

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
2.	PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1.	Bedrijfsplan	6
2.2.	Stedenbouwkundige aanleiding	9
2.3.	Beeldkwaliteitparagraaf	10
2.4.	Fasering plannen	17
2.5.	Bouwplannen	19
2.6.	Gebruiksruimte	21
2.7.	Ontsluiting	21
2.8.	Waterretentie	21
3.	GEBIEDSPROFIEL	23
3.1.	Huidige situatie.....	23
3.2.	Beleidskader	25
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	30
4.1.	Bodem	30
4.2.	Watertoets	31
4.3.	Archeologie	38
4.4.	Flora en fauna.....	40
4.5.	Geluid	45
4.6.	Luchtkwaliteit	46
4.7.	Externe veiligheid.....	47
4.8.	Verkeersafwikkeling	49
4.9.	Vliegende verkopen.....	51
5.	PLANOLOGISCHE AFWEGING	53
5.1.	Planologische acceptatie.....	53
5.2.	Uitvoerbaarheid.....	53
5.3.	Kwaliteitsverbetering volgens Verordening Ruimte	54
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	55
6.1.	Indeling	55
6.2.	Artikelgewijze bespreking	55

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Binnen en rond het hotel Van der Valk te Nuland is een aantal wijzigingen aanstaande, waarvoor het vigerende bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden bevat. Het betreft de volgende aspecten:

- Geleidelijke verbouwing van delen van het bestaand hotel en een uitbreiding van het terrein in noordelijke richting. Voor de uitbreiding is het noordelijke perceel aangekocht.
- Verruimde gebruiksregeling voor het hotel, met name gericht op een regeling voor de 'vliegende verkoop' en speelautomatenhal.
- Realisatie van een verbeterde ontsluiting op de Rijksweg met een goede ruimtelijke inpassing.
- Regeling voor waterretentie in een noordelijke strook.
- Regeling voor de bestaande woning/bedrijfsruimte.
- Verplaatsing van het tankstation van het hotel naar de overzijde van de Rijksweg, in combinatie met realisatie van een carpoolplaats. Dit alles in combinatie met versterking van de groenstructuur aan deze zijde van de woonkern.
- Verbeterde inrichting van de 'entree van Nuland'.

1.2. Plangebied

De planlocatie betreft de locatie van Hotel Van der Valk aan de rotonde op de kruising van de Rijksweg en Hoogstraat te Nuland. Tevens behoren de gronden noordelijk van het bestaande hotel tot het plangebied. Aan de noordzijde en oostzijde is het terrein begrensd door percelen aan respectievelijk de Heiweg en de Hoogstraat. Zuidelijk van de rijksweg wordt het plangebied ingesloten door de oude Rijksweg en de afrit van de nieuwe rijksweg en de Van Rijckevorselweg.

De ontwikkeling van enkele burgerwoningen ten noorden en zuiden van de bestaande bedrijfswoning wordt in een apart bestemmingsplan geregeld. Deze zijn weliswaar onderdeel van de realisatieafspraken die tussen de gemeente en Van der Valk zijn gesloten, maar staan ruimtelijk en functioneel los van de ontwikkelingen in onderhavig plangebied. De herstructurering van het hotel, verplaatsing van het tankstation en realisatie van de carpoolplaats zijn wel onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Vandaar dat deze in één bestemmingsplan worden geregeld.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kernen Maasdonk

Voor het noordelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan Kernen Maasdonk, vastgesteld door de raad op 14 februari 2006, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 mei 2006 vigerend.

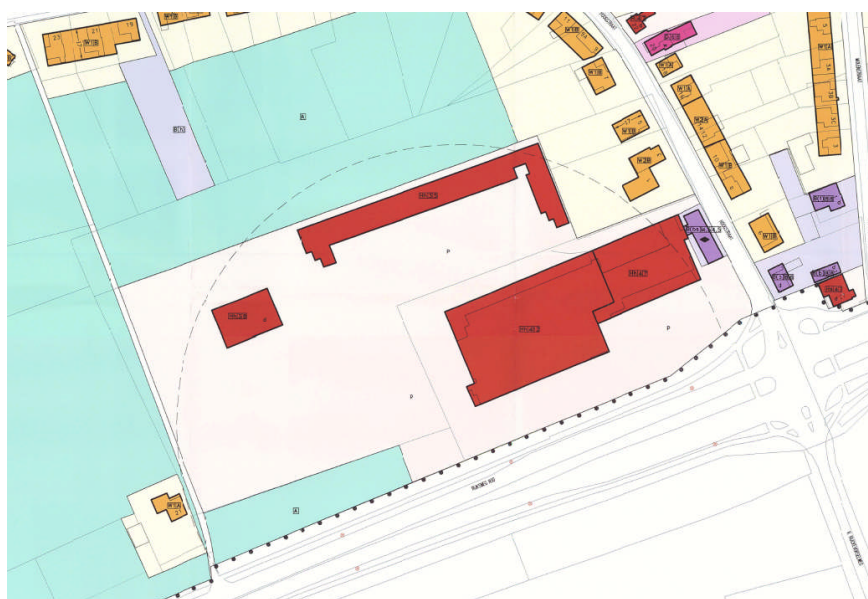
Bestaande horecabedrijven buiten de winkelconcentratiegebieden zijn hierin bestemd als "horeca".

Voor zover tevens dienstwoningen binnen de bestemming voorkomen, is dat met een aanduiding "d" op de plankaart aangegeven. Binnen deze bestemming is een nadere indeling in subbestemmingen gemaakt, overeenkomstig het in hoofdstuk 2 van de toelichting beschreven onderscheid tussen lichte en zware horeca. Hotel Van der Valk is met een specifieke subbestemming Hh (hotel) apart bestemd. Het begrip hotel is omschreven in artikel 1 en luidt: "horeca die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies".

Bedrijven met de bestemming "horeca" zijn overeenkomstig de bestaande omvang bestemd door middel van een bouwvlak dat strak om de bestaande gebouwen is getekend. De vrijstellingsmogelijkheden zijn gelijk aan die voor detailhandel (zie paragraaf 4.2.3).

Verder is in de toelichting het volgende beschreven. Een bijzondere positie binnen de horecastructuur van Maasdonk wordt ingenomen door hotel Van der Valk. Voor wat betreft dit hotel, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan. Met name met het oog op de problematiek rond de zogenaamde vliegende winkels in Hotel Van der Valk, geldt uitdrukkelijk het beleid dat de uitoefening van detailhandel in horecavestigingen niet is toegestaan. Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor te houden veilingen, beurzen, demonstraties e.d.

Tegen laatstgenoemd onderdeel is door Van der Valk echter bezwaar gemaakt. Op basis daarvan hebben de gemeente en Van der Valk in overleg bepaald welke vormen van vliegende verkoop alsnog in een nieuw bestemmingsplan kunnen worden geregeld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan kernen

Op de plankaart zijn de bouwvlakken ingetekend waarbinnen het hotel is gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende goot- en nokhoogtes:

- Hotel: 4/7 meter (oostelijk deel) en 4 /12 meter (westelijk deel);
- Vleugel achterzijde (noordkant): 3/5 meter;
- Bestaande dienstwoning: 3/8 meter.

Het meest noordelijke perceel (strook parallel aan hotelvleugel) is agrarisch bestemd.

Voor de overzijde van de Rijksweg, waar het tankstation en de carpoolplaats worden gerealiseerd, zal een actueel bestemmingsplan dienen te gaan gelden. De vigerende regeling biedt voor beide onderdelen geen mogelijkheden.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Bedrijfsplan

Van der Valk kenmerkt zich door een hoge kwaliteit tegen een betaalbare prijs. Om de veeleisende consument van nu aan zich te binden, wordt de strategie uitgebreid waarbij een bredere keuze op het gebied van hotelkamers, restaurants en entertainment wordt geboden. Daar ligt een meerledige doelstelling aan ten grondslag:

- bieden waar de hotelgast om vraagt;
- bieden van sport-, recreatie-, en entertainmentvoorzieningen voor bewoners van Nuland en omgeving;
- versterken van het toeristische profiel binnen Maasdonk in samenspraak met de gemeente;
- versterking en verbreding van de bedrijfsvoering met als doel continuïteit en werkgelegenheid.

Hotel Nuland is één van de vele hotels binnen het Van der Valk concern. Uiteraard wordt de bedrijfsontwikkeling voor een belangrijk deel mede bepaald door de lijn die het concern landelijk en zelfs internationaal voorstaat. Wel is Nuland daarbinnen een bijzonder hotel, omdat dit het eerste Van der Valk hotel was en is. Dit geeft een bijzonder band met de stichtingsplaats Nuland. Vandaar dat de hoteldirectie zich niet alleen richt op de concerndoelstellingen maar ook meer dan gemiddeld oog heeft voor de lokale betekenis.

Vandaar dat de hoteldirectie in de aanloop naar een nieuw bestemmingsplan voor het hotel en de omgeving in goed overleg met de gemeente beziet hoe naast het bedrijfsbelang ook lokale belangen gediend kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is dat men op bestuursniveau gesprekken zal aangaan over de rol van het hotel binnen het gemeentelijk toeristisch profiel. Tevens is het hotel nauw betrokken bij de organisatie en ondersteuning van lokale activiteiten, evenementen en verenigingen. Daarnaast wil het hotel zich weer meer – zoals vroeger ook het geval was – gaan richten op de inwoners van Nuland, door het aanbieden van sport- en recreatievoorzieningen.

In grote lijnen staat het hotel voor de opgave om het huidige hotel fysiek geschikt te maken voor een veranderende marktvraag. Het reeds enkele tientallen jaren oude hotel, het eerste Van der Valk hotel in Nederland, zal daartoe gefaseerd worden vernieuwd (zie paragraaf m.b.t. fasering). De onderliggende noodzaak is hierna toegelicht, te beginnen met een beschrijving van de huidige marktontwikkeling, waarna wordt beschreven hoe het bedrijfsconcept van het Van der Valk hotel daarop zal inspelen. Aangezien het casino een prominente plaats zal innemen binnen de hernieuwde hotelformule, zal hier specifiek op worden ingegaan.

Huidige ontwikkeling hotelmarkt

De toeristische en recreatieve markt is in toenemende mate een beleveniseconomie. Als antwoord daarop dient het hotel een totaalconcept te bieden, waarbij wordt ingespeeld op de beleveniseconomie. Hiervoor is niet een eenzijdig traditioneel hotelkamaanbod benodigd, maar een totaalaanbod als waarborg voor de bedrijfscontinuïteit. De hotelgast komt niet alleen voor overnachting, maar voor een totaal pakket van vermaak. Dit laatste geldt eveneens voor de dag- en avondgast. De beleving van de hotel- en daggast staat centraal.

De huidige hotelgast verwacht een full service concept met diversiteit in hotelkamers, restaurants en entertainment aanbod. Het hotel biedt als basis voor het verblijf, recreatie en entertainment op locatie. Dit vraagt een brede en gedifferentieerde portfolio aan activiteiten en inspelen en aanpassen aan de diversiteit in verwachtingspatroon van gasten. Diversifiëren en meebewegen met de marktvraag versterkt de hotel formule en verbetert de bezettingsgraad. Deze verbetering is op de locatie Nuland temeer noodzakelijk omdat door de aanleg van de rijksweg hotel Nuland onzichtbaar is geworden.

De hotelgast verwacht naast een prettige accommodatie aanvullende faciliteiten, zoals werkplek, vergadermogelijkheden, spa & wellness, vermaak & entertainment. Daartoe zoekt hij naast een prettige accommodatie ruimte om zich te ontspannen, zich te laten verwennen, te sporten, en vooral om te vermaken. Voor het kunnen aanbieden van weekendarrangementen is een grote diversiteit aan extra faciliteiten nodig.

Bedrijfsontwikkeling Van der Valk hotel Nuland

Het Van der Valk concern speelt in op bovenstaande ontwikkeling. De faciliteiten binnen de hotels worden waar mogelijk uitgebreid. De basis daarvoor wordt gelegd in het aanbod van verschillende type hotelkamers. Daarnaast zijn er vier belangrijke voorzieningsgroepen:

- Dining & nightlife.
- Conventie-centrum.
- Healthcentre, spa & wellness.
- Casino & entertainment.

Voor het hotel te Nuland betekent dit dat binnen de bestaande faciliteiten meer diversificatie plaats zal vinden en dat er faciliteiten worden toegevoegd:

Faciliteit hotel:

- Suites, wellness & sport suites, casino suites, diner & conferentie suites.

- Multimediamkamers (cinema, soundsysteem, internet & gamezone), familiekamers.
- Standaard kamers, business kamers.

Faciliteit Dining & nightlife

- à la carte restaurant, live cooking, buffet restaurant,
- sport & health menu's.
- Zondag brunch, dinnershows, business lunch, kindermenu's inclusief vermaak.
- Grand café, lazy lobby, lounge & bar.
- Casino.

Faciliteit Conventie centrum

- Multimedia vergaderfaciliteiten.
- Product presentaties.
- Sportevenementen.
- Bedrijfsfeesten.
- Bruiloften.

Faciliteit Healthcentre, spa & wellness

- Fitness, cardio en groepslessen.
- Bedrijfsfitness, Total-care management.
- Revalidatieprogramma's, seniorenfitness, fysiotherapie.
- Beauty arrangementen, massage.
- Zwembad, sauna, zonnebank, stoombad.
- Organisatie van fiets- en wandeltochten.

Om deze faciliteiten mogelijk te maken, wordt het Van der Valk hotel grondig vernieuwd en gerenoveerd. Daarmee is reeds in 2008 een begin gemaakt, door het restaurant met het terras te vernieuwen. Daarmee is de ambitie voor wat betreft de uitstraling van het hotel in al zijn onderdelen neergezet. De hoteldirectie heeft voor de komende jaren een gefaseerd plan uitgewerkt om ook de rest van het hotel te moderniseren en aan te passen aan de bedrijfsfilosofie en de te bieden diversiteit in voorzieningen. De fasering is zo opgezet dat continu een deel van de hotelkamers wordt vernieuwd en een deel van de voorzieningen wordt gerealiseerd.

Casino binnen Van der Valk hotel

De hoteldirectie heeft besloten tot outsourcing van de casino activiteiten aan een professionele partner. Dit omdat daarmee een specialisatie in huis gehaald kan worden die een aanzienlijke meerwaarde heeft voor de all-over bedrijfsvoering van het hotel. Er is daartoe een strategische partnership met Hotel Gaming Services (HGS) aangegaan. Het partnership is daarbij integraal onderdeel van de Van der Valk hotel formule.

Binnen het partnership wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid gedragen voor alle casinogasten; zowel de hotelgast die het casino als hotelfaciliteit benut als de individuele casinobezoeker.

