

**Bestemmingsplan
Uitbreiding hotel Aanwas 17,
Ossendrecht**

Gemeente Woensdrecht

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht

Gemeente Woensdrecht

Opdrachtgever : Bouwgroep De Nijs - Soffers
Kooiweg 20
4631 SZ HOOGERHEIDE

Projectnummer : 20070039-03

Identificatienummer : NL.IMRO.0873.OSCAxBP150xHERZx13-VG01

Datum : 6 april 2018

Versie nr.	Datum	Omschrijving
TOE01	21-02-2017	Concept voorontwerpbestemmingsplan
TOE02	15-06-2017	Voorontwerpbestemmingsplan
TOE03	12-09-2017	Ontwerpbestemmingsplan
TOE04	06-04-2018	Vastgesteld bestemmingsplan

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	RANDVOORWAARDEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Bedrijfshinder	14
4.3	Akoestiek parkeren	16
4.4	Geurhinder	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Natuur	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Watertoets	21
4.9	Archeologie en cultuurhistorische	23
4.10	Landschappelijke inpassing	23
4.11	Bezonning	25
4.12	Overige belemmeringen	27
5	PLANBESCHRIJVING	28
5.1	Effecten op de omgeving	29
5.2	Parkeren	30
6	JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.1	Juridische plan	31
6.2	Toelichting bestemmingen	32
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	33
8	OVERLEG EN INSPRAAK	34
8.1	Vooroverleg en inspraak	34
8.2	Vaststelling	35

BIJLAGEN

Separate bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Aanwas 17 te Ossendrecht, AGEL adviseurs, 22 december 2016
2. Akoestisch onderzoek Grenshotel-Restaurant De Jonckheer te Ossendrecht, AGEL adviseurs, 22 maart 2017
3. EV-advies Aanwas 13 Ossendrecht, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 22 november 2016
4. Quickscan Wet natuurbescherming, AGEL adviseurs, 26 januari 2017
5. Vergunning water, 5 april 2017
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect, 20 december 2016

Integrale bijlagen

- Bijlage 1: Ladder duurzame verstedelijking Hotel de Jonckheer, AGEL adviseurs, 10 februari 2017
- Bijlage 2: Memo verantwoording voorwaarden Verordening Ruimte herbegrenzing bestaand stedelijk gebied; uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht, AGEL adviseurs, 12 september 2017
- Bijlage 3: Beoordeling woon- en leefklimaat Aanwas 17 te Ossendrecht, AGEL adviseurs milieuaspect geur veehouderijen, 30 mei 2017
- Bijlage 4: AERIUS-rapportage Aanwas 17, AGEL adviseurs, 20 februari 2017
- Bijlage 5: Bezonningsstudie Aanwas 17 te Ossendrecht, AGEL adviseurs, 24 mei 2017
- Bijlage 6: Vooroverlegreacties Waterschap Brabantse Delta + Provincie Noord-Brabant
- Bijlage 7: Staat van wijzigingen van het ontwerp naar raadsvoorstel bestemmingsplan "Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht"

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het hotel de Jonckheer, een 4-sterrenhotel in Ossendrecht, heeft het voornemen het hotel uit te breiden. Het hotel, gelegen aan de Aanwas 17, heeft momenteel 61 hotelkamers, een restaurant en vergader- feestruimten. Het aantal overnachtingen in hotel de Jonckheer is sinds 2011 sterk is gegroeid; van 10.560 in 2011 tot 14.579 in 2016. In 2016 waren veel volgeboekte dagen, waardoor het hotel veel bezoekers heeft misgelopen.

Om in te spelen op de toenemende vraag van bezoekers in hotel de Jonckheer, zijn de plannen om het hotel uit te breiden met 62 hotelkamers en congres- en vergaderruimten. Tevens wordt op het terrein extra parkeergelegenheid gerealiseerd. De beoogde uitbreiding past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht –Calfven, 1^e herziening'. Te plaatse van de nieuwbouw is geen bouwvlak opgenomen en voor een deel van het plangebied geldt een woonbestemming.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische-planologische regeling ten behoeve van de realisatie voor een bouwmogelijkheid voor een woning. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, in het westen van de kern Ossendrecht (gemeente Woensdrecht). Het hotel ligt aan de straat Aanwas, welke richting het noorden de verbinding vormt met Hoogerheide en richting het zuiden met de snelweg A4. De Aanwas staat middels de Burgemeester Voetenstraat, welke overgaat in de Dorpsstraat, in verbinding met het centrum van Ossendrecht.

Het plangebied bestaat de drie kadastrale percelen gemeente Ossendrecht, sectie F, perceelsnummer 699, 700 en 972, met een totale oppervlakte van 9.831 m².



Ligging plangebied t.o.v. Ossendrecht

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse omgevingsaspecten beschreven.

1.4 Leeswijzer

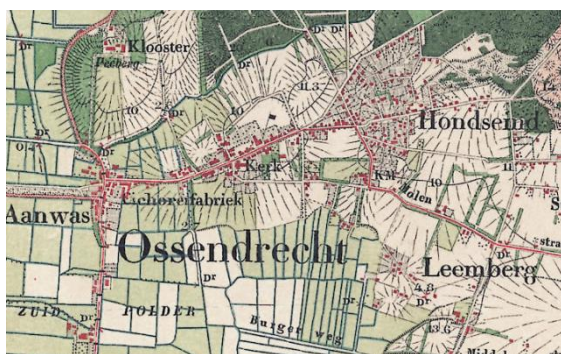
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden uiteengezet. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische haalbaarheid van de ontwikkeling en hoofdstuk 8 op de maatschappelijke haalbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het westen van de kern Ossendrecht. De kern Ossendrecht is gelegen op de overgang tussen het bosgebied aan de oostelijke zijde en de open kleipolders aan de westelijke zijde. Ossendrecht wordt gekenmerkt door een waaiervormige structuur van bebouwingslinten die samenkomen in het centrum van Ossendrecht. De bebouwing rondom deze linten is in het verleden sterk geïntensiveerd (zie ook de volgende afbeeldingen). Waar het dorp voorheen voornamelijk bestond uit bebouwing langs de linten, zijn in de huidige situatie woonwijken tussen deze linten ontwikkeld.

Het plangebied bevindt zich aan de straat Aanwas. In het verleden betrof de Aanwas een gehucht; langs de straat was diverse lintbebouwing geclusterd. In de loop der tijd is Aanwas middels bebouwing verbonden met de kern Ossendrecht.



Topografische kaart 1898 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1963 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1989 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2016 (topotijdreis.nl)

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door uiteenlopende gebruiksfuncties. De oostelijke begrenzing wordt hoofdzakelijk gevormd door de achterzijde van woningen aan de straat Peeberg. Ten zuiden zijn een autobedrijf en enkele woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Burgemeester Voetenstraat bevinden zich diverse bedrijfspanden, woningen en een conferentie- en feestzaal. De begrenzing ten westen van het plangebied wordt gevormd door de straat Aanwas. Aan de overzijde hiervan bevindt zich diverse (agrarische)bebouwing. Ten noorden en westen van het plangebied start het agrarische buitengebied van Woensdrecht.

Bestemmingsplan
Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht
Gemeente Woensdrecht

20070039-03
april 2018
blad 6

Het plangebied zelf wordt enerzijds gevormd door het bestaande hotel de Jonckheer. Dit betreft zowel de bebouwing als de bijbehorende parkeerplaats. Op het overige gedeelte van het plangebied is een bestaande woning, inclusief bijgebouwen, gesitueerd. Het overige gedeelte van dit perceel betreft de bijbehorende tuin.



Luchtfoto plangebied en omgeving



Aanzicht bestaand gebouw Hotel de Jonckheer (Globespotter)



Aanzicht te slopen woning t.b.v. uitbreiding (Globespotter)

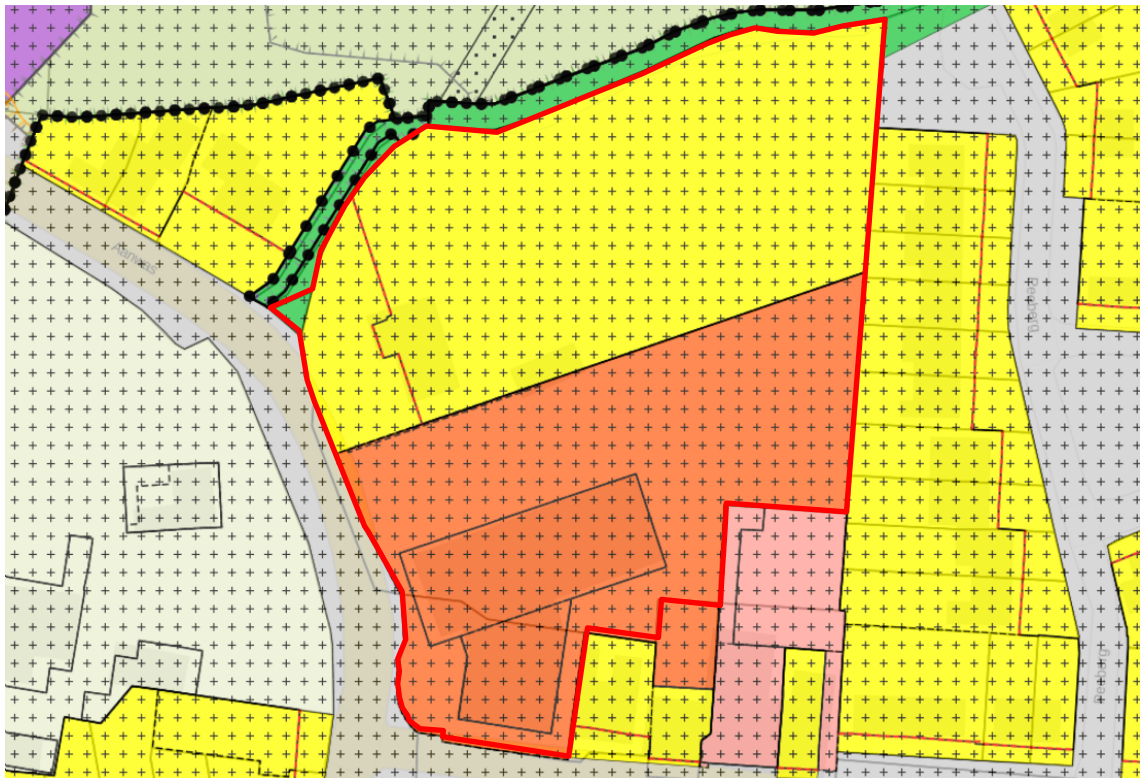
2.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1e herziening', dat op 7 november 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. De percelen hebben de bestemmingen 'Groen', 'Horeca' en 'Wonen'.

Het huidige hotel heeft de bestemming 'Horeca'. Hierbinnen zijn diverse typen horeca toegestaan. Dit gedeelte heeft tevens een aanvullende functieaanduiding (horeca van categorie 5), waarbinnen een inrichting is toegestaan die *'geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers'*. Op een gedeelte van de horeca-bestemming is een bouwvlak gesitueerd. Enkel hierbinnen mogen gebouwen worden gerealiseerd. De uitbreiding van het hotel is deels voorzien in de bestemming 'Horeca', maar buiten het bestaande bouwvlak.

Het perceel waarop de uitbreiding zal plaatsvinden heeft momenteel een woonbestemming (grotendeels met bouwvlak). Daarnaast heeft een klein gedeelte een groenbestemming. Gebruik van deze gronden ten behoeve van een hotel is niet toegestaan.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de plannen mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1e herziening' met in rood het plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen is in het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

1. een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
2. een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Beoordeling en conclusie

AGEL adviseurs heeft een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014*

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. Het plangebied is deels gelegen binnen het structuurvisie-gebied 'Kernen in het landelijk gebied' en deels binnen de 'Groenblauwe mantel'.

Beoordeling en conclusie

In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht moeten worden genomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

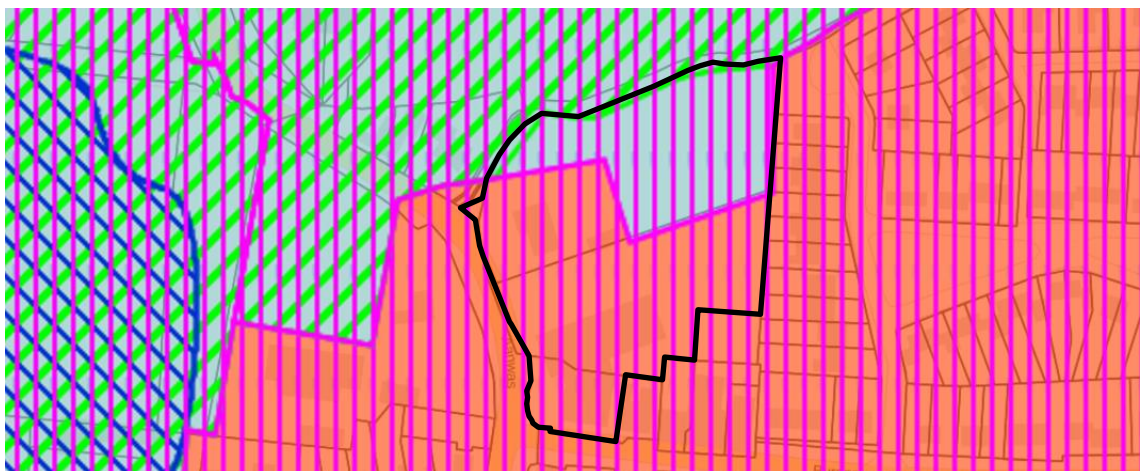
3.2.2 *Verordening ruimte Noord-Brabant*

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in juli 2017 vastgesteld, waarbij tevens de naam is gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de verordening toepassen.

De verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de SRO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, kunnen worden ontwikkeld. Stedelijke ontwikkelingen zijn in principe alleen toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Over het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk worden afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Beoordeling; Bestaand stedelijk gebied en Groenblauwe mantel

Binnen de provinciale verordening is een groot gedeelte van het plangebied gelegen in het 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In het noordoosten ligt een gedeelte binnen de 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede verordening ruimte + plangebied

De bebouwing van het hotel wordt in hoofdzaak binnen het 'Bestaand stedelijk gebied' gerealiseerd. De verordening benadrukt dat juist deze gebieden zijn aangewezen om de verstedelijkingsvraag op te vangen. De plannen sluiten derhalve hierop aan.

Het gedeelte van het perceel waarop de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, ligt hoofdzakelijk binnen de 'Groenblauwe mantel'. Inzicht dient daarom te worden verkregen in de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het terrein. In dit kader is een Quickscan Natuurbescherming uitgevoerd, waaruit blijkt dat op het terrein geen waardevolle ecologische en landschappelijke waarden aanwezig zijn (zie paragraaf 4.6). Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een ruime groenstrook in het noorden, waardoor het hotel landschappelijk wordt ingepast.

Een bestemmingsplan binnen de 'Groenblauwe mantel' kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Wel dient aan diverse voorwaarden te worden voldaan. Deze voorwaarden zijn hierna beschreven, waarna een toelichting hierop is gegeven.

- a) De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m². Voor horecabedrijven zijn echter afwijkende regels gesteld. De omvang van het bouwperceel hiervoor mag maximaal 1.5 hectare bedragen.
→ *Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.831 m². Aan de maximale oppervlakte van het bouwperceel wordt derhalve ruimschoots voldaan.*
- b) De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
→ *Uit de uitgevoerde Quickscan Natuurbescherming blijkt ter plaatse van het plangebied geen waardevolle ecologische en landschappelijke waarden aanwezig te zijn. Door de realisatie van de groenstrook in het noorden van het plangebied, wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van deze waarden.*
- c) Er dient te zijn verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
→ *In het plangebied is een woning, inclusief bijgebouwen, gesitueerd. Ter plaatse van deze bebouwing vindt de uitbreiding van het hotel plaats. De bebouwing wordt derhalve gesloopt.*
- d) De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
→ *Hieraan wordt voldaan. Een hotel betreft een bedrijf met een milieucategorie 1.*
- e) De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
→ *De ontwikkeling leidt niet tot vermeerdering van het aantal bedrijven. Enkel het bestaande hotel wordt uitgebreid.*
- f) De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
→ *De ontwikkeling voorziet niet in een zelfstandige kantoorvoorziening.*
- g) De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
→ *De ontwikkeling voorziet niet in een zelfstandige detailhandelsvoorziening.*

- h) Aangetoond dient te zijn dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - ➔ De ontwikkeling voorziet in een verdubbeling van het aantal hotelkamers. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar de hotelfaciliteiten in de toekomst.
- i) De beoogde activiteit mag niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling.
 - ➔ Hotel de Jonckheer betreft geen grootschalige ontwikkeling; het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen is op jaarbasis namelijk niet hoger dan 150.000. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Overige aanduidingen

Het plangebied kent vanuit de Verordening ruimte drie overige aanduidingen. Het gehele plangebied heeft de aanduiding 'Aardkundig waardevol'. In het noordoosten is daarnaast de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' opgenomen. Een smalle strook in het noorden van het plangebied is aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

In voorliggend bestemmingsplan is een beschermende regeling ten behoeve van de drie aanduidingen opgenomen. Voor de aanduidingen 'Aardkundig waardevol' en 'Cultuurhistorisch vlak' betreft de beschermende regeling de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' die ter plaatse van het gehele bestemmingsplangebied is opgenomen. Voor het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' betreft dit de 'overige zone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant', welke ter plaatse van aanduiding in de Verordening Ruimte is opgenomen.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- 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;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De uitbreiding van het hotel vindt deels plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Een gedeelte van het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en binnen de groenblauwe mantel. Dit gedeelte betreft een bestaand bouwperceel. In voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande woonbestemming gewijzigd in de bestemming 'Horeca'. Hierbij is toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2).

