voorgevels bepalen sterk het beeld. De schuren zijn achter op het erf geplaatst.



3.3. Locatiekeuze

Aan de Luiten Ambachtstraat 28 bevond zich een gemengd akker- en veeteeltbedrijf. Dit bedrijf heeft de veldkavels in het gebied tussen de Luiten Ambachtstraat en het Halve Zolenpad. Ook ten zuiden van dit pad bevinden zich veldkavels.

In het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het bedrijf een groot bouwblok, dat diep in het landschap uitsteekt. Dit gaf het bedrijf in principe ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Dit bouwblok is tot op heden niet volledig benut. De agrarische bedrijfsgebouwen beperken zich tot het historisch hoofdpand en een belendend modern en lager agrarisch bedrijfsgebouw ten zuidwesten van deze locatie.

De ruimte voor functieverandering naar recreatie als hoofdactiviteit is gevonden door volledige afbouw van het agrarisch bedrijf. Dit betekent, dat er geen specifieke agrarische bedrijfsgebouwen meer nodig zijn; deze kunnen een recreatieve bestemming krijgen.

De ruimte binnen het oorspronkelijk bouwblok en tussen dit bouwblok en het afwateringskanaal wordt benut voor de ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie. Aan de zuidzijde wordt een boomgaard opgericht geschikt voor kleinschalig kamperen. Hiermee blijft een redelijke ruimte tussen de nieuwe functie en het Halve Zolenpad behouden. Behoud van het historisch waardevolle bebouwingsensemble en een verbeterde landschappelijke inrichting van het buitenterrein leiden tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

Hervestiging van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf is op de locatie niet reëel, gezien de belemmeringen in de directe omgeving (bebouwde functies in het lint Luiten Ambachtstraat). Functieverandering is daarom een goede vorm van hergebruik, waarbij bestaande waarden behouden blijven en nieuwe waarden en mogelijkheden worden toegevoegd die passen in de omgeving.

3.4. Samenhang bestemmingsplan – functieverandering

De betreffende gronden vormen onderdeel van het bestemmingsplan “Buitengebied” en hebben ter plaatse de bestemming “Agrarisch - 2”, met de nadere aanduiding “wro-zone – landschap en cultuurhistorie” en gedeeltelijk met de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied groenblauwemantel”. De gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en ter plaatse voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Het vigerende bestemmingsplan laat in principe alleen agrarisch gebruik van de gronden toe. De voorgenomen functieverandering wijkt wat betreft functie (recreatieve doeleinden) en wat betreft bebouwing (gebruik van

bestaande gebouwen) af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan.

4. MOTIVERING ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken van de locatie en de wijze waarop het plan voor functieverandering binnen deze kenmerken is vormgegeven.

4.1. Algemeen

Het beoogde regionale toeristische product heeft een samengesteld karakter: voeding, vervoer, verblijf en vermaak. De gast komt niet specifiek voor een bepaalde camping of hotel, maar voor het totaal pakket aan voorzieningen, de cultuur, historie, het landschap en de natuur. Belangrijke onderdelen zijn de infrastructuur, de omgeving, openbare ruimte en publieke diensten. Voor een goed toeristisch recreatief product is de sector afhankelijk van een groot aantal partijen en een goede samenwerking.

Toerisme en recreatie leveren veel op, zoals werkgelegenheid, meer rendement uit de voorzieningen, behouden van cultuur o.a. door gemeenschappelijke functies van gebouwen en imago (naamsbekendheid, ook voor toekomstige investeerders) zijn directe en indirecte voordelen van een goed toeristisch product. De aanwezigheid van toeristen zorgt ervoor dat voorzieningen voldoende draagkracht krijgen en behouden. Hierdoor is de kans vergroot dat de voorzieningen behouden blijven, waardoor de leefbaarheid in de kernen op niveau blijft.

De gemeente Geertruidenberg ligt aan de flank van twee recreatiegebieden (de Biesbosch en het recreatiegebied Aakvlaai ten noorden van de rivier de Amer) en het attractieland Midden-Brabant. De kern Geertruidenberg heeft een historisch wervend karakter. Dit geldt ook voor de Langstraat en delen van de kern Waspik.

Specifieke dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen komen in de gemeente slechts in beperkte omvang voor. De meest in het oogspringende voorzieningen betreffen de reguliere sportaccommodaties, camping Hermenzeil en een jachthaven.

4.2. Programma

De initiatiefnemer wenst op de locatie het volgende programma te realiseren:

1. een (50+) kampeerterrein met 25 in te richten standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitsluitend seizoensgebonden gebruik van 15 maart t/m 31 oktober;
2. een overnachtingsmogelijkheid in de boerderij, gastenverblijven van 2 tot 4 personen, in totaal 6 appartementen, jaarrond te gebruiken;
3. in de voormalige kippenschuur een sanitaire ruimte met een recreatieruimte voor eventuele workshops en een mogelijke saunafaciliteit;

4. een theetuin met een slechtweervoorziening en ontmoetingsruimte in het agrarisch hoofdgebouw voor campinggasten, fietsers en wandelaars;
5. in de boerderij een streekproductenwinkel;
6. een kanostoep voor kanoën en eventuele roeiboten aan het Zuiderafwateringskanaal.

4.3. Ruimtelijke opzet



Inrichtingsplan verblijfsaccommodatie

Op de vorenstaande afbeelding is de beoogde ruimtelijke opzet van de verblijfsaccommodatie aan de Luiten Ambachtstraat weergegeven. Deze ruimtelijke opzet kan als volgt worden toegelicht:

1. de externe ontsluiting vindt vanaf de Luiten Ambachtstraat plaats. Dit betreft zowel voor het autoverkeer als het langzaam verkeer;
2. voor het langzaam verkeer wordt ook een aansluiting op het Halve Zolenpad voorgestaan. Dit biedt de mogelijkheid bezoekers vanaf deze regionale langzaam verkeersroute aan te trekken;

3. het bestaande gemeentelijk beeldbepalend pand blijft gehandhaafd. In dit hoofdgebouw is de bedrijfswoning (bestaand) gesitueerd. In de aangebouwde schuur zal een overnachtingsmogelijkheid in de boerderij, gastenverblijven van 2 tot 4 personen, in totaal 6 appartementen komen;
4. de theetuin is geprojecteerd aansluitend op de aangebouwde schuur. Dit terras kan deels worden overdekt. De theetuin heeft binnen het complex een verpozings- en ontmoetingsfunctie voor de gasten. Als nevenactiviteit worden er versnaperingen en (niet) alcoholische dranken verstrekt voor consumptie ter plaatse.
5. ten zuidwesten van het hoofdgebouw bevindt zich een voormalige kippenschuur. In deze schuur wordt een sanitaire ruimte, een recreatieruimte voor eventuele workshops en een mogelijke saunafaciliteit gebouwd. Dit versterkt het niveau aan recreatieve voorzieningen binnen het complex;
6. ten zuiden van de gebouwen wordt de camping aangelegd. Deze krijgt een opzet van kamers binnen de structuur van een boomgaard. Dit schermt de visuele invloed van de kampeermiddelen op de omgeving af en draagt omgekeerd bij aan een aantrekkelijk microklimaat op de camping; stacaravans worden niet toegestaan;
7. langs het Zuiderafwateringskanaal wordt een kanostoep met terras voor kano's en eventueel roeiboten aangebracht. Dit biedt de verblijfsrecreanten tevens de mogelijkheid tot bescheiden waterrecreatie op deze vaart.
8. de ruimte tot aan het Halve Zolenpad krijgt in principe een 'open' landschappelijke inrichting met houtsingels, hagen, knotwilgen, moestuin en grasweiden.

4.4. Nadere toelichting ruimtelijke opzet

Ombouw van aangebouwde schuur tot gastenverblijf

De aard van de activiteiten verhoudt zich goed tot de woonfunctie. Ook de intensiteit van de recreatieve voorziening (6 appartementen) is bescheiden.

In dit verband wordt opgemerkt, dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van deze vakantieappartementen bescheiden is. Deze mogen echter niet vanaf de Luiten Ambachtstraat zichtbaar zijn. Hiermee wordt het hoogwaardig, cultuurhistorische beeld van deze straat beschermd. In dat licht is het van belang te vermelden, dat de monumentencommissie met de verbouwplannen heeft ingestemd.