De beoogde aard van het casino, zijnde hotel-casino, richt zich op een nichemarkt. Regionale speelautomatenhallen zijn klein en richten zich op een ander publiek. De grote Holland Casino's zijn op relatief grote afstand gevestigd in de stadscentra van Breda, Eindhoven en Nijmegen. Het Jack's casino in Oss is de helft kleiner. Het toekomstige casino in hotel Nuland bevindt zich in een unieke situatie; het is centraal gelegen, makkelijk bereikbaar, het gebied (inclusief Oss-Den Bosch en omstreken) is dicht bevolkt en er bevinden zich relatief weinig casino's. Het vloeroppervlak van het casino wordt na volledige ingebruikname ca. 1000 tot 1200 m² en er komen maximaal 300 spelersplaatsen. Rondom het hotel is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Het eerste jaar ligt de focus op de opstart van een ongeveer 600 m² groot casino in hotel Nuland met als resultaat een snelle en succesvolle implementatie van het concept. Doordat op korte termijn een stabiele inkomstenstroom gegenereerd kan worden, kan ook de beoogde kwaliteit in de bedrijfsstructuur en -processen worden geborgd. Vervolgens kan de opschaling plaatsvinden naar de beoogde eindomvang.

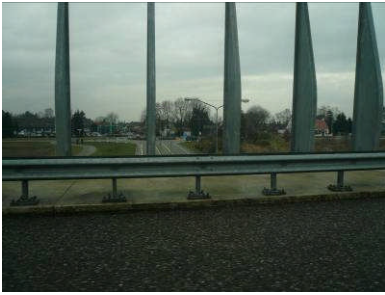
De bouwopgave

De hiervoor beschreven fasegewijze aanpak van het hotel leidt ertoe dat het hotel Nuland een volledig nieuwe en moderne uitstraling zal krijgen. Daartoe worden grote delen van het hotel gerenoveerd en wordt in de kern een nieuw hoogteaccent gerealiseerd. De bouw aan de westzijde van het hoogteaccent is bouwkundig ongeschikt voor de beoogde herstructurering en zal worden vervangen door een vergelijkbaar bouwvolume. De herstructurering zal in een periode die reeds is aangevangen tot aan ongeveer 2015 worden uitgevoerd. Voor de lange termijn wordt nog een uitbreiding verwacht van kamers aan de achterzijde van het hotel (noordzijde). De aard van deze kamers en het moment van realisatie zal afhangen van hoe de markt zich ontwikkelt.

2.2. Stedenbouwkundige aanleiding

De hotels en restaurants van Van der Valk zijn vrijwel zonder uitzondering gelegen aan rijkswegen. Dit is een strategische keuze, resulterend in herkenbaarheid, regionale bekendheid en een voor de bedrijfsvoering goede mix van hotelbezoekers (langduriger verblijf) en bezoekers van het restaurant en andere faciliteiten (kort verblijf). Voor deze bedrijfsformule is de herkenning vanaf de rijkswegen van groot belang.

In Nuland is dit niet anders. Daar komt bij dat Nuland en Van der Valk als een twee-eenheid landelijk bekend staan: in Nuland is de eerste Van der Valk vestiging gesticht en de associatie tussen beide is groot.



Nuland, verscholen achter de geluidwal

Door de komst van de nieuwe rijksweg met bijbehorende geluidsschermen, is de kern Nuland en Van der Valk in het bijzonder letterlijk onzichtbaar geworden. Het milieukundige voordeel van het geluidsscherm heeft een stedenbouwkundig nadeel dat de kern vanaf de hoofdroute onherkenbaar is geworden. Voor Van der Valk is het bijkomende probleem dat de afzijdige ligging leidt tot een aanzienlijk lagere bezettingsgraad door een afname van zowel het aantal hotelgasten als kort bezoekers. Een afgeleid probleem dat voortkomt uit de herprofilering van de rijksweg is dat de entree van Nuland inmiddels van matige beeldwaarde is, omdat verkeersvoorzieningen ruimtelijk dominant zijn en leiden tot een matige dorpsrand.

Het doel is om met de herstructurering van hotel Van der Valk Nuland een drietal stedenbouwkundige doelen te realiseren:

1. herstel van de visuele relatie tussen hotel en rijksweg;
2. creëren van een beeldmerk/accent dat de ligging van Nuland achter het geluidsscherm markeert;
3. versterking van de dorpsrand waarin functies in een groene setting zijn ingebed en de dorpsentree Hoogstraat in het bijzonder.

Deze doelen leiden tot stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden, die zijn vertaald in voorliggende beeldkwaliteitparagraaf.

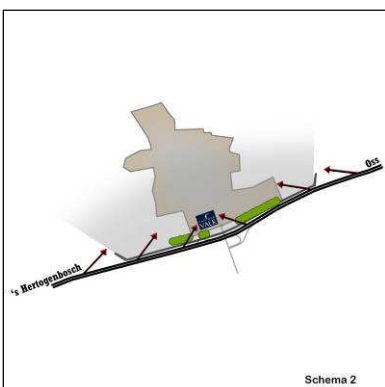
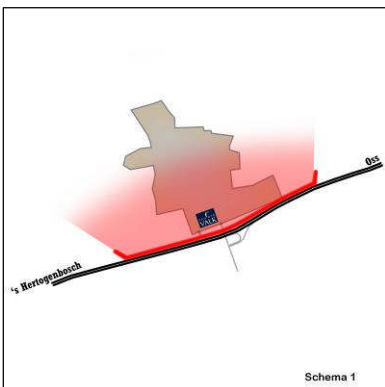
2.3. Beeldkwaliteitparagraaf

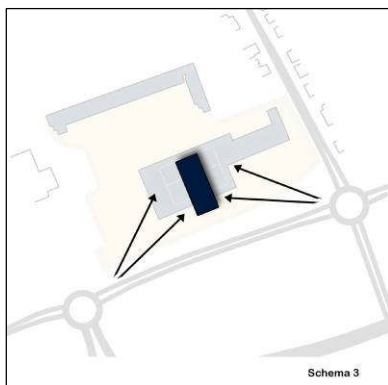
Herstel van de visuele relatie tussen hotel en rijksweg

Het recentelijk gerealiseerde wegprofiel van de rijksweg met middenberm met bomen en een geluidsscherm aan de zijde van de kern Nuland is een gegeven. De huidige bouwmassa van het hotel met een 18 meter hoge nok is daarbij vanaf de weg niet zichtbaar (schema 1, geluidsscherm als visuele barrière naar Nuland en Van der Valk). Een verhoging is stedenbouwkundig mogelijk, maar moet betrekking hebben op een ondergeschikt deel van het hotel (<50% van het bestaande bouwoppervlak) en moet leiden tot een hoogteaccent met een extra bouwhoogte die kleiner is dan de bestaande bouwhoogte van 18 meter. Aldus zal niet het beeld van een toren ontstaan maar blijft de bestaande gestrekte bouwmassa de hoofdvorm en is de opbouw een hoogteaccent daarin, dat past binnen de dorpsrand van Nuland (zie verderop in deze paragraaf).

Door de bouwmassa te verhogen tot ongeveer 30 meter is deze zichtbaar vanaf de rijksweg (schema 2, zicht over het geluidsscherm naar nok hotel);

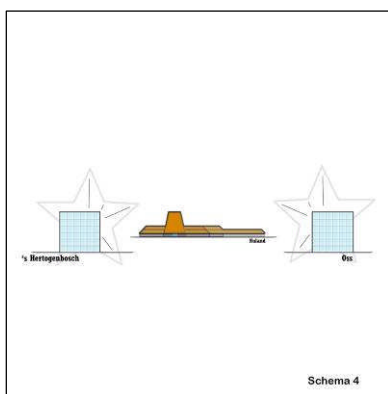
- vanaf de zijde Oss tot aan begin geluidsscherm;
- vanaf de zijde 's Hertogenbosch tot aan de afslag van de rijksweg bij het hotel.





Door de ligging nabij de snelweg zal voor het zicht en de herkenning van het hotel vanaf grotere afstand niet zo zeer de zuidelijk, naar de weg gekeerde gevel beeldbepalend zijn, maar het profiel van het gebouw gezien vanaf de zijkanten (schema 3, zichtbepalende gevels). Daarom is het voor de herkenning sterk als het hoogteaccent wordt uitgevoerd in een vanaf de zijde van de rijksweg en dorpskern gezien ranker bouwvolume en vanaf de zijkanten (Hoogstraat en andere zijde) diepere/breder bouwvolume.

Een reclame-uiting op de nok van het gebouw, in de vorm van het beeldmerk van Van der Valk, vergroot de zichtbaarheid en herkenning van het hotel.



Het resultaat van een dergelijk aanpassing aan het gebouw is dat het zowel zichtbaar als herkenbaar wordt vanaf de rijksweg, juist op de delen van de weg waar de aanloop naar de afslag gekozen kan worden.

Creëren van een beeldmerk/accent dat de ligging van Nuland achter het geluidscherm markeert

Op basis van voorgaande is bepaald op welke wijze een vanaf de rijksweg zichtbaar bouwvolume kan worden gerealiseerd. Voor de herkenning van veraf is met name de zichtbaarheid van het silhouet van het gebouw van belang. Voor de herkenning van dichtbij zijn ook de gevelaanzichten, materialisering en kleurstelling van belang. Aangezien de gemeente Maasdonk en de kern Nuland daarbinnen zich profileren als plattelandsgemeenschap met een dorps- en landelijke uitstraling, dient het hotel uitgevoerd te worden in een bij dit imago passende architectuur en uitstraling, in harmonie met de groene setting waarin de dorpsrand wordt afgerond. Hierdoor ontstaat een beeldmerk met een eigen identiteit, die afwijkt van de meer stedelijke uitstraling van de bebouwing rond Oss en 's Hertogenbosch (schema 4; stedelijke versus landelijke beeldmerken langs de rijkswegen).

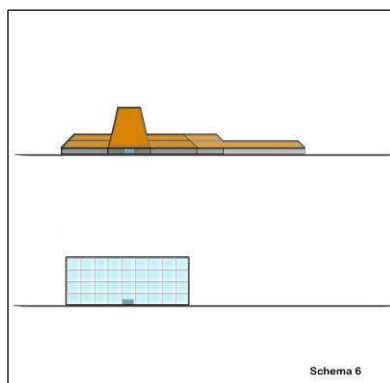
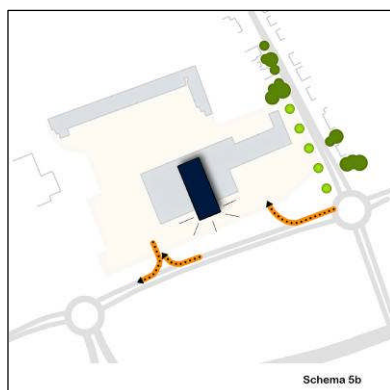
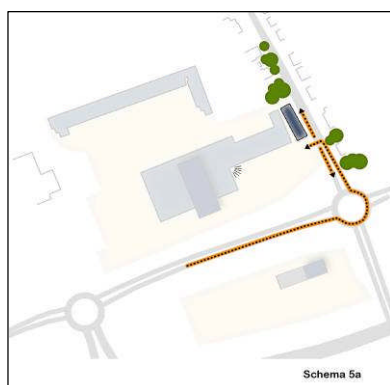
Een passend thema dat invulling kan geven aan de beoogde identiteit en uitstraling, is de 'boerderij'. Op basis van dit thema zijn in het verleden reeds vele hotels van Van der Valk gebouwd. Met de boerderij als metafoor heeft het huidige hotel de volgende bouwkenmerken:

- Langgerekt bouwvolume met lage goten;
- Grote dakvlakken, traditioneel schuin;
- Herkenbare materialen (bakstenen en glazen gevels, rieten dak (origineel hotel) en pannendak);
- Traditionele kleuren (aarden tinten, grijs, zwart, niet glimmend of sterk afwijkend).

Het is wenselijk om met deze stijkenmerken, materialisering en kleurstelling een hedendaagse interpretatie te geven aan het gebouw. Door deze basissenmerken een nieuwe betekenis te geven bij zowel de verbouwing van het bestaande hotel als bij de uitbreiding in de vorm van een hoogteaccent, ontstaat een duidelijke eenheid met een eigen en unieke uitstraling, dat net als voor de aanleg van de huidige rijksweg een beeldmerk vormt voor Nuland.

Versterking van de dorpsrand en de dorpsentree Hoogstraat in het bijzonder

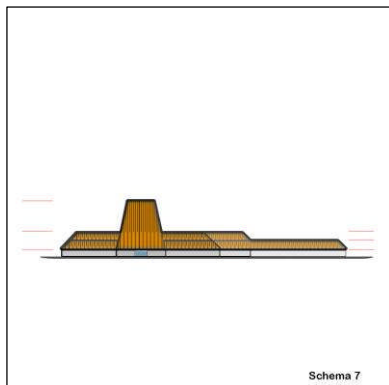
Het hotel is gesitueerd midden in de meest beeldbepalende dorpsrand van Nuland, aan de Hoogstraat; de entree naar de kern. Door de realisatie van de rijksweg is de oorspronkelijke logische loop van wegen, rooilijnen van bebouwing en visuele relatie tussen dorp en buitengebied grotendeels komen te vervallen. Met de structuurvisie Groene Schil Nuland wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele samenhang nagestreefd. Daarin speelt de bebouwing van het hotel een belangrijke rol, maar evenzeer de buitenruimte. Dit laatste aspect is daarom verderop in deze paragraaf beschreven.



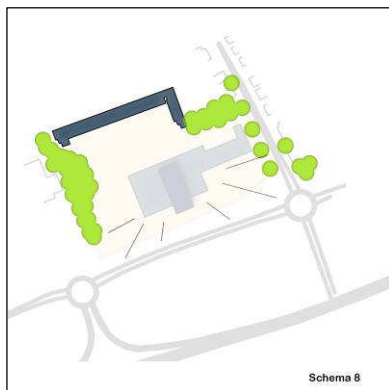
De oude Rijksweg is door de aanleg van de nieuwe rijksweg 'van kleur veranderd'. Was het eerst de doorgaande route langs Nuland, nu is het een lokale weg die de dorpsrand vormt en waaraan percelen worden ontsloten. Tot op heden is het hotel ontsloten vanaf de Hoogstraat, wat functioneel logisch was in de oude situatie (schema 5a, ontsluitings-principe en verscholen hotelentree). Inmiddels is door de veranderde structuur het logisch en wenselijk om het hotel naar de Rijksweg te richten (schema 5b, veranderde ruimtereeks ten behoeve van verbeterde benadering hotel). Dit heeft de volgende voordelen en gevolgen:

- Verplaatsing entree en uitrit naar logische, meer prominente en centrale punten, combineren met hoogteaccent;
- Helderheid over voor- en zijkant;
- Hotel richten naar Rijksweg;
- Bestaande entree herstructureren en benzineverkoop verplaatsen;
- Verbeteren entreefunctie Hoogstraat en versterken ruimtelijk beeld dorpsentree.