Tevens dient vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit rekening te worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuur- historie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving en een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer moet zijn verzekerd. Op deze aspecten wordt in de overige hoofdstukken van deze toelichting nader ingegaan. Hieruit blijkt dat voldoende rekening is gehouden met bovengenoemde waarden.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte is vastgelegd dat iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Een verantwoording ten aanzien de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in paragraaf 4.10.

Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied

Op basis van artikel 4.11 kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijziging indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet. Indien aan diverse voorwaarden wordt voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten dit verzoeken. Zo dient onder meer uit toepassing van de lagenbenadering te blijken dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Daarnaast dient ook toepassing te worden gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap).

De provincie Noord-Brabant heeft benadrukt de wijziging van de structuur 'Groenblauwe mantel' naar 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' ter plaatse van het plangebied voorstelbaar en aanvaardbaar te achten. Hiertoe is op basis van artikel 38.5 van de Verordening Ruimte gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een procedure gevolgd op grond van artikel 4.11. Hierdoor is de grens van het bestaand stedelijk gebied gelijk getrokken met de grens van het plangebied.

De onderbouwing van de voorwaarden die artikel 4.11 aan een dergelijke wijziging stelt is in de bijlage van dit bestemmingsplan te vinden (zie bijlage 2). Daarnaast worden de procedurele bepalingen op basis van artikel 38.5 toegepast. Zo zijn in op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsaanduidingen opgenomen die de wijzigingen concretiseren. Deze gebiedsaanduidingen zijn ook in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht (2011)

Het integraal Dorpsontwikkelingsplan Ossendrecht (iDOP) bevat een ontwikkelingsvisie van en voor de kern en een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Ossendrecht, als kleine kern in het landelijke gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

In het iDOP is een visie opgenomen over hoe Ossendrecht zich in 2025 heeft ontwikkeld. Diverse thema's worden aangehaald. Deze visie gaat echter niet in op hotelvoorzieningen buiten het centrumgebied van Ossendrecht. De uitbreiding van hotel de Jonckheer sluit aan op de voor het dorp gestelde doelstelling, een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitale kern. Het hotel maakt het dorp namelijk meer aantrekkelijk voor toeristen. Deze krijgen de mogelijkheid om in het dorp te verblijven en overnachten.

3.3.2 GVVP gemeente Woensdrecht (2016)

De gemeente Woensdrecht heeft in 2016 het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2016-2020' vastgesteld. Hierin wordt de toekomstvisie wat betreft verkeer en vervoer voor de gemeente beschreven. Het GVVP is een visie en uitvoeringsplan, erop gericht om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de gemeente Woensdrecht te vergroten.

Een van de onderdelen waarop het GVVP ingaat is parkeren. Toegelicht is dat de gemeente de parkeernormering gebruikt zoals opgenomen in de ASVV (Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Deze parkeernormen komen overeen met de CROW-publicatie 317. Op basis hiervan is de benodigde parkeervoorziening berekend (zie hoofdstuk 5).

4 RANDVOORWAARDEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieutechnische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning-)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, is geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan nodig; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

In voorliggend plan is sprake van een bestemmingswijziging; van wonen naar horeca/hotel. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.¹ Uit de resultaten blijkt dat in de zandige bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en minerale olie en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. In het grondwater is een maximaal licht verhoogde concentratie zink aangetoond. Vanuit deze bevindingen vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten. Het aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de volgende aanvullende onderzoeken uitgevoerd:

- De grond onder de aanwezige woning, die ten behoeve van het hotel wordt gesloopt, dient te worden onderzocht;
- De puinlaag onder de bestaande parkeerplaats, ter plaatse van het gedeelte waar de bebouwing van het hotel komt, dient nader te worden onderzocht (enkel indien geen kwaliteitsverklaring hiervan aanwezig is);
- Een aanvullend asbestonderzoek dient te worden uitgevoerd.

4.2 Bedrijfshinder

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

¹ AGEL adviseurs, Verkennend bodemonderzoek Aanwas 17 te Ossendrecht, 20070039-03, 22 december 2016

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Van een gemengd gebied is sprake bij een functiemenging tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten of langs drukke gebiedsontsluitingswegen. De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies; o.a. horeca, (agrarische) bedrijvigheid en een garagebedrijf/spuiterij. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied.

Beoordeling hotel als milieugevoelige functie

Een hotel is een milieugevoelige functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieubelastende functies zijn gelegen. De volgende bedrijven zijn in de omgeving van het plangebied gesitueerd.

Burgemeester Voetenstraat 75: detailhandel met garage annex spuiterij

Op dit terrein is een detailhandel voorziening toegestaan, met tevens een garage annex spuiterij. Een autospuiterijrichting valt volgens de VNG publicatie onder milieucategorie 3.1. In een gemengd gebied geldt derhalve een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand reikt tot het gedeelte van het plangebied waarop het bestaande hotel is gesitueerd. De nieuwe uitbreiding ligt buiten de geldende richtafstand. Het bestaande hotel en de omliggende woningen zijn reeds beperkend voor het bedrijf. Het bedrijf dient in het kader van de milieuwetgeving tevens te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuw te realiseren hotel kan worden gegarandeerd.

Burgemeester Voetenstraat 42: conservenfabriek

Het terrein heeft een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding conservenfabriek. Dit bedrijf is gericht op groenteconserven. Groente- en fruitconservenfabrieken vallen onder milieucategorie 3.2. In een gemengd gebied betekend dit een richtafstand van 50 meter. Het gedeelte van het plangebied waarop het bestaande hotel is gelegen ligt binnen de richtafstand. Ook voor dit bedrijf geldt dat de richtafstand niet reikt tot de nieuw te realiseren uitbreiding. Het bestaande hotel en de omliggende woningen zijn derhalve reeds beperkend voor het bedrijf en ook zij dienen te voldoen aan het activiteitenbesluit. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het hotel kan derhalve worden gegarandeerd.

Aanwas 21: horeca- met nachtverblijf

Op deze locatie is een horecabedrijf, inclusief nachtverblijf, toegestaan. Hotels en pensions en cafés en bars betreffen milieucategorie 1. Deze categorie aan bedrijven heeft in een gemengd gebied geen richtafstand. Belemmeringen zijn derhalve niet aanwezig.

Aanwas 10: akkerbouw

Ter plaatse van dit adres is een akkerbouwbedrijf, inclusief bedrijfsgebouwen, toegestaan. Een dergelijk bedrijf betreft een milieucategorie 2. De richtafstand is derhalve 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aanwas 1: landbouwmechanisatiebedrijf

Op deze locatie is een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf, met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m², valt onder milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand in een gemengd gebied is 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie

De omliggende bedrijven hebben of geen richtafstand die reikt tot het plangebied, of de bedrijven worden reeds beperkt door het bestaande hotel en omliggende woningen. Daarnaast dienen de bedrijven te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de uitbreiding van het hotel kan worden gegarandeerd.

Beoordeling hotel als milieubelastende functie

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure van het bestaande hotel is een uitgebreid milieuonderzoek uitgevoerd.² Conclusie was destijds dat de realisatie van het hotel-restaurant geen zodanige milieubelasting geeft ter plaatse van de omliggende woningen dat sprake was van een minder goed woon- en leefklimaat. Door de uitbreiding wordt het hotel dichterbij de woning aan de Aanwas 11 gesitueerd. Een hotel heeft volgens de VNG-publicatie een milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De woning ligt buiten deze richtafstand. Een akoestisch onderzoek vanwege de geluidbelasting van het hotel is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de parkeervoorziening op het terrein richting de omliggende woningen uitgevoerd (zie paragraaf 4.3). De parkeervoorziening ligt immers tegen de woonpercelen aan.

Het aspect milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de uitbreiding van het hotel.

4.3 Akoestiek parkeren

Bij een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Een hotel is geen geluidgevoelig object, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting vanwege het parkeren bij het hotel naar de omgeving in beeld gebracht.

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling vanwege de verkeers- en parkeervoorzieningen.³ Op basis van de eerste rekenresultaten is vastgesteld dat niet voldaan kon worden aan het toetsingskader voor het maximaal geluidniveau en dat geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. In overleg zijn de volgende maatregelen in het onderzoek meegenomen:

- Aan de oostzijde van de parkeervoorziening een gesloten afscheidingsmuur met een hoogte van 2 meter en een lengte van 75 meter.
- Aan de noordzijde van de parkeervoorziening een gesloten afscheidingsmuur met een hoogte van 2,7 meter en een lengte van 20 meter.

² Gemeente Woensdrecht, Ruimtelijke onderbouwing The Kettle Ossendrecht, mei 2007.

³ AGEL adviseurs, Akoestisch onderzoek Grenshotel-Restaurant De Jonckheer te Ossendrecht, 20070039-03, 22 maart 2017

- Het parkeren in de nachtperiode, totaal 20 handelingen, uitsluitend mag plaatsvinden op de parkeerplaatsen direct gelegen rond het hotel.

De noodzakelijke geluidwerende voorzieningen zijn op de verbeelding mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding'. Een deel van het parkeerterrein wordt in de nachtperiode afgesloten.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle woningen voldaan wordt aan de etmaalwaarde van 50 dB(A). De hoogste geluidbelasting treedt op ter plaatse van de woningen Aanwas 11 en Peeberg 15 t/m 19 en bedraagt 49 dB(A). Gesteld kan worden dat zowel voldaan wordt aan het toetsingskader van het Activiteitenbesluit als aan het toetsingskader geluid zoals vastgesteld bij de RO procedure.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle woningen voldaan wordt aan de etmaalwaarde van 70 dB(A). Alleen ter plaatse van de woning Burgemeester Voetenstraat 79 is in de nachtperiode sprake van een overschrijding van 2 dB. Deze overschrijding kan als aanvaardbaar aangemerkt worden omdat in de voorgaande ruimtelijke procedure voor deze woning in de nachtperiode een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) als aanvaardbaar is aangemerkt. Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een geluidreductie van 3 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen gelegen aan de Aanwas 7 t/m 11 voldaan wordt aan het toetsingskader van 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt 47 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de woning Aanwas 7.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op basis van de vastgestelde verkeersgeneratie van de parkeervoorziening en het treffen van de voorgestelde geluidbeperkende maatregelen voldaan kan worden aan het gestelde toetsingskader voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximaal geluidniveau en de verkeersaantrekkende werking. Het aspect geluid levert geen belemmeringen voor de boogde ontwikkeling.

4.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt, voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer, het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Een hotel is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een geurgevoelig object. Daarom heeft een toetsing plaatsgevonden naar de veehouderijen in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving (binnen een straal van 1 kilometer) komen de volgende veehouderij voor.

	Straat + nummer	Geuremissie	Afstand tot plangebied
1	Aanwas 2	16.447 Ou/s	Circa 220 m
2	Naar het Leen 1	0 Ou/s	Circa 815 m
3	Langeweg 26	8900 Ou/s	Circa 760 m
4	Langeweg 32	26409 Ou/s	Circa 990 m

De veehouderij aan de Aanwas 2 ligt het meest dichtbij het plangebied en heeft een relatief hoge geuremissie van 16.447 Ou/s. Tussen deze veehouderij en het te realiseren hotel liggen diverse woningen. Deze woningen, tevens geurgevoelige objecten, zijn reeds bepalend voor de

milieuruimte van de veehouderij aan de Aanwas 2, waardoor de bedrijfsvoering niet wordt gehinderd door de ontwikkeling. Voor de overige veehouderijen geldt dat door de geuremissie, in relatie tot de afstand tot het plangebied, zich geen belemmeringen voordoen vanuit agrarische geurhinder. Ook de veehouderij aan Naar het Leen, welke een vaste afstand heeft, vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

Naast toetsing aan de Wgv dient, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de geurbelasting en daarmee het woon- en leefklimaat inzichtelijk te worden gemaakt ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hiertoe is de geurbelasting (zowel voorgrond als achtergrond) ter plaatse van de uitbreiding van het hotel berekend en is het woon- en leefklimaat beoordeeld (zie bijlage 3). Uit de beoordeling blijkt uit de berekende achtergrondbelasting, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het hotel. De voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Aanwas 2 te Ossendrecht is echter bepalend voor het woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de planlocatie blijkt vanuit de voorgrondbelasting sprake te zijn van een matig woon- en leefklimaat voor het aspect geur veehouderijen. Gelet op de situatie waarbij sprake is van de uitbreiding van een reeds bestaand hotel, kan worden geconcludeerd dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitbreiding van Hotel de Jonckheer.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Toetsing risicobronnen

Uit het Bevi blijkt dat het hotel een kwetsbaar object is. In dit kader is dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen, buisleidingen en transportroutes met een invloedsgebied dat reikt tot het plangebied. Enig relevant aspect zijn de gemeentelijke transportroutes. Door de uitbreiding van het hotel is sprake van een lichte toename van het aantal aanwezige personen.

Uit de notitie 'EV-advies Aanwas 13 Ossendrecht' blijkt echter dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over de weg zo beperkt is, dat kan worden gesteld dat het groepsrisico minder dan 0,1 x de oriëntatiewaarde bedraagt en dat het groepsrisico ten gevolge van het plan niet relevant toeneemt.⁴ Derhalve hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen. De notitie 'EV-advies Aanwas 13 Ossendrecht' is inclusief de bijlagen 'Standaardadvies Externe Veiligheid 2017' en 'Standaard Verantwoording Groepsrisico' opgenomen als bijlagen bij de toelichting.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Natuur

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beoordeling

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

In dit kader is een quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van het plangebied uitgevoerd.⁵ Uit de quickscan blijkt dat geen beschermde soorten op de locatie worden verwacht. Wel zijn diverse aanbevelingen gegeven om ten tijde van de uitvoering te voorkomen dat alsnog (beschermde) soorten worden aangetast.

Gebiedsbescherming

Ten noorden en oosten van Ossendrecht ligt, op een afstand van circa 700 meter, het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Als gevolg van de ontwikkeling (met name vanwege cv-ketels en verkeersaantrekkende werking) is het mogelijk dat er negatieve effecten optreden als gevolg stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebied. Middels een AERIUS-berekening is bepaald of het plan een bepalende bijdrage levert aan de stikstofdepositie. In bijlage 4 is de AERIUS-berekening opgenomen. De volgende uitgangspunten zijn daarbij (worst-case) gedaan:

- 62 appartementen met ieder een uitstoot van 1,11 NO_x kg/jaar. Dit zal een grove overschatting zijn voor de hotelkamers, aangezien appartementen groter zijn en rekening is gehouden met gaskooktoestellen. Vanwege het CV-verbruik van de overige (vergader)ruimten in het hotel is de uitstoot afgerond naar 80 kg/jaar NO_x;
- Een uitstroomhoogte- en oppervlak van 11 m en 1 m²;
- Uitgegaan is van 225 motorvoertuigbewegingen (licht verkeer) per etmaal. Het verkeer verspreidt zich voor 1/3 in noordelijke richting (doorgaand verkeer Nederland), voor 1/3

⁴ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, EV-advies Aanwas 13 Ossendrecht, 22 november 2016

⁵ AGEL adviseurs, Quickscan Wet natuurbescherming, 20070039, 26 januari 2017

- in zuidelijke richting (doorgaand verkeer België) en voor 1/3 in oostelijke richting (voorzieningen Ossendrecht), oftewel 75 verkeersbewegingen per richting;
- Er is sprake van twee vrachtwagenbewegingen per etmaal.

