



Ruimtelijke onderbouwing Sauna & Beauty Oase Nederasselt Gemeente Heumen

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 11-04-2017 nr. 2016-0698

mij bekend,
de gemeentesecretaris

TER INZAGE

23 februari 2017

Gemeente Heumen



Gemeente Heumen

Ruimtelijke onderbouwing Sauna & Beauty Oase
Nederasselt

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 11-04-2017 nr. 2016-0698

mij bekend,
de gemeentesecretaris



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Ligging plangebied.....	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. GEBIEDSVISIE.....	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Toekomstige situatie	5
3. BELEIDSKADERS	8
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	9
5. UITVOERBAARHEID.....	12
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	12
5.2. Overleg	12
5.3. Zienswijzen	12

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 11-04-2017 nr. 2016-0698

mij bekend,
de gemeentesecretaris



d.d. 11-04-2017 nr. 2016-0698

mij bekend,
de gemeentesecretaris



1. INLEIDING

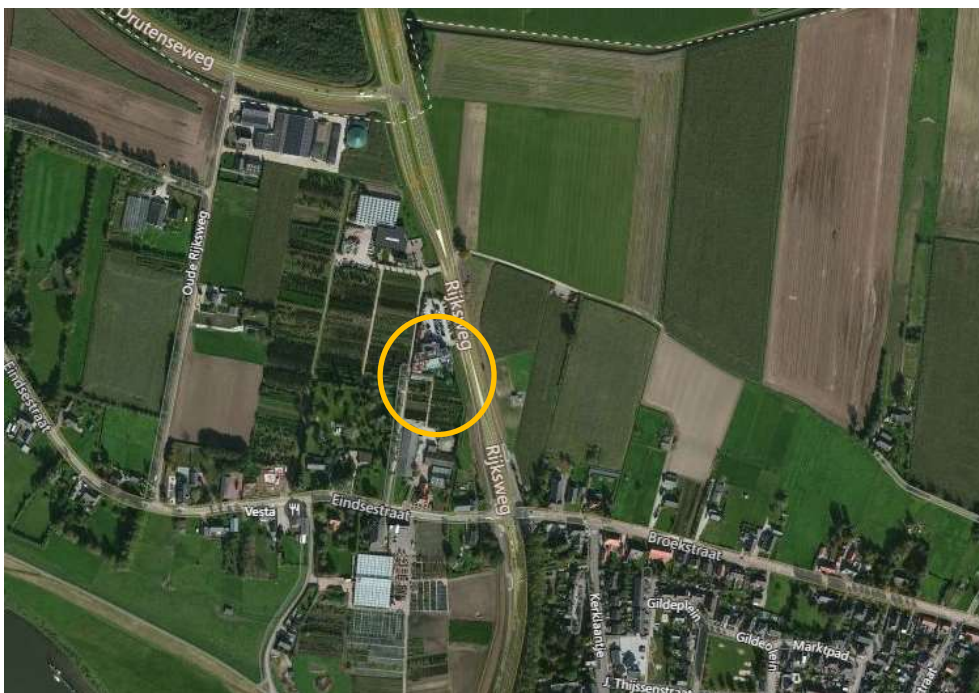
1.1. Aanleiding

Om de parkeerproblematiek bij Sauna & Beauty Oase op te lossen is door de gemeente Heumen een omgevingsvergunning afgegeven voor de aanleg (uitbreiding) van het parkeerterrein. De vergunning is in nauw overleg tussen de eigenaren van de sauna, gemeente, provincie en het waterschap tot stand gekomen. Het betreft echter een vergunning voor een tijdelijke situatie, het parkeerterrein moet volgens deze vergunning na 10 jaar ongedaan worden gemaakt.

Nu is het de intentie om het parkeerterrein permanent planologisch-juridisch te verankeren c.q. te vergunnen. Daarbij zal ook de buitentuin (ligweide) worden vergroot met daaromheen een afscherming in verband met de privacy van de saunabezoekers. Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van een afwijkingsbesluit, zoals opgenomen in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3, Wabo, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De aanvraag dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden met een “ruimtelijke onderbouwing”, waarin o.a. is verwoord wat het plan inhoudt, hoe dit zich verhoudt tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het past binnen de omgeving. Middels onderhavige onderbouwing wordt hier invulling aan gegeven.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Rijksweg in Nederasselt. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het besluitvlak.