Hiervoor is aangegeven dat een hoogteaccent van 30 meter kan worden uitgevoerd, passend bij de bouwmassa van het bestaande hotel; een vertikaal accent in een overwegend horizontaal geleed gebouw. Belangrijk voor de beeldvorming in de dorpsrand van Nuland is dat het hotel qua schaal en maat past in de omgeving. Dit stelt nadere eisen aan de maat, vorm en uitstraling van het gebouw als geheel en specifiek het hoogteaccent (schema 6, maat vorm en schaal van de landelijke bouwmassa van hotel Nuland versus stedelijke bebouwing grenzend aan de gemeente Maasdonk). Dit dient een eenheid te zijn met de landelijke uitstraling van het bestaande gebouw.



Schema 7



Schema 8

In de dorpsrand is de huidige bouwmassa passend. Deze is de basis voor de toekomstige situatie. Het verhoogde middendeel en de lange gestrekte en lage bouwmassa aan de zijde Hoogstraat zijn daarbij ongewijzigd qua bouwmassa.

Het hoogteaccent richt zich daarbij naar de Rijksweg, de laagbouw voegt zich qua maat en schaal naar de korrel van de lintbebouwing aan de Hoogstraat, de feitelijke dorpsentree. Wel zal de detaillering van de gevels en daken worden aangepast en een nieuwe uitstraling krijgen.

De vormtaal van de bestaande hoofdbouw en het nieuwe hoogteaccent zal uniform zijn. De basiskenmerken worden bepaald door de lage goten, robuuste dakvlakken en in hoofdzaak ingetogen gevelexpressie. Het hoogteaccent is daarbij een smalle opbouw t.o.v. de basis van het gebouw en wordt voorzien ter plaatse van de bestaande hoogste nok van het gebouw. Hierdoor behoudt het gebouw zijn bestaande alzijdige asymmetrische karakteristiek, wat het informele en bescheiden karakter onderstreept. Het hoogteaccent versterkt daarbij de organisatie van het gebouw; onder het hoogteaccent wordt de centrale entree van het hotel voorzien.

Door de meer logische zonering en routing rond het hotel kan ook de expressie van het gebouw naar de verschillende richtingen meer onderscheidend worden (schema 8). Aan de zuidzijde is de hernieuwde voorzijde voorzien, waar het gebouw zich naar de omgeving, een hoogwaardige, groene ruimte, richt. Hier liggen de aanrijdroutes naar het hotel. De gast wordt hier verwelkomd door een representatieve uitstraling van het gebouw en een logische geleiding naar de entree.

De westgevel en de noordgevel zullen blijvend naar binnen gericht zijn waardoor ze een ingetogen karakter hebben. Behoudens het van veraf zichtbare hoogteaccent, zijn deze zijden van het hotel niet zichtbaar. Het zicht van aangrenzende percelen naar het hotel wordt hier door beplanting onttrokken. Het hotel gaat hierdoor geen ruimtelijke relatie aan met omliggende woningen (bestaande woningen aan de Heiweg en Hoogstraat en nieuwe woningen ten westen van het hotel).

De gevel of feitelijk de gevels van de oostelijke langgerekte uitbouw van hotelkamers sluiten aan bij de maat en schaal van de lintbebouwing van de Hoogstraat.

Door het verplaatsen van het tankstation zal de afstand tot de weg toenemen. Hierdoor zal er meer ruimte op het buitenterrein rond het hotel komen voor een representatieve en dorpse entree van Nuland. Het stenige karakter van de huidige toegang tot het hotel en tankstation zal daarbij plaats maken voor een meer groene en open inrichting.

Door dit in samenhang te doen met een verbeterde uitstraling van de gevels (door gevel- en dakrenovatie), ontstaat een meer dorpse entree aan de Hoogstraat.

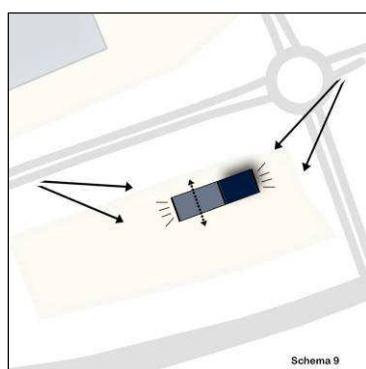
Buitenruimte rond het hotel

In de gemeentelijke structuurvisie Groen Schil Nuland is duidelijk aangegeven dat de gemeente na de realisatie van de nieuwe rijksweg streeft naar een nieuwe beeldtaal en uitstraling van de kernrandzone aan de oost-, zuid- en westzijde van Nuland. Van belang daarbij is niet alleen de expressie van de bebouwing in de kernrand maar ook de groene uitstraling van de openbare ruimte en aangrenzende niet openbare ruimte. Om deze doelstelling invulling te geven, zal een inmiddels afgerond terreininrichtingsplan op hoofdlijnen voor de buitenruimte rond het hotel en het tegenoverliggende terrein voor de toekomstige carpoolplaats en het tankstation verder uitgewerkt worden.

Hierin wordt aangegeven dat een groener karakter gerealiseerd zal worden in aansluiting op de brede wegbermen en middenberm langs de Rijksweg en de entree via de Hoogstraat. Door eenduidige blokhagen rond het gehele terrein van het hotel en de carpoolplaats te realiseren, met bomen op het terrein en groene plinten langs de gebouwen, sluit de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en private ruimte goed op elkaar aan. De ruimtelijke eenheid die hierdoor ontstaat is een visitekaartje voor de kern Nuland en het hotel en tankstation in het bijzonder.

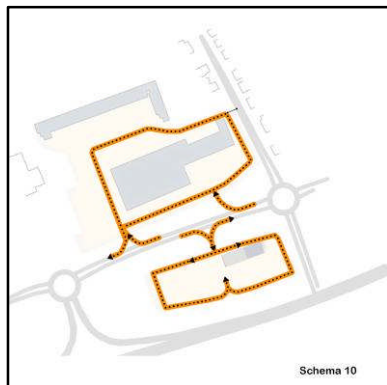
De groene inrichting zal een ondersteuning moeten zijn van de oriëntatie van de gebouwen, hun functies en de functie van de buitenruimte. Ook door een heldere groenstructuur rond de gebouwen en specifiek aan de zijde van de Hoogstraat, kan de accentverlegging naar de zijde van de Rijksweg worden versterkt. De Hoogstraat wordt daardoor een zijkant met uitsluitend een afsluitbare zijingang ter hoogte van de hoofdbouw van het hotel.

Met groene hagen langs de terreintoegangen kan ruimtelijke sturing worden gegeven aan de bezoeker naar de in- en uitritten van zowel het hotelterrein als de carpoolstrook met tankstation. De parkeerindeling en routing op de terreinen kan worden aangegeven door groene geleiding, aansluitend bij een logische verkeerscirculatie op het terrein (schema 10).



Doel is wel om te komen tot een functionele en utilitaire indeling t.b.v. parkeren en verkeersbewegingen zodat ruimte ook zo effectief en intensief mogelijk wordt gebruikt.

Groen op het terrein moet daarop worden ingericht; enerzijds door behoud van voldoende (over)zicht, anderzijds resulterend in voldoende visuele afscherming naar de omgeving en naar het hotel.



Daarom wordt de groenstructuur uitgevoerd met hagen en blokhagen tot maximaal 0,6 meter hoog en solitaire bomen, zodat transparantie op ooghoogte gegarandeerd is, gecombineerd met groene aankleding van de ruimte net boven maaiveld.

Tevens zal bestaand opgaand groen worden versterkt ten behoeve van de ruimtelijke scheiding tussen hotel en de westelijk daarvan te ontwikkelen woningen en bestaande woningen aan de noordzijde. Daartoe zal een menging van struik- en boomvormers worden aangeplant, aansluitend aan de bestaande beplanting. Hierdoor wordt het zicht vanuit de woningen en de tuinen naar het hotel afgeschermd.

De carpoolplaats en het tankstation

De keuze om het tankstation bij het hotel ruimtelijk los te koppelen en te verplaatsen naar de locatie zuidelijk van de Rijksweg leidt ertoe dat het tankstation een eigen beeldmerk kan worden gegeven binnen de groene omgeving. Dit beeldmerk dient de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (dorpsentree en visie Groene Schil Nuland) te ondersteunen. Daarnaast dient het tankstation (en de onderdelen daarvan) een herkenbare opzet te hebben, passend bij de routing en verkeersfunctie van de rijksweg en de andere op de rotondes uitkomende routes. Voor de herkenbaarheid en logische bereikbaarheid van de bezoeker zal het tankstation als een gestrekt gebouw worden opgezet, als een ruime overkapping en shop. Daarbij worden de onderdelen tankeilanden onder de overkapping, shop en kassa en tot slot een waspunt in één lijn met het functioneren van een tankstation gerealiseerd als een reeks van elementen onder één langgerekt dak. Het gebouw zal dusdanig compact zijn, dat het ruimtelijk op een goede wijze wordt opgenomen in de te versterken groene omgeving. De brede wegbermen langs de Rijksweg en de alzijdige groenelementen rond en op de carpoolplaats en langs de geluidwal, resulteren in een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig groene omgeving, waarin gebouwen en parkeerplaatsen een kleinschalig karakter behouden.

In lijn met de belangrijkste zichtrichtingen vanuit de omgeving, krijgt het tankstation een bescheiden uitstraling aan de lange noord- en zuidzijde, met een hoofdzakelijk transparant karakter. Aan de korte kopgevels aan de oost- en westzijde is een mogelijkheid voor de markering van de functie en logo van het tankstation, in de zichtlijn van de aanrijdroutes vanaf beide zijden van de Rijksweg. Zo ontstaat een helder leesbare massa met een sobere en functionele uitstraling met op de juiste plaatsen reclame-accenten. Een lichte en over de volle lengte van het tankstation doorlopende kapconstructie ondersteunt het beeld.

Het materiaalgebruik zal in hoofdzaak staal en glas betreffen, wat het transparante karakter van het gebouw versterkt. De reclamezuil die op de zuidoostelijke hoek van het terrein wordt voorzien, zal worden uitgevoerd in staal, passend bij de materialisering van het tankstation.

Door de zuil 10 meter boven het geluidscherm van de rijksweg uit te laten steken, krijgt deze door zijn totale hoogte een ranke vorm. De zuil dient als markering van de afslag Nuland met een verwijzing naar het hotel en het tankstation.

De carpoolplaats en de ruimte rond het tankstation zal van dezelfde groenstructuren en groenelementen worden voorzien als het buitenterrein bij het hotel. Dit betekent de aanleg van 0,6 meter hoge groene blokhagen aan de terreinranden en de in- en uitrit, in combinatie met bomen. Deze elementen worden tevens gebruikt voor een interne geleiding van de parkeervakken en de routing over het terrein (schema 10). Zoals ook bij het hotel zal de ruimtelijke sturing naar in- en uitrit van dit terrein plaatsvinden middels groene geleiding met hagen, overgaand in een logische verkeerscirculatie op het terrein.

Door de eenduidige inzet van hagen en solitaire bomen aan beide zijden van de Rijksweg ontstaat een representatieve eenheid tussen hotel, carpool, tankstation en openbare ruimte. Bijkomend voordeel is dat door de hoge dichtheid aan lage hagen de koplampinstraling vanuit de verschillende rijrichtingen en parkeerterreinen naar woningen en het hotel worden geminimaliseerd en dat er geen verblinding van/naar de wegen ontstaat.

De gemeente en Van der Valk zullen in gezamenlijkheid een definitief inrichtingsplan uitwerken waarin ook de ruimte rond de rotonde Hoogstraat – Rijksweg wordt uitgewerkt en rond de Van Rijckevorselweg, ten behoeve van het gewenste beeld van de groene entree van Nuland. Hierna is het concept inrichtingsplan weergegeven. In de openbare ruimte zullen in ieder geval de volgende onderdelen worden meegenomen:

- voetgangersoversteek tussen carpool en hotel;
- verplaatsing bushaltes;
- verplaatsing fietspaden.

Het inrichtingsplan (versie 26 juni 2012) is hierna verkleind weergegeven en is tevens als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.



2.4. Fasering plannen

Het is de bedoeling om de korte termijn ontwikkeling (periode tot aan 2015) volledig bij recht te bestemmen. Dat wil zeggen dat voor deze ontwikkelingen op basis van het bestemmingsplan een bouwaanvraag ingediend kan worden. Voor de ontwikkeling na 2015 zal voorzien worden in de vorm van wijzigingsmogelijkheden. Dit omdat deze ontwikkelingen op langere termijn t.z.t. planologisch getoetst kunnen worden. Tot die tijd kan de onderliggende bestemming van kracht zijn.

De fasering is zodanig gekozen dat zowel het hotel als restaurant continu open kunnen zijn voor de gasten. Dit betekent dat gedurende de bouwperiode telkens onderdelen tijdelijk niet gebruikt worden. De fasering is zodanig bepaald dat logische eenheden kunnen worden gerenoveerd/vervangen, zonder dat dit al te veel overlast geeft voor de gasten. Het gevolg hiervan is dat de totale bouwperiode wel langer wordt door rekening te houden met deze randvoorwaarde. Hierna is de bouwfasering weergegeven in volgorde van tijd.

2010 (op basis van het 'oude' bestemmingsplan)

1. afronding renovatie restaurant en terras.
 2. start renovatie 50 kamers in de oostelijke hotelvleugel.
- Dit betreft inpandige aanpassingen die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn.

2012

3. start voorbereidingen verplaatsing tankstation van locatie hotel naar locatie carpoolplaats. Daartoe zal eerst het nieuwe tankstation worden gerealiseerd voordat het bestaande station wordt gesaneerd. Hiervoor is het nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk.
4. start realisatie casino in de 'kleine variant'. Hiervoor wordt in de westzijde van het hotel ca 600 m² zaalruimte heringericht. Dit betreft een inpandige verbouwing die binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt aan de noordwestzijde van het hotel een tijdelijke casinotoegang gerealiseerd die dienst doet zolang de hoofdentree aan de zuidzijde niet gereed is.
5. start realisatie buitenruimte ten noorden van de noordelijke hotelvleugel:
 - aanleg regenwaterafvoersysteem en wadi;
 - groen t.b.v. inpassing en overgang naar tuinen en woningen;
 - aanleg parkeeroverloop t.b.v. langparkeren en voor de verschillende bouwfases en tijdelijke extra parkeercapaciteit voor piekmomenten, mocht het bestaande terrein incidenteel niet volledig beschikbaar zijn vanwege bouwwerkzaamheden.
6. start realisatie carpoolstrook zuidelijk van de Rijksweg (planning nader te bepalen in overleg met de gemeente).