Op basis van de AERIUS-berekening levert het plan een bijdrage van 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Deze bijdrage is van dusdanige orde dat de instandhoudingsdoeleinden niet in gevaar komen. Een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

4.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. Voor recreatieve voorzieningen zijn geen concrete getallen uitgewerkt. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die een effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, kan gebruik worden gemaakt van een rekentool (de NIBM tool). Hiermee kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Om de NIBM tool in te vullen zijn invoergegevens nodig met betrekking tot het aantal motorvoertuigbewegingen en het aantal vrachtwagenbewegingen. Om de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in beeld is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierin worden cijfers benoemd voor 'hotels', waarbij onderscheid is gemaakt in het aantal sterren van het hotel. Hotel de Jonckheer betreft een viersterrenhotel en het plangebied ligt in het gebiedstype 'matig stedelijk, rest bebouwde kom'. Op basis hiervan is de toename van het aantal motorvoertuigen per gemiddelde weekdag berekend; dit bedraagt 225 extra voertuigen. Het aantal vrachtverkeer is indicatief gesteld op 1%. Dit betreft hoofdzakelijk het vrachtverkeer ten behoeve van de aanvoer van voedingsmiddelen.

Hierna is de berekening- en uitkomst vanuit de ingevoerde gegevens in de NIBM tool te vinden. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Een nader onderzoek is niet benodigd.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		225
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,22
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekening NIBM

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. De Nijs Soffers heeft afspraken gehad met het waterschap over water en retentie. Er is inmiddels een vergunning verleend voor onder andere het aanleggen van een lozingsconstructie, het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater en het aanleggen van een hemelwaterleiding. De verleende vergunning inclusief bijbehorende stukken zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hierna is het relevante Waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer-waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Regenwater

Vanuit de huidige inrichting van het plangebied en de inrichtingstekeningen hiervan (zie hoofdstuk 5), is de verhardingstoename berekend. De toename blijkt 5.500 m². Op basis van het beleid het Waterschap (Brabantse Delta), waaraan de gemeente Woensdrecht zich conformeert, blijkt voor deze verhardingstoename een benodigde waterberging van 330 m³ benodigd. Het regenwater wordt door middel van een hemelwaterleiding geloosd op de Heiloo.

Vuilwater

De uitbreiding van het hotel dient te worden aangesloten op het gemengd stelsel in de Aanwas of Burgemeester Voetenstraat. De verdere uitwerking hiervan en exacte aansluit locatie dient eveneens in samenspraak met de gemeente Woensdrecht te worden uitgevoerd. De gemeente heeft laten weten dat de capaciteit van het huidige riool de uitbreiding van het hotel aankan.

Oppervlaktewater

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de A-watgang Heiloo. In overleg met het waterschap is bepaald dat hemelwater op deze watgang kan worden geloosd. Een klein deel van de parkeerplaats wordt in de beschermingszone gerealiseerd. Hiervoor is ook vergunning verleend door het waterschap.

Conclusie

In het kader van de watertoets zijn reeds afspraken gemaakt met het waterschap en er is vergunning verleend. Het aspect water levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling

4.9 Archeologie en cultuurhistorische

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierdoor dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer gebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 m² worden gerealiseerd met graafwerkzaamheden dieper dan 60 centimeter.

Ten behoeve van de uitbreiding van het hotel is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd.⁶ Conclusie is dat binnen 5,0 m –Mv in ieder geval geen archeologische resten te verwachten zijn. Om deze reden is aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend. Gezien de lage archeologische verwachting en het feit dat de voorgenomen werkzaamheden binnen het recent opgebrachte pakket plaatsvinden, wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 door de uitvoerder direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid, de gemeente Woensdrecht.

4.10 Landschappelijke inpassing

Toetsingskader

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.2.2 heeft de provincie Noord-Brabant in de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

De Handreiking Kwaliteitsverbetering biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van de volgende drie categorieën.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren.

Beoordeling

De realisatie van de bebouwing van het hotel vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierop is geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De parkeerplaats van het te realiseren hotel wordt echter grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit

⁶ Transect, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, 1138, 20 december 2016

gedeelte heeft in de huidige situatie reeds de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak op bijna het gehele perceel. Gezien op dit gedeelte geen gebouwen worden gerealiseerd, kan dit worden getypeerd als een categorie 2 ontwikkeling; weinig landschappelijke invloed. Hiertoe vindt kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen, zodat wordt gekomen tot een goede landschappelijke inpassing van het bouw- en bestemmingsvlak. De inpassing wordt in samenhang met de bestaande situatie, en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, gerealiseerd waardoor de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

Bestaande situatie en kwaliteiten omgeving

De kern Ossendrecht is een van de plaatsen die is ontstaan op de grens van de hogere Brabantse gronden (de Brabantse wal) en het moerassige Schelde Deltagebied. De grens tussen de hoge en droge zandgronden en de lage zeekleigronden ligt ten oosten van Ossendrecht; ter plaatse van het plangebied. Met name het contrast tussen de lager en hoger gelegen gebieden maakt het buitengebied van Ossendrecht uniek. Rond 1900 betrof de Aanwas een gehucht; langs de straat was diverse lintbebouwing geculsterd. Rondom het gehucht lagen veel groenstructuren als groene kamers rondom de weilanden en akkers.

Buiten deze groene kamers gingen de gronden over in woeste gronden en daarna het bosgebied (huidige Brabantse wal). In de loop der jaren groeide Ossendrecht richting de Aanwas, tot het een bebouwde kom vormde. De groenstructuren zijn gedurende de mechanisatie van de landbouw massaal verdwenen. Mede door de waterloop de Heilooop is het verkavelingspatroon van rond 1900 ter plaatse redelijk herkenbaar. De oorspronkelijk groenstructuur langs deze loop richting de woeste gronden en het bos en de haaks daarop staande kleinere groenstructuren zijn verdwenen.

Direct ten noorden van het plangebied ligt de overgang tussen de hoge en de lage gronden. Dit betreft een uitloper van de Brabantse Wal; de Peeberg. Hierdoor is een sterk hoogteverschil zichtbaar. Het plangebied zelf is echter relatief laag gelegen. Het laagste punt betreft de watergang Heilooop, die direct tegen de noordelijke plangrens is gesitueerd. De Heilooop kent in de huidige situatie de uitstraling van een brede watergang. Van oorsprong is het plangebied ter plaatse van de parkeerplaats een agrarisch perceel, met een groenzone aan de noordzijde.

Voor de Brabantse Wal zijn enkele ambities gesteld om te komen tot een samenhangend natuurgebied. Zo kan natte natuur worden gerealiseerd. Daarnaast is een ambitie om het kleinschalige karakter van het oude zandontginningslandschap te versterken. Daarnaast ook om de kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal te versterken. Dit kan onder andere door de ontwikkeling van natte open gebieden grenzend onderaan de steilrand, en versterking boskarakter op de steilrand zelf.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied was, binnen de bestemming 'Wonen' voorheen een groenzone aanwezig. Deze zone is echter na uitvoerige afstemming met de gemeente verwijderd, omdat het terrein diende te worden opgehoogd in verband met de aan te leggen retentievoorziening en de lage ligging ten opzichte van de Heilooop. Voor de werkzaamheden is tevens een Watervergunning verleend. De groenzone is derhalve in de huidige situatie niet meer aanwezig.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bestemmingsvlak/bouwvlak. Het hotel en het bijbehorende parkeerterrein worden landschappelijk ingepast door middel van een 4 meter brede groenzone. Deze wordt gerealiseerd aan de noord- en oostzijde van het plangebied, op de rand van het parkeerterrein. De groenzone aan de noordzijde van het plangebied volgt de Heilooop en vormt de oorspronkelijke groendrager richting de van oorsprong woeste gronden en bosgebied. Haaks op deze groendrager zal op de oostgrens een kleinere groenstructuur worden gerealiseerd. De

twee groenstructuren zullen middels een hakhoutsingel/houtwal (landschapspakket: L1A) worden vormgegeven. Een houtwal betreft een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90% dat als hakhout wordt beheerd.

Om de oorspronkelijke groendrager op de oostgrens meer body te geven, wordt deze voorzien van overstaanders in de vorm van zomer- en/of wintereiken. Hiermee wordt goed aangesloten bij de bestaande groenstructuren in de directe omgeving en wordt er voldaan aan het toepassen van de inheemse bomensoorten (STIKA). De overstaanders zullen tot bomen in de volwassenfase uitgroeien welke gezien het gebruik van het plangebied ter plaatse (parkeerplaats) tot minimaal 4 meter worden opgekroond. De kleinere groenstructuur op de oostgrens wordt alleen beplant met soorten welke als hakhout worden beheerd. De hakhoutsoorten welke gebruikt kunnen worden zijn zomer- en/of wintereik, haagbeuk, hazelaar en dergelijke. De beplanting zal worden aangevuld met bedragende struiken, zoals lijsterbes, zoete kers en meidoorn, die een voedselbron voor vogels vormen. De diverse bomen en struiken dienen individueel en gemengd te worden aangeplant.

Bij een hakhoutsingel kan het plantsoen op verschillende manieren worden aangeplant. De keuze bestaat uit het aanplanten in een vierkants- of driehoeksverband. Voor de aanplant kan gekozen worden voor een plantafstand van 1,25 bij 1,25 meter. Normaliter vindt het afzetten 1 maal in de 10-20 jaar plaats. Door het pleksgewijs terugzetten van het hakhout, ontstaat er in de singel verschil in leeftijdsopbouw. Dat is gunstig voor planten en dieren. Vogels vinden er dan niet alleen laag hout om in te nestelen, ook de soorten die het hogerop zoeken kunnen er terecht. Met de overstaanders op de oostgrens, wordt er een groter verschil in leeftijdsopbouw verkregen.

4.11 Bezonning

In het kader van de ruimtelijke procedure dient rekening te worden gehouden met hinder van de plannen naar de omgeving. Een van deze aspecten is bezonning; de invloed van de te realiseren bebouwing op schaduwvorming in de omgeving. In de landelijke wet- en regelgeving zijn hiertoe geen normen en eisen vastgesteld waaraan dient te worden voldaan. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat kan worden getoetst aan normen die TNO heeft gesteld voor bezonning. Het TNO kent een lichte- en een strenge norm. Aan de lichte norm wordt voldaan wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Om aan de strenge norm te voldoen dient er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk te zijn gedurende drie uren per etmaal. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. De normen zijn zowel van toepassing op de gevels van woningen als voor de gevels van openbare of semiopenbare ruimten.

Beoordeling bezonning

AGEL adviseurs heeft een bezonningsstudie uitgevoerd om de effecten van de (potentiele) schaduwprojectie, ten gevolge van uitbreiding van de uitbreiding van het hotel, in beeld te brengen (zie bijlage 5). Middels een 3D model is inzicht verkregen in de schaduwvorming van de uitbreiding van het hotel op de omliggende woningen. Met name de gevels van de woningen zijn hierin maatgevend. In het 3D model is hiertoe zowel het bestaande als de toekomstige uitbreiding van het hotel ingevoerd. De locatie van de bebouwing is bepaald op basis van de digitale kadastrale kaart van het Kadaster. Daarnaast is de bouwmassa van de omliggende woningen ingevoerd. Daarbij is niet uitgegaan van de feitelijke bouw- en goothoogten, zoals deze in de huidige situatie zijn gebouwd, maar van de maximum hoogten die in het vigerende

bestemmingsplan *'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening'* zijn vastgelegd. Het betreft derhalve en worst-case benadering.

In het 3D model is gebruik gemaakt van de functionaliteit om de schaduwprojectie op een bepaalde datum en op een bepaald tijdstip te bepalen. Hiertoe is de toekomstige bezonningssituatie op de volgende maatgevende dagen in beeld gebracht: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Om een compleet beeld te krijgen van de schaduwvorming gedurende deze dagen, is een model gecreëerd op de volgende vier tijdstippen: 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur. In de bijlage 10 zijn de modellen opgenomen.

Het bestaande hotel wordt in noordelijke richting uitgebreid. Uit de modellenstudie blijkt dat deze uitbreiding niet resulteert in een toename van de schaduwvorming ter plaatse van de woningen die direct ten oosten van het bestaande hotel, aan de Burgemeester Voetenstraat, zijn gesitueerd. Daarnaast reikt de schaduw op geen van de maatgevende dagen tot het perceel ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de straat Aanwas. Wat betreft de woningen ten oosten van het plangebied, aan de straat Peeberg, blijkt uit de modellen dat de schaduw niet reikt tot de gevel van de woningen. Slechts in één geval, 21 oktober om 15:00 uur, reikt een zeer klein gedeelte van de schaduw tot op één van de woonpercelen.

De woning ten noorden van het plangebied is het meest nabij de uitbreiding van het hotel gesitueerd. Uit de modellenstudie blijkt dat de schaduw van het hotel in enkele gevallen reikt tot de gevel van de woning, op 19 februari en op 21 oktober. De schaduwvorming op de gevel is echter slechts voor een korte periode; van zonsopkomst tot circa 10:00 uur. De rest van de dag ondervind ook deze woning geen schaduw vanuit de uitbreiding van het hotel.

Conclusie

Middels een bezonningsstudie zijn de worst-case effecten van de schaduwprojectie ten gevolge van uitbreiding van het hotel op de omliggende woningen in beeld gebracht. Uit de studie blijkt dat de uitbreiding wat betreft schaduw het meeste effect heeft op de noordelijk gelegen woning. De TNO-normen, zowel de lichte als de strenge, worden echter ruimschoots gehaald; er is sprake van meer dan drie uur bezonning per etmaal. Het aspect bezonning levert derhalve geen belemmeringen op voor de uitbreiding van het hotel.

4.12 Overige belemmeringen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Ter plaatse van het plangebied geldt een radarverstoringszone vanwege vliegbasis Woensdrecht. Hier geldt een bouwverbod voor gebouwen hoger dan 63 meter. Voor het plangebied gelden daarnaast beperkingen in de bouwhoogte vanuit een luchtvaartverkeerzone; maximaal 56 meter. De radarverstoringszone en de luchtvaartverkeerzone leveren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Situatietekening uitbreiding hotel (STANAARTS, mei 2017)



Visualisatie uitbreiding hotel (STANAARTS, 27 juli 2016)

In het ontwerp is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het hotel. In het noorden en oosten van het plangebied wordt een groene strook, met een breedte van circa 4 meter gerealiseerd. De groenzone aan de noordzijde van het plangebied volgt de Heiloo en vormt de oorspronkelijke groendrager richting de van oorsprong woeste gronden en bosgebied. Haaks op deze groendrager zal op de oostgrens een kleinere groenstructuur worden gerealiseerd. De twee groenstructuren zullen middels een hakhoutsingel/houtwal (landschapspakket: L1A) worden vormgegeven. Een houtwal betreft een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90% dat als hakhout wordt beheerd. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Het plan voorziet verder in de aanleg van een erfafscheiding als geluidwerende voorziening aan de achterzijde van de woningen aan de Peelberg en ter plaatse van de woning aan de noordzijde van het plangebied. De erfafscheidingen zijn op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse van de woning op het perceel Burgemeester Voetenstraat 79 is reeds een geluidscherm aanwezig.

5.1 Effecten op de omgeving

De effecten van het plan op de omgeving zijn in hoofdstuk 4 uitgebreid aan bod gekomen. Er is geen sprake van onevenredige hinder op de omgeving. Ook zijn de effecten vanwege bezonning zeer beperkt en er wordt voldaan aan de normen die hiervoor aangehouden kunnen worden. Door de aanleg van groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen aan de noord- en oostzijde van het plangebied en door de lage ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen, is de inkijk vanuit de uitbreiding van het hotel op de omliggende woningen beperkt en wordt de privacy van de omliggende woningen zoveel mogelijk geborgd.

5.2 Parkeren

De vergroting van het hotel gaat gepaard met een uitbreiding van de parkeervoorziening ter plaatse. Op basis van de vergroting van het hotel, en de bijbehorende voorzieningen, is een berekening uitgevoerd voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Als uitgangspunt is genomen dat de huidige parkeervoorziening voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor het bestaande hotel; dit betreft 84 plaatsen. Daarna is de parkeerbehoefte van de uitbreiding bepaald.