Kleinschalige agrarische bedrijfsvoering

Naast de verblijfsaccommodatie wil de initiatiefnemer ook een streekproductenwinkel beginnen met eigen gekweekte groenten en pompoenen, honing en fruit. Daartoe is in het plan een moestuin opgenomen. Zolang er geen specifieke teeltondersteunende voorzieningen worden gebruikt, is deze vorm van gebruik passend in het



landschapsbeeld en de aard van de omgeving. Het zicht op de gebouwen en het open landschapsbeeld blijft gehandhaafd.

Zuiderafwateringskanaal



De initiatiefnemer betreft het Zuiderafwateringskanaal bij de recreatieactiviteiten voor kanoën, vissen en roeien. De landschappelijke en ecologische waarden van het kanaal zijn beperkt en verzetten zich niet tegen het medegebruik van het water en de herinrichting van de oevers met de aanleg van een kanostoep. De oevers krijgen een eenduidige inrichting. Deze voorzieningen zijn mede noodzakelijk om de visueel ruimtelijke effecten van een dergelijke ingreep in het overwegend open landschap op te vangen.

Ontmoetingsruimten



De initiatiefnemer wil onder meer in de schuur een ontmoetingsruimte creëren voor de camping- en ook daggasten (fietsers en wandelaars). Daarnaast zal er voor de campinggasten een buitenterras in de vorm van een theetuin (cottage tuin) worden aangelegd. Ook hier geldt, dat de ruimte naast het pand bescheiden is. Deze ruimte – zoals uit de foto blijkt – mag niet worden verstoord door fietsen en geparkeerde auto's. Hiervoor wordt achter de voormalige kippenschuur een geschikte en passende voorziening getroffen.



Daar in het huidige landschap hiervoor geen kader aanwezig is, gaat de aanleg van deze voorziening wel gepaard met de nodige landschappelijke maatregelen. Hierbij worden streekeigen beplanting bestaande uit houtsingels, hagen en een fruitboomgaard aangelegd. Hiermee ontstaat een “authentiek” beeld van erfbeplanting (zie nevenstaand sfeerbeeld). De auto's worden tussen de bomen geparkeerd en vallen in het landschapsbeeld “weg”.

Kampeerterrein

Achter het bedrijf wordt de ontwikkeling van een 50+ kampeerterrein met 25 standplaatsen voor kampeermiddelen voorgestaan, gesitueerd in een boomgaard. Dit betekent een terrein oppervlak van circa 5.000 m². De initiatiefnemer situeert dit kampeerterrein ten zuiden van de bedrijfskavel.

Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft het agrarisch bedrijf een zeer fors bouwblok, dat ver in het landschap doordringt. Door het opheffen van het agrarisch bedrijf vervalt deze inbreuk in het landschap.



Het voorstel situeert het kampeerterrein binnen de lijnvoering van de lintbebouwing. Het kampeerterrein en overige erfbeplantingen dringen even ver door in landschap als de kavel ten oosten van de onderhavige locatie. Alleen het grote agrarisch bedrijf in oostelijke richting dringt verder door in het landschap. In die zin treedt ten opzichte van de planologisch vergunde situatie in het voorstel een verbetering op. Het Halve Zolenpad blijft te allen tijde door een open landschapsbeeld omgeven. Dit beeld wordt niet aangetast, eerder versterkt. Dit stelt paal en perk aan de omvang van het beoogd recreatief bedrijf.



Het kampeerterrein wordt aansluitend op het kanaal gesitueerd om de volgende redenen:

- het kanaal biedt een aantrekkelijke basis voor de camping. Het water is immers een leuk gegeven om aan te kamperen;

- het landschapsbeeld wordt al wat ontsierd door de grote loods. Door de beplanting van het parkeerterrein hiervoor te situeren, ontstaat een betere inpassing van deze loods. De beplanting schermt deze immers visueel af;
- door de loods ontstaat er een duidelijke buffer tot de overige bebouwing langs de Luiten Ambachtstraat. Directe overlast zal hierdoor niet ontstaan. Mede hierdoor is er sprake van een redelijke inpassing naar de zijde van de lintbebouwing.

Uitsluitend de ruimte direct achter het pand op nr 28 wordt benut voor de realisering van de buitenruimten bij de recreatieve voorzieningen. De gronden tussen het kanaal en het kampeerterrein zullen worden voorzien van landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt als volgt plaats:

- Langs de oostkant van het kampeerterrein is een robuuste houtsingel geprojecteerd, bestaande uit inheemse beplanting.
- De 25 standplaatsen worden gesitueerd in de boomgaard. Hier en daar zijn bomen weggelaten waardoor er open ruimtes ontstaan. Hagen verdelen de standplaatsen op speelse wijze van elkaar. Hierdoor ontstaan er kleinere veldjes waaraan 4 á 5 standplaatsen zijn verbonden.
- De fruitbomen staan verdeeld in een rasterpatroon dat over het hele terrein is gelegen. Het visuele raster is de onderlegger van het inrichtingsplan. De fruitbomen zorgen ervoor dat alle onderdelen van het plan met elkaar verbonden zijn.
- Aan het gastenverblijf bevindt zich het grote (deels overdekt) terras voor de gasten / bezoekers van de camping, theetuin e.d. Vanaf het terras heeft men zicht op de “cottage tuin”. Langgerekte bloemenborders zijn verwerkt in het raster en omlijsten het terras.
- Een aanlegstoep voor kano's kan men bereiken door de brede trappartij (langwerpige betonnen elementen). Deze brede trappartij zou men ook kunnen gebruiken als zitelement. Door het talud en maaiveld af te graven heeft men vanaf het terras uitzicht over het kanaal.
- Het fiets- en wandelpad vanaf het Halve Zolenpad is gesitueerd aan het kanaal en wordt begeleid met knotwilgen aan één zijde.
- Een moes- en kruidentuin is gesitueerd aan de westzijde van de standplaatsen en heeft een langwerpige vorm met een pad in het midden die de groentebedden ontsluit.
- De parkeerplaatsen zijn geconcentreerd gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied. De parkeerplaatsen zijn door middel van een brede houtsingel en hagen, bestaande uit streekeigen beplanting, landschappelijk ingepast.
- De ontsluitingsweg naar het parkeerterrein maakt het geheel tevens bereikbaar voor hulpdiensten.

Parkeren

De camping en de appartementen hebben een gezamenlijke parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen.

De winkel voor de verkoop van streekproducten heeft een beperkte oppervlakte. Normatief zou hiervoor kunnen worden volstaan met één aanvullende parkeerplaats.

De Engelse theetuin kent uitsluitend een buitenterras met een oppervlakte van ca. 200 m². Omdat het terras primair bedoeld is voor de campinggasten en de passerende fietsers langs het Halvezolenpad is de aanvullende parkeerbehoefte voor deze activiteit nihil.

De parkeerplaatsen zijn geconcentreerd gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied. Het parkeerterrein biedt ruimte aan 33 parkeerplaatsen. Daarnaast is er ruimte om aansluitend informeel te parkeren achter het parkeerterrein, in geval overloop dit noodzakelijk maakt. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Hiervan zou uitsluitend zeer incidenteel sprake kunnen zijn als alle recreatieappartementen en alle standplaatsen van de camping bezet zijn en waarbij alle bezoekers met een auto naar de locatie komen. Ook dan is parkeren aan de openbare weg niet noodzakelijk en kan in de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien. Bezoekers van de streekproductenverkoop kunnen op het erf parkeren. Hiervoor is, nabij de voorziening, de realisatie van 3 parkeerplaatsen voorgesteld.

4.5. Onderbouwing artikel 2.2. Verordening Ruimte

Artikel 2.2. van de Verordening Ruimte ziet toe op een kwaliteitsverbetering van het landschap; fysiek of via een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds. De provincie verplicht met dit artikel een initiatiefnemer van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap; de zogenaamde groen-met-rood koppeling. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur.

Kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied en is onderwerp van regionale afstemming in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Op regionaal niveau zijn echter nog geen concrete afspraken over de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Wel is inmiddels de 'handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' in het RRO besproken. Hierin is een voorstel uitgewerkt voor het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering in de vorm van het berekenen van een forfaitaire bijdrage. Deze forfaitaire bijdrage wordt gevormd door een percentage van de waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging.

Voor zover het plan is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en binnen de groen-blauwe mantel voorziet onderhavig plan in (1) het wijzigen van het agrarisch bouwblok naar de bestemming recreatie – verblijfsrecreatie zonder bouwmogelijkheden t.b.v. een verblijfsrecreatieve accommodatie en (2) het aanplanten en verbeteren van de landschappelijke kwaliteit conform het landschapsplan binnen de bestemming agrarisch met waarden. Buiten bestaand stedelijk gebied is dan ook sprake van het beperken/uitsluiten van bebouwing, waardoor de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging dan ook nihil is.

Naast het beperken van bouwmogelijkheden maakt een landschapsplan onderdeel uit van het onderhavig bestemmingsplan. Het landschapsplan draagt zorg voor zowel inpassing van de bestaande bebouwing (gelegen binnen bestaand stedelijk gebied) als voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Er is dan ook sprake van een wezenlijke fysieke verbetering.

Borging

Het landschapsplan dat voorziet in de inpassing en kwaliteitsverbetering is reeds grotendeels uitgevoerd en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan (planregels). Samen met een privaatrechtelijke overeenkomst is het plan is daarmee feitelijk en juridisch verzekerd.

Het plan voldoet aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte.

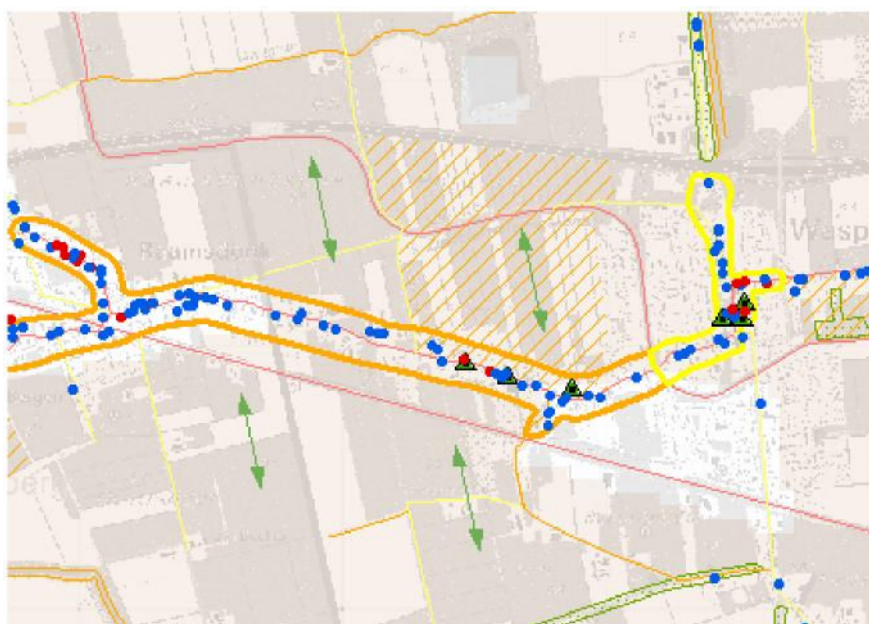
5. MILIEU

De realisering van de verblijfsaccommodatie Luiten Ambachtstraat 28 dient te passen binnen de bestaande milieukwaliteit van het plangebied en de omgeving. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bestaande waarden van het milieu. Deze worden bepaald door:

- de ondergrond (archeologie en cultuurhistorie) en van het fysieke milieu (landschap, natuur en water);
- de aanwezige milieubelasting (externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit).

Echter, de inrichting zelf zal het milieu ook beïnvloeden. Immers, het verkeer van en naar het complex leidt tot geluid en beïnvloedt de luchtkwaliteit. Op deze aspecten wordt in dit hoofdstuk ingegaan. Als algemeen uitgangspunt daarbij geldt dat de locatie volgens de indeling van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is gelegen in een omgeving die is te typeren als “gemengd gebied”. Het betreft een lintbebouwing met een mengeling van woon- en bedrijfsfuncties. Uit verkeerskundig oogpunt heeft de Luiten Ambachtstraat een verbindingsfunctie tussen Raamsdonk en Waspik.

5.1. Cultuurhistorie / archeologie



Uitsnede archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waardenkaart

Op de vorenstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de provinciale archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waardenkaart. Uit deze kaart kunnen de volgende kenmerken worden afgeleid:

1. de locatie maakt deel uit van een zone met een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw. Dit wordt met name bepaald door de sterke eenheid van de Luiten Ambachtstraat als historisch lint tussen Raamsdonk en Waspik;
2. dit blijkt ook uit het groot aantal panden, waaronder de planlocatie, dat in het kader van de MIP (monumenten inventarisatie project) is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol;
3. de Luiten Ambachtstraat vormt ook een historisch geografische waardevolle lijn, evenals de halve zolenlijn.

Vanwege de cultuurhistorische waarden en samenhang gaat het plan uit van hergebruik van belangrijke delen van de bestaande bebouwing, waardoor het bebouwingsensemble op zich alsmede als onderdeel van de historische lintstructuur behouden blijft.

Het gemeentelijke archeologiebeleid is nog in ontwikkeling. Volgens de uitgangspunten hiervan ligt de planlocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens een historische kaart was al in 1832 op het perceel sprake van bebouwing (ter plaatse van het hoofdgebouw en het bijgebouw ten westen hiervan). Verder is sprake van een dekzandrug. Er is een hoge kans op een archeologische vondst bij een bodemverstoring van dieper dan 40 cm en dat voor meer dan 100 m². De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologiebeschermende bestemmingsplanvoorschriften op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving en mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie. Aangezien buiten de bestaande bebouwde bouwlocaties geen diepere grondwerkzaamheden van enige omvang zullen plaatsvinden, is geen nader archeologisch onderzoek verricht.

5.2. Bodemkwaliteit

Door CSO is een "Vooronderzoek bodem conform NEN 5725, Luiten Ambachtstraat 28 te Raamsdonk" uitgevoerd (rapportnummer 11J007.R02, Versiedatum: 1 maart 2011, Status: Definitief).

De aanleiding van het vooronderzoek betreft de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot een kampeerterrein met voorzieningen aan de Luiten Ambachtstraat 28 te Raamsdonk. Ten behoeve van het historisch bodemonderzoek zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- raadplegen (historische) luchtfoto's;
- raadplegen historische kaarten;
- raadplegen uitgevoerde bodemonderzoeken;

- raadplegen gemeentelijk bodem- en tankarchief;
- raadplegen informatie omtrent bodemopbouw en geohydrologie;
- raadplegen Kadaster.

Uit de gegevens is gebleken dat het gebied reeds lange tijd in gebruik is als landbouwgebied. Binnen het plangebied danwel in de directe omgeving ervan zijn geen bodemverdachte (historische) activiteiten bekend. Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit op de locatie is beïnvloedt door activiteiten danwel bodemverontreiniging in de directe omgeving.

In het kader van het bestemmingsplan en de toekomstige vraag om een omgevingsvergunning is de bodemkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen ontwikkelingen door CSO via een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 11j 009.RO2) onderzocht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek was een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie. De uitpandige bovengrondse dieseltank met handpomp is beschouwd als verdacht voor plaatselijke bodemverontreiniging met minerale olie. Het overige terrein is beschouwd als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- in de vaste bodem zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- in de bovengrond overschrijdt géén van de geanalyseerde gehalten de achtergrondwaarde AW2000;
- in de ondergrond overschrijdt géén van de geanalyseerde gehalten de achtergrondwaarde AW2000;
- in het grondwater overschrijdt de concentratie xylenen de streefwaarde;
- plaatselijk zijn lichte puinbijmengingen in de bovengrond aangetroffen.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde concentratie aan xylenen in het grondwater. Omdat het slechts een licht verhoogde concentratie betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het voorgenomen gebruik van de locatie.