2012-2013

7. start sloop 20 hotelkamers westelijk van het restaurant en middenschip westelijk van het restaurant.
 8. start bouw hoogteaccent direct aansluitend aan het restaurant met:
 - entree aan de zuidzijde met lobby, bar, live cooking etc;
 - health- en andere voorzieningen op de eerste verdiepingen;
 - hotelkamers in hogere verdiepingen.
- Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk i.v.m. de beoogde bouwhoogte.
9. start bouw uitbreiding casino tot ca 1.000 m². Dit is binnen het huidige bestemmingsplan ook reeds mogelijk.
 10. afronding beplantingsplan rond nieuw tankstation en carpoolplaats.

2013

11. start inpandige bouw zwembad.
 12. start bouw woningen.
- Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk i.v.m. de beoogde bouwplaats ten westen van het bestaande hotel. Dit betreft een separaat bestemmingsplan.

13. Afronden beplantingsplan buitenruimte rond hotel.

2015 – 2020

14. optie verdubbeling noordelijke hotelvleugel door uitbreiding met enkele rij kamers in twee bouwlagen aan de noordzijde van de bestaande bouw. Het moment van realisatie zal op zijn vroegst in 2015 zijn en hangt af van de marktontwikkeling. Deze uitbreiding zal in dat geval gepaard gaan met een herinrichting van de noordelijke buitenruimte waarin langparkeren en waterretentie zijn ondergebracht. Wel waarborgt het bestemmingsplan een goed evenwicht tussen de omvang van bebouwing en de daarbij benodigde buitenruimte voor o.a. parkeren en een goede ruimtelijke inpassing.

De inrichting van de groene ruimte in zowel private ruimte als openbaar gebied wordt in overleg tussen hotel en gemeente nader uitgewerkt op basis van het inrichtingsplan buitenruimte zoals eerder in deze toelichting beschreven.

2.5. Bouwplannen

Op basis van voornoemde stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve voorwaarden heeft Hooper Architects een VO ontwerp gemaakt voor het hotel en het nieuwe tankstation. Hierna is een aantal impressies en gevelaanzichten weergegeven van de bouwplannen. Deze zijn inmiddels samen met de beeldkwaliteitseisen door de welstandscommissie goedgekeurd (november 2010).



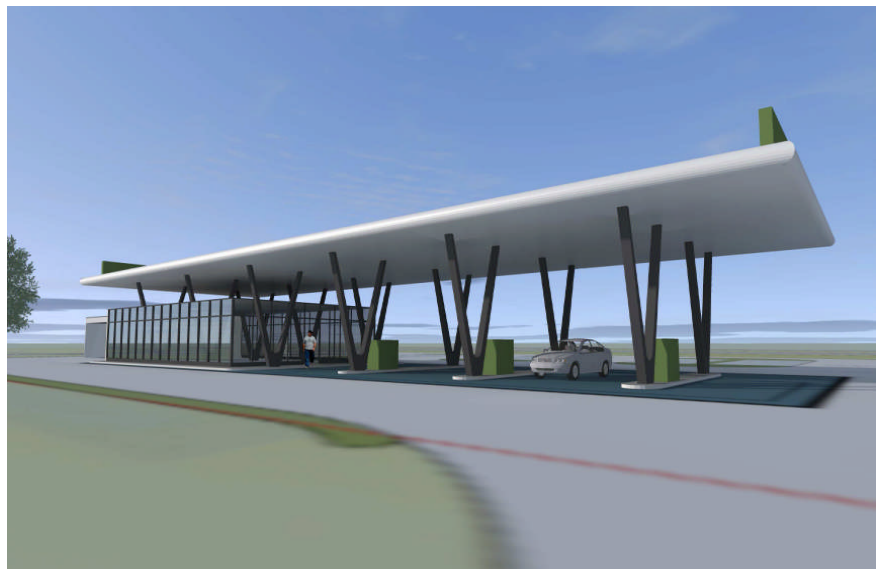
Vogelvluchtimpresie (Hooper)



Impressie aanzicht zuidwestzijde hotel (Hooper)



Impressie aanzicht zuidoostzijde hotel (Hooper)



Impressie tankstation noordgevel (Hooper)

2.6. Gebruiksruimte

Voor het hotel is een vrij algemene en brede bestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Moderne hotels bieden naast de kerntaak hotelovernachtingen ook tal van aanverwante voorzieningen en diensten aan die het verblijf voor toeristen, zakenlieden en tegenwoordig ook herstellende patiënten veraangenamen en mogelijk maken. Zonder dat dergelijke voorzieningen en diensten expliciet geregeld zijn in het bestemmingsplan, is hier in de huidige situatie ook reeds sprake van. Met het oog op de bedrijfszekerheid voor de ondernemer en helderheid omtrent de reikwijdte van de bestemming, hebben gemeente en hoteleigenaar gezamenlijk de gebruiksbepalingen nader ingevuld, wat ertoe leidt dat de volgende hotelfuncties op de locatie worden toegestaan:

- het verstrekken van logies, met daaraan verbonden;
- faciliterende diensten zoals receptie, restaurant, horeca, communicatievoorzieningen (internet, telefonie etc);
- speelautomatenhal;
- zorg(hotel) en sport- en revalidatievoorzieningen en zorgaanbod;
- conferenties, veilingen, modeshow, presentaties, beurzen;
- vliegende verkoop waarbij het aantal is gelimiteerd tot 12 maal per jaar.

2.7. Ontsluiting

In het kader van de aanleg van de nieuwe Rijksweg is het profiel van de oude Rijksweg gereconstrueerd. Daarbij is ter hoogte van de noordelijke afrit een rotonde in de oude Rijksweg aangelegd, alsmede ter hoogte van de Hoogstraat. Het tussen de rotondes gelegen wegvak zal in de toekomst ingericht blijven als 60-km/uur gebied. De weg zal in de toekomst rechtstreeks toegang bieden tot het parkeerterrein bij hotel Van der Valk, alsmede tot het zuidelijke terrein waar een carpoolplaats en tankstation worden gerealiseerd. Daartoe zal een nieuwe aansluiting worden aangelegd.

Dit betekent dat de huidige oostelijke ontsluiting als hoofdtoegang kan vervallen of veranderen in een ondergeschikte ontsluiting. Dit verbetert de verkeersveiligheid aan de Hoogstraat. De reconstructie van deze toegang zal ter hand worden genomen in combinatie met de sanering van het bestaande tankstation aldaar, dat verplaatst wordt naar de zuidelijke locatie.

2.8. Waterretentie

In het kader van duurzaam omgaan met regenwater wordt bij nieuwbouw van plannen indien mogelijk een voorziening gerealiseerd waarbij regenwater uiteindelijk niet naar het riool wordt afgevoerd, maar alsnog kan infiltreren in de bodem.

Daartoe zullen binnen het plangebied meerdere voorziening worden aangelegd voor waterretentie en waterinfiltratie, in de noordelijke strook langs de hotelvleugel, de bestaande vijver bij de bedrijfswoning en aan de noordrand van de te realiseren carpoolstrook. De verdere uitwerking van deze voorziening is beschreven in de waterparagraaf.

De waterbergingsvoorzieningen zijn niet alleen functioneel bepaald en ontworpen, maar de situering en inrichting wordt dusdanig, dat deze bijdragen aan de kwaliteit van de groene ruimte rond de bebouwing. De te realiseren waterbergingen worden aangelegd in de vorm van deels open water (permanent water) en deels wadi's die voornamelijk droog zullen zijn. Beide elementen worden uitgevoerd met grastaluds en dragen door hun situering bij aan de beeldwaarde van de buitenruimte.

3. GEBIEDSPROFIEL

3.1. Huidige situatie

Noordelijk deel plangebied

Het noordelijke terreindeel waarop wijzigingen plaatsvinden bedraagt circa 2 hectare. Het huidig gebruik bestaat meest westelijk uit een villa met tuin, een tennisbaan, groen en een vijver. Daarnaast staat het hotel, bestaande uit de hoofdbouw en een achterliggende vleugel. Het tankstation binnen het plangebied zal t.z.t. worden verplaatst naar de zuidzijde van de Rijksweg. Het perceel noordelijk van het hotel is nu nog een weideperceel.



Noordelijk deel plangebied (basis: www.bing.com)

Voor de realisatie van de onlangs in gebruik genomen A59, lag hotel Van der Valk met het tankstation direct aan de Rijksweg; de toenmalige hoofdroute tussen Oss en 's Hertogenbosch. Door de komst van de nieuwe A59, de oprichting van geluidschermen en de gewijzigde verkeersstructuur van op- en afritten, is de ligging en ontsluiting van het hotel minder vanzelfsprekend geworden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd om de verkeerskundige en ruimtelijke inbedding van het hotel en de buitenruimte te herstellen en versterken.

Zuidelijk deel plangebied

Het zuidelijke deelgebied is een terrein gelegen tussen de oude Rijksweg en de nieuwe A59 ter hoogte van afrit 51 Nuland. Aan de oostzijde is het terrein begrensd door de Van Rijckevorselweg. Het terrein is gelegen in de zogeheten “tussenstrook”; een 1,3 kilometer lange strook variërend in breedte tussen 10 en 70 meter. Deze tussenstrook is ontstaan na aanleg van de A59, tussen de oude Rijksweg en A59. De zone was voorheen buitengebied nabij de kernrand van Nuland, maar is door de nieuwe stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie geworden tot een zich verstedelijkende zone die het entreegebied vormt van Nuland.



Plangebied (basis: www.bingmaps.com)

Noordelijk van de locatie is hotel Van der Valk Nuland gesitueerd met het BP tankstation, dat naar de zuidelijke locatie verplaatst dient te worden. Zuidwestelijk van de planlocatie zijn de op- en afritten van de noordelijke baan van Rijksweg A59 (richting 's Hertogenbosch).

De oude Rijksweg met bermen is reeds dusdanig breed, dat autoverkeer zich in deze zone kan opstellen bij het bezoeken of verlaten van de planlocatie, waarbij op een veilige en overzichtelijke wijze de Rijksweg kan worden verlaten en opgereden.

De beschrijving van relevante planologische en milieukundige aspecten is opgenomen in navolgend hoofdstuk. Daarbij zijn de resultaten van de diverse onderzoeken die zijn gedaan in het kader van onderhavige planontwikkeling thematisch gegroepeerd weergegeven.

3.2. Beleidskader

Wet ruimtelijke ordening

Voor de vormgeving van bestemmingsplannen zijn nieuwe wettelijke standaarden opgesteld. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 verplicht. Onderhavig plan is hierop reeds ingericht.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is echter nog niet in werking getreden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Naast de hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, ondermeer door een ladder voor verstedelijking te introduceren.

Daarnaast streeft het Rijk naar regionaal maatwerk. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties, behoudens dat het Rijk concreet aangeeft dat de provincie een aantal belangen dient te borgen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien

ationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 1 januari 2012 in werking getreden.

Het Barro betreft voornamelijk alleen de regels afkomstig uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die reeds aan inspraak zijn onderworpen. Het betreft onderwerpen die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. Dit betreft ondermeer de Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren (exclusief Maas), Waddenzee en waddengebied, Defensie en Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. Dit betreft onder andere de Rijksvaarwegen, Grote Rivieren (alleen Maas), Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. De SVIR en de wijziging van het Barro zijn nog aan inspraak onderhevig. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking, maar zal, voor zover nu te overzien is, geen gevolgen hebben voor onderhavig plan.

Provinciaal beleid

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt het provinciaal ruimtelijk beleid. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 was het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de *Interimstructuurvisie Noord-Brabant* (Provinciale Staten, juli 2008) en de *Paraplunota ruimtelijke ordening* (Gedeputeerde Staten, juli 2008). Beide nota's waren vastgesteld in juni 2008.

Specifiek regionaal beleid was neergelegd in het *Uitwerkingsplan Waalbos*.

Sinds 2008 is het provinciaal ruimtelijk beleid ingrijpend vernieuwd en zijn trapsgewijs in 2010 en 2011 de provinciale *structuurvisie* ruimtelijke ordening en de *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011* vastgesteld. De opvolger hiervan, de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. De nieuwe verordening komt in de plaats van alle eerdere provinciale documenten.

Beleidsmatig is er echter nauwelijks iets veranderd ten opzichte van het streekplan uit 2002.

De provinciale verordening bevat een juridische basis voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is en bevat concrete eisen en normen waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

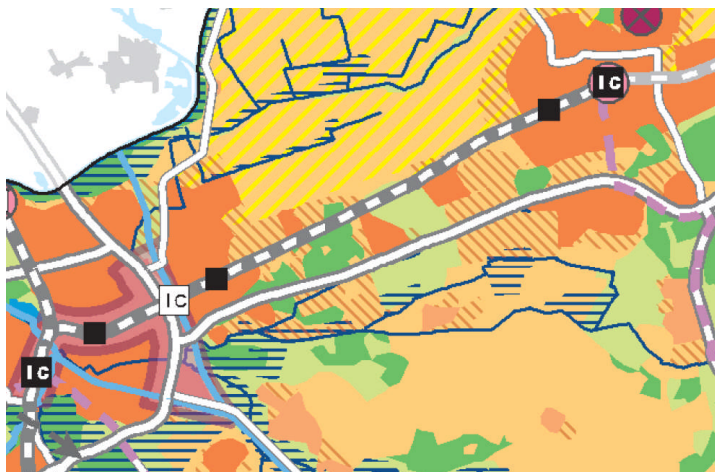
Principes provinciaal ruimtelijk beleid

Het uitgangspunt voor het provinciaal beleid is het realiseren van een goed evenwicht tussen mens, economie en natuur. Hiervoor worden vijf leidende principes gehanteerd:

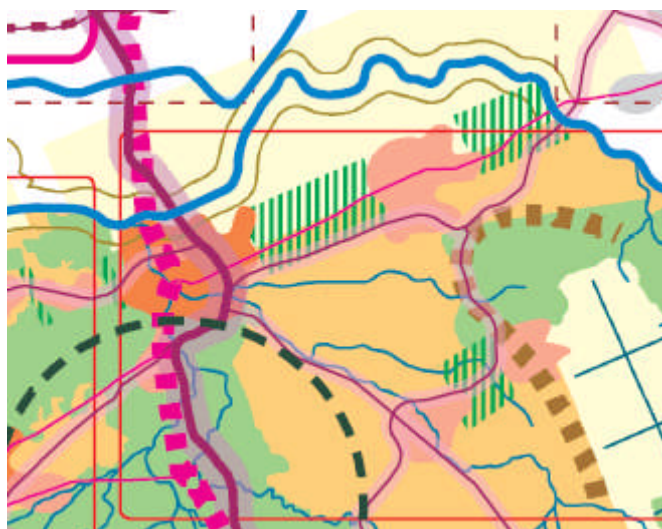
1. aandacht voor de onderste lagen (watersysteem, bodem, cultuurhistorie);
2. zuinig ruimtegebruik (inbreiden, herstructureren, intensiveren);
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de as Waalwijk - 's-Hertogenbosch – Nijmegen – geldt de volgende regionale doelstelling. Op de overgang van zand naar kleigebieden heeft zich een stedenrij ontwikkeld. De corridor Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss – Nijmegen maakt hier deel van uit. Op deze as speelt een gecombineerde opgave, waarbij nieuwe verstedelijking optimaal wordt verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

Onderhavig plangebied ligt binnen de begrenzing van de structuur “kernen landelijk gebied” (oranje in volgende afbeelding) aan de rijksweg, zijnde een belangrijke drager voor de stedenrij en wordt omgeven door de “groenblauwe mantel”. Op de visiekaart is aangegeven dat de locatie onderdeel uitmaakt van de ‘geledingszone’ (zie groene arcering in tweede kaartuitsnede), waar met name voornoemde aspecten 1, 2 en 3 aan de orde zijn. Stedelijke vernieuwing en intensivering van het ruimtegebruik zijn daarbij belangrijke thema's. Hieraan wordt met voorliggend plan invulling gegeven.