De CROW publicatie 317 geeft inzicht in het benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Hierbij wordt zowel een minimale als een maximale parkeernorm gegeven. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de stedelijkheid van de daadwerkelijke locatie. Uit gegevens van het CBS blijkt dat de gemeente Woensdrecht onder de categorie 'weinig stedelijk' valt.

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door 'rest bebouwde kom'. Op basis hiervan zijn zowel voor de uitbreiding van het hotel als voor de vergaderruimte het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald.

Parkeervoorziening hotelkamers

De uitbreiding voorziet in 62 nieuwe hotelkamers. Uitgaande van een gemiddelde parkeernorm voor een viersterrenhotel, is het aantal benodigde parkeerplaatsen per 10 kamers 7,5. Voor de hotelkamers zijn derhalve 47 extra parkeerplaatsen benodigd.

Vergaderruimte

De uitbreiding voorziet in een vergaderruimte van 500 m² BVO. Omdat deze vergaderruimte voor een groot gedeelte wordt gebruikt door zakelijke gasten, welke tevens bezoekers zijn van het hotel, kan worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm uit de CROW publicatie.

De benodigde parkeervoorzieningen voor de zakelijke gasten die in het hotel verblijven zijn reeds in de parkeerberekening van de hotelkamers meegenomen. Voor een vergaderruimte geldt een gemiddelde parkeernorm van 8,5 plaatsen per 100 m² BVO. Voor de vergaderruimte zijn derhalve 43 extra parkeerplaatsen benodigd.

Totale benodigde parkeervoorziening

In totaal is voor de uitbreiding van het hotel een extra aantal van 90 parkeerplaatsen benodigd. Voor het gehele hotel, bestaand inclusief uitbreiding, moet derhalve worden voorzien in 174 parkeerplaatsen. Op het terrein zijn momenteel 175 parkeerplaatsen gepland.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het gemeentelijk Handboek ruimtelijke plannen en het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening'. Daarnaast voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO2012).

De juridische regeling bestaat uit de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings-, en procedureregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen en de slotbepaling.

Op de verbeelding is met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van verbeeldingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Horeca

De bestemming horeca wordt aan vrijwel het gehele plangebied toegekend. Hierbinnen zijn categorieën 1 tot en met 3 toegestaan. De categorieën 1 tot en met 3 zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, met uitzondering van activiteiten in deze categorieën ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca op de bovenverdieping'. Een aanvullende functieaanduiding maakt horeca van categorie 5 mogelijk. Dit betreft inrichtingen, geheel of in overwegende mate, gericht op het verstrekken van nachtverblijf, zoals: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' zijn erfafscheidingen met geluidwerende voorzieningen toegestaan.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van 175 parkeervoorzieningen, voor de landschappelijke inpassing en voor de realisatie van de geluidwerende voorzieningen.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane maten staan in de regels vermeld.

Groen

Op de gronden aangewezen voor 'Groen' zijn naast groen- en speelvoorzieningen werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die passen binnen de bestemmingsomschrijving.

Voor een gedeelte van de groenbestemming is de gebiedsaanduiding 'overige zone; Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Hiervoor is de regeling uit de provinciale Verordening ruimte overgenomen.

Waarde-Archeologie

Voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden, is expliciet deze dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen toegestaan indien het betreft, ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot, en de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m². Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van de bouwregels. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis is niet van toepassing wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Woensdrecht sluit een met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Hierop hebben het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, welke in voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. De ingekomen reacties zijn in de Bijlage 6 van de toelichting opgenomen. Hierna is toegelicht in hoeverre de ingekomen vooroverlegreacties hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta:

1. Het waterschap heeft aangegeven dat niet duidelijk is hoe het hemelwater wordt verwerkt, en verzocht dit aan te vullen.
→ *Na overleg met het waterschap blijkt dit alsnog voldoende te zijn beschreven in de waterparagraaf, waardoor dit niet verder aangevuld hoeft te worden. Het mailcontact hierover is tevens in bijlage 1 van deze toelichting te vinden.*
2. Het Waterschapsbeleid is niet opgenomen in de waterparagraaf. Verzocht wordt het toegestuurde beleid toe te voegen.
→ *Reactie verwerkt. Het beleid is toegevoegd aan de waterparagraaf.*
3. Binnen de bestemming 'Horeca' (artikel 4) zijn geen waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Het waterschap verzoekt dit wel mogelijk te maken.
→ *Reactie verwerkt. In de functieomschrijving van artikel 4 wordt het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd*

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant:

1. De provincie benadrukt de noodzaak om de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' te wijzigen. Deels kent het plangebied de structuur 'Groenblauwe mantel', waarbij de provincie de wijziging van deze gronden naar 'bestaand stedelijk gebied' voorstelbaar en aanvaardbaar acht. Hiertoe is advies gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een procedure te volgen op grond van artikel 4.11, in samenhang met artikel 38.5 van de verordening Ruimte. Hierdoor kan de grens van het bestaand stedelijk gebied gelijk worden getrokken met de grens van het plangebied. De procedure dient tot uiting te komen in het ontwerpplan.
→ *Reactie verwerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd dat de herbegrenzingsprocedure wordt doorlopen. Ook de hiervoor benodigde onderbouwing, o.a. toepassing van de lagenbenadering waaruit blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is, is bijgevoegd.*
Op de verbeelding, en de bijbehorende regels, worden daarnaast de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen ter plaatse van het gedeelte met de structuur 'Groenblauwe mantel':
 - *gebiedsaanduiding overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen Groenblauwe mantel*
 - *gebiedsaanduiding overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied*
2. De provincie geeft aan dat in het plan is ingegaan op de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing, welke is voorzien in een groenzone in het noorden en oosten van het plangebied. De provincie geeft aan dat uit een luchtfoto blijkt dat deze landschappelijke inpassing feitelijk reeds aanwezig is. Daarnaast wordt aangegeven dat (een deel van) de landschappelijke inpassing aan de noordzijde al bestemd

is tot 'Groen', waardoor onvoldoende inzichtelijk is wat de investering in het landschap nu daadwerkelijk is en hoe zich dat verhoudt met het regionale afsprakenkader.

→ *Ter plaatse van de zone in het noorden en oosten van het plangebied is in de huidige situatie geen landschappelijke inpassing meer aanwezig. De groenzone is na uitvoerige afstemming met de gemeente verwijderd omdat het terrein diende te worden opgehoogd i.v.m. de aan te leggen retentievoorziening en de lage ligging t.o.v. de Heilooop. Voor de werkzaamheden is tevens een Watervergunning verleend. Het betreft in de huidige situatie derhalve een braakliggend gebied. Hiertoe is ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin is ingegaan het regionale afsprakenkader omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap (Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant). Conclusie is dat een kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden door te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het bouw- en bestemmingsplan. Vervolgens is benadrukt op welke wijze de inpassing is vormgegeven en resulteert in een verbetering van de landschappelijke kwaliteit; in samenhang met de bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving. De plannen voorzien derhalve in de aanplant- en inrichting van een groenzone t.b.v. een passende landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het hotel, waardoor de huidige aanpak/onderbouwning ons inziens volstaat. De toelichting ten aanzien van de kap van de groenzone is in de toelichting benadrukt.*

De provincie benadrukt daarnaast dat (een deel van) de landschappelijke inpassing aan de noordzijde al bestemd is tot 'Groen'. Ten noorden van het plangebied is in het bestemmingsplan inderdaad een zone bestemd tot 'Groen'. Deze zone ligt echter buiten de plangrenzen van het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan.

3. Benadrukt wordt dat de bestemming 'Groen' geen recht doet aan de bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden.

→ *Reactie verwerkt. De bestemmingsomschrijving is aangepast en de volgende onderdelen/mogelijkheden zijn verwijderd, waardoor de bestemming recht doet aan de daadwerkelijke toekomstige invulling:*

- *(digitale) informatie- en reclameborden*
- *Hondentoiletten*
- *Parkeren*
- *Speelvoorzieningen*
- *Voet- en fietspaden*
- *Voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling*

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht" heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 november 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de 'Nota ambtshalve aanpassingen', die als bijlage 7 is opgenomen bij deze toelichting.

Op basis van voorliggend initiatief is de Verordening Ruimte ter plaatse van het plangebied gewijzigd. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een procedure gevolgd op grond van artikel 4.11, in samenhang met artikel 38.5 van de verordening Ruimte. Hierdoor wordt de

grens van het bestaand stedelijk gebied gelijk worden getrokken met de grens van het plangebied. Deze procedure dient enkel in het ontwerpbestemmingsplan tot uiting te komen. De aanduidingen 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen Groenblauwe mantel' en 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' zijn in het vastgestelde bestemmingsplan dan ook komen te vervallen.

Bijlage 1

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJ KING

Memo

Datum : 14 februari 2017

Bestemd voor : Bouwgroep De Nijs - Soffers

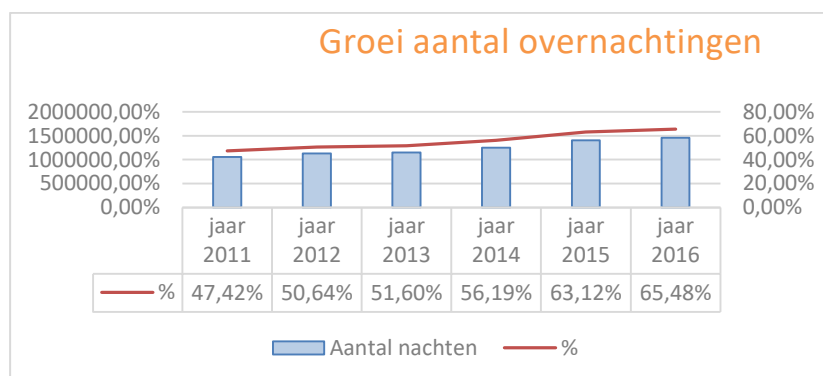
Van : AGEL adviseurs

Projectnummer : 20070039-03

Betreft : Ladder duurzame verstedelijking Hotel de Jonckheer

1 Inleiding

Hotel de Jonckheer in Ossendrecht heeft momenteel 61 hotelkamers, een restaurant en vergaderfeestruimten. Het aantal overnachtingen in hotel de Jonckheer is sinds 2011 sterk is gegroeid; van 10.560 in 2011 tot 14.579 in 2016. Van de 335 getelde dagen tussen januari 2016 en december 2016, waren 87 dagen volledig volgeboekt. Als gevolg van deze volgeboekte dagen, zijn maar liefst 3.179 nachten misgelopen.



Het hotel richt zich zowel op de zakelijke als op de recreatieve markt. Door de ligging van het hotel op een afstand van slechts 15 minuten van Antwerpen en Bergen op Zoom, is het hotel zeer geschikt voor zowel zakelijke als recreatieve gasten. Vele bedrijven zijn vaste afnemers van hotel de Jonckheer. Met diverse van deze afnemers zijn contractueel afspraken gemaakt over de overnachtingen, vaak voor langere periode. De 20 grootste afnemers waren in de periode van oktober 2015 tot oktober 2016 verantwoordelijk voor maar liefst circa 12.300 overnachtingen. De zakelijke markt is derhalve een belangrijke factor voor de inkomsten van het hotel.

Naar aanleiding van de groeiende vraag naar hotelkamers heeft bouwgroep De Nijs – Soffers, in samenwerking met de eigenaar van Hotel de Jonckheer, besloten om het bestaande hotel in Ossendrecht uit te breiden. Het voornemen is om het hotel uit te breiden met 62 hotelkamers en congres- en vergaderruimten. Tevens wordt op het terrein extra parkeergelegenheid gerealiseerd.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende memo voorziet hierin.



2 Ladder duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening met een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De ladder is een verplicht instrument bij ruimtelijke plannen voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". De uitbreiding van het hotel valt onder deze definitie. Derhalve moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking moeten de volgende treden worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3 Actuele regionale behoefte

Op grond van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In artikel 3.1.6, vierde lid, van het Bro is vastgelegd dat een onderzoek naar de regionale behoefte slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder blijkt dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk moet worden opgevat, het gaat om de toekomstige vraag. De afbakening van de regio moet aansluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Van belang bij de toepassing van de Ladder is dat de ontwikkeling niet leidt tot leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden en of het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving heeft. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.¹

3.1.1 De regio

Om de regionale behoefte te bepalen dient inzicht te worden verkregen in de regio. Het hotel de Jonckheer ligt ten oosten van de snelweg A4, welke de verbinding vormt tussen de A12 richting Antwerpen en de A58 tussen Vlissingen en Breda. Op circa 2,5 kilometer van het hotel ligt de aansluiting met de A4. Hierdoor is het hotel goed bereikbaar vanaf zowel (de haven van) Antwerpen, Zeeland en Bergen op Zoom.

¹ Zie uitspraken ABRvS 26 maart 2014 (201309006/1/R6), ABRvS 18 september 2013 (201208105/1/R2) en ABRvS 18 juni 2014 (201309201/1/A1)

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor het bestaande hotel, is reeds een marktonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van het hotel.² Hierin is onder andere ingegaan op het verzorgingsgebied hiervan. Uit het marktonderzoek blijkt dat het hotel zich zowel op de zakelijke als op de toeristische markt richt. Op basis hiervan is dan ook het verzorgingsgebied bepaald.

De zakelijke sector:

Het verzorgingsgebied van het hotel voor de zakelijke markt is divers. Ten eerste betreft dit de arbeidsmarkt in de gemeente Woensdrecht zelf. Een groot gedeelte van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente ligt bij de overheid; zowel vliegbasis Woensdrecht, de gemeente, als onderwijsinstellingen. Daarnaast zijn vier bedrijventerreinen in de gemeente gelegen: de Kooi, Driehoeven, Bosweg en Driehoeven II. Naast deze bedrijventerreinen is met name de haven van Antwerpen van groot belang. De haven, welke vele arbeidsplaatsen biedt door grootschalige bedrijvigheid, is gelegen op slechts 15 minuten van het hotel. Hierdoor trekt het gebied ook vele gasten van buiten de regio die werk gerelateerd een bezoek hieraan brengen. Dit betreft zowel personen uit Nederland en België als internationale gasten.

De toeristische sector:

Ook voor de toeristische sector is het hotel interessant. Het hotel is gelegen in de streek 'De Brabantse Wal' dat tevens is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gebied, gelegen op de grens van Vlaanderen, Zeeland en West-Brabant, beslaat gedeeltes van de gemeenten Bergen op Zoom, Steenberg en Woensdrecht. De Brabantse Wal is in trek voor recreanten en toeristen; vele wandelaars, fietsers, ruiters en (water)sporters bezoeken het gebied. Daarnaast ligt ook Grenspark De Zoom-Kalmthoutse Heide direct ten oosten van het hotel. Ook dit natuurgebied trekt vele recreanten en toeristen uit het gehele land en uit de buurlanden Duitsland en België.

Zoals uit voorgaande blijkt, is het voor hotels lastig om de regio te bepalen, omdat in tegenstelling tot andere stedelijke voorzieningen, het verzorgingsgebied van een hotel juist geen geografisch duidelijk afgebakende regio kent. Hotelgasten komen over het algemeen van grote afstand en kiezen vaak specifiek voor een locatie om te verblijven. Voor het bepalen van de behoefte is aangesloten bij de regio West-Brabant en het onderzoeksgebied is afgebakend op basis van het relevante aanbod in de directe omgeving (gemeente Woensdrecht en omliggende gemeenten).

3.1.2 Behoeft hotelvoorzieningen

De markt voor verblijfstoerisme is in Nederland tussen 2012 en 2015 sterkt gegroeid. Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten is gestegen met 25%. Ook het aantal overnachtingen van toeristen uit Nederland is gestegen met 5 %.³ Middels de Monitor Toerisme West-Brabant, is in 2008 de toeristische sector van de regio in beeld gebracht; het type gasten, de bestedingen en de hieruit voortkomende werkgelegenheid. In opvolging hierop is in de periode tot 2016 diverse gerelateerde informatie over de sector verzameld. Op basis van deze informatie heeft Dynamic Concepts Consultancy in opdracht van de regio West-Brabant een rapportage opgesteld waarmee inzicht wordt gegeven in de toeristische sector in de regio in de afgelopen jaren.⁴ De relevante informatie hieruit is hierna beschreven.