Opgemerkt wordt dat er wettelijke beperkingen gelden bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, welke kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten. De complete rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De rapportage is door de Regionale Milieudienst op verzoek van de gemeente gecontroleerd. In het advies van 9 maart 2011 geeft men aan

dat men met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen kan instemmen. De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor het wijzigingen van de bestemming en het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

5.3. Natuur en landschap

Flora- en faunawet

Op 1 april 2004 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soorten bescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Tevens zijn beschermd de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren. De status van het gebied waar de planten en dieren voorkomen is hierbij niet van belang. Volgens artikel 4 van de wet zijn beschermd:

- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren, met uitzondering van een aantal gedomesticeerde soorten en de zwarte- en bruine rat en huismuis;
- alle van nature op het Europees grondgebied (EU) voorkomende soorten vogels, met uitzondering van de gedomesticeerde soorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende reptielen en amfibieën;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de visserijwet 1963 van toepassing is.

In opdracht van de eigenaar van het onderhavig perceel is een quickscan Natuurwetgeving (PPD) uitgevoerd op het plangebied. Het doel van het onderzoek is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998). Geconcludeerd wordt dat in het terrein mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan zowel om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten) als om zwaarder beschermde soorten (tabel 2). Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

Mogelijk is de naastgelegen woonboerderij een verblijfplaats voor vleermuizen. Het onderzoeksgebied wordt wellicht gebruikt als vliegroute en foerageergebied. Daarnaast is het mogelijk dat de kleine modderkruiper (tabel 2 soort) voor komt in de sloten rond het terrein. De sloten worden echter niet gewijzigd. In het kader van de toets voor de te verlenen omgevingsvergunning zal het aspect vleermuizen en eventueel mitigerende maatregelen aandacht hebben.

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen en struiken). Ten behoeve van de aanleg van de verblijfsaccommodatie behoeven deze bomen en struiken niet te worden verwijderd. De

voorgenomen ontwikkeling is niet zodanig dat de in dit gebied te verwachten planten en dieren worden verstoord, bedreigd en/of uit hun leefgebied worden verjaagd. Eventuele kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 juli).

Resultaten aanvullend vleermuizenonderzoek

In opdracht van de eigenaar van het onderhavig perceel voerde PPD/EWS B.V. op 11 en 12 mei 2011 inspecties uit op de locatie Luiten Ambachtstraat 26 (28) te Raamsdonk (referentie 66532).

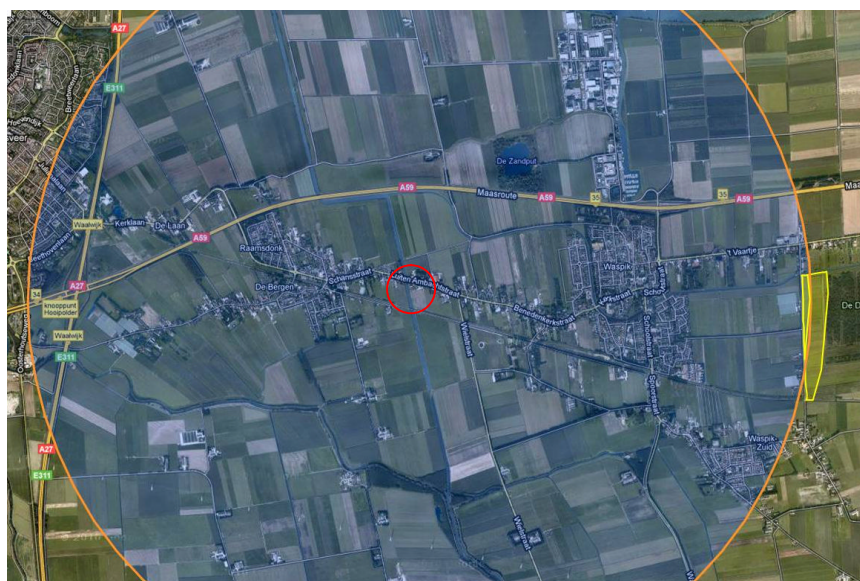
Het onderzoek werd verricht in het kader van geplande verbouwwerkzaamheden aan de schuur van het pand.

Doel van dit onderzoek was te bepalen of de genoemde schuur door vleermuizen gebruikt wordt als vaste rust- of verblijfplaats. Daarnaast werd een inschatting gemaakt van de eventuele gevolgen voor vleermuizen na realisatie van de voorgenomen verbouwing.

De resultaten van de veldinspecties wijzen er op dat de locatie niet in gebruik is als vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen. Er werden in pandig geen vleermuizen of sporen van vleermuizen gevonden en in- of uitvliegende vleermuizen werden niet waargenomen. De uitwerpselen tegen de buitengevel zijn vrijwel zeker van vleermuizen die daar tijdelijk verbleven, bijvoorbeeld om grotere prooidieren te verorberen.

Natura 2000

In de nabijheid van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Langstraat' gelegen. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen significant negatieve effecten plaatsvinden op de instandhoudingsdoelstellingen van dit natuurgebied. Op voorhand moet duidelijk zijn of het plan deze significant negatieve effecten teweeg zal brengen.



Overzicht projectlocatie (rode cirkel) tot Natura 2000-gebied (geel vlak)

Op bovenstaand overzicht is te zien dat de kern Waspik is gelegen tussen de onderhavige projectlocatie en het Natura 2000-gebied Langstraat. Het onderhavige project, de vestiging van een verblijfsaccommodatie, heeft een zodanig kleine uitstraling, dat dit geen invloed zal hebben op het Natura 2000-gebied en daarmee dus ook geen significant negatieve effecten zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Dit wordt nog versterkt door het feit dat de kern Waspik hier tussenin is gelegen.

5.4. Watertoets

Beleidskader

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen.

Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken.

De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de driestapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Daarnaast wordt ook beleid gevoerd ten aanzien van kwaliteit door het scheiden van schoon en vuilwater.

Waterbeheerder

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is Waterschap De Brabantse Delta. Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen (=vasthouden);
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;

- te recreëren.

De gemeente Geertruidenberg staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder.

Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

Watersysteem

Het onderhavige bouw- en inrichtingsplan heeft een bescheiden effect op het gehele watersysteem. Het betreft immers een in omvang beperkte en reeds bestaande bebouwing. Op het gebied van water is en wordt een aantal maatregelen getroffen:

- zowel het Koppelkanaal als de watergang langs het Halve zolenpad zijn A watergangen. Op basis van de legger en de Keur dient bij A watergangen 5 m langs de watergangen in acht te worden genomen in verband met het onderhoud van de watergang. In principe mogen binnen deze zone van 5 m geen gebouwen worden opgericht en bomen worden geplant. Binnen het waterschap gaat men nog na of van deze regel afgeweken kan worden voor het aanplanten van knotwilgen langs het Koppelkanaal. Indien dit niet mogelijk is, zal de minimale afstand van 5 m in acht worden genomen bij de realisatie van de inrichting van het gebied.
- het dakvlak is afgekoppeld en water wordt geïnfiltreerd in het gebied. Indien dit niet mogelijk is, behoort het lozen op oppervlaktewater tot de mogelijkheden. De initiatiefnemer moet hiervoor over een vergunning van het waterschap beschikken;
- hetzelfde geldt voor het regenwater op de verharde buitenruimten. Waar mogelijk zal van een open bestrating gebruik worden gemaakt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de kwaliteit van het afstromend parkeerplaatswater voldoende is;
- de droogweerafvoer zal plaatsvinden via het riool, dat onder de Luiten Ambachtstraat loopt. Ter hoogte van het perceel zal een aansluiting op dit riool worden gemaakt evt d.m.v. een nieuwe pompput op het perceel. Er wordt een controleput op de erfgrens geplaatst. Bij de spoelkeuken wordt in de vuilwaterafvoer een vetvanger geplaatst;
- de uitgangspunten voor duurzaam bouwen zullen worden gehanteerd. Hiermee wordt gewaarborgd, dat de waterkwaliteit van het regenwater aan de daarvoor geldende eisen zal voldoen.