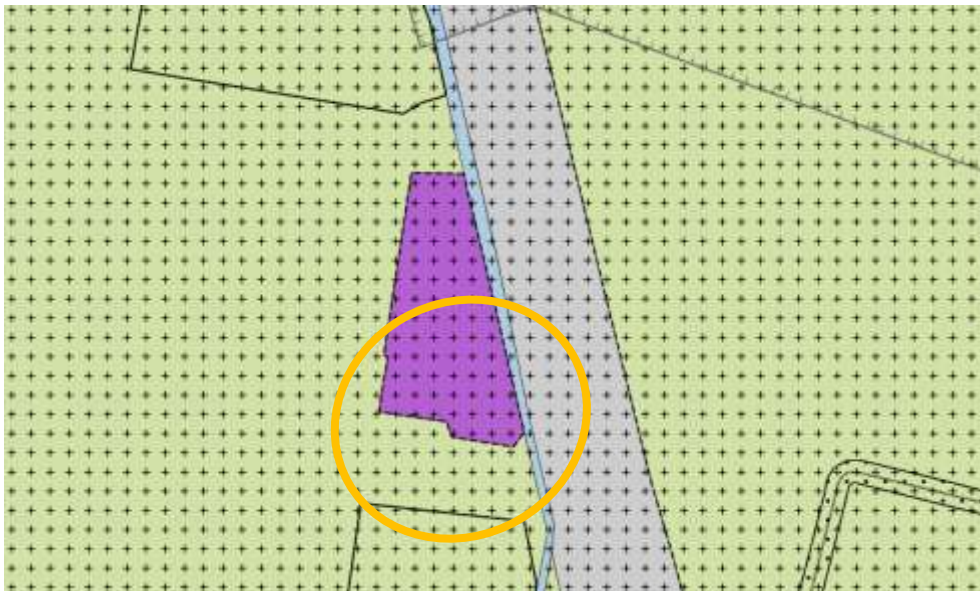


Ligging plangebied (www.bing.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009', zoals op 16 december 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' 'Water' en 'Verkeer'. Voorts geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.

Het bestaande saunaterrein heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid'. In de regels van het bestemmingsplan is dit vervolgens gerelateerd aan de bestaande saunafunctie. Activiteiten en inrichting van het terrein gerelateerd aan de sauna zijn derhalve reeds toegestaan en maken geen deel uit van deze onderbouwing. Onderstaand een uitsnede van de digitale verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'

De uitbreiding van het parkeerterrein is ten zuiden van de sauna aangelegd. Tussen het nieuwe parkeerterrein en de bestaande sauna wordt een uitbreiding van de buitenruimte met afscheiding gerealiseerd. Ook de noordelijk gelegen parkeerruimte zal een betere inrichting krijgen, dit valt binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing betreft een motivering en verantwoording van het plan. De ruimtelijke onderbouwing kan globaal opgedeeld worden in drie delen.

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

Sauna & Beauty Oase is gelegen aan de Rijksweg ten noorden van de kern Nederasselt. Vanwege de ligging in de kernrandzone van Nederasselt in langs de N324 en nabij de kruising met de N846 is de sauna goed bereikbaar voor bezoekers. Het terrein bestaat uit een gebouw bestaande uit meerdere volumes met aan de zuidzijde een buitenruimte met omheining. Aan de noordzijde is het oorspronkelijke parkeerterrein gelegen. Ten zuiden van de sauna, ter plaatse van de voormalige gronden van 'Theunissen Tuinplanten Tuinaanleg' is inmiddels de uitbreiding van het parkeerterrein aangelegd middels een tijdelijke vergunning. Ten behoeve van de bereikbaarheid (en de benodigde verplaatsing van de inrit) van deze parkeervoorziening is ook grond van de provincie Gelderland aangekocht.



Zicht op plangebied vanuit noordzijde (boven) en zuidzijde (onder), voor aanleg parkeervoorziening

2.2. Toekomstige situatie

Door middel van deze herinrichting en uitbreiding van de parkeergelegenheid wordt een oplossing geboden voor de parkeerproblematiek. Daar waar voorheen bezoekers in de berm of in het dorp parkeerden, wat leidde tot verkeersonveilige situaties, werd een shuttlebusdienst ingesteld tussen een parkeerterrein aan de Industriestraat in Grave en de sauna. Gezien de ruime afstand tussen parkeerterrein en sauna is dit vanuit bedrijfstechnisch oogpunt een ongewenste situatie.

Diagram illustrating a parking area layout with various dimensions and labels:

- totaal 61 P** (total 61 spaces)
- keerruimte vrachtwagen** (truck maneuvering space)
- parkeerplaatsen 5x2,5m klinkerbestrating** (parking spaces 5x2.5m cobblestone paving)
- parkeerplaatsen personeel** (staff parking spaces)
- bestaande houten wand ca. 4,5m hoog** (existing wooden wall approx. 4.5m high)
- klinkerbestrating BKX beukenhaag 25cm breed** (cobblestone paving BKX beech hedge 25cm wide)
- aanlichting toegangsweg vanuit houten wand** (lighting access road from wooden wall)
- wintergroene klimplanten** (wintergreen climbing plants)
- nieuwe houten wand ca. 4,5m hoog** (new wooden wall approx. 4.5m high)
- houten schutting waarop wandlampen** (wooden fence with wall lamps)
- 91P** (91 spaces)
- wintergroene klimplanten** (wintergreen climbing plants)
- groenblijvende bomen/leibomen** (evergreen trees/leibomen)
- schutting hoogte 3,6m** (fence height 3.6m)
- achterzijde rij parkeerplaatsen 2,90m** (rear side of parking spaces 2.90m)
- lichtmasten** (light poles)
- gasheknerk** (gas hatch)
- poort 5m** (gate 5m)
- parkeerplaats overrijdbaar voor onderhoud slot** (parking space driveable for maintenance gate)
- druppel** (drip)
- 5,00 m**, **5,50 m**, **5,75 m**, **6,00m**, **8,00 m**, **9,95 m**, **12,00 m** (dimensions)
- sluis 4-8,00m breed 12,00 m** (sluice 4-8.00m wide 12.00 m)

Inrichting buitenruimte en parkeervoorziening

Ten zuiden van de sauna is een parkeerterrein aangelegd. Deze wordt ontsloten via een oprit die evenwijdig aan de Rijksweg langs de sauna is gelegen. Daartoe wordt de bestaande inrit enkele meters in noordelijke richting opgeschoven. Voor een goede en herkenbare ontsluiting wordt gebruik gemaakt van één aansluiting op de Rijksweg. Door deze 8 meter breed te maken, wordt voldoende ruimte geboden voor zowel komend als vertrekkend verkeer.

Tussen het bestaande saunaterrein en de nieuwe parkeervoorziening zal de bestaande buitenruimte (ligweide) van de sauna worden uitgebreid. Om deze buitenruimte zal, gelijk aan de bestaande buitenruimte, een afscherming worden aangebracht van circa 4,5 meter hoog.

Het parkeerterrein, de buitenruimte en de afscherming van de buitenruimte krijgen een groene aankleding waardoor het geheel in de omgeving wordt ingepast (zie voorgaande afbeelding). Ook tegen de bestaande houten wand zal groen worden geplaatst, waardoor zowel bestaand als nieuw landschappelijk worden ingepast.

3. BELEIDSKADERS

Aangezien er geen sprake is van een nieuwe functie, maar enkel de uitbreiding van de parkeervoorziening (waar nu deels elders wordt geparkeerd) en de uitbreiding van buitenruimte (ligweide met afscheiding) is geen sprake van een relatie danwel strijd met het beleid van de rijksoverheid, provincie of de gemeente. Met dit plan wordt maatwerk op locatie geleverd om een duurzame oplossing te bieden voor de verkeersproblematiek. Het plan is dan ook in nauw overleg tussen de initiatiefnemers (sauna), gemeente, provincie en waterschap tot stand gekomen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Middels dit plan krijgt de gerealiseerde tijdelijke parkeervoorziening ten zuiden van de sauna een permanente planologische status c.q. vergunning. Tevens vindt een beperkte uitbreiding van de bestaande ligweide (met afscheiding) plaats. Met dit plan vindt geen uitbreiding plaats van het bebouwde oppervlak. Tevens zal geen sprake zijn van een hogere verkeers- en daarmee bezoekersintensiteit. Doordat de shuttlebus door de concentratie van het parkeren bij het saunacomplex zelf niet meer nodig is, zal juist sprake zijn van een daling van de verkeersbewegingen van en naar de sauna. Dit betekent dat in het kader van de planologische procedure dit plan in ieder geval geen invloed heeft op de aspecten bodem, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder en veehouderij en ecologie.

Waterhuishouding

Het toevoegen van verhard oppervlak kan gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie. Vanuit dit oogpunt kan het treffen van maatregelen noodzakelijk zijn. Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt voor particulieren dat zij mogelijk, eenmalig, gebruik kunnen maken van de vrijstellingsregeling. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van gemaakt is. De vrijstelling bedraagt 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied.

Zoals eerder vermeld is het plan ten behoeve van de uitbreiding van de parkeervoorziening in nauw overleg tussen initiatiefnemers (sauna), gemeente, provincie en waterschap tot stand gekomen. In het kader van de vergunningverlening van het waterschap is (door het waterschap) een doorrekening gemaakt van de benodigde waterberging vanwege het extra verhard oppervlak, zie onderstaande afbeelding.

Bergingsverlies a.g.v. demping:	0	m3
Berging vóór compensatie:	31	m3
Berging voor verhard oppervlak:	44	m3
Totaal benodigde berging:	76	m3

Berekening benodigde waterberging

Uit deze berekening blijkt dat 44 m³ extra waterberging moet worden gerealiseerd vanwege het extra verhard oppervlak. Deze waterberging wordt gerealiseerd door de bestaande sloot langs de Drutenseweg (N845) deels te verbreden, zie onderstaande afbeelding. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven akkoord te zijn met de onderbouwing.



Situering compensatie waterberging

Archeologie

Volgens de in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze grond groundbewerkingen uit te voeren dieper dan 0,40 m vanaf het maaiveld, alsmede een parkeerplaats aan te brengen, zulks indien de oppervlakte van het groundbewerking c.q. aan te brengen verharding 2.500 m² of meer bedraagt. De verharding is 23 cm diep en het te verharden oppervlak is kleiner dan 2.500 m². Onderzoek op basis van het geldende bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien hebben de werkzaamheden danwel de directe of indirecte gevolgen van deze werken ook niet geleid tot een verstoring van eventuele archeologische waarden.

Bedrijven en milieuzonering

Met de uitbreiding van het parkeerterrein wordt ook de inrichting van de sauna vergroot. Om na te gaan of dit leidt tot overlast op de omgeving worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Nederasselt langs de Rijksweg. De omgevingscondities maken dat gesproken kan worden van een gemengd gebied. Een sauna staat zelf niet als categorie opgenomen in de VNG-publicatie, wordt het echter gerelateerd aan een overdekt zwembad, dan geldt daarvoor een richtafstand van 50 meter in een rustige woonomgeving en dus 30 meter in een gemengd gebied. Gevoelige bestemmingen zijn op minimaal 80 meter gelegen tot de nieuwe perceelsgrens. Dit betekent dat ruimschoots aan zowel de richtafstand voor een rustige woonomgeving als een gemengd gebied kan worden voldaan.

Conclusie

Uit voorstaande komt naar voren dat er ten aanzien van de milieukundige aspecten geen belemmeringen zijn geconstateerd. Sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor deze planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met de gemeente een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

5.2. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken worden met de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Zowel de provincie als het Waterschap zijn akkoord met het plan.

5.3. Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat tevens de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.