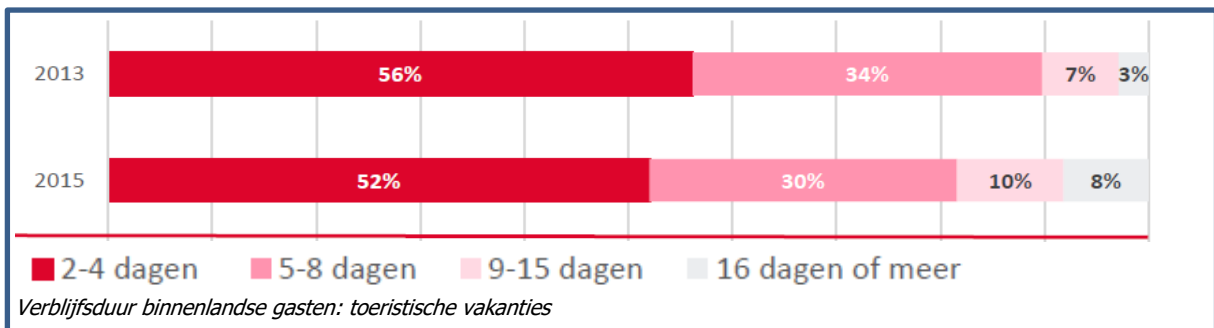
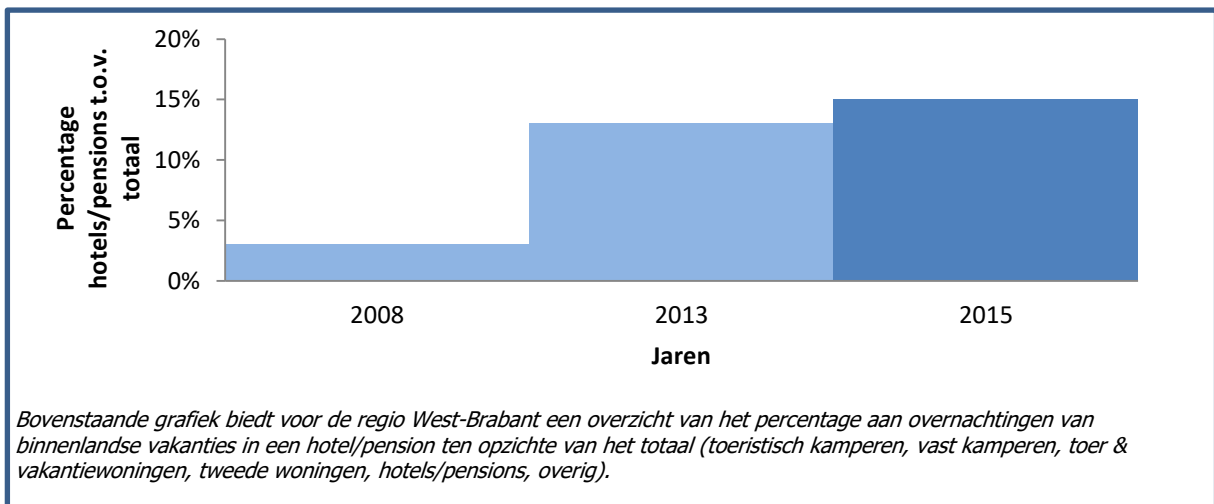
Uit de monitor blijkt dat het aantal toeristische overnachtingen van binnenlandse vakanties in de regio West-Brabant in de periode van 2013 (1.268.000 overnachtingen) tot 2015 (1.485.000 overnachtingen) is toegenomen met circa 17%. Op basis van de cijfers van de verschillende accommodatietypen, kan worden geconcludeerd dat het aantal verblijven van de binnenlandse gasten in hotels/pensions in de regio is gestegen (zie ook de volgende figuur). Nederlanders kiezen, zeker bij een korte vakantie, steeds vaker voor een verblijf in een hotel.⁵ Daarnaast is ook de gemiddelde verblijfsduur in West-Brabant toegenomen. In 2013 was dit gemiddeld 5,5 dagen en in 2015 6,2 dagen.

² Kloosterhuis Horeca Adviseurs, Haalbaarheidsonderzoek hotel restaurant zalen The Kettle te Ossendrecht, 30 januari 2006

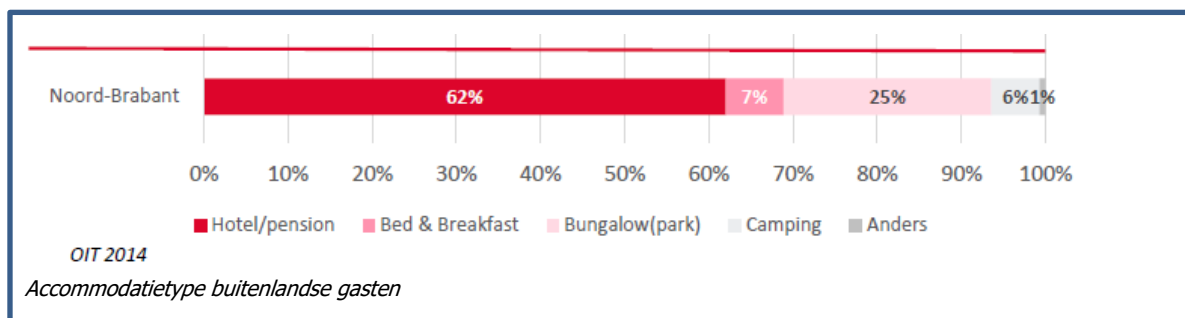
³ ING Economisch Bureau, Toerisme groeit in meeste provincies, maart 2016

⁴ Dynamic Concepts Consultancy, Regio West-Brabant, meting 2016, 2016

⁵ Hospitality Management, ABN Amro: meer gasten voor hotels, 2016



De monitor geeft tevens inzicht in de buitenlandse gasten in de gehele provincie Noord-Brabant. De voornaamste redenen voor buitenlandse gasten om de provincie te komen zijn voor vakantie 52% en zakelijk 38%. De zakelijke gasten komen met name voor een zakelijke bijeenkomst, vergadering of overleg. Daarnaast zijn ook beurzen, congressen en overige werkzaamheden het doel. Maar liefst 62% van het totale aantal buitenlandse gasten kiest voor het accommodatietype hotel/pension. Een algemene trend wat betreft verblijfstoerisme in de regio West-Brabant is dat de vraag naar luxe en comfort toeneemt.

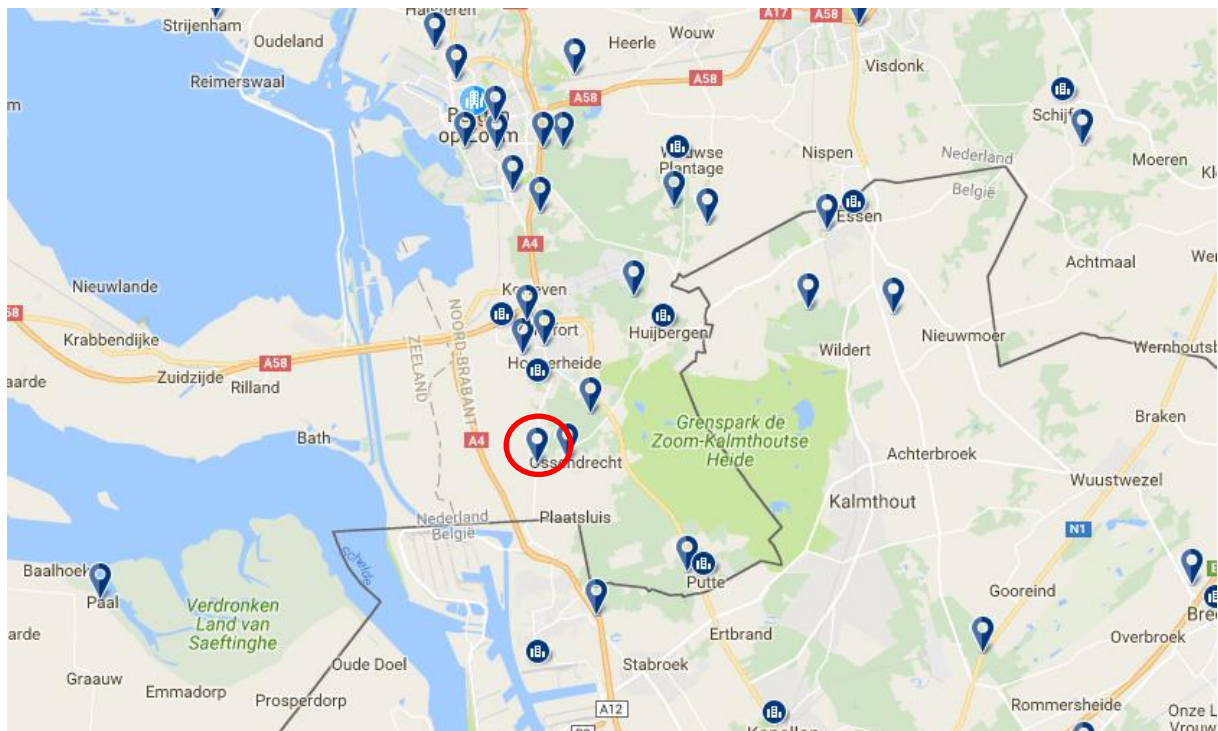


Uit de opgestelde monitor (Dynamic Concepts Consultancy, 2016) van de regio West-Brabant blijkt dat de vraag naar hotelvoorzieningen in de regio West-Brabant toeneemt. Het aantal toeristische overnachtingen van binnenlandse vakanties in de regio West-Brabant is met circa 17% toegenomen. Daarbij wordt steeds vaker gekozen voor verblijf in een hotel. Ook is de gemiddelde verblijfsduur van recreanten in de regio toegenomen. De verwachting is dat deze trends doorzetten. Hierdoor zal ook in de toekomst de behoefte aan hotelkamers voor toeristen in de regio toenemen. Dit blijkt ook uit het groeiende van het aantal overnachtingen in hotel De Jonckheer.

Daarnaast is de zakelijke sector bepalend voor de groei van het aantal overnachtingen in het hotel. Dit is te herleiden uit de informatie die de monitor biedt. Hieruit blijkt ook dat zakelijke gasten het luxere/duurdere segment prefereren.

3.1.3 Aanbod hotelvoorzieningen

Uit de monitor toerisme voor de regio West-Brabant blijkt dat het aantal vestigingen van logiesverstrekkers in de regio is gestegen; van 170 vestigingen in 2011 naar 210 vestigingen in 2015. In Ossendrecht zelf zijn, naast hotel de Jonckheer, twee hotels gelegen; hotel Dekkers en hotel de Volksabdij. Beide zijn driesterrenhotels. Hotel De Jonckheer richt zich als viersterrenhotel echter op het luxere segment, met een betaalbare prijs. Hiermee onderscheidt het hotel zich ten opzichte van de overige hotels. Het meest nabij gelegen hotel met vier sterren is gelegen in Bergen op Zoom, op circa 11 kilometer afstand.



Ligging hotels in omgeving van Hotel de Jonckheer (rood gearceerd) (Bron: Booking.com)

Hotel de Jonckheer is het enige viersterrenhotel in de gemeente Woensdrecht, waardoor vele zakelijke gasten hier gebruik van maken. Daarbij blijkt een kwart van de zakelijke buitenlandse gasten te komen voor een georganiseerd zakelijk bezoek. In diverse gevallen gaat dit gepaard met zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen en congressen. Hotel de Jonckheer biedt hiervoor faciliteiten door middel van vergader- en congresruimte. Het hotel is hierdoor interessant voor de zakelijke markt, omdat de werk-gerelateerde activiteiten plaats kunnen vinden op de zelfde locatie als waar zij overnachten. Daarnaast is het hotel dichtbij de haven van Antwerpen gelegen en heeft ook de gemeente Woensdrecht zelf een belangrijke zakelijke potentie.

Gezien de vraag naar meer luxe hotelaccommodaties in de regio en het beperkte aanbod in de regio in dit segment, zal de uitbreiding van hotel de Jonckheer niet leiden tot leegstand.

Conclusie

In de regio West-Brabant is een toenemende vraag naar meer luxe hotelaccommodaties. Deze toenemende vraag komt zowel voort uit de zakelijke als de toeristische sector in de regio. Er vanuit gaande dat de trends in deze sectoren doorzetten, is een uitbreiding van het aantal hotelkamers in de regio benodigd. Hotel de Jonckheer kan, door haar strategische ligging, inspelen op deze toenemende behoefte. De actuele regionale behoefte voor de uitbreiding van het hotel is duidelijk aanwezig.

4 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Op grond van de tweede trede van de ladder wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

4.1.1 *Bestaand stedelijk gebied*

De uitbreiding van het hotel vindt deels plaats binnen een perceel waarop reeds een horeca-bestemming, met mogelijkheid voor nachtverblijf, mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige gedeelte van de uitbreiding wordt gebruik gemaakt het woonperceel ten noorden van het plangebied. Dit perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Ossendrecht en betreft bestaand stedelijk gebied. Ten behoeve van de uitbreiding worden de hierop aanwezige woning, en de bijbehorende bijgebouwen, gesloopt.

Door gebruik te maken van het woonperceel, kan het hotel uitbreiden en voorzien in de vraag naar hotelaccommodatie (zowel zakelijk als toeristisch/recreatief) in de regio. De gehele uitbreiding van hotel de Jonckheer vindt daarbij plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de Ladder duurzame verstedelijking.

4.1.2 *Conclusie*

Omdat de uitbreiding van Hotel de Jonckheer plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is de ontwikkeling in overeenstemming met de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat aan trede twee wordt voldaan hoeft niet nader in te worden gegaan op de derde trede; een passende ontsluiting van de ontwikkeling.

5 Conclusie

De uitbreiding van Hotel de Jonckheer van 61 naar 123 hotelkamers voorziet in de toenemende vraag naar meer luxe hotelaccommodaties in de regio West-Brabant. Deze toenemende vraag komt zowel voort uit de zakelijke als de toeristische sector in de regio. Er vanuit gaande dat de trends in deze sectoren doorzetten, zal de regio dienen te voorzien in een uitbreiding van het aantal hotelkamers. Het plan leidt derhalve niet tot leegstand op andere locaties.

Voor de uitbreiding van hotel de Jonckheer wordt gebruik gemaakt van een bestaand woonperceel, waarop de bestaande gebouwen worden gesloopt. Er is dus sprake van een transformatie van het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. De derde trede hoeft daardoor niet te worden verantwoord.

Met de uitbreiding van hotel de Jonckheer is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 2

MEMO VERANTWOORDING VOORWAARDEN VERORDENING RUIMTE HERBEGRENZING
BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Memo

Datum : 12-09-2017

Van : AGEL adviseurs

Projectnummer : 20070039-03

Betreft : Memo verantwoording voorwaarden Verordening Ruimte
herbegrenzing bestaand stedelijk gebied; uitbreiding hotel Aanwas 17,
Ossendrecht

1 AANLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht' is in het kader van het vooroverleg naar de vooroverleginstanties toegestuurd. Door dit bestemmingsplan wordt een gedeelte van de uitbreiding van het hotel, in hoofdzaak de bijbehorende parkeervoorzieningen, gerealiseerd binnen de Groenblauwe mantel conform de Verordening Ruimte Noord-Brabant (VR). In de huidige situatie betreft dit een tuin bij een bestaande woning die, als het ware een 'inham' vormt in de begrenzing van het 'Bestaand stedelijk gebied'.

De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het wenselijk is dat de toekomstige parkeervoorzieningen ook binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Gelet op de planopzet en de ligging van het plangebied ten opzichte van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening, acht de provincie deze wijziging voorstelbaar en aanvaardbaar. Om deze reden wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een procedure opgestart op grond van artikel 4.11 van de VR (Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied) in samenhang met artikel 38.5 (Procedure wijziging van grenzen op verzoek). Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het verzoek van de provincie om de grens van het bestaand stedelijk gebied gelijk te trekken met de grens van het voorliggend plangebied.