Het waterschap heeft in een brief dd 17 februari 2011 haar reactie gegeven op de waterparagraaf in de vorm van een wateradvies. Daarbij zijn de volgende aanvullingen aangegeven.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

Ook is het verboden om obstakels hoger dan 1,20 meter binnen een afstand van 5,00 meter vanaf de insteek van een categorie A oppervlaktewater aan te brengen in verband met de bereikbaarheid bij het onderhoud. Voor dak- en oppervlakteverhardingen dienen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt te worden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Realisering van onderhavig plan, waarbij het verkeerseffect van maximaal 50 vervoersbewegingen vergelijkbaar is met het effect van een

tiental nieuwe woningen, voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

De Regionale Milieudienst onderstreept deze conclusie als volgt:

Sinds 11 juli 2011 dient in Nederland overal aan de luchtkwaliteitsnormen voor fijnstof (PM₁₀) te worden voldaan, zijnde 40 Bg/m³ (jaargemiddelde concentratie) en maximaal 35 overschrijdingsdag van de dagnorm van 50 Bg/m³. Uit een bepaling van de achtergrondconcentratie blijkt dat ruimschoots aan de normen kan worden voldaan. De extra verkeerbewegingen zullen zeker niet tot overschrijding van de normen leiden. Dit geldt overigens ook voor NO₂, waarvoor aan de normen op 1 januari 2015 (belangrijkste is 40 Bg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie) moet worden voldaan; daar aan wordt nu al voldaan op deze locatie.

5.6. Verkeersintensiteiten en wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke- zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden.

Voor de onderhavige situatie geldt, dat de verkeersaantrekkende werking beperkt is. Het bedrijf mikt op de fietsende toerist van 50+. Dit neemt niet weg dat er ook sprake zal zijn van autoverkeer. Dit zal jaarrond gemiddeld ca. 33 personenauto-bewegingen per etmaal beslaan. In de piekmaanden kan dit echter oplopen tot ca. 134 verkeersbewegingen per etmaal. Onderstaand is voor beide situaties de berekening weergegeven.

Jaargemiddelde berekening (conform CROW-publicatie 256 en 272)

functie	aantal	eenheid	kental vg	per	verkeers- generatie	
vakantieappartementen	6	appartementen	23,9	10 app.	14,3	3 * hotelkamer wijkcentrum klein
winkel streekproducten	15	m2 bvo	67,3	100 m2 bvo	10,1	
camping	25	standplaatsen	3,6	10 standpl.	9,0	
totaal					33,4	

Seizoen berekening (volledige bezetting camping en appartementen)

functie	aantal	eenheid	vg	per	verkeers- generatie	
vakantieappartementen	6	appartementen	4	1 app.	24,0	wijkcentrum klein
winkel streekproducten	15	m2 bvo	67,3	100 m2 bvo	10,1	
camping	25	standplaatsen	4	1 standpl.	100,0	
totaal					134,1	

De berekende piekbelasting in het zomerseizoen is van belang voor het berekenen van de akoestische effecten van de accommodatie op de omgeving. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.9.

Het berekende jaarrondgemiddelde is van belang waar het gaat om de toename van de verkeersintensiteiten op de Luiten Ambachtstraat. Een aantal van minder dan 50 verkeersbewegingen bovenop de bestaande verkeersbelasting van bijna 4000 verkeersbewegingen per etmaal

(conform verkeersgegevens van de gemeente Geertruidenberg), heeft geen significante effecten op de akoestische belasting ten gevolge van de Luiten Ambachtstraat.

Toeristische verblijfplaatsen voor korter verblijf worden in de Wet geluidhinder als niet geluidgevoelig aangemerkt. De in de bestaande bebouwing te realiseren verblijfsvoorzieningen behoeven aldus volgens deze wet niet onderzocht te worden. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed binnenniveau gewaarborgd te kunnen worden. Hiermee is rekening gehouden bij de aanpassing van de gebouwen. De geluidbelasting ter hoogte van de appartementen als gevolg van de Luiten Ambachtstraat – berekend volgens rekenmethode I - bedraagt iets meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (de vrijeveld isofoon ligt op ca. 49 meter uit de wegas). Echter omdat de gevels van de appartementen van de Luiten Ambachtstraat zijn afgekeerd en bovendien afgeschermd met een muurelement, mag verwacht worden dat de feitelijke belasting op de gevels de 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) niet zal overschrijden, zodat het geen bijzondere bouwkundige voorzieningen zal vergen om een goed geluidniveau binnen te realiseren. Ook de bij de appartementen behorende buitenruimten worden door de muurelementen afgeschermd van het verkeerslawaaï. Ten opzichte van het kampeergedeelte ligt de Luiten Ambachtstraat op ruime afstand (ca. 70 meter). Bovendien is er sprake van afschermende werking van de bebouwing. Omdat de vrije veld isofoon van 48 dB op ca. 49 meter van de wegas ligt is er in het kampeergedeelte geen sprake van geluidhinder ten gevolge van de Luiten Ambachtstraat. Een en ander leidt tot de conclusie dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaaï sprake is van goede ruimtelijke ordening.

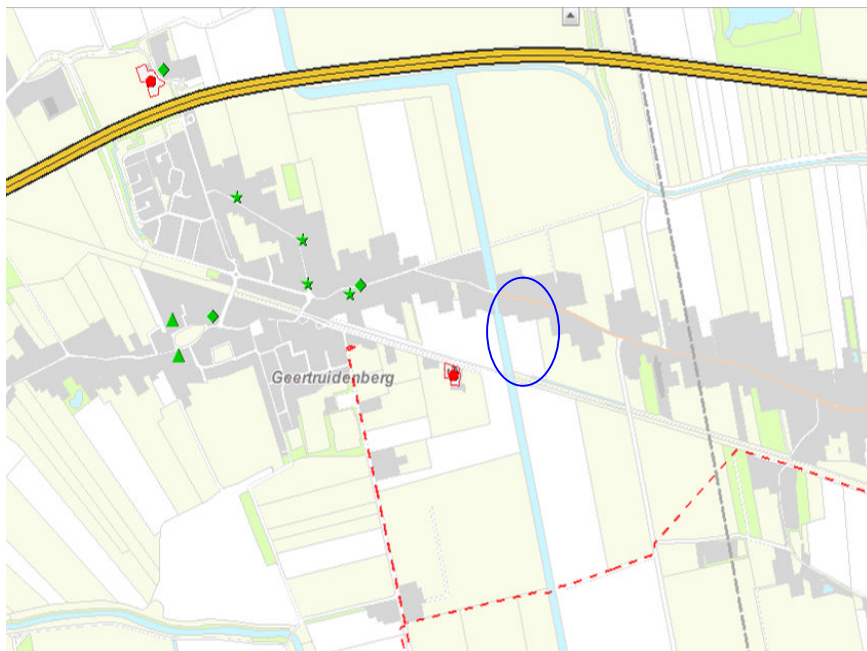
5.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. De beleidsmatige en wettelijke kaders voor het externe veiligheidsbeleid, zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs), Ontwerp Besluit extern veiligheid buisleidingen (Bevb, van kracht per 1 jan. 2011) en het activiteitenbesluit. Uit de inventarisatie aan de hand van de risicokaart (zie volgende afbeelding), blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een aantal risicobronnen liggen:

- Een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie ligt op meer dan 500 meter van het plangebied).
- Gasontvangstation (meer dan 180 meter van het plangebied).
- Transport gevaarlijke stoffen over de A59 (meer dan 700 meter van het plangebied).

De genoemde afstanden zijn dermate groot, dat deze bronnen geen risico's vormen voor de planlocatie (planlocatie ligt buiten het

invloedsgebied van de verschillende risicobronnen). Een nadere beoordeling kan dan ook achterwege blijven.