Structuurvisie: Structurenkaart



Structuurvisie: Visiekaart

In paragraaf 3.14 van de structuurvisie is het beleid met betrekking tot “Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur” als specifiek aandachtspunt benoemd. De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant.

De provincie vindt het daarom belangrijk dat ontwikkelingen langs het hoofdwegennet bijdragen aan de identiteit en de kwaliteit van Noord-Brabant. De beoogde beeldvorming van het hotel aan de rijksweg draagt bij aan deze beleidsdoelstelling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie westrand, Structuurvisie Groene Schil Nuland

Voor de westelijke dorpsrand van Nuland heeft de provincie in 2004 de gemeente verzocht voor het kernrandgebied een integrale ruimtelijke visie op te stellen. Aanvankelijk is deze visie als structuurschets vormgegeven (2007), later met de nieuwe Wro is deze uitgebreid tot structuurvisie onder andere vanwege de mogelijkheden voor een exploitatiebijdrage voor onrendabele delen in het plan.

Uitgangspunt van de structuurvisie is dat de westrand van Nuland buitengebied blijft en het groene en landschappelijke karakter wordt behouden. De westrand heeft nu het karakter van een restzone, met enkele bedrijven, verspreide woning, weilandjes, sportvelden en recreatieve voorzieningen.

Om op een duurzame manier de aanwezige landschaps- en natuurwaarden veilig te stellen en te versterken zijn financiën nodig die kunnen worden gevonden in de vorm van enige woningbouw in de westrand.

In de structuurvisie geeft de gemeente aan hoe zij beperkte woningbouw ten behoeve van de landschappelijke ontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar wil ontwikkelen. Het aspect water is daarbij richtinggevend. De visie is in nauw overleg met de provincie samengesteld, mede vanwege de aanwezigheid van de 25-jaarszone.

Voor de zogenaamde Tussenstrook, tussen de oude Rijksweg en de A59, heeft de gemeente een visie opgesteld. De gemeente speelt daarbij in op de structuurvisie Westrand Nuland.

De Tussenstrook is opgedeeld in drie delen. Voor dit bestemmingsplan is deel II relevant, het centrale gedeelte dat direct grenst aan de hotellocatie Van der Valk. Hier wordt voorzien in de bouw van een attentiemast en de realisatie van een carpoolplaats. De gemeente staat hier, gelet op de directe aansluiting met het hotel, niet afwijzend tegenover. Voor deze totaalontwikkeling wordt daarom één bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie heeft aangegeven dat aan de feitelijke situatie recht zou kunnen worden gedaan door aanpassing van de bebouwde komgrens waarmee de strook onder het stedelijk gebied zou kunnen komen te vallen. Hierdoor ook kan de aansluiting van Van der Valk op de Rijksweg worden verbeterd.

In ambtelijk overleg tussen de provincie en de gemeente (juni 2011) is nogmaals het belang onderstreept dat wordt gehecht aan een groene inrichting van de zone langs de Rijksweg, met daarin kleinschalige functies. Hieraan wordt invulling gegeven door de carpoolstrook en het tankstation in te bedden in stevige en samenhangende groenstructuren.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast programmatische randvoorwaarden kent de ontwikkeling van de locatie ook ruimtelijke randvoorwaarden. Hierbij gaat het om randvoorwaarden ten aanzien van onder meer milieuaspecten als geluid, milieuzonering, geurhinder, bodem- en luchtkwaliteit, en omgevingsaspecten als water en archeologie. In deze paragraaf worden voor elk relevant ruimtelijk aspect de randvoorwaarden geformuleerd.

4.1. Bodem

Noordelijk deel hotellocatie

Door CSO is een “Verkennd bodemonderzoek Uitbreiding Van der Valk Nuland” uitgevoerd (Rapportnummer 08J147.R04, datum 14 april 2009). Plaatselijk is de bovengrond zwak puinhoudend of bevat de ondergrond sporen puin. Daarnaast zijn in de vaste bodem geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in en op de bodem. Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond het PAK-gehalte de achtergrondwaarde AW2000 overschrijdt, de overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond. De bodemkwaliteit voldoet aan de Maximale Waarde Wonen. In de zintuiglijk schone ondergrond overschrijdt géén van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde AW2000 en daarmee de Maximale Waarde Wonen.

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater de concentraties barium, cadmium, zink en/of naftaleen de streefwaarde overschrijden. De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen problemen op voor de geplande bestemmingen van het onderzochte terrein. Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

De locatie van het huidige tankstation zal onderzocht worden zodra het tankstation is verwijderd, aldus na verplaatsing naar de nieuwe locatie. Dit om te voorkomen dat er voortijdig door de gesloten verharding geboord moet worden.

Zuidelijk deel carpoolplaats

Door CSO is een “Verkennd bodemonderzoek Uitbreiding Van der Valk Nuland” uitgevoerd (Rapportnummer 08J147.R02, datum 14 april 2009).

Op basis van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigings situatie, namelijk dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- met uitzondering van enkele sporen puin in de bovengrond ter plaatse van boring 06, zijn in de vaste bodem geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- in zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de achtergrondwaarde AW2000) aangetoond;
- in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, koper en zink aangetoond.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde concentraties aan barium, koper en zink in het grondwater. Omdat het slechts licht verhoogde concentraties betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering op voor de geplande bestemming van het plangebied.

Aanbeveling

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, welke kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten.

4.2. Watertoets

Noordelijk terreindeel

Door CSO is een waterparagraaf plangebied “uitbreiding Van der Valk Nuland” opgesteld (Projectcode CSO 08J147, Rapportnummer 08J147.R06, datum 7 september 2009). Hierover is met het waterschap, de provincie en de gemeente overeenstemming bereikt.

Het onderzochte noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van drinkwaterwinning “Nuland” en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Het toekomstige verhard oppervlak wordt geschat op 2.800 m².

Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding wordt zoveel mogelijk bovengronds naar een te realiseren waterberging afgevoerd, waar het gecontroleerd in de bodem kan infiltreren. Aan de opvang en zuivering van hemelwater van parkeerplaatsen worden eisen gesteld in het kader van de grondwaterbescherming. Deze zullen getoetst worden bij de te verlenen omgevingsvergunning. Er zal minimaal een voorzuivering aangebracht moeten worden, vanwege de ligging in de 25-jaars zone. In alle gevallen moet gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare verhardingsmaterialen.

De waterberging dient te zijn gedimensioneerd voor een bui met een terugkeerduur $T=100+10\%$ bij een duur van één dag.

Ter plaatse van het noordelijk terreindeel (uitbreiding hotel en vrijstaande woning) wordt een wadi aangelegd met een oppervlakte van circa 336 m². Voor de vier geplande vrijstaande woningen op het zuidwestelijk deel van het plangebied kan waterberging worden gerealiseerd door uitbreiding van naastgelegen vijver met circa 60 m² extra wateroppervlak.

De wadi dient te worden voorzien van een noodoverloop op de gemeentelijke hemelwaterriolering, zodat wateroverlast bij extreme regenbuien wordt voorkomen.

De te realiseren wadi dient te worden voorzien van een humuslaag om eventuele verontreinigingen weg te vangen. In overleg met de provincie Noord-Brabant kan worden voorgeschreven dat de ontvangende bodem elke 5 jaar wordt gemonitord. Afhankelijk van de resultaten van de monitoring, zal de humeuze toplaag periodiek vervangen moeten worden, om doorslaan van verontreinigingen naar de ondergrond te voorkomen.

Op het zuidwestelijk terreindeel dient het bovengronds aangevoerde hemelwater ter zuivering over een bodempassage van minimaal 2 meter breed te worden geleid, voor lozing op de vijver.

Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar bovengenoemde rapportage van CSO.

Zuidelijk terreindeel

Door CSO is een waterparagraaf plangebied "uitbreiding Van der Valk Nuland" opgesteld (Projectcode CSO 08J147, Rapportnummer 08J147.R07, datum 7 september 2009). Hierover is met het waterschap, de provincie en de gemeente overeenstemming bereikt.

Van der Valk Hotels & Restaurants is voornemens ter plaatse van de strook tussen de Oude Rijksweg en de nieuwe A59, ter hoogte van afrit 51 Nuland, een carpoolplaats en tankstation te realiseren.

Het tankstation is momenteel op het parkeerterrein van hotel Nuland gevestigd, circa 105 meter ten noordoosten van het plangebied, en zal binnen het grondwaterbeschermingsgebied van drinkwaterwinning "Nuland" worden verplaatst. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 6.150 m², het toekomstige verhard oppervlak wordt geschat op 4.900 m².

Het tankstation zal worden voorzien van een vloeistofdichte vloer, welke afwatert op een olie/benzine-afscheider. Het effluent hiervan zal op de riolering worden geloosd. Aangezien het tankstation wordt overkapt, zal het volume hiervan echter nihil zijn.

Voor de carpoolplaats geldt dat de verharding gesloten dient te zijn.

Het hemelwater afkomstig van de overkapping, bebouwing en verharding (ontsluiting en carpool- c.q. parkeerplaatsen) wordt zoveel mogelijk bovengronds naar een te realiseren wadi afgevoerd, waar het gecontroleerd in de bodem kan infiltreren. Ook hier worden uitsluitend niet-uitloogbare dak- en verhardingsmaterialen toegepast.

Voor een bui met een terugkeerduur $T=100+10\%$ bij een duur van één dag geldt een benodigde berging van 353 m³. De waterberging dient gerealiseerd te worden boven de GHG van 0,4 m-mv. Het bodemoppervlak van de te realiseren waterberging bedraagt derhalve 882 m².

De te realiseren wadi dient te worden voorzien van een humuslaag om eventuele verontreinigingen weg te vangen. In overleg met de provincie Noord-Brabant kan worden voorgeschreven dat de ontvangende bodem elke 5 jaar wordt gemonitord. Afhankelijk van de resultaten van de monitoring, zal de humeuze toplaag periodiek vervangen moeten worden, om doorslaan van verontreinigingen naar de ondergrond te voorkomen.

De infiltratievoorziening zal direct ten noorden en ten westen van de verharding worden gerealiseerd, in de brede bermzone langs de Rijksweg. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar bovengenoemde rapportage van CSO.

Aanvullende afspraak gemeente

In aanvulling op de watertoets is in november 2010 in overleg met de gemeente besloten dat niet alleen de toename van verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de wadi maar dat ook het bestaande verharde terrein en de bestaande en te vervangen bebouwing zo veel als mogelijk worden afgekoppeld. Dit betekent dat de bergingsopgave opnieuw is doorgerekend aan de hand van de HNO-tool van het waterschap. Dit leidt tot de volgende conclusies en systeemoplossingen.

Noordelijk terreindeel

Meest noordelijk van het hotel wordt een wadi gerealiseerd van 200 meter lang en 12 meter breed. Daarnaast zal bij de bedrijfswoning een vijver met een omvang van ruim 600 m² groot worden benut voor regenwaterberging. Deze oppervlakte van in totaal 3.000 m² is voldoende om de normbuien te kunnen bergen, voor zowel bestaand als nieuw te realiseren verharding en bebouwing. Daarbij is uitgegaan van volledige verharding. In de praktijk zal een deel van het terrein onverhard zijn vanwege de groene inrichting. Verwezen wordt naar navolgende berekeningen van de HNO-tool, voor respectievelijk de nieuwe noordelijke parkeerplaats en de bestaande hotellocatie.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project:
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 23-11-2010



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	0	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	4380	m ²
Netto te compenseren oppervlak	4380	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	4380	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	6.0	m + NAP
GHG	5.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

<i>Dimensies voorziening</i>		
Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.5	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	34	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	235	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	328	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	67	m ³
Maximale berging in normaal nat jaar	34	m ³
Maximale ledigingsdij in normaal nat jaar	12	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	34	m ³
T=100 jaar	34	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	471	m ³
Berging bij T=10 jaar	235	m ³
Berging bij T=100 jaar	328	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepanden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	93	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokken adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project:

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 23-11-2010

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	0	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	24812	m²
Netto te compenseren oppervlak	24812	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	24812	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	6.0	m + NAP
GHG	5.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.5	m
Afvoercoëfficiënten voorziening		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	190	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	1333	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	1860	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	381	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	190	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	12	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	190	m³
T=100 jaar	190	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	2666	m²
Berging bij T=10 jaar	1333	m³
Berging bij T=100 jaar	1860	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepanden'

Berging bij T=100 jaar	527	m³
------------------------	-----	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aanenmaas.nl>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Zuidelijk terreindeel

Noordelijk en westelijk van het carpoolterrein worden wadi's gerealiseerd van respectievelijk 500 m² en 750 m². Deze oppervlakte van in totaal 1.250 m² is voldoende om de normbuien te kunnen bergen. Daarbij is uitgegaan van volledige verharding. In de praktijk zal een deel van het terrein onverhard zijn vanwege de groene inrichting. Verwezen wordt naar navolgende berekeningen van de HNO-tool, waaruit blijkt dat een berging van 798 m² vereist is.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project:

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 17-12-2010



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	0	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	8325	m ²
Netto te compenseren oppervlak	8325	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	8325	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maatveldniveau nieuw verhard oppervlak	6.0	m + NAP
GHG	5.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.5	m
Afvoercoëfficiënten voorziening		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	64	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	399	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	527	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	128	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	64	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	12	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	64	m ³
T=100 jaar	64	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	798	m ²
Berging bij T=10 jaar	399	m ³
Berging bij T=100 jaar	527	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	2	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	128	m ³
------------------------	-----	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Provinciale Milieu Verordening 2010

De Provinciale Milieu Verordening 2010 (PMV) kent regels ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, die betrekking hebben op de ter plaatse geldende 25-jaars beschermingszone. In dit licht is de diepte van kelderruimtes onder het hotel en gebouwen en bouwwerken onder het toekomstige tankstation in de planregels gemaximeerd tot 3 meter. Voor het overige zijn de volgende regels van toepassing, die in het kader van de PMV dienen te worden getoetst bij ondergrondse bouwactiviteiten:

Artikel 5.1.3.5 Verbodsbepaling boorputten en grond- of funderingswerken

1. Het is in een grondwaterbeschermingsgebied verboden:
 - a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, of buiten gebruik te stellen;
 - b. grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld.
2. Het in het eerste lid, onder a gestelde verbod geldt niet voor:
 - a. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
 - b. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming; of
 - c. boorputten bestemd voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van industriële toepassingen en de openbare drinkwatervoorziening als bedoeld in artikel 6.4, en onttrekkingen als bedoeld in artikel 6.5, onder b van de Waterwet.
3. Het in het eerste lid, onder b gestelde verbod geldt niet:
 - a. indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste drie meter onder het maaiveld zoals dat aanwezig was voorafgaand aan de werkzaamheden, en aansluitend op eventueel aan-gelegde kunstwerken;
 - b. voor het inbrengen van palen: indien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van:
 - 1° grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - 2° in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaat-selijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken; of
 - 3° schroefpalen.
4. Door Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels worden gesteld ten aanzien van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben, of buiten gebruik stellen van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerken waarbij toepassing wordt gegeven aan het tweede of derde lid.
5. Van het voornemen tot het oprichten, in exploitatie nemen of hebben, of buiten gebruik stellen van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerken waarbij toepassing wordt gegeven aan het

tweede of derde lid, doet degene die de activiteit onderneemt, een melding.

6. Ten aanzien van de melding, als bedoeld in het vijfde lid, is artikel 5.1.5.3 van toepassing.

Voor de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied wordt in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen, overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk”.

In het kader van de planprocedure van de Structuurvisie Groene Schil Nuland is reeds beoordeeld dat de verplaatsing van het tankstation binnen de 25-jaars beschermingszone mogelijk is op basis van de PMV. Het betreft immers geen nieuwe toevoeging en milieukundig zal vervanging van een oude door een nieuwe installatie leiden tot een verbetering. De provincie heeft per brief gedateerd 23 april 2013, kenmerk 3355422, haar besluit kenbaar gemaakt om de hardheidsclausule uit de PMV toe te passen, waarmee de verplaatsing van het tankstation expliciet wordt toegestaan, onder de voorwaarde dat tanks in een betonnen bak worden gerealiseerd. Dit is aldus vertaald in de bestemmingsplanregels voor de bestemmingen “Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen” en “Verkeer – Verblijfsgebied”.

De reactie van de provincie en het waterschap in het kader van het vooroverleg, alsmede een inspraakreactie hebben tot aanpassing van de waterparagraaf geresulteerd. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de separate bijlage waarin de beantwoording van inspraak en vooroverleg is uitgewerkt. Deze overheden hebben vervolgens in de zienswijzenprocedure dit aspect geaccordeerd en geen zienswijzen ingediend.

4.3. Archeologie

Door Synthegra bv is archeologisch bureauonderzoek en aanvullend veldonderzoek gedaan binnen het plangebied. Uit het “Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Verkennende fase, Rijksweg te Nuland, twee locaties” (Projectnummer: S090081, datum: februari-maart 2009) blijkt het volgende.

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen noordelijk deel plangebied

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

In dit deelgebied bestaat de bodem uit dekzand dat tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel behoort. Hieronder bevinden zich fluvioperiglaciale afzettingen. De bodem blijkt diep te zijn verstoord. Hierdoor is in geen enkele bodem een intact bodemprofiel aangetroffen. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

De verwachting is dat binnen het deelgebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Aanbevelingen noordelijk deel plangebied

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het gebied is gedeeltelijk afgegraven. De rest van dat deelgebied is tot op grote diepte verstoord. Hierdoor is het vermoeden dat er geen archeologische resten meer aanwezig zijn binnen het plangebied.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. Met nadruk wijzen onderzoekers erop dat dit selectieadvies niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Maasdonk), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen zuidelijk deel plangebied

Het plangebied is onderdeel van een golvende dekzandvlakte (code 3L5). Als bodemtype komen hier bekeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand voor (code pZg21). Net als op de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant geldt volgens de IKAW in het Archeologisch Informatie Systeem van de RACM (Archis II) een lage archeologische trefkans. Op de historische kaart uit circa 1838-1857 is het plangebied onbebouwd en bestaat het uit bouwland. Op de kaart uit 1907 is het gebied grotendeels in gebruik als bouwland. Het zuidelijke deel valt in een gebied dat is opgedeeld in lange, smalle noord-zuid georiënteerde weilandkaveltjes. Ook op de kaart uit 1955-1965 is het plangebied onbebouwd en bestaat deze uit bouwland en weilandgebied.

Resultaten onderzoek Bilan 2002

Het plangebied valt geheel binnen een gebied waar door Bilan in 2002 een booronderzoek werd uitgevoerd (onderzoeksmeldingsnummer 20.412). Het huidige plangebied valt geheel binnen het westelijke deel van dit booronderzoek. In dit westelijke deel werd een totaal van 56 grondboringen gezet. Op basis van de boorresultaten kan een tweedeling worden gemaakt tussen het noordelijke deel (veldpodzolgronden) en het zuidelijke deel (beekeerdgronden) wat betreft een abrupte overgang van de horizonten.

In het zuidelijke deel werd een scherpe grens waargenomen tussen de humushoudende bovenlaag en de daaronder liggende uitspoelingslaag (A2), terwijl de overgang tussen de Ap- en de A2-horizont in het noordelijke deel geleidelijker is.

De vondsten die werden gedaan, kwamen vrijwel allemaal uit boringen 49 tot en met 56 in de smalle strook veldpodzol die direct ten zuiden van de huidige Rijksweg N50 werden gezet. Hier bevindt zich de zuidelijke uitloper van de zwarte enkeerdgronden (esdek) dat in de periode 17e tot 20e eeuw werd gedateerd. Waarschijnlijk zijn de vondsten in de bodem terechtgekomen als gevolg van de potstalbemesting.

Conclusie en aanbeveling

Het plangebied ter plaatse van de boringen 1 tot en met 56 kent een onverstoorde bodem. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn matig tot goed geconserveerd. Ondanks de afwezigheid van een afdekkende laag, bevindt het gebied zich op een dekzandrug.

Als vervolgonderzoek werd een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen zoals vermeld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.17 op basis van een nog te schrijven en goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Selectiebesluit noordelijk deel (hotel)

Op 14 juli 2009 heeft het college van b&w een selectiebesluit genomen en het plangebied vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling. Artikel 53 (het melden van toevalsvondsten) blijft uiteraard wel gelden.

Selectiebesluit zuidelijk deel (tankstation en carpool)

Het Programma van Eisen voor vervolgonderzoek is inmiddels door de gemeente akkoord bevonden. Dit leidt ertoe dat er aanvullend proefsleuvenonderzoek gedaan zal worden conform het Programma van Eisen.

4.4. Flora en fauna

Door CSO zijn de resultaten uit het flora en faunaonderzoek vastgelegd in de rapportage "Quickscan Natuurwetgeving, drie locaties nabij Hotel Nuland te Nuland" (Projectcode CSO 08J147, datum 19 januari 2009). Hieruit blijken de volgende bevindingen.

Noordelijk deel plangebied

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het is niet waarschijnlijk dat deze zullen worden aangetroffen, nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Fauna

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten).

Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling, wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

De volgens het literatuuronderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomende zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) zijn de volgende soorten:

- 1) grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter;
- 2) Vleermuizen: Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis;
- 3) Reptielen en amfibieën: Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad;
- 4) Vogels: vaste standvogels.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter

Van aanwezigheid van de Das zijn geen sporen aangetroffen op het plangebied (latrines, burchten, wissels, e.d.). Van de Steenmarter zijn sporen aangetroffen (uitwerpselen bij de villatuin) waardoor de aanwezigheid is vastgesteld. Het gebruik van het plangebied kan bestaan uit foerageergebied en verblijfsgebied (al dan niet tijdelijk). De Steenmarter heeft een uitgestrekt foerageergebied (van circa 80 ha tot circa 700 ha groot) t.o.v. de betreffende plangebieden van circa 1 ha zodat verlies door de planontwikkeling naar verwachting geen negatief effect zal hebben op een lokale populatie, ook gezien het feit dat dergelijk gebied in ruime mate in de omgeving aanwezig blijft.

Ad. 2 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfsgebied, kraamlocatie, vliegroute, paarlocatie en foerageergebied. De aanwezige bebouwing en bomen op deze terreinen zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (winter, zomer, kraamkolonie en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevel en dergelijke.

Het verdwijnen van bomen, lijnvormige elementen en open plaatsen zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Er wordt geen bebouwing gesaneerd. Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten verrichten naar het gebruik van de locatie door vleermuizen.

Ad. 3 Reptielen en amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de literatuurgegevens de Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad aangetroffen.

Op enkele plaatsen zijn (o.a. direct buiten het plangebied) permanent watervoerende elementen aanwezig.

Het plangebied is in potentie geschikt als verblijfsgebied voor deze soorten (met uitzondering van de Alpenwatersalamander en Heikikker), onder andere door de aanwezigheid van open zonnige zandige gebiedjes met daarnaast bodembekkend struikgewas. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van de Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad.

Ad. 4. Standvogels

Mogelijk zijn broedlocaties van vaste standvogels aanwezig op de planlocatie. Deze verblijfplaatsen (nestplaatsen) zijn het jaarrond beschermd (dus ook buiten het broedseizoen). Geadviseerd wordt een nader onderzoek naar het voorkomen van deze verblijfplaatsen uit te laten voeren.

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied broedvogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Geadviseerd wordt verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te laten voeren.

Geadviseerd nader onderzoek is inmiddels afgerond.

Uit het "Nader onderzoek Natuurwetgeving, Deelgebied 1 en 2, Onderzoeksterrein gelegen binnen kilometerhok X158 – Y414" (Projectcode CSO 08J147, gedateerd 18 augustus 2009) blijkt dat voor geen van de onderzochte soorten ontheffing dient te worden aangevraagd. Wel is een aanvullend advies opgenomen in de onderzoeksrapportage:

Hoewel tijdens de veldinspecties geen broedlocaties van vogels op het plangebied zijn aangetroffen, is niet uit te sluiten dat deze er wel zijn of in de toekomst zullen komen. In het algemeen wordt geadviseerd om verstorende werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen (ongeveer tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van soort en locatie) uit te laten voeren. In het kader van de algemene zorgplicht wordt het werken volgens de Natuurkalender ([www. Natuurkalender.nl](http://www.Natuurkalender.nl)) geadviseerd.

Daarnaast wordt geadviseerd in de plannen enkele aspecten van de aanwezige natuurwaarden aandacht te geven.

Het heeft de voorkeur dat lijnvormige elementen blijven bestaan of worden versterkt en indien niet mogelijk worden aangelegd. Versterking van deze lijnwerking kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld het aanplanten van bomenrijen.

Het heeft de voorkeur dat binnen het plangebied of daarbuiten ruigtes aanwezig blijven die als foerageergebied voor vleermuizen kunnen dienen.

Het heeft de voorkeur dat in deelgebied 2 enkele elementen die gunstig zijn voor de steenuil (rommelhoekjes, steen stapels, uitkijkposten, afwisseling grazige vegetatie, etc) niet ineens verwijderd worden, maar geleidelijk. In al deze aspecten wordt voorzien middels de inrichtingsvisie die voor het plangebied is opgesteld (zie beschrijving elders in deze toelichting). Om verstoring door licht zoveel mogelijk te beperken kunnen voor de buitenverlichting speciale armaturen gebruikt worden die zeer weinig licht naar boven uitstralen. Dit is een inrichtingsaspect waaraan in de uitvoeringsfase invulling gegeven kan worden.

Zuidelijk deel plangebied

Flora

Binnen de plangebieden zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het is niet waarschijnlijk dat deze zullen worden aangetroffen, nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Fauna

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten).

Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling, wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

De volgens het literatuuronderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomende zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) zijn de volgende soorten:

- 5) grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter;
- 6) Vleermuizen: Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis;
- 7) Reptielen en amfibieën: Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad;
- 8) Vogels: vaste standvogels.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter

Van aanwezigheid van de Das zijn geen sporen aangetroffen op het plangebied (latrines, burchten, wissels, e.d.). Mogelijk behoren de in de omgeving aanwezige maïsakkers en weidegebieden tot het foerageergebied van de Das. Dit foerageergebied is echter dermate uitgestrekt (van circa 30 ha tot circa 400 ha groot) t.o.v. de betreffende plangebieden van in totaal circa 0,6 ha dat het verlies aan oppervlak door de planontwikkeling naar verwachting geen effect zal hebben op een mogelijk lokaal voorkomende dassen populatie. Daarnaast blijft voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Van de Steenmarter zijn eveneens geen sporen aangetroffen. Het gebruik van het plangebied kan bestaan uit foerageergebied en verblijfsgebied (al dan niet tijdelijk).

Ook de Steenmarter heeft een uitgestrekt foerageergebied (van circa 80 ha tot circa 700 ha groot) t.o.v. de betreffende plangebieden zodat verlies door de planontwikkeling naar verwachting geen negatief effect zal hebben op een lokale populatie, ook gezien het feit dat dergelijk gebied in ruime mate in de omgeving aanwezig blijft.

Ad. 2 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen, als vliegroute en foerageergebied. Het verdwijnen van bomen, lijnvormige elementen en open plaatsen in de omgeving zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. In het plangebied zijn dergelijke lijnelementen niet aanwezig. Geadviseerd wordt geen nader onderzoek te laten verrichten naar het gebruik van de locatie.

Ad. 3 Reptielen en amfibieën

In de omgeving van het plangebied is volgens de literatuurgegevens de Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad aangetroffen.

Op enkele plaatsen zijn (o.a. direct buiten het plangebied) permanent watervoerende elementen aanwezig. Het plangebied is in potentie geschikt als verblijfsgebied voor deze soorten (met uitzondering van de Alpenwatersalamander en Heikikker), onder andere door de aanwezigheid van open zonnige zandige gebiedjes met daarnaast bodembekkend struikgewas. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van de Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad.

Ad. 4. Standvogels

Het is niet waarschijnlijk dat er broedlocaties van vaste standvogels aanwezig zijn in het plangebied. Geadviseerd wordt geen nader onderzoek naar het voorkomen van deze verblijfsplaatsen uit te laten voeren.

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied broedvogels broeden (in bomen en in het veld).

Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te laten voeren.