4.11 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied

1. *Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet.*
2. *Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:*
 - a) *het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;*
 - b) *uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;*
 - c) *er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) of artikel 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties);*
 - d) *er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).*
3. *Op een verzoek als bedoeld in het tweede lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.*

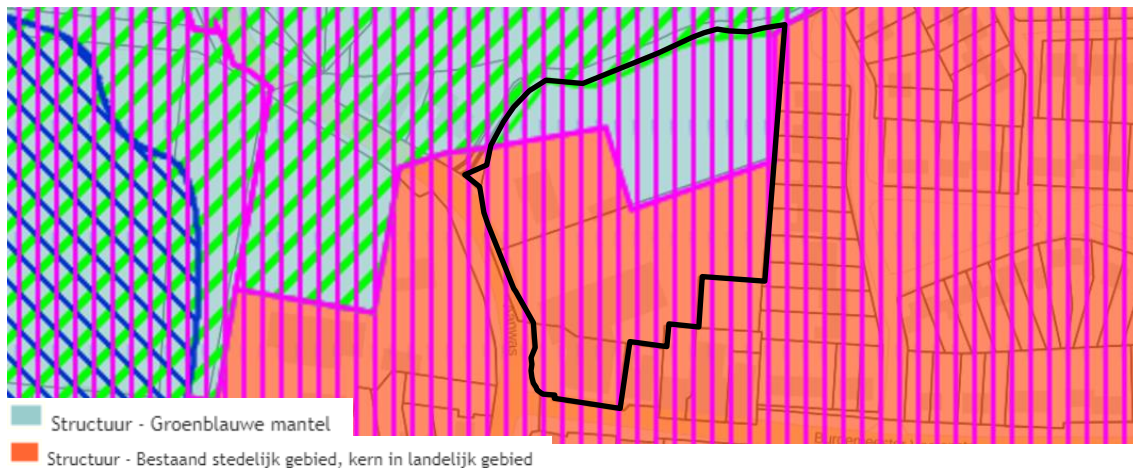
Hierna wordt een toelichting gegeven op de voor deze wijziging relevante voorwaarden die de VR stelt. Lid 2.c is niet van toepassing, gezien de wijziging geen nieuwbouw van woningen of de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties betreft.

2 VOORWAARDEN GRENSWIJZIGING

2.1 Wijziging tot een logische stedenbouwkundige opzet

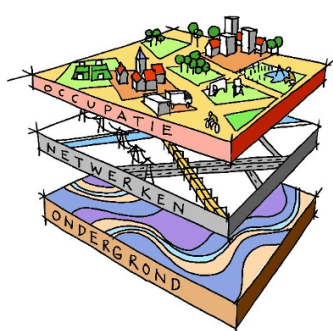
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (zie navolgende uitsnede provinciale Verordening Ruimte). In het noordoosten is ter plaatse van het plangebied conform de provinciale Verordening echter een 'inham' in deze stedelijke structuur aanwezig. Ten noorden van deze inham begint het buitengebied van Woensdrecht. Zo kennen alle gronden ten noorden van het plangebied tevens de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Daarnaast maakt het gehele plangebied onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening'; de grens van dit bestemmingsplan ligt vrijwel direct ten noorden van het plangebied.

Door de 'Groenblauwe mantel' ter plaatse van het plangebied te wijzigen in 'Bestaand stedelijk gebied' wordt gekomen tot een logische stedenbouwkundige structuur ter plaatse, die tevens beter aansluit op de grens van het vigerend bestemmingsplan. De inham in het stedelijk gebied wordt rechtgetrokken, waardoor de grens met het buitengebied wordt benadrukt.



2.2 Aanvaardbaarheid uitbreidingsrichting op basis van lagenbenadering

De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Het grote belang van de onderste laag ligt in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, is – evenals de onderste laag – sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

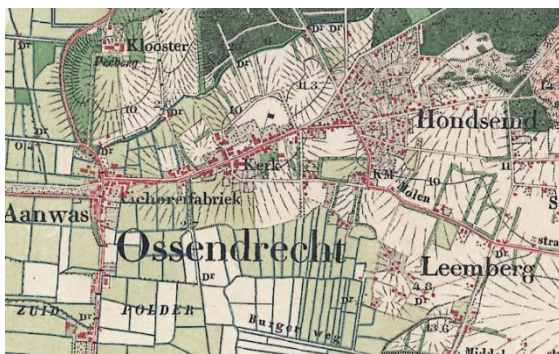


Per gebied leidt deze benaderingswijze tot verschillende (ruimtelijke) uitkomsten, afhankelijk van de specifieke regionale of lokale kwaliteiten en omstandigheden. Dit sluit aan bij de contrastrijkheid en de veelvormigheid van Brabant. Soms ligt de nadruk op behoud, bijvoorbeeld van belangrijke natuurwaarden, soms op beheer, zoals bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en soms op verdere (stedelijke) ontwikkeling ten behoeve van de economische dynamiek. De vragen 'waar' en vooral ook 'op welke wijze' ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden, kunnen door toepassing van de lagenbenadering beter worden beantwoord.

2.2.1 1^e laag: bodemtypologie, geomorfologie, watersysteem

De kern Ossendrecht is een van de plaatsen die is ontstaan op de grens van de hogere Brabantse gronden (de Brabantse wal) en het moerassige Schelde Deltagebied. De grens tussen de hoge en droge zandgronden en de lage zeekleigronden ligt ten oosten van Ossendrecht; ter plaatse van het plangebied. Met name het contrast tussen de lager en hoger gelegen gebieden maakt het buitengebied van Ossendrecht uniek. Rond 1900 betrof de Aanwas een gehucht; langs de straat was diverse lintbebouwing geclusterd. Rondom het gehucht lagen veel groenstructuren als groene kamers rondom de weilanden en akkers.

Buiten deze groene kamers gingen de gronden over in woeste gronden en daarna het bosgebied (huidige Brabantse wal). In de loop der jaren groeide Ossendrecht richting de Aanwas, tot het een bebouwde kom vormde. De groenstructuren zijn gedurende de mechanisatie van de landbouw massaal verdwenen. Mede door de waterloop de Heilooop is het verkavelingspatroon van rond 1900 ter plaatse redelijk herkenbaar. De oorspronkelijk groenstructuur langs deze loop richting de woeste gronden en het bos en de haaks daarop staande kleinere groenstructuren zijn verdwenen.



Topografische kaart 1898 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1963 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1989 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2016 (topotijdreis.nl)

Direct ten noorden van het plangebied ligt de overgang tussen de hoge en de lage gronden. Dit betreft een uitloper van de Brabantse Wal; de Peeberg. Hierdoor is een sterk hoogteverschil zichtbaar. Het plangebied zelf is echter relatief laag gelegen. Het laagste punt betreft de watergang Heilooop, die direct tegen de noordelijke plangrens is gesitueerd. De Heilooop kent in de huidige situatie de uitstraling van een brede watergang. Van oorsprong is het plangebied ter plaatse van de parkeerplaats een agrarisch perceel, met een groenzone aan de noordzijde.

Voor de Brabantse Wal zijn enkele ambities gesteld om te komen tot een samenhangend natuurgebied. Zo kan natte natuur worden gerealiseerd. Daarnaast is een ambitie om het kleinschalige karakter van het oude zandontginningslandschap te versterken. Daarnaast ook om de kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal te versterken.

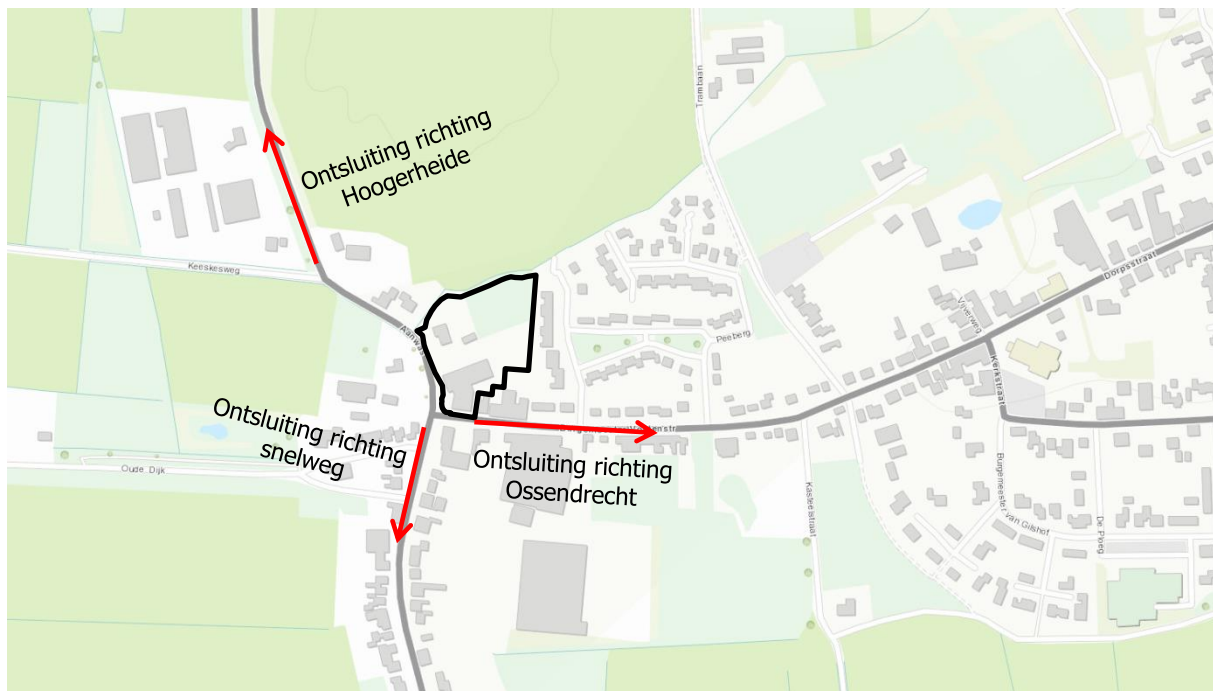
Het gedeelte van het perceel waarop de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, ligt hoofdzakelijk binnen de 'Groenblauwe mantel'. Hiertoe is inzicht verkregen in de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het terrein. In dit kader is een Quickscan Natuurbescherming uitgevoerd, waaruit blijkt dat op het terrein geen waardevolle

ecologische en landschappelijke waarden aanwezig zijn. De gronden zijn immers reeds in gebruik als woonperceel. Daarnaast blijkt met name de Heiloo een belangrijke grens te vormen tussen het lagergelegen gebied en de Brabantse Wal. Deze waterloop is ten noorden van het plangebied gelegen en deze karakteristieke grens blijft intact. De uitbreiding van het hotel vormt derhalve geen belemmering voor deze waarden en structuren uit de 1^e laag.

2.2.2 2^e laag: infrastructuur

Het plangebied bevindt zich aan de straat Aanwas, welke richting het noorden overloopt in de straat Calfven en de verbinding vormt met Hoogerheide en richting het zuiden met de snelweg. In het verleden betrof de Aanwas een gehucht; langs de straat was diverse lintbebouwing geclusterd. In de loop der tijd is Aanwas, langs de Burgemeester Voetenstraat en Dorpsstraat, middels bebouwing verbonden met de kern Ossendrecht.

Ter plaatse van de Aanwas 17 is reeds een bestaand hotel aanwezig, inclusief ontsluiting op de omliggende wegen (zie de volgende figuur). Daarnaast heeft het hotel reeds een bestaande parkeervoorziening. Ten behoeve van de uitbreiding van het hotel en de bijbehorende parkeervoorziening in noordelijke richting, wordt gebruik gemaakt van een bestaande woning. De uitbreidingsplannen sluiten derhalve aan op de bestaande infrastructuur en de 2^e laag.



Uitsnede topografische kaart plangebied en omgeving

2.2.3 3^e laag: ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie

Het plangebied ligt in het westen van de kern Ossendrecht. De kern Ossendrecht is gelegen op de overgang tussen het bosgebied aan de oostelijke zijde en de open kleipolders aan de westelijke zijde. Ossendrecht wordt gekenmerkt door een waaivormige structuur van bebouwingslinten die samenkomen in het centrum van Ossendrecht. De bebouwing rondom deze linten is in het verleden sterk geïntensiveerd (zie ook afbeeldingen in paragraaf 2.2.1). Waar het dorp voorheen voornamelijk bestond uit bebouwing langs de linten, zijn in de huidige situatie woonwijken tussen deze linten ontwikkeld. Zo is eind van de 20 eeuw Ossendrecht ook ten oosten van het plangebied uitgebreid door de ontwikkeling van een woongebied (Peenberg). Van diverse van de woningen aan de Peenberg grenst de achterzijde aan het plangebied. Door de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Peenberg is

de bebouwingsgrens van de kern Ossendrecht structureel gewijzigd en meer ten noorden te komen liggen; dit betreft nu de Heiloo.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door uiteenlopende gebruiksfuncties. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de achterzijde van woningen. Ten zuiden zijn een autobedrijf en enkele woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Burgemeester Voetenstraat bevinden zich diverse bedrijfspanden, woningen en een conferentie- en feestzaal. De begrenzing ten westen van het plangebied wordt gevormd door de straat Aanwas. Aan de overzijde hiervan bevindt zich diverse (agrarische)bebouwing. Ten noorden en westen van het plangebied start het agrarische buitengebied van Woensdrecht.

Het plangebied zelf wordt enerzijds gevormd door het bestaande hotel de Jonckheer. Dit betreft zowel de bebouwing als de bijbehorende parkeerplaats. Op het overige gedeelte van het plangebied is een bestaande woning, inclusief bijgebouwen, gesitueerd. Het overige gedeelte van dit perceel betreft de bijbehorende tuin. Door het bestaande hotel uit te breiden ter plaatse van het woonperceel, wordt een

De uitbreiding van het hotel ligt ter plaatse van een bestaand woonperceel, welke derhalve reeds een stedelijke bestemming kent. In het verleden is dit gedeelte van het perceel, ondanks dat deze onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht - Calfven, 1e herziening', in de Verordening Ruimte niet toebedeeld tot het bestaand stedelijk gebied. Middels voorliggend wijzigingsverzoek wordt deze grens rechtgetrokken, waardoor deze weer aansluit op de landschappelijke en stedenbouwkundige grens tussen de kern Ossendrecht en het buitengebied en daarmee ook op de grens van het bestemmingsplan van de kern Ossendrecht – Calfven (de 3^e laag).

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2)

Om de grenswijziging op basis van artikel 4.11 (VR) mogelijk te maken dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.2 van deze verordening; kwaliteitsverbetering van het landschap. Buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

De Handreiking Kwaliteitsverbetering biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van de volgende drie categorieën.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren.

Beoordeling

De realisatie van de bebouwing van het hotel vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierop is geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De parkeerplaats van het te realiseren hotel wordt echter grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit gedeelte heeft in de huidige situatie reeds de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak op bijna het gehele perceel. Gezien op dit gedeelte in hoofdzaak de parkeerplaats behorende bij het hotel wordt gerealiseerd, kan

dit worden getypeerd als een categorie 2 ontwikkeling; weinig landschappelijke invloed. Hiertoe vindt kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen, zodat wordt gekomen tot een goede landschappelijke inpassing van het bouw- en bestemmingsvlak. De inpassing wordt in samenhang met de bestaande situatie, en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, gerealiseerd waardoor de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht' is nader ingegaan op de daadwerkelijke invulling van de landschappelijke inpassing ter plaatse. De zone waar de inpassing gaat plaatsvinden (in het noorden en oosten) krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt. Toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap is derhalve in de plannen meegenomen.

3 CONCLUSIE

Voorliggende onderbouwing gaat in op de voorwaarden om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied ter plaatse van de Aanwas 17 te Ossendrecht te wijzigen. Hieruit blijkt dat aan de vanuit de Verordening Ruimte gestelde voorwaarden wordt voldaan; de wijziging resulteert in een meer logische stedenbouwkundige opzet, uit de lagenbenadering blijkt de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar en toepassing is gegeven aan de verplichting ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om de wijziging daadwerkelijk toe te passen wordt gelijktijdig met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht', op grond van artikel 4.11 van de Verordening Ruimte in samenhang met artikel 38.5, een procedure gevolgd om de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Voorgaande onderbouwing vormt de inhoudelijke motivering behorende bij deze wijzigingsprocedure.

Bijlage 3

BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIMAAT

Memo

Datum : 30 mei 2017

Bestemd voor : Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers B.V.

Van : mw. ing. G.J. Andries Paraaf : 

Projectnummer : 20070039-03

Betreft : Beoordeling woon- en leefklimaat Aanwas 17 te Ossendrecht, milieuaspect geur veehouderijen.

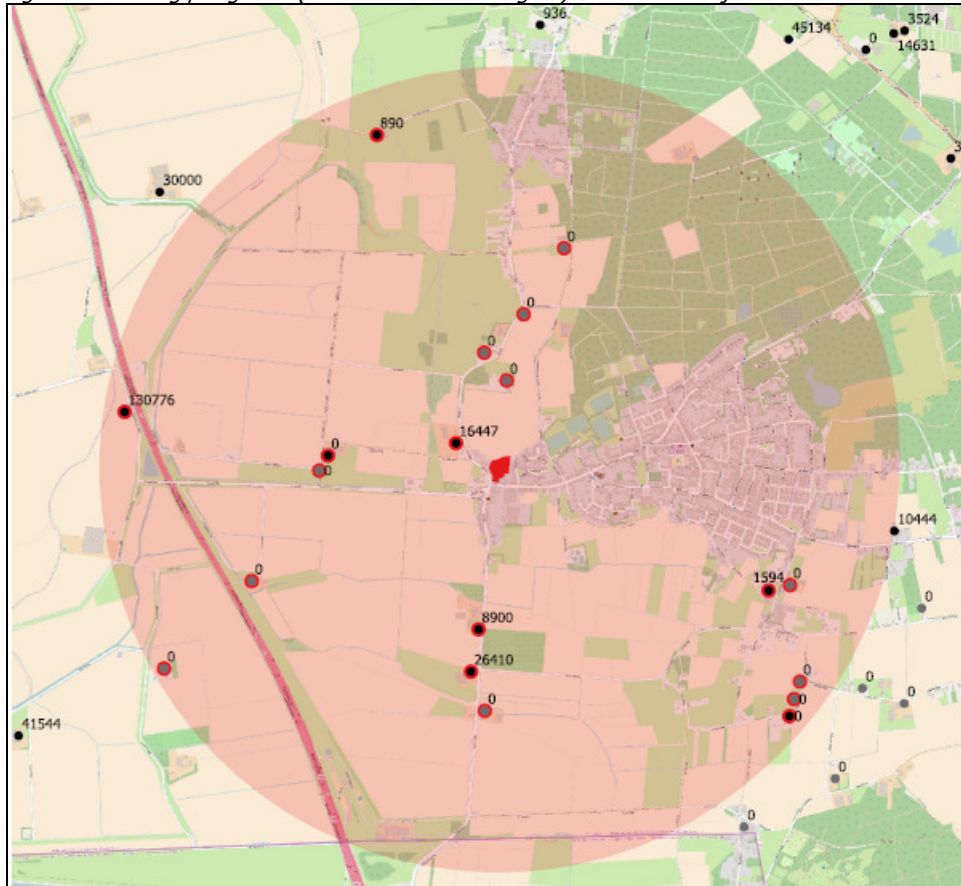
1. INLEIDING

In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Aanwas 17 te Ossendrecht dient voor de locatie een beoordeling van het woon- en leefklimaat voor het aspect geur veehouderijen te worden uitgevoerd. Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers B.V. heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van het onderzoek geur veehouderijen. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande hotel.

2. SITUERING PLAN

Het plangebied is gelegen aan de Aanwas 17 te Ossendrecht. In figuur 1 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven. In figuur 1 zijn tevens alle veehouderijen binnen straal van 2 km weergegeven.

Figuur 1: Situering plangebied (rode vlak in centrum figuur) met veehouderijen binnen straal van 2 km



3. TOETSINGSKADER, WET RUIMTELIJKE ORDENING (WRO)

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de geurbelasting en daarmee het woon- en leefklimaat inzichtelijk te worden gemaakt ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden onderzocht of de omliggende veehouderijen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de milieukwaliteitscriteria die de RIVM hanteert. Hierbij is een vertaalslag gemaakt van de geurbelasting (OU_E/m^3) naar de kans op geurhinder (uitgedrukt in percentages) en naar de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in een concentratiegebied en geurgevoelige objecten in een niet-concentratiegebied. Het voorliggend plangebied bevindt zich in een niet concentratie gebied. Tabel 1 geeft voor een niet-concentratiegebied, de beoordeling van de geurbelasting en de daarbij horende beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Beoordeling woon- en leefklimaat op basis van geurbelasting (OU_E/m^3)

Voorground	Achtergrond	Mogelijke kans op Geurhinder (%)	Beoordeling Leefklimaat
< 1,0	< 1,5	< 5 %	Zeer goed
1,0 – 1,75	1,5 – 3,5	5 – 10 %	Goed
1,75 – 3,0	3,5 – 6,5	10 – 15 %	Redelijk goed
3,0 – 4,5	6,5 – 10,0	15 – 20 %	Matig
4,5 – 6,5	10,0 – 14,0	20 – 25 %	Tamelijk slecht
6,5 – 8,5	14,0 – 19,0	25 – 30 %	Slecht
8,5 – 11,0	19,0 – 25,0	30 – 35 %	Zeer slecht
11,0 – 15,0	25,0 – 32	35 – 40 %	Extreem slecht

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de hoogste geurbelasting bij het geurgevoelig object veroorzaakt. Hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving (straal 2 km) van een geurgevoelig object.

De toetsing Wro omvat tevens dat moet worden onderzocht of de omliggende veehouderijen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, niet aanvullend worden beperkt in hun bedrijfsvoering (omgekeerde werking).

4. BEOORDELING GEUR PLANLOCATIE

Uit de berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de hoekpunten van de planlocatie maximaal $3,269 OU_E/m^3$ bedraagt. Dit betekend een goed woon- en leefklimaat met 5 - 10% kans op geurhinder.

Op basis van de beschikbare gegevens is bepaald dat de veehouderij ten noordwesten van het plangebied bepalend voor de voorgrondbelasting. Dit betreft de veehouderij op het adres Aanwas 2 te Ossendrecht. De emissie van deze veehouderij bedraagt $16447 OU_E/s$ en de afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 125 meter. Ter bepaling van de voorgrondbelasting is het emissiepunt van deze veehouderij gelegd op de grens van het bouwvlak op kortste afstand tot het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting maximaal $4,384 OU_E/m^3$ bedraagt. Dit betekend een matig woon- en leefklimaat met 15 – 20% kans op geurhinder.

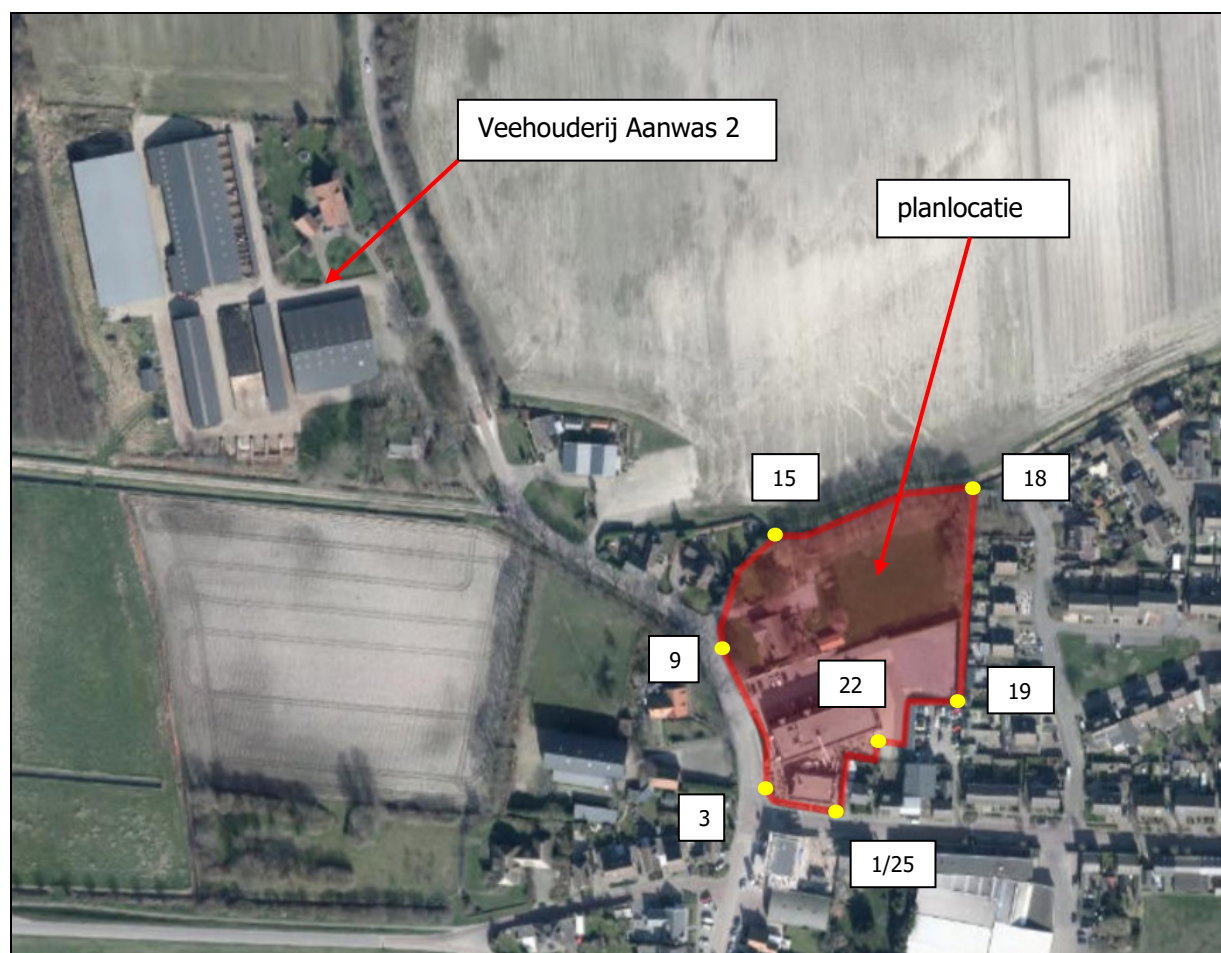
5. CONCLUSIE

In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Aanwas 17 te Ossendrecht is een onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat op deze locatie voor het milieuaspect geur veehouderijen. Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers B.V. heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een matig woon- en leefklimaat voor het aspect geur veehouderijen met 15 – 20% kans op geurhinder. De voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Aanwas 2 te Ossendrecht is bepalend voor het woon- en leefklimaat. Gelet op de situatie waarbij sprake is van de uitbreiding van een reeds bestaand hotel, kan worden geconcludeerd dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1

OVERZICHT REKENPUNTEN



BIJLAGE 2

REKENRESULTATEN

Achtergrondbelasting:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	80396.0	378823.0	14.000	2.145
2	80367.0	378828.0	14.000	2.266
3	80364.0	378833.0	14.000	2.338
4	80364.0	378841.0	14.000	2.444
5	80365.0	378844.0	14.000	2.417
6	80365.0	378855.0	14.000	2.539
7	80349.0	378890.0	14.000	2.798
8	80347.0	378893.0	14.000	2.839
9	80346.0	378902.0	14.000	2.979
10	80354.0	378926.0	14.000	3.269
11	80370.0	378940.0	14.000	3.049
12	80382.0	378940.0	14.000	2.890
13	80415.0	378953.0	14.000	2.456
14	80425.0	378957.0	14.000	2.374
15	80430.0	378958.0	14.000	2.307
16	80439.0	378958.0	14.000	2.205
17	80445.0	378958.0	14.000	2.141
18	80455.0	378960.0	14.000	2.012
19	80447.0	378869.0	14.000	2.000
20	80425.0	378870.0	14.000	2.119
21	80423.0	378852.0	14.000	2.040
22	80412.0	378853.0	14.000	2.107
23	80411.0	378844.0	14.000	2.086
24	80399.0	378847.0	14.000	2.156
25	80396.0	378823.0	14.000	2.145

Voorgrondbelasting Aanwas 2:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	80396.0	378823.0	14.000	2.087
2	80367.0	378828.0	14.000	2.529
3	80364.0	378833.0	14.000	2.632
4	80364.0	378841.0	14.000	2.671
5	80365.0	378844.0	14.000	2.707
6	80365.0	378855.0	14.000	2.822
7	80349.0	378890.0	14.000	3.747
8	80347.0	378893.0	14.000	3.922
9	80346.0	378902.0	14.000	4.326
10	80354.0	378926.0	14.000	4.384
11	80370.0	378940.0	14.000	4.180
12	80382.0	378940.0	14.000	3.857
13	80415.0	378953.0	14.000	2.928
14	80425.0	378957.0	14.000	2.668
15	80430.0	378958.0	14.000	2.586
16	80439.0	378958.0	14.000	2.428
17	80445.0	378958.0	14.000	2.337
18	80455.0	378960.0	14.000	2.162
19	80447.0	378869.0	14.000	1.822
20	80425.0	378870.0	14.000	2.158
21	80423.0	378852.0	14.000	2.018
22	80412.0	378853.0	14.000	2.163
23	80411.0	378844.0	14.000	2.116
24	80399.0	378847.0	14.000	2.246
25	80396.0	378823.0	14.000	2.087

Bijlage 4

AERIUS-RAPPORTAGE

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
AGEL	Aanwas 17 , Ossendrecht

Activiteit

Omschrijving	
Hotel de Jonckheer	
Datum berekening	Rekenjaar
20 februari 2017, 12:43	2017
Rekeninstellingen	
Berekend met een straal van 10,0km rondom de bron(nen)	

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	127,45 kg/j
NH ₃	4,32 kg/j

Depositie

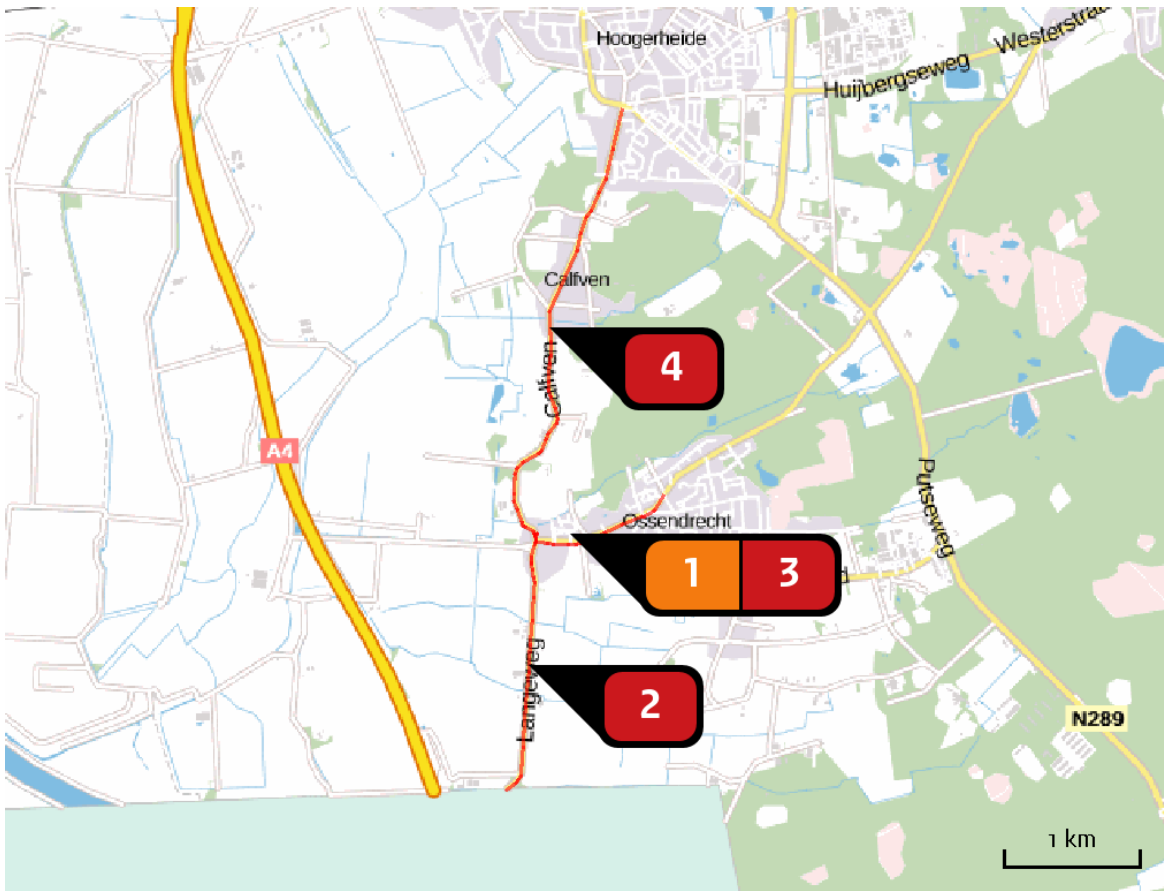
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
Brabantse Wal	Noord-Brabant
Situatie 1	
0,01	

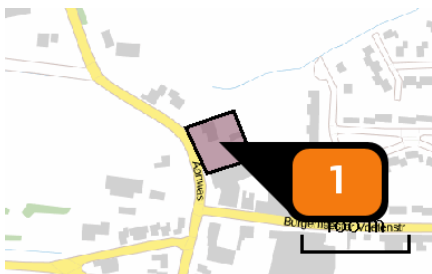
Toelichting

Aeriusberekening
Uitgaande van 62 appartementen (worst-case)

Locatie
Situatie 1



Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam	Uitbreiding hotel
Locatie (X,Y)	80376, 378888
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	0,2 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,147 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	80,00 kg/j



Naam Verkeersaantrekkende werking (Z)
 Locatie (X,Y) 80307, 377920
 Uitstoothoogte 2,5 m
 Warmteinhoud 0,000 MW
 NOx 17,07 kg/j
 NH3 1,31 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	75,0	NOx NH3	11,72 kg/j 1,30 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0	NOx NH3	5,35 kg/j < 1 kg/j



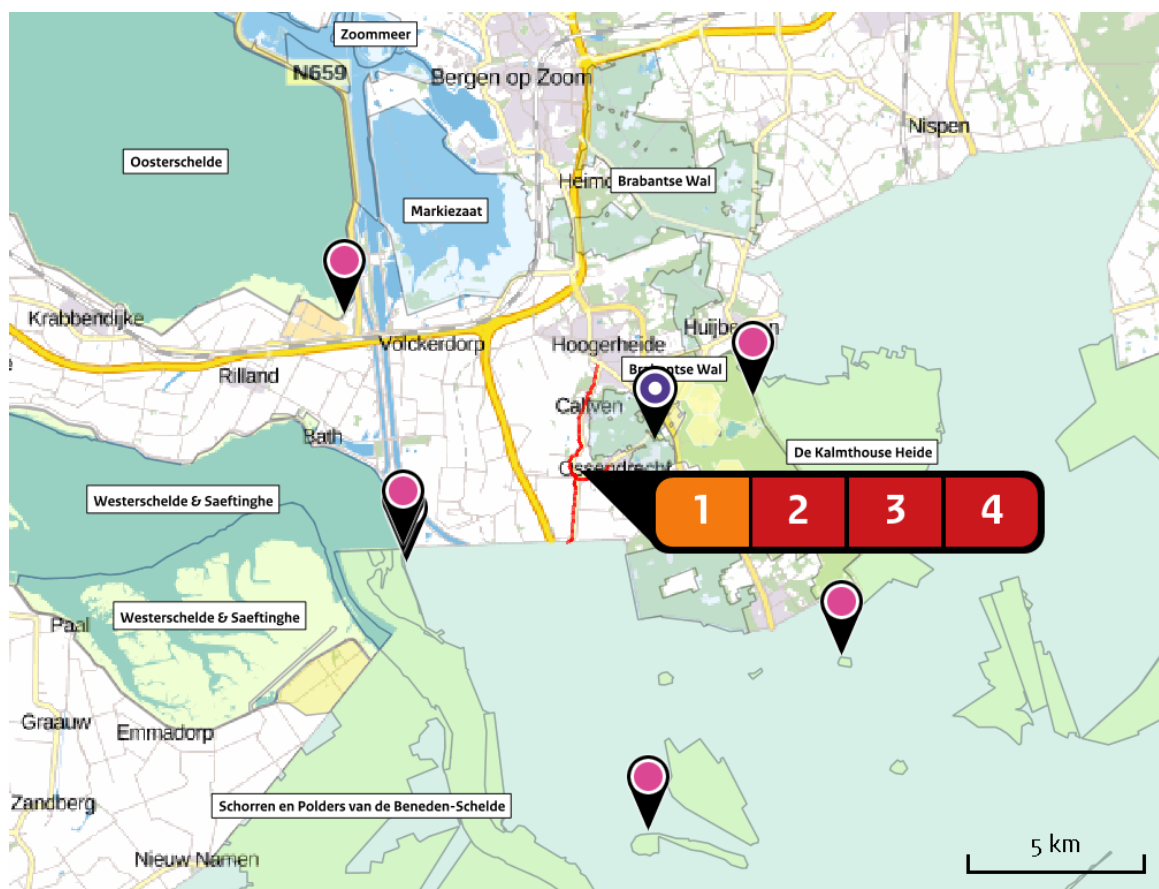
Naam Verkeersaantrekkende werking (O)
 Locatie (X,Y) 80843, 378878
 Uitstoothoogte 2,5 m
 Warmteinhoud 0,000 MW
 NOx 9,72 kg/j
 NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	75,0	NOx NH3	9,72 kg/j < 1 kg/j



Naam Verkeersaantrekkende werking (N)
 Locatie (X,Y) 80462, 380407
 Uitstoothoogte 2,5 m
 Warmteinhoud 0,000 MW
 NOx 20,66 kg/j
 NH3 2,28 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	75,0	NOx NH3	20,66 kg/j 2,28 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden Hoogste projectbijdrage
(Brabantse Wal) Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied

-  Habitatrichtlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Beschermde natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
-  Habitatrichtlijn, Beschermde natuurgebied
-  Vogelrichtlijn, Beschermde natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermde natuurgebied

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
Brabantse Wal	0,01		<=0,05	
Westerschelde & Saeftinghe	0,00		<=0,05	
Oosterschelde	0,00		<=0,05	

 Geen overschrijding* Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar** Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype Brabantse Wal

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	●	<=0,05	✓
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	●	<=0,05	✓
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	●	<=0,05	✓
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	●	<=0,05	✓
H3160 Zure vennen	0,01	●	<=0,05	✓
H4030 Droge heiden	0,01	●	<=0,05	✓
H2330 Zandverstuivingen	0,00	●	<=0,05	✓
ZGH4030 Droge heiden	0,00	●	<=0,05	✓
ZGH2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,00	●	<=0,05	✓
ZGH3160 Zure vennen	0,00	●	<=0,05	✓
ZGH4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	●	<=0,05	✓

Westerschelde & Saeftinghe

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,00		$\leq 0,05$	
H1320 Slijkgrasvelden	0,00		$\leq 0,05$	
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,00		$\leq 0,05$	
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,00		$\leq 0,05$	

Oosterschelde

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,00		$\leq 0,05$	
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,00		$\leq 0,05$	
H1320 Slijkgrasvelden	0,00		$\leq 0,05$	

 Geen overschrijding* Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar** Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie
resterende
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
De Kalmthouse Heide	0,00	●	$\leq 0,05$	✓
Kalmthoutse Heide	0,00	●	$\leq 0,05$	✓
Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent	0,00	○	$\leq 0,05$	✗
Schorren en Polders van de Beneden-Schelde	0,00	○	$\leq 0,05$	✗
Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat.	0,00	○	$\leq 0,05$	✗
Kuifeend en Blokkersdijk	0,00	○	$\leq 0,05$	✗

☐ Geen overschrijding*☒ Wel overschrijding

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

Depositie per
habitatype

De Kalmthouse Heide

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1013c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,00		$\leq 0,05$	

Kalmthoutse Heide

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1004c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,00		$\leq 0,05$	

Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1043c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,00		$\leq 0,05$	

Schorren en Polders van de Beneden-Schelde

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1049c Habitatype onbekend/onzeker (buitenland)	0,00		$\leq 0,05$	

Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat.

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1012c Habitatype onbekend/onzekeer (buitenland)	0,00		<=0,05	

Kuifeend en Blokkersdijk

Habitatype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
H9999:1046c Habitatype onbekend/onzekeer (buitenland)	0,00		<=0,05	

 Geen overschrijding* Wel overschrijding

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015.1_20161230_e66ee8c868

Database versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

Bijlage 5

BEZONNINGSSTUDIE

Bezonningsstudie Aanwas 17 te Ossendrecht

Datum : 24-05-2017

Projectnummer : 20070039-03

Datum: 19 februari





Datum: 21 juni









Bijlage 6

VOOROVERLEGREACTIES



Gemeente Woensdrecht
De heer K. Kegel
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Uw schrijven van : 4 juli 2017
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 17.ZK04567
Ons kenmerk : 17UT007765
Barcode : 
Behandeld door : de heer M. van Brenk
Doorkiesnummer : 076 564 18 06
Datum : 10 augustus 2017
Verzenddatum : 15 augustus 2017

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Uitbreiding hotel Aanwas 17 te Ossendrecht

Geachte heer Kegel,

Op 4 juli 2017 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Uitbreiding hotel Aanwas 17 te Ossendrecht toegestuurd voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat er reeds een vergunning is verleend voor de voorgenomen ontwikkeling. Dat is correct.

Wij vragen u om in de waterparagraaf aan te geven om welke wijze hemelwater verwerkt wordt. Dat is nu in de paragraaf niet te achterhalen.

Daarnaast is het waterschapbeleid niet opgenomen in de waterparagraaf. Wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u daarnaast in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels

In artikel 4 van de planregels zijn in de functieomschrijving 'waterhuishoudkundige voorzieningen' niet benoemd. Dit is van essentieel belang, omdat de waterberging van het hotel onder de parkeerplaats wordt aangelegd. Wij verzoeken u de planregels hierop aan te passen.

Verbeelding

Wij hebben geen opmerkingen op de plankaart.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat er voor het onttrekken/infiltreren van grondwater bij de realisatie, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal valt dit onder een Algemene regel, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De initiatiefnemer dient dit te controleren op basis van het bemalingsplan dat wordt opgesteld. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wateradvies

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het aanvullen van de waterparagraaf en de planregels, artikel 4.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. van Brenk van het waterschap via telefoonnummer 076 564 18 06.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Beste meneer van Strien,

Van onze collega dhr. De Labije kreeg ik uw vraag m.b.t. het wateradvies voor de locatie Aanwas 17 te Ossendrecht doorgestuurd.

Aangezien in de toelichting is opgenomen met hoeveel oppervlakte de verharding toeneemt, hoeveel m3 waterberging aangelegd wordt, dat geloosd wordt op de Heiloo en dat door het waterschap al vergunning verleend is, welke ook als bijlage is toegevoegd is de wijze waarop het hemelwater verwerkt wordt voldoende beschreven in de waterparagraaf. Deze hoeft dan ook niet verder aangevuld te worden.

Wij verzoeken u wel om de planregels aan te passen zoals verzocht in ons wateradvies.

Met vriendelijke groet,

Janneke Nooren
Senior Plantoetser/Vergunningverlener
Afdeling Vergunningen

T +31 76 564 10 83

E j.nooren@brabantsedelta.nl

Op vrijdagmiddag ben ik vrij.

Waterschap Brabantse Delta

Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda | Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Kijk ook eens op www.brabantsedelta.nl of volg ons op [Twitter](#), [Facebook](#) en [LinkedIn](#).

Van: Michiel van Strien | AGEL adviseurs [<mailto:mvstrien@ageladviseurs.nl>]

Verzonden: maandag 21 augustus 2017 15:01

Aan: Vergunningen waterschap Brabantse Delta

Onderwerp: Verzoek tot afstemming vooroverlegreacties Jonckheer

Geachte lezer,

Bijgaande vooroverlegreactie hebben wij van u ontvangen.

Door u wordt aangegeven wordt dat niet duidelijk is hoe het hemelwater wordt verwerkt en verzocht wordt dit aan te vullen.

In de toelichting is echter aangegeven dat deze op de Heiloo wordt afgekoppeld. Mij is daarom niet duidelijk welke aanvulling hier gewenst is.

Omdat heer M. van Brenk van uw organisatie met vakantie is heb ik vanmorgen gesproken met de heer De Labije.

Deze was bereid om e.e.a. even te kijken als ik een mailtje stuurde.

Zou u deze mail willen doorzetten aan de heer De Labije met het verzoek mij hierover te contacteren?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Michiel van Strien
Werkveld Ruimte

Gemeente Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht'

Datum

9 augustus 2017

Ons kenmerk

C2210934/4241085

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

N.J.O. (Naomi) Sukel

Telefoon

(06) 52 79 44 51

Email

nsukel@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van Hotel De Jockheer, gelegen aan de Aanwas 17 te Ossendrecht. De beoogde uitbreiding betreft 62 hotelkamers, congres- en vergaderruimten met extra parkeergelegenheid op het terrein. Het plangebied betreft het terrein van het huidige hotel alsook het naastgelegen perceel met daarop een woning met bijgebouwen en bijbehorende tuin.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan niet geheel in overeenstemming is met de Verordening.

Datum

9 augustus 2017

Ons kenmerk

C2210934/4241085

(Her)begrenzing

Een groot gedeelte van het plangebied is gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In het noordoosten ligt een gedeelte binnen de 'groenblauwe mantel'. Dit betreft met name de tuin die bij de bestaande woning is gelegen en een soort 'inham' vormt ten aanzien van de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied'.

Zoals u zelf ook constateert in het plan zijn vanuit de Verordening de gebieden die vallen binnen 'bestaand stedelijk gebied' aangewezen om de verstedelijkingsvraag op te vangen. Gebieden die vallen onder de 'groenblauwe mantel' zijn gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden.

Uit het plan blijkt dat de uitbreiding van de bebouwing grotendeels plaatsvindt binnen het 'bestaand stedelijk gebied' en een (klein) deel van de bebouwing binnen de 'groenblauwe mantel'. Daarnaast zijn de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen hoofdzakelijk ingetekend op het perceel binnen de 'groenblauwe mantel'.

Wanneer we kijken naar de huidige bestemming van het perceel dat gelegen is in de 'groenblauwe mantel' (de eerdergenoemde 'tuin'), heeft deze reeds een woonbestemming (wat middels voorliggend plan wordt gewijzigd in 'Hotel/Horeca').

Voor een parkeervoorziening die deel uitmaakt van een stedelijke voorziening is het over het algemeen wenselijk dat deze ook binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Gelet op de planopzet en de ligging van het plangebied ten opzichte van het huidige bestaand stedelijk gebied in de Verordening achten wij een wijziging van groenblauwe mantel naar stedelijk gebied voor deze gronden voorstelbaar en aanvaardbaar.

Op basis van wat hiervoor staat beschreven adviseren wij daarom tegelijk met het ontwerpplan een procedure te volgen op grond van artikel 4.11 Vr *Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied* in samenhang met 38.5 Vr *Procedure wijziging van grenzen op verzoek*. De inzet hierbij is dat de grens van het bestaand stedelijk gebied gelijk wordt getrokken met de grens van het plangebied.

De herbegrenzingsprocedure op basis van artikel 4.11 Vr dient dan tot uiting te komen in de bekendmaking en de toelichting en verbeelding van het ontwerpplan. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u graag naar de toelichting op artikel 38.5 Vr

Datum

9 augustus 2017

Ons kenmerk

C2210934/4241085

Landschappelijk inpassing

Ook bij een herbegrenzing is kwaliteitsverbetering van het landschap een vereiste (artikel 3.2). In het plan wordt aangegeven dat er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Op basis van de luchtfoto valt te zien dat er aan de noordzijde en de oostzijde van het bouwblok al feitelijk een landschappelijke inpassing aanwezig is.

Daarnaast is (een deel van) de landschappelijke inpassing aan de noordzijde al bestemd tot 'Groen'.

Het is daarmee onvoldoende inzichtelijk wat de investering in het landschap nu daadwerkelijk is en hoe zich dat verhoudt met het regionale afsprakenkader.

Daarnaast doet de bestemming 'Groen' geen recht aan de bescherming van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. De bestemming 'Groen' staat namelijk het volgende toe:

- a. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-erfafscheiding', een erfafscheiding met geluidwerende voorzieningen.
- c. (digitale) informatie- en reclameborden;
- d. hondentoiletten;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen.

Dat is niet in lijn met de landschappelijke inpassing die wij vanuit de provincie voor ogen hebben, waar sprake dient te zijn van herstel, behoud, en ontwikkeling van landschappelijke (en eventuele ecologische) waarden.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt.

Daarnaast adviseren wij u de procedure tot wijziging van grenzen op verzoek (artikel 38.5 Vr) gelijktijdig met dit plan op te starten.

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

9 augustus 2017

Ons kenmerk

C2210934/4241085

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a faint, light blue rectangular background.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bijlage 7

STAAT VAN WIJZIGINGEN

**Staat van wijzigingen van het ontwerp naar raadsvoorstel bestemmingsplan
“Uitbreiding hotel Aanwas 17, Ossendrecht”**

Onderdeel	Wijziging
Algemeen	Het plan is in benaming en codering aangepast van een ontwerpbestemmingsplan naar een bestemmingsplan dat vastgesteld kan worden.
Verbeelding	De locatie van de specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding, direct ten noorden van het perceel Burgemeester Voetenstraat 79 is zodanig aangepast, dat een bestaande muur binnen de grenzen van de bouwaanduiding valt. Hierdoor hoeft geen nieuwe erfafscheiding te worden gebouwd direct achter een bestaande erfafscheiding.