Uitsnede risicokaart

5.8. Geur

Op basis van het recentelijk door de gemeente vastgestelde geurbeleid is duidelijk dat de geurbelasting op deze locatie onder de maximaal toegestane norm blijft, waardoor het aspect geur geen belemmering vormt voor de functieverandering.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningen nabij verschillende typen bedrijven opgenomen (hierna ‘de brochure’ genoemd). De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is (lijst in bijlage 1 brochure). Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Gevoelige functies binnen deze richtafstand zijn inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Naast de richtafstanden kent de brochure een differentiatie in omgevingstypen. Doorgaans wordt uitgegaan van het omgevingstype

‘rustige woonwijk’. Voor gebieden met een matige tot sterke functiemenging kan het omgevingstype ‘gemengd gebied’ worden gehanteerd. Hieronder vallen o.a. ook lintbebouwing in het buitengebied, met agrarische functies en andere vormen van bedrijvigheid en gebieden die langs hoofdinfrastructuur zijn gelegen. Voor deze gebieden kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing voor kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied op basis van de volgende overwegingen:

- De Luiten Ambachtstraat is een verbindingsweg tussen Raamsdonk en Waspik met een relatief hoge verkeersintensiteit (ca. 4000 m.v.e.) en een klinkerbestrating.
- In de directe omgeving ligt een aantal bedrijven of zijn er bedrijfsactiviteiten, zoals op de Luiten Ambachtstraat 19b, 27, 32 en 36. Dit zijn onder andere veehouderijen, een kassenbouwbedrijf en een koeltechnisch bedrijf.

Bedrijven in de omgeving

Aan de Luiten Ambachtstraat 19b is een kassenbouwbedrijf gevestigd. Het kassenbouwbedrijf aan de Luiten Ambachtstraat 19b wordt aangemerkt als een aannemersbedrijf met milieucategorie 3.1. (een aannemersbedrijf met werkplaats b.o. > 1000 m²). De grootste richtafstand bedraagt 50 meter vanwege het aspect geluid. De afstand van het kassenbouwbedrijf (grens bestemming) tot de gevel van de vakantieappartementen bedraagt minder dan 50 meter.

Omdat er geen sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk, maar van gemengd gebied, mogen de richtafstanden – met uitzondering van die voor gevaar – met één stap worden verlaagd (derhalve 30 m), zodat er wel voldoende afstand wordt aangehouden.

Tussen het betreffende bedrijf en de onderhavige projectlocatie zijn reeds bestaande woningen gelegen. Deze woningen zijn als gevoelig object bepalend voor de aan te houden afstand door het bedrijf. De geprojecteerde verblijfsaccommodatie zorgt daarmee niet voor extra belemmeringen voor de uitoefening en eventuele ontwikkeling van de het kassenbouwbedrijf.

Voor het koeltechnisch bedrijf aan de Luiten Ambachtstraat 32 geldt een richtafstand, vergelijkbaar met een Installatiebedrijf met kantoor, SBI-code 469, categorie 2. Geluid is maatgevend en de richtafstand bedraagt 15 meter tot de 50 dB(A) contour. Ook dit levert geen belemmeringen op.

Nabij het plangebied liggen 2 grondgebonden agrarische bedrijven (melkvee). Het betreffen Luiten Ambachtstraat 27 en 36 die op afstanden van respectievelijk 51 en ruim 100 meter liggen van de planlocatie. Uit de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Geertruidenberg (vastgesteld 16-12-2010) volgt dat de grondgebonden agrarische bedrijven aan de Luiten Ambachtstraat 27 en 36 geen belemmering zijn voor het initiatief.

Uitstraling van het recreatiebedrijf zelf

Binnen het beleid van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat minicampings een omvang hebben van maximaal 20 standplaatsen. Hiervoor wordt een richtafstand van 20 meter aangehouden tot woningen van derden. Onderhavige locatie, waar 25 standplaatsen worden ingericht, is beperkt groter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor wat betreft de afstanden tot omliggende burgerwoningen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' gehanteerd. Hierin is voor meer grootschalige kampeerterrein/vakantiecentra de categorie 3.1 opgenomen (met keuken en permanent geluid, afstand 50 m; voor gevaar geldt 30 meter).

De afstand tussen de recreatieve bestemming en de dichtstbijzijnde woningen Luiten Ambachtstraat 26 en 30 bedraagt ca. 10 meter. De werkelijke afstand tussen de geprojecteerde standplaatsen en de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt ruim 35 meter. De afstand tussen de appartementen en de woningen bedraagt circa 18 meter. Dit lijkt, enerzijds gezien de omvang van de beoogde accommodatie en anderzijds omdat sprake is van de ligging in "gemengd gebied", een in het kader van de goede ruimtelijke ordening acceptabele afstand, aangezien de accommodatie kleinschalig is, niet over voorzieningen als een grote centrale keuken zal beschikken en het gebruik van het kampeerterrein sterk seizoensgebonden zal zijn. Ook de beoogde Engelse theetuin is kleinschalig en primair gericht op het verpozen van de campinggasten. Het is uitdrukkelijk geen zelfstandig horecabedrijf.

Industrielawaai

Om een en ander nader te onderbouwen is door Alcedo bv een nader onderzoek verricht naar de akoestische effecten van het recreatiebedrijf op zijn omgeving (akoestisch onderzoek Industrielawaai). De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een notitie van 29 november 2011 (nr. 20113521.PC5067), welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

In het onderzoek is uitgegaan van de plaatsing van een geluidscherm langs de oprit van de accommodatie, tussen de woning aan de Luiten Ambachtstraat 30 en de oprit. Het geluidscherm krijgt een hoogte van circa 2 meter boven het lokaal maaiveld met een lengte van ca. 55 m.

Op grond van het onderzoek blijkt dat:

- het hoogst optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (met stemgeluid) optreedt bij de woning aan de Luiten Ambachtstraat 30 (beoordelingspunt 001) en bedraagt in de dag- en avondperiode respectievelijk 35 en 40 dB(A). Er wordt bij de woningen voldaan aan de geluidsvoorschriften zoals in de VNG publicatie "bedrijven en milieuzonering" worden gehanteerd. Hiermee wordt tevens aan het Activiteitenbesluit voldaan.

- het hoogst optredende maximaal geluidsniveau wordt veroorzaakt door het rijden en parkeren van de personenauto's en bedraagt bij de woningen in de avondperiode maximaal 60 dB(A). Er wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften zoals in de VNG publicatie "bedrijven en milieuzonering" en het Activiteitenbesluit worden gehanteerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen wordt gerespecteerd en de inrichting akoestisch inpasbaar is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn eigendom van het bedrijf c.q. initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voorts voldoende vermogen voor de bouw en exploitatie van deze voorziening. Dit betekent, dat de beoogde ontwikkeling als uitvoerbaar kan worden aangemerkt. Er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden aan het initiatief en het betreft geen bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet). Er is aldus geen exploitatieplan noodzakelijk. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het plan is door de initiatiefnemer is een accountantsverklaring aangeleverd. Hierin wordt verklaard dat uit de meerjarenprognose 2013-2017 blijkt dat de exploitatie positieve bedrijfsresultaten laat zien.

6.2. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie, Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Brabant.

In het navolgende wordt een korte samenvatting gegeven met een reactie van de gemeente.

Reactie VROM-inspectie, mail van 27 oktober 2011

De VROM-inspectie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan, gelet op de nationale belangen, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Waterschap Brabantse Delta, brief van 22 september 2011

Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, geeft het waterschap een positief wateradvies.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie provincie Noord- Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, brief van 27 oktober 2011

De provincie heeft in haar brief aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel wordt verzocht om in de vervolprocedure een kopie van de overeenkomst mee te zenden in verband met de zekerstelling dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.2. van de Verordening ruimte.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voor wat betreft de opmerking over de anterieure overeenkomst kan vermeld worden dat voor het gemeentebestuur het tekenen van de overeenkomst een voorwaarde is voor het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Bij de toezending van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan zal de getekende overeenkomst verstrekt worden aan de provincie.

6.3. Inspraak

In afwijking van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 september 2011 gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn is door de omwonenden gezamenlijk één inspraakreactie ingediend. In het navolgende wordt een samenvatting van de inspraakreactie en de reactie van de gemeente hierop gegeven.

Inspraakreactie

De insprekers hebben bezwaren tegen de komst van de verblijfsrecreatieve accommodatie om de volgende redenen.

- 1) Het plan voldoet niet aan de gemeentelijke beleidsregels zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Naar mening van insprekers wordt gehandeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 2) In de ruimtelijke onderbouwing wordt onvoldoende ingegaan op de extra verkeersstromen die de nieuwe ontwikkeling genereert. Daarnaast is niet duidelijk of de infrastructuur de toename van verkeer aankan zonder dat de verkeersveiligheid afneemt.
- 3) Er is naar mening van insprekers sprake van een onevenredige belangen aantasting aan de zijde van de omwonenden. Aangegeven wordt dat de omwonenden o.a. geluidoverlast zullen hebben door toename van verkeer, het intensievere gebruik van het perceel en het intensievere gebruik van het kanaal. Opgemerkt wordt dat op zijn minst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat de privacy ter plaatse zal afnemen door een intensiever gebruik van het perceel en het kanaal. Tot slot wordt opgemerkt dat het uitzicht van omwonenden wordt belemmerd danwel wordt vervuild door de aanwezigheid van kampeermiddelen.