Nader onderzoek

Geadviseerd nader onderzoek is inmiddels afgerond. Uit het “Nader onderzoek Natuurwetgeving, Deelgebied 1 en 2, Onderzoeksterrein gelegen binnen kilometerhok X158 – Y414” (Projectcode CSO 08J147, gedateerd 18 augustus 2009) blijkt dat voor geen van de onderzochte soorten ontheffing dient te worden aangevraagd. Wel is een aanvullend advies opgenomen in de onderzoeksrapportage:

Hoewel tijdens de veldinspecties geen broedlocaties van vogels op het plangebied zijn aangetroffen, is niet uit te sluiten dat deze er wel zijn of in de toekomst zullen komen.

In het algemeen wordt geadviseerd om versturende werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen (ongeveer tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van soort en locatie) uit te laten voeren. In het kader van de algemene zorgplicht wordt het werken volgens de Natuurkalender (www.Natuurkalender.nl) geadviseerd.

Daarnaast wordt geadviseerd in de plannen enkele aspecten van de aanwezige natuurwaarden aandacht te geven.

Om verstoring door licht zoveel mogelijk te beperken kunnen voor de buitenverlichting speciale armaturen gebruikt worden die zeer weinig licht naar boven uitstralen. Dit is een inrichtingsaspect waaraan in de uitvoeringsfase invulling gegeven kan worden.

4.5. Geluid

Alcedo heeft in het rapport 20082419.01 / 12 juni 2009 een akoestisch-planologisch onderzoek opgenomen. Aangezien er zich in en nabij het plangebied bedrijven en woningen bevinden, dient te worden beoordeeld in hoeverre hierdoor akoestische knelpunten kunnen ontstaan.

Bedrijven en milieuzonering

Deellocatie 2 betreft een lange termijn uitbreiding van de noordvleugel van het hotel (wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan) en het toevoegen van 6 woningen in de tuin van de naastgelegen villa (niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen).

Aangezien er zich in de directe omgeving van de ontwikkeling een bestaande woning bevindt, dient te worden beoordeeld in hoeverre hierdoor akoestische knelpunten kunnen ontstaan.

Voor deellocatie 2 ligt de dichtst bij gelegen bestaande villa op circa 15 meter van het hotel. Conform opgave is de volgende inrichting op deellocatie 2 aanwezig: Hotel, uitbreiding noordvleugel, categorie 1, richtafstand geluid 10 meter tot de 45 dB(A) contour.

Conform opgave is het hotel meldingsplichtig en valt onder het “Besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen”, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd.

De geluidsvoorschriften zijn opgenomen in afdeling 2.8 “Geluidhinder”, artikel 2.17 tot en met 2.22 van het Activiteitenbesluit.

Conform artikel 2.17 lid 1 gelden geluidsvoorschriften. De bestaande villa is de dichtst bij gelegen woning en daarom het maatgevende beoordelingspunt waaraan de inrichting moet voldoen aan de geluidseisen. Indien de te bouwen woningen op grotere afstand dan de bestaande villa worden geprojecteerd zal voldaan worden aan de geluidseisen voor het hotel en daarom geen akoestische belemmering voor woningbouw geven.

Daarbij wordt opgemerkt dat het incidentele gebruik als op- en overstapplaats voor touringcars (gemiddeld 3 bussen per week) leidt tot een minder intensief wisselend gebruik van parkeerplaatsen dan regulier gebruik voor hotels.

Langparkeren in het kader van touringcaropstapplaats leidt immers tot minder verkeersbewegingen per dag per parkeerplaats dan kort parkeren voor hotelbezoek. Dit beperkte en specifieke gebruik leidt daardoor niet tot akoestische belemmeringen.

Deellocatie 3 betreft een nieuw BP tankservicestation. Deellocatie 3 ligt op meer dan 100 meter tot de dichtst bij geprojecteerde te bouwen en bestaande woningen. Het bestaande tankservicestation met LPG-installatie wordt hiernaar verplaatst. Aangezien er zich in de directe omgeving van de ontwikkeling woningen bevinden, dient te worden beoordeeld in hoeverre hierdoor akoestische knelpunten kunnen ontstaan. Conform opgave komt de volgende inrichting op deellocatie 3: benzineservicestation, deze heeft een SBI-code 505.0, categorienummer vooralsnog onbekend en een richtafstand geluid 30 meter tot de 45 dB(A) contour.

Geconcludeerd kan worden dat, met bovenstaand genoemde typering en afstanden, de nieuwbouw woningen en bestaande woningen zich buiten de richtafstand van de inrichting bevinden en het tankstation daarom geen akoestische belemmering naar de omgeving geeft.

Voor het tankstation zal een milieuvergunning worden aangevraagd. Voorheen maakt het tankstation fysiek onderdeel uit van het hotel en in het verleden werd dit ook bedrijfsmatig aangestuurd door de exploitant van het hotel. In de nieuwe situatie wordt het tankstation fysiek en bedrijfsmatig een zelfstandig functionerende inrichting. De exploitatie zal worden uitgevoerd door een oliemaatschappij. Er is geen technische, organisatorische of functionele binding met het hotel. Milieukundig is daarom sprake van een aparte inrichting.

4.6. Luchtkwaliteit

Door CSO zijn de resultaten uit het luchtkwaliteitonderzoek vastgelegd in de rapportage “Luchtkwaliteitsonderzoek Plangebieden A59 te Nuland, gemeente Maasdonk” (Projectcode CSO 08J147.R08, datum 22 juni 2009).

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat in het heden, maar ook in de toekomst, de luchtkwaliteit in het plangebied van de ontwikkelingen langs de A59 te Nuland, gemeente Maasdonk, aan alle grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit zal voldoen.

Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van de bestemmingsplannen, waarin de beschreven ontwikkelingen langs de A59 te Nuland mogelijk worden gemaakt.

4.7. Externe veiligheid

Door CSO is het rapport “Externe Veiligheid Plangebieden A59 te Nuland, Gemeente Maasdonk” opgesteld (Rapportnummer: 08J147.R09, Versiedatum: 19 juni 2009). Hieruit blijken voor onderhavige planontwikkeling de volgende aspecten van toepassing.

Hotel Nuland is op de risicokaart opgenomen als kwetsbare object. De risicokaart Noord-Brabant geeft aan dat er één Bevi-inrichting in de omgeving is gelegen. Het betreft Tankstation De Keie, Hoogstraat 1A, dat risicocontouren heeft die vallen over de terreingrenzen van Hotel Nuland. Er zijn risicocontouren vastgesteld voor het vulpunt, het reservoir en het afleverpunt. De verplaatsing van het tankstation en vulpunt maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het vulpunt, reservoir en afleverpunt zullen worden verplaatst naar de zone tussen de snelweg A59 en de Rijksweg, waardoor de risicocontouren meer gunstig zullen komen te liggen ten opzichte van de bebouwing van Hotel Nuland en omliggende woningen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er is geen spoorlijn of waterweg in de directe omgeving (op een afstand kleiner dan 200 m van het plangebied), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de A59 vindt echter wel transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing van dit voornemen dienen de risico's veroorzaakt door het wegtransport van gevaarlijke stoffen te worden beoordeeld. Voor de toetsing van de plannen aan de normstelling externe veiligheid wordt de invloed van de plannen op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) vastgesteld. Deze externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de A59 in de huidige situatie en de gewenste toekomstige situatie zijn berekend met RBM II versie 1.3.

Er is geen de PR-contour gevonden voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Aldus is overal buiten de weg is het plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde.

Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouw. Een toename van het transport van GF3 met 50% leidt ook niet tot een PR groter dan de grenswaarde.

Het onderzoek richtte zich tevens op de bepaling van het hoogste groepsrisico per kilometer voor de situatie zonder en met de ontwikkelingslocatie. Het groepsrisico is maximaal 0.00031 keer de oriëntatiewaarde.

Realisatie van de deellocaties leidt tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft echter ver onder de oriëntatiewaarde. Met de veronderstelde 50% groei van het transport van GF3 is het groepsrisico maximaal 0.00056 keer de oriëntatiewaarde.

Gezien het bovenstaande zijn er vanuit het oogpunt van Externe Veiligheid géén belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Brandweertoets

Op 18 februari 2010 heeft de Regionale Brandweer Brabant-Noord het volgende opgemerkt en geadviseerd. Voor de locatie hotel Van der Valk wordt nu reeds het plaatsgebonden risico overschreden en neemt het groepsrisico flink toe als de geplande ontwikkelingen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het volgende geadviseerd:

- een communicatieplan voor omwonenden en gebruikers op te stellen;
- een adequate BHV organisatie voor de bedrijven en hotel;
- eisen te stellen aan de nieuwbouw om op de juiste wijze te kunnen ontvluchten;
- te bezien of er open water dichterbij de planlocatie gerealiseerd kan worden (tertiair bluswatervoorziening).

Op 19 februari 2010 heeft Pouderoyen Compagnons een notitie opgesteld voor de verplaatsing van het vulpunt, het effect op de risicocontour en het invloedsgebied.

Op 8 november 2010 heeft de brandweer hierop gereageerd. De notitie is op basis daarvan op 14 april 2011 aangepast opgeleverd en is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van het vooroverleg is de brandweer gevraagd om een reactie te geven op de aangepaste notitie. Deze gaat er overigens van uit dat het hotel en het tankstation twee verschillende inrichtingen zijn.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van de notitie en de eerdere onderzoeken door CSO en hetgeen is weergegeven over transportroutes gevaarlijke stoffen is geconstateerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van de plannen.

4.8. Verkeersafwikkeling

Ontsluiting

De locatie ligt ten noorden van de Rijksweg en de autosnelweg A59 (Nijmegen – Den Bosch) ter hoogte van het aansluitpunt Nuland. De toegen afrit van de noordelijke weghelft sluit via een rotonde aan op de Rijksweg. De Rijksweg kruist door middel van een rotonde met de Hoogstraat – Van Rijckevorselweg. Direct aan de Rijksweg zijn de toegangen voorzien naar het hotel, de carpoolplaats en het tankstation. Derhalve kan voor de huidige situatie maar vooral de toekomstige situatie al gezegd worden dat er sprake is van een goede ontsluiting op het regionale en hoofdwegennet.

De hoofdingang van hotel Nuland bevindt zich in het midden aan de zuidzijde. Hier bevinden zich (verhoudingsgewijs) de minste parkeerplaatsen. De ingang van de beoogde speelautomatenhal bevindt zich aan de westzijde bij de grootste parkeerplaats, waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Parkeren carpoolplaats

Op de te realiseren carpoolplaats worden 155 parkeerplaatsen voorzien. Op basis van het patroon dat zich momenteel op het terrein van Van der Valk aftekent, waarbij een deel van het parkeergebruik aan de carpoolfunctie is gerelateerd, zal deze carpoolplaats ruim voldoende capaciteit hebben bij de huidige vraag en is er voldoende ruimte voor mogelijk toenemend carpoolgebruik.

Parkeren hotel

Direct rond het hotel zijn 382 parkeerplaats beschikbaar. Deze zullen worden uitgebreid met een noordelijke parkeerzone voor 126 plaatsen, waardoor de totale parkeercapaciteit 508 zal bedragen. Deze laatste 126 plaatsen zijn primair bedoeld voor langparkeren en kunnen op piekmomenten een overloofunctie vervullen voor hotelbezoekers. Aangezien een dergelijke piek hooguit zeer incidenteel kan voorkomen, is deze oplossing een goede vorm van dubbelgebruik. De piekbelasting is op basis van de gemeentelijke parkeernorm berekend.

Deze is bepaald op 471 auto's, waarbij uitgegaan wordt van de maximale norm uit de CROW en een in de praktijk niet haalbare gelijktijdige bezetting van 70% van alle hotelvoorzieningen. De berekening is hierna weergegeven.

Nieuwe situatie Hotel Nuland:

Aantal kamers die bestand blijven: 106

22 kamers die afgebroken worden; deze worden dan onderdeel van het Casino.

Aantal kamers die in de toren worden gevestigd (nieuw) 56

Totaal aantal kamers in de nieuwe situatie: 160

	norm CROW	CROW-norm maximaal	max. benodigd	bezettingsgraad	dubbelgebruik
Aantal kamers:	162 0,5-1,5 per kamer	1,5	243	170,10	
1) Reigerzaal vervalt word Casino.	700 6-11 per 100m2 bvo	11	77	53,90	
2) Pelikaanzaal vervalt word Casino.	200 6-11 per 100m2 bvo	11	22	15,40	
3) Kievietzaal vervalt word Casino.	40 6-11 per 100m2 bvo	11	4,4	3,08	
4) Zwanenzaal vervalt word Casino.	40 6-11 per 100m2 bvo	11	4,4	3,08	
5) Zwaluwwaai vervalt word Casino.	50 6-11 per 100m2 bvo	11	5,5	3,85	
6) Restaurant blijft.	450 14-16 per 100 m2 bvo	16	72	50,40	25,20
7) Toekanzaal dit wordt Lobby/Bar	250 6-8 per 100 m2 bvo	8	20	14,00	
8) Pauwenzaal dit wordt Live-cooking	300 14-16 per 100 m2 bvo	16	48	33,60	
9) Flamingozaal dit wordt Lobby/live-cooking	120 6-8 per 100 m2 bvo	8	9,6	6,72	
10) Valkenzaal blijft.	450 6-11 per 100m2 bvo	11	49,5	34,65	17,33
11) vinkenzaal blijft	40 6-11 per 100m2 bvo	11	4,4	3,08	1,54
12) wordt voor de helft conferentieruimtes.	225 6-11 per 100m2 bvo	11	24,75	17,33	8,66
12) wordt helft ontvangstruimte voor de conferentie	225 6-11 per 100m2 bvo	11	24,75	17,33	8,66
13) Nachtegaalzaal word anders ingedeeld.	375 6-11 per 100m2 bvo	11	41,25	28,88	14,44
14) Heerenvel dzaal blijft wordt Fitnes.	175 4-5 per 100 m2 bvo	5	8,75	6,13	
nieuw spa	300 4-5 per 100 m2 bvo	5	15	10,50	5,25
15) Struisvogelzaal blijft	175 6-11 per 100m2 bvo	11	19,25	13,48	6,74
16) Roodborstzaal wordt geïntegreerd in de toren.	30 6-11 per 100m2 bvo	11	3,3	2,31	
17) Merelzaal wordt geïntegreerd in de toren.	30 6-11 per 100m2 bvo	11	3,3	2,31	
18) parkietzaal wordt geïntegreerd in de toren.	30 6-11 per 100m2 bvo	11	3,3	2,31	
19) Hotelbar word een onderdeel van de keuken.	40 14-16 per 100 m2 bvo	16	6,4	4,48	
20) Keuken word gehalveerd en word live-cooking.	550 14-16 per 100 m2 bvo	16	88	61,60	
Subtotaal			797,85	558,50	87,82
Bezettingsgraad (overall)		70%	239,36		
Correctie dubbelgebruik bezoekers zalen en kamers (6, 10, 11, 12, 13, nieuw spa, 15)		50%	87,82		
			470,68		

Verkeersaantrekkende werking

Hotel Van der Valk in Nuland heeft een landelijk bekende naam en zorgt dagelijks voor duizenden verkeersbewegingen. Om het aantal verkeersbewegingen te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 272 van het CROW, Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer, d.d. december 2008.

Voor het restaurant zijn geen kengetallen opgenomen, maar uitgaande dat er drie keer een parkeerplaats bezet wordt (turn-over), dan is er sprake van zo'n 800 verkeersbewegingen voor de zaal van het restaurant. In de publicatie is wel een kengetal voor casino's opgenomen, te weten 31,6 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo. Dit zou uitkomen op 300 verkeersbewegingen. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat ervan uit wordt gegaan dat er tot 500 bezoekers per dag worden verwacht. Uitgaande van 1,5 tot 2 bezoekers per auto, levert dat 500 tot 700 verkeersbewegingen per etmaal op.

De openingstijden van de zaal en van de speelautomatenhal zijn hetzelfde. Gezien de goede ontsluiting van de planlocatie en de relatief beperkte veranderingen in de verkeersstromen ten opzichte van de huidige situatie worden geen verkeersproblemen verwacht.

4.9. Vliegende verkopen

Droogh Trommelen en Partners (DTNP) heeft een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de vliegende verkoop in Hotel Nuland. Dit onderzoek biedt een onderbouwing voor de mate waarin vliegende verkopen in Hotel Nuland mogen plaatsvinden in relatie tot de bestaande winkelstructuur.

De kernen in de gemeente Maasdonk liggen op relatief korte afstand van centra van grotere orde (Den Bosch, Rosmalen, Oss, Heesch) met een ruim aanbod in recreatieve branches. De winkels in Maasdonk hebben hoofdzakelijk een lokaalverzorgende functie. De potentiële consumenten komen vooral uit de eigen gemeente. De omvang van het verzorgingsgebied is beperkt, hetgeen de exploitatiemogelijkheden voor winkels bemoeilijkt. Gezien het verzorgingsgebied is het winkelaanbod in Maasdonk relatief uitgebreid, maar kwetsbaar. De meeste winkels hebben vooral een lokale verzorgingsfunctie. Het draagvlak voor deze winkels is zeer beperkt. De grotere meubelzaken en rijwielzaken zijn daarnaast afhankelijk van klanten afkomstig van buiten de gemeentegrenzen.

Het totale winkelaanbod in Maasdonk bedraagt ca. 17.200 m² vvo. Het aanbod is verdeeld over drie kernen. In de lokale detailhandel is het boodschappensegment de belangrijkste functie; de winkels hebben over het algemeen een lokaalverzorgende functie, met uitzondering van een aantal winkels die een groter verzorgingsgebied hebben (fietsen, woninginrichters, kleding).

Juist de laatstgenoemde winkels zijn kwetsbaar, terwijl deze winkels zorgen voor een gedifferentieerd aanbod.

In Hotel Nuland worden geregeld bijeenkomsten gehouden waarbij producten worden aangeboden; slechts een deel daarvan kan worden getypeerd als 'vliegende verkopen' en concurreert met de bestaande aanbodstructuur.

Tot dusver hebben de vliegende verkopen in Hotel Nuland in de visie van DTNP geen ontwrichtende werking op de detailhandelsstructuur in de gemeente Maasdonk.

Aangezien het huidige voorzieningenaanbod beperkt is, dient hier zorgvuldig mee omgegaan te worden. De vliegende verkopen moeten daarom in beperkte mate worden toegestaan (maximaal 12 per jaar) en in bepaalde branches (branches die voorkomen in de bestaande structuur in Maasdonk) beperkt worden. Overige beurzen, veilingen etc. vallen niet onder deze vorm van detailhandel en zijn vrij toegestaan.

Bij beurzen dienen minimaal vijf gelijkwaardige aanbieders hun producten aan te bieden en krijgen lokale aanbieders de mogelijkheid aan de beurs deel te nemen. De voorgestelde regeling doet recht aan de historische positie van Hotel Nuland en voorkomt duurzame ontwrichting van de bestaande aanbodstructuur. Bovendien weten de betrokken partijen (Van der Valk, ondernemers, gemeente) waar zij aan toe zijn.

De vliegende verkoop zal onder de voorwaarden die in het rapport staan aangegeven, geen negatieve effecten hebben voor de regionale detailhandelsstructuur. Dit heeft met name te maken met het feit dat het aantal vliegende verkopen per jaar gemaximeerd is op 12. Dit aantal is zo weinig dat dit naar verwachting nauwelijks invloed zal hebben op het functioneren van winkels in winkelgebieden in de regio, laat staan op het functioneren van deze winkelgebieden als geheel. Bijvoorbeeld: een vliegende verkoop in bruidsmode zal incidenteel plaatsvinden en daarom geen invloed hebben op het functioneren van een bruidsmodezaak in bijvoorbeeld Oss of Den Bosch. Als in deze branche vaker (met een maximum van 12) een vliegende verkoop wordt gehouden, zal dit eventueel het functioneren van de bruidsmodezaak in Oss of Den Bosch onder druk kunnen zetten, maar daarmee heeft het nog geen effect op het functioneren van het centrum als geheel.

5. PLANOLOGISCHE AFWEGING

5.1. Planologische acceptatie

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven planonderbouwing en de planologische en milieukundige onderzoeken die hebben plaatsgevonden, acht de gemeente deze ontwikkelingen ruimtelijk en planologisch passend op de bedoelde locatie.

Nut en noodzaak

Realisatie van onderhavig plan betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de zuidzijde van Nuland. Door de verbeterde ontsluiting van het hotel en realisatie van de carpoolplaats met tankstation in een groene omgeving conform de structuurvisie Groene Schil zoals vastgelegd door de gemeente, ontstaat een stedenbouwkundige versterking van de dorpsrand en dorpsentree. Door realisatie van onderhavig plan zal de exploitatie van het hotel met bijbehorende faciliteiten duurzaam zekergesteld worden en kan het hotel worden aangepast op veranderde vraag in de markt. Dit is niet alleen planologisch wenselijk, maar is ook van belang voor de lokale economische structuur. De modernisering van het hotel en uitbreiding van aanbod zal gepaard gaan met tientallen extra banen.

Geschiktheid locatie

De locatie is van voldoende omvang en de functies kunnen ruimtelijk en milieukundig goed worden ingepast. De planologische veranderingen als gevolg van de realisatie van onderhavige plannen zijn zeker aanvaardbaar en de plannen leiden ertoe dat de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de dorpsentree worden versterkt; niet alleen door een herschikking van functies en realisatie van meer representatieve bebouwing, maar ook door de in samenhang daarmee te realiseren kwaliteitsverbetering in de groene ruimte.

5.2. Uitvoerbaarheid

De realisering en de kosten voor de realisatie van het noordelijke plandeel dat ten grondslag ligt aan deze planwijziging, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft deze planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdonk. Daarnaast zullen tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over realisatie en beheer van de carpoolplaats. De gemeente zal hiervoor met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten.

In deze anterieure overeenkomst zullen ook afspraken over het kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet worden gemaakt. Aangezien het kostenverhaal op deze manier op een andere wijze is verzekerd en er ook geen andere redenen zijn om een exploitatieplan op te stellen, is het opstellen van een exploitatieplan ingevolge het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht.

Het concern van Van der Valk International B.V. exploiteert inmiddels meer dan 30 jaren door middel van haar dochtervennootschap Hotel Nuland een hotel in de plaats Nuland. Het Van der Valk International-concern exploiteert tientallen hotels in binnen- en buitenland. Van der Valk is de grootste horeca- / hotelorganisatie in Nederland. De Van der Valk hotels maken al tientallen jaren grote groei en bloei door, ongeacht de economische conjunctuur. De Van der Valk hotels weten zich telkens aan de veranderende vraag vanuit de markt en maatschappelijke omstandigheden aan te passen. Ook in de recente jaren heeft Van der Valk tal van nieuwe hotels geopend en bestaande hotels gemoderniseerd en/of gerenoveerd. Met betrekking tot Hotel Nuland bestaat het voornemen om het hotel ingrijpend te renoveren en uit te breiden, conform de veelvuldig binnen de eigen organisatie beproefde hotelformule. Overigens liggen de exploitatierisico's bij het hotel.

5.3. Kwaliteitsverbetering volgens Verordening Ruimte

Volgens artikel 2.2. van de provinciale Verordening Ruimte dient de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met de aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. De structuurvisie "Groene Schil Nuland" is hiervoor het vastgestelde gemeentelijke beleidskader. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt daarom getoetst aan de kaders uit de structuurvisie "Groene Schil Nuland".

De noordelijke parkeerplaats, wadi en groene afscherming noordelijk van het hotel en het tankstation en de carpoolplaats zijn gelegen in het gebied "integratie stad / land". Het overige deel (hotel en bedrijfswoning) zijn in stedelijk gebied gelegen.

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt deels fysiek gerealiseerd door herinrichting van de openbare en private ruimte op basis van het inrichtingsplan. Daarnaast worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over een bijdrage die geleverd zal worden aan verbetering van het landschap in relatie tot de vereisten uit de structuurvisie "Groene Schil Nuland". Deze is onderbouwd met een taxatie van de waardetoeename en een daarvan afgeleide bijdrage van initiatiefnemers voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht op twee recent in werking getreden wetten. Ten eerste op de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), onder meer met betrekking tot bepaalde bestemmingsbenamingen, formuleringen, de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht. Ten tweede op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin het begrip 'omgevingsvergunning' is geïntroduceerd. Een omgevingsvergunning is nodig voor wat eerder werd benoemd als bouwvergunning, vrijstelling of ontheffing, of een aanlegvergunning.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en de procedurebepaling.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen, deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels. Voor een aantal begrippen is een standaard formulering voorgeschreven in het SVBP 2008.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook voor de formulering van de wijze van meten is aansluiting gezocht bij de standaardbepaling uit bijlage 12 van het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen

Op de gronden met deze bestemming is de vestiging van een tankstation (inclusief de verkoop van LPG) en bijbehorende voorzieningen als een pompshop en een wasplaats toegestaan. Aangezien het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter heeft, is gekozen voor het opnemen van een bouwvlak met een bebouwingspercentage zodat de situering van het tankstation nog enigszins flexibel is. Dit bebouwingspercentage geldt zowel voor gebouwen als ook voor bijbehorende bouwwerken, waardoor de overkapping c.q. de luifel ook wordt meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage. In de regeling is dit, evenals de bouwhoogten, vastgelegd.

Binnen dit bestemmingsvlak is de LPG-afleverzuil toegestaan. In de regels is opgenomen dat er binnen een afstand van 15 meter van de LPG-afleverzuil, geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten mogen worden gevestigd. Ten behoeve van de verkoop van LPG is ook een vulpunt en een ondergrondse opslagtank benodigd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid wordt dit in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gerealiseerd. Binnen de bestemming Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen is het als strijdig gebruik opgenomen. De berekeningen in het kader van externe veiligheid zijn uitgegaan van een bepaalde maximale afstand tussen afleverzuil en ondergrondse tank, gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Deze afstand is vastgelegd in de regels. De wet- en regelgeving omtrent externe veiligheidsafstanden is in beweging. Daarom is er een binnenplanse omgevingsvergunningmogelijkheid opgenomen om in te springen op veranderde wet- en regelgeving op dit punt, om de in de regels opgenomen afstanden te kunnen verkleinen.

Groen

De gronden met deze bestemming hebben met name een infiltratie- en een retentiefunctie. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, om te waarborgen dat deze functies behouden blijven. Aan de noordzijde is een extra aanduiding opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing met een voorwaardelijke verplichting.

Horeca

Dit is de hoofdbestemming van dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming wordt horeca in de zin van een hotel, restaurant, café en zalencentrum mogelijk gemaakt. Verder is binnen een vastgelegde gebruiksoppervlakte een speelautomatenhal toegestaan, mogen evenementen in de vorm van conferenties, veilingen, modeshows e.d. worden gehouden. Daarnaast is detailhandel toegestaan, waarbij is aangegeven welke vorm van detailhandel, zodat de bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente niet onevenredig zal worden aangetast. Het gaat om drie vormen van detailhandel, namelijk detailhandel ten behoeve van evenementen in twee vormen, en vliegende verkoop. Detailhandel in de vorm van vliegende verkoop is uitsluitend in de vorm van vliegende verkoop maximaal 12 x per jaar toegestaan op basis van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels. In deze omgevingsvergunningsprocedure worden eisen gesteld aan het type product dat verkocht mag worden om ervoor te zorgen dat geen onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur van de gemeente zal plaatsvinden. Deze vergunning dient jaarlijks te worden aangevraagd.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beeldend weergegeven op de verbeelding, zoals goot- en bouwhoogtes en een bebouwingspercentage.

Binnen deze bestemming is één (de bestaande) bedrijfswoning toegestaan. De bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen een specifiek aangewezen gebied, te weten de aanduiding “bijgebouwen” worden gebouwd.

Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de noordelijke bedrijfsuitbreiding (bestemming horeca) uitsluitend hiervoor benut mag worden indien de landschappelijke inpassing in de noordelijke groenzone in stand wordt gehouden.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor het realiseren van een carpoolplaats. Daarnaast worden de in- en uitritten van het tankstation en de carpoolplaats op de gronden met deze bestemming geprojecteerd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Deze bestemming biedt tevens een mogelijkheid tot het realiseren van een hoge reclamemast. De situering hiervan is vastgelegd op de verbeelding. Het bouwplan zal getoetst worden aan het Kader “objecten langs autosnelwegen” en Rijkswaterstaat zal hierbij om advies worden gevraagd.

Binnen het bestemmingsvlak wordt ten behoeve van het nabijgelegen verkooppunt van LPG, het vulpunt en het ondergrondse reservoir gesitueerd. De daadwerkelijke verkoop is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels

Het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir leveren een risicocontour in het kader van externe veiligheid op. De plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) is op de verbeelding opgenomen, gebaseerd op de maximale mogelijkheden die de aangeduide vlakken bieden. Hierbinnen zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen deze bestemming zijn er nauwelijks mogelijkheden voor het oprichten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, maar de bestemming laat het wel toe dat een object met een hoge infrastructurele waarde wordt opgericht. Derhalve is ervoor gekozen de PR10⁻⁶-contour op te nemen. In de reguliere uitoefening van de bestemming zullen weinig belemmeringen worden ondervonden door de aanwezigheid van deze veiligheidscontour.

Ter bescherming van het grondwaterwingebied is een aanduiding opgenomen met daaraan gekoppelde regels, die bodemingrepen toetsbaar maken op de vereiste dat de grondwaterkwaliteit geborgd moet blijven.

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijven voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.