

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING FASE 3

GEMEENTE BUREN

LANDAL DE WIELSCHE DREEF

KALVERLANDSEWEG 3
TE ECK EN WIEL





© 2024, Weltevreden B.V., Bilthoven

Weltevreden B.V. P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

2

Auteur T. Schaapherder, V. Bothof
Datum 26 juni 2024
Projectnummer 20106
Opdrachtgever De Wielsche Dreef
 Kalverlandseweg 3
 4024BT Eck en Wiel

Over Weltevreden B.V.

Weltevreden B.V. uit Bilthoven is een adviesbureau gespecialiseerd in bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke onderbouwingen, bezwaarprocedures, gebiedsvisies en herontwikkelingen. Met onze expertise op het ruimtelijk-juridisch vlak staan we initiatiefnemers, overheden, belanghebbenden en particulieren bij.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Locatie plangebied	5
1.3 Basisgegevens	5
2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2 Huidige bestemming	7
2.3 Beoogde toekomstige ontwikkeling.....	7
2.3.1 Parkplattegrond Masterplan	7
2.3.2 Kaveltekening Masterplan.....	9
2.3.3 Bouwtekeningen villamix.....	9
2.4 Uniciteit – precedent	10
2.5 Noodzaak van beoogd plan	10
3. Beleidskaders	12
3.1 Vigerend beleidskader	12
3.2 Gemeentelijk beleid.....	12
3.3 Visie Recreatie en Toerisme	12
4. Toetsing randvoorwaarden.....	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Bodem	13
4.3 Landschap.....	14
4.4 Cultuurhistorie	14
4.5 Duurzaamheid.....	14
4.6 Externe veiligheid.....	14
4.6.1 Plaatsgebonden risico's.....	14
4.6.2 Groepsrisico's.....	16
4.7 Geluid	16
4.8 Luchtkwaliteit.....	16
4.9 Milieuzonering en bedrijvigheid.....	18
4.10 Natuur, flora & fauna.....	18
4.11 Verkeer, parkeren en ontsluiting.....	18
4.11.1 Verkeer	18
4.11.2 Parkeren	19
4.11.3 Ontsluiting.....	19

4.12 Watertoets.....	19
4.13 Participatie	20
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
5.2 Economische uitvoerbaarheid	21
5.3 Overleg met andere overheden.....	21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Na het vergunnen van de eerste fase en fase 2A en 2B voor de centrumvoorzieningen, wordt fase 3 aangevraagd waarin een groter deel van de huisjesmix is opgenomen. Deze omvat grotere huisjes. De noodzaak daarvan ligt in de marktomstandigheden en context van dit specifieke park. De verkoop van recreatiewoningen in Nederland zit al jaren in de lift. Sinds 2014 wordt de markt gekenmerkt door een stijgende lijn in het aantal verkopen. Volgens de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) koelt de markt van recreatiewoningen sinds 2020 af, door het dalend aantal verkopen ten opzichte van andere jaren. Desondanks blijkt dat de verhouding tussen het aantal verkopen ten opzichte van het aantal aangeboden woningen en hierdoor de markt nog steeds krap is. Er is dus grote behoefte aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen. Bovendien, de meeste recreatiewoningen die verkocht worden, staan op vakantieparken. Daarbij komt kijken dat het gebied van de Utrechtse Heuvelrug en Veluwe in 2022 de populairste regio in Nederland met de meest verkochte recreatiewoningen. Nogmaals, de realisatie van nieuwe recreatiewoningen is belangrijk.

1.2 Locatie plangebied

Het plangebied van de Wielsche Dreef ligt aan de rand van de kern Eck en Wiel. Het plangebied is gelegen op een 'eiland' tussen de volgende waterwegen: Nederrijn, Waal en Amsterdam-Rijnkanaal. Via de nabijgelegen A15 en de spoorlijn Tiel-Arnhem Centraal, is de regio met de auto of trein te bereiken. In de directe omgeving van het plangebied liggen woonfuncties (bijv. Eck en Wiel), recreatieve functie (ijsbaan, sportvelden) en agrarische functies (vruchtteelt- en kalvermestbedrijven, geitenhouderijen).

5

1.3 Basisgegevens



FIGUUR 1.1: PERCELEN PLANGEBIED

Het te ontwikkelen plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- Maurik O 48, kadastrale perceeloppervlakte 25.760 m²
- Maurik O 51, kadastrale perceeloppervlakte 37.540 m²
- Maurik O 712, kadastrale perceeloppervlakte 21.526 m²
- Maurik O 714, kadastrale perceeloppervlakte 58.880 m²
- Maurik O 716, kadastrale perceeloppervlakte 32.555 m²
- Maurik O 720, kadastrale perceeloppervlakte 240 m²

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft Buitengebied, Recreatieterrein Kalverland, Eck en Wiel, vastgesteld op 29 mei 2012 [NL.IMRO.0214.BUIBP20100001-vi01]. Dit bestemmingsplan is destijds door de gemeente Buren vastgesteld om het recreatieterrein Kalverland een kwaliteitsimpuls te geven. De recreatief gunstige ligging van het terrein in de Betuwe biedt volgens de nieuwe eigenaar kans om een hoogwaardig verblijfsrecreatiepark te realiseren. Het is de bedoeling dat het nieuwe park landschappelijk gezien zal aansluiten op de directe omgeving, die bestaat uit rivieren- en polderlandschap en de aanwezigheid van boomgaarden. Dit bestemmingsplan dient als uitwerkingskader voor de deze ontwikkeling. Fase 1 zal volledig binnen dit uitwerkingskader ontwikkeld worden. Fase 2A en 2B betreffen de centrumvoorzieningen die reeds zijn vergund. Dit betreft fase 3.

2.2 Huidige bestemming

Uitgaande van het bestemmingsplan Buitengebied Recreatieterrein Kalverland, Eck en Wiel (2012) zijn de volgende bestemmingen van toepassing op het plangebied: het overgrote deel van het plangebied is aangeduid met de enkelbestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Grenzen aan de zuidzijde van het plangebied liggen gronden die bestemd zijn met de enkelbestemming Recreatie – Centrale voorzieningen. Daarnaast zijn gronden aan de rand van het plangebied bestemd met de enkelbestemming Groen. Door het plangebied lopen ook een aantal waterpartijen die zijn aangeduid met de enkelbestemming Water.

Door de enkelbestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie, Groen en Water lopen de volgende dubbelbestemmingen: Leiding – Gas, Leiding – Riool, Waterstaat – Beheerszone watergang. Voor de gronden die grenzen aan de zuidzijde van het meest noordelijke perceel geldt de gebiedsaanduiding Overig – Spuitzone Boomgaard (er is reeds jaren geen boomgaard aanwezig