- 4) Er wordt voorzien in te weinig parkeerplaatsen omdat uitgegaan wordt van het meest gunstige scenario. Opgemerkt wordt dat uitgegaan moet worden van een realistisch scenario.
- 5) De camping is niet passend in de omgeving omdat sprake is van een open karakter van de aanwezige lintbebouwing. Door de komst van de camping gaat het open karakter en daarmee de open structuur verloren. Daarnaast wordt de ecologische zone langs het kanaal onderbroken.
- 6) Opgemerkt wordt dat er binnen de gemeente ook minder controversiële locaties aanwezig zijn voor de voorgestane ontwikkeling.
- 7) Verzocht wordt om aan te geven hoe gegarandeerd wordt dat ter plaatse geen tijdelijke werknemers uit Oost- Europa gehuisvest gaan worden.
- 8) De ontwikkeling zorgt voor een waardevermindering van de omliggende woningen.

Beantwoording

Ad 1.

Onderkend wordt dat het initiatief niet geheel past binnen de wijzigingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Een minicamping wordt ondermeer als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven toegestaan mits het aantal standplaatsen niet meer bedraagt dan 20. Als vervolgactiviteit, indien een agrarisch bedrijf stopt, kan de minicamping worden voortgezet. Daarnaast kunnen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied andere verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Zo mogen bijvoorbeeld maximaal vijf vakantieappartementen gerealiseerd worden. Het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen wordt bij onderhavig initiatief met vijf overschreden, daarnaast wordt één vakantieappartement meer gerealiseerd. Ook voorzien de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Buitengebied niet in een kleinschalige winkel voor streekproducten als vervolgactiviteit.

De regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente inclusief de bebouwingslinten en derhalve is er in het bestemmingsplan gekozen voor een algemene regeling met een aantal neven- en vervolgactiviteiten die het gemeentebestuur *in ieder geval* aanvaardbaar acht. Omdat sprake is van een algemene regeling, is getracht om in de voorwaarden van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden een objectieve grens op te nemen. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn echter niet uitputtend en kunnen derhalve niet bij voorbaat voorzien in alle mogelijke wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen. Dat een initiatief niet past binnen de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, wil echter niet zeggen dat deze ontwikkelingen niet ruimtelijk aanvaardbaar

zijn. De gemeente heeft derhalve de mogelijkheid om middels een aparte juridisch- planologische procedure medewerking te verlenen aan initiatieven die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan, maar wel wenselijk zijn.

De voorgestane ontwikkeling op deze locatie is reeds sinds 2006 bij het gemeentebestuur bekend en op verschillende momenten heeft het gemeentebestuur zich positief uitgesproken over deze ontwikkeling. Het ligt derhalve in de rede om deze ontwikkeling thans middels een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk te maken.

De gemeente is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is. De mening van insprekers dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt derhalve niet gedeeld (zie voor de onderbouwing ook de beantwoording van de andere punten). Dit initiatief wordt gezien als een positieve ontwikkeling omdat de komst van dergelijke voorziening een positieve bijdrage levert aan het toeristisch-recreatieve klimaat van de gemeente. Zeker omdat er binnen de gemeente nog geen sprake is van dergelijke voorziening, is naar mening van de gemeente sprake van een waardevolle aanvulling op het verblijfsrecreatieve aanbod binnen de gemeente.

In het Toeristisch Recreatief Actieplan gemeente Geertruidenberg 2010-2014, wordt het toeristisch beleid voor de komende jaren beschreven. Op basis van het actieprogramma worden initiatieven op het gebied van overnachtingen gestimuleerd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het actieplan.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat geen sprake is van strijdigheid met ons beleid.

Ad 2.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan was vermeld dat de nieuwe accommodatie gemiddeld circa 50 motorvoertuigen per etmaal extra zal generen en in piekperioden (gedurende de periode maart-oktober) maximaal 90 motorvoertuigen per etmaal. Deze getallen zijn aan een nadere beschouwing onderworpen, met als resultaat dat met name de piekbelasting in de zomermaanden is verhoogd tot 134 motorvoertuigen per etmaal. De betreffende berekening is opgenomen in paragraaf 5.6 van de toelichting.

De Luiten Ambachtstraat is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Op basis van aannames naar aanleiding van verkeerstellingen blijkt dat de verkeersintensiteit ter plaatse circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dergelijke verkeersintensiteiten zijn passend bij een gebiedsontsluitingsweg.

Een toename van gemiddeld 50 motorvoertuigen per etmaal zorgt niet voor een significante toename van de verkeersintensiteiten ter plaatse van de Luiten Ambachtstraat.

De maximumsnelheid op de Luiten Ambachtstraat bedraagt ter plekke 50 km/uur en over een stuk van tenminste 50 meter in beide richtingen is vrij uitzicht. Naast de inrit zijn geen panden of overige bebouwing dusdanig gesitueerd, die het uitzicht op de Luiten Ambachtstraat beperken. Het is derhalve ook niet voorstelbaar dat de verkeersveiligheid ter plaatse zal afnemen als gevolg van het initiatief.

Ad 3 en Ad 5.

Zoals gezegd zal de ontwikkeling niet leiden tot een significante toename van de verkeersintensiteiten ter plaatse van de Luiten Ambachtstraat waardoor ook de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet significant zal toenemen.

Onderkend wordt dat in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling van de beoogde accommodatie op omliggende woningen waren opgenomen. In paragraaf 5.9. van de toelichting was echter melding gemaakt van het feit dat dit onderzoek momenteel wordt uitgevoerd.

Door Alcedo b.v. is inmiddels een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de inrichting op de omliggende woningen. Daarbij is nogmaals kritisch gekeken naar het aantal motorvoertuigen in de piekmaanden. Dit is nader bepaald op 134 verkeersbewegingen per etmaal (zie verantwoording in paragraaf 5.6 van de plantoelichting). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de akoestische effecten van de inrichting niet zullen leiden tot een onevenredige geluidbelasting op de omliggende woningen. Uitgangspunt daarbij is dat aan de zijde van de woning Luiten Ambachtstraat 30 een geluidscherm wordt geplaatst van 2 meter hoog en 55 meter lang. Het ontwerpbestemmingsplan zal met de resultaten van dit onderzoek worden aangevuld. Het geluidscherm wordt in regels en verbeelding vastgelegd.

Hoewel onderkend wordt dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake zal zijn van intensievere vorm van gebruik van het perceel, is de gemeente van mening dat sprake zal zijn van een kleinschalige activiteit waardoor er nauwelijks sprake zal zijn van overlast voor de omgeving. De accommodatie zal maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen hebben. Stacaravans zullen ter plaatse niet worden toegestaan en uitsluitend van 1 maart tot en met 31 oktober zal de camping geopend zijn. Daarnaast worden er in de voormalige boerderij zes vakantieappartementen gerealiseerd die jaarrond verhuurd kunnen worden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een kleinschalige verblijfsaccommodatie.

Daarnaast ligt het zwaartepunt van de verblijfsaccommodatie achter de bebouwing van de voormalige boerderij (ter plaatse van het voormalige agrarisch bouwvlak uit het bestemmingsplan Buitengebied). De standplaatsen zullen niet achter de percelen van de belendende woonpercelen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan is middels een specifieke aanduiding de locatie voor de standplaatsen vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat standplaatsen voor kampeermiddelen ook op een andere locatie op het perceel opgericht kunnen worden. Op deze wijze wordt overlast voor de direct omwonenden zoveel mogelijk voorkomen.

Daarnaast zijn er bezwaren tegen het intensieve gebruik van het Zuiderafwateringskanaal. De initiatiefnemers willen inderdaad in het Zuiderafwateringskanaal een kade voor kano's realiseren. Het betreft echter nadrukkelijk een extensieve vorm van medegebruik van het kanaal en er is geen sprake van een intensieve vorm van recreatie. De overlast op de omgeving als gevolg van dit extensieve gebruik zal dan ook zeer gering zal zijn.

Daarbij wordt opgemerkt dat het Zuiderafwateringskanaal formeel geen onderdeel uitmaakt van het netwerk van ecologische verbindingzones, waardoor er geen sprake kan zijn van een onderbreking van dergelijke zone.

Onderkend wordt dat ten opzichte van de huidige situatie het uitzicht op het achterliggende landschap in geringe mate beperkt zal worden door de komst van de accommodatie. Ten opzichte van de planologisch vergunde situatie op basis van het bestemmingsplan Buitengebied treedt naar mening van de gemeente echter een aanzienlijke verbetering op. In het geldende bestemmingsplan is namelijk ter plaatse een groot bouwvlak, dat diep in het landschap doordringt, opgenomen ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf. Dit bouwvlak mag op basis van dit bestemmingsplan geheel bebouwd worden, waardoor sprake kan zijn van een zeer grote inbreuk op het landschap. Met het opheffen van het bouwvlak komt deze inbreuk in het landschap te vervallen. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing van de accommodatie bij aan de versterking van het landschap. Door de initiatiefnemers wordt de lijnvoering van het landschap gevolgd. Daarnaast wordt voldoende afstand tot het Halve Zolenpad in acht genomen waardoor de openheid ter plaatse niet wordt aangetast.

Zoals vermeld zullen de initiatiefnemers het perceel landschappelijk inpassen, waardoor er geen aantasting van het landschap plaatsvindt. De kampeermiddelen zullen immers als gevolg van de landschappelijke inpassing nauwelijks zichtbaar zijn vanuit het landschap. Er zal derhalve geen sprake zijn van landschapsvervuiling. Daarnaast zijn uitsluitend kampeermiddelen (o.a. tenten, vouwwagens en caravans) toegestaan en geen stacaravans of andere permanente voorzieningen. De inbreuk op

het landschap is daarom gering. De mening van insprekers dat sprake zal zijn van landschapsvervuiling, wordt derhalve niet gedeeld. Daarnaast wordt door de landschappelijke inpassing de accommodatie visueel afgeschermd van de omliggende woonpercelen. Door deze afscherming wordt de privacy van de omliggende woonpercelen in voldoende mate gewaarborgd.

Tot slot wordt opgemerkt dat met de initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst getekend wordt waarin is vastgelegd dat de landschappelijke inrichting van het perceel moet plaatsvinden en behouden moet blijven conform het opgestelde inrichtings- en beplantingsplan.

Ad 4.

Onderkend wordt dat in de toelichting van het bestemmingsplan een onjuist aantal parkeerplaatsen vermeld staat. Per standplaats en per appartement dient minimaal 1 parkeerplaats per plaats/appartement gerealiseerd te worden. Derhalve zijn minimaal 31 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De winkel voor de verkoop van streekproducten heeft een beperkte oppervlakte. Normatief zou hiervoor kunnen worden volstaan met één aanvullende parkeerplaats.

De Engelse theetuin kent uitsluitend een buitenterras met een oppervlakte van ca. 200 m². Omdat het terras primair bedoeld is voor de campinggasten en de passerende fietsers langs het Halvezolenpad is de aanvullende parkeerbehoefte voor deze activiteit nihil.

Het parkeerterrein biedt ruimte aan 33 parkeerplaatsen. Daarnaast is er ruimte om aansluitend informeel te parkeren achter het parkeerterrein, in geval overloop dit noodzakelijk maakt. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Bezoekers van de streekproductenverkoop kunnen op het erf parkeren. Hiervoor kunnen 3 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De toelichting is met deze gegevens aangevuld.

Ad 6.

Vanuit toeristisch-recreatief oogpunt wordt de gekozen locatie van initiatiefnemers door de gemeente ondersteund. Vanwege de aantrekkelijke ligging van het perceel in het karakteristieke lint van Raamsdonk, nabij het Zuiderafwateringskanaal, wordt deze locatie geschikt geacht voor het vestigen van een verblijfsrecreatieve voorziening. Anderzijds kan de voorziening bijdragen aan het behoud van de levendigheid van de kern Raamsdonk.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de initiatiefnemers de kans hadden om dit perceel te verwerven en de aanvraag om medewerking derhalve uitsluitend betrekking had op perceel Luiten Ambachtstraat 28. Deze locatie is dan ook door het gemeentebestuur op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Hierbij is overwogen dat sprake is van

een voormalig agrarisch bedrijf en het hergebruik van dergelijke locaties door de gemeente wordt gestimuleerd. Een onderzoek naar alternatieve locaties is in dit geval derhalve niet aan de orde.

Ad 7.

Op grond van de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie is het verboden om de gronden en opstallen te gebruiken voor de huisvesting van tijdelijke en permanente werknemers die werken op structurele danwel tijdelijke arbeidsplaatsen. Op deze wijze is uitgesloten dat tijdelijke werknemers gehuisvest kunnen worden op de accommodatie. Indien blijkt dat de accommodatie toch gebruikt zal worden voor de huisvesting van werknemers, dan zal het college van B&W handhavend optreden.

Ad 8

Gevreesd wordt dat de komst van de camping zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen. De eventuele tegemoetkoming in schade als gevolg van de waardevermindering van onroerende zaken maakt geen onderdeel uit van de planologische procedure. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan op termijn een verzoek om tegemoetkoming in schade als gevolg van een eventuele waardevermindering van de onroerende zaken bij het college worden ingediend.

Indien dergelijke verzoeken worden ingediend, zal een onafhankelijk deskundige bureau een advies uit te brengen over de hoogte van de eventuele vergoeding.

6.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 23 december 2011 tot en met 2 februari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is, conform de wettelijke voorschriften, vooraf mededeling gedaan in de Nederlandse Staatscourant (www.officiëlebekendmakingen.nl), het huis-aan-huis-blad De Langstraat en via elektronische weg. Tevens zijn het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie en de Provincie Noord- Brabant op de hoogte gesteld van deze terinzagelegging.

De zienswijzenprocedure heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

7. MOTIVERING

Het voorliggende initiatief voor functieverandering sluit aan bij de provinciale en gemeentelijke beleidskaders (ruimtelijk, accommodatiebeleid) zoals in deze toelichting zijn aangehaald. Het gemeentebestuur voert de volgende motieven aan om tot het planologisch mogelijk maken van de verblijfsaccommodatie aan de Luiten Ambachtstraat 28 over te gaan:

- de beoogde ontwikkeling past binnen de beoogde verschuiving van het profiel van het desbetreffende deel van de kernrand naar een functioneel en ruimtelijke afstemming op een menging van functies in het gebied dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt aangemerkt als 'gemengde plattelandseconomie';
- er wordt een versterking verkregen van het toeristisch-recreatief product van de gemeente;
- er wordt enige uitbreiding van de werkgelegenheid gerealiseerd;
- de ligging aan de Luiten Ambachtstraat en het Halve Zolenpad waarborgt een optimale bereikbaarheid;
- er ontstaat een duidelijke symbiose met het cultuurhistorisch milieu in de directe omgeving en de al aanwezige (dag)recreatieve voorzieningen in de wijdere omgeving (onder meer zwembad aan de Kerklaan);
- de realisering van het plan binnen voornamelijk bestaande bebouwing leidt niet tot een wezenlijk grotere visueel-ruimtelijke invloed op het landschap dan het agrarisch bouwblok in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan, terwijl realisatie van het landschapsplan juist leidt tot een verbeterde landschappelijke structuur en inpassing, welke voldoet aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte.

Het vorenstaande betekent, dat met het plan een verbetering van de toeristisch-recreatieve structuur wordt bewerkstelligd, waarbij de beoogde ontwikkeling(en) op een aanvaardbare wijze in de ruimtelijke omgeving worden geplaatst.

8. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

De juridische opzet en plansystematiek zoals die in dit bestemmingsplan zijn gehanteerd, sluiten aan op het op 28 april 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied', waardoor er uniformiteit in de regeling is.

8.1. Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

8.2. Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen;*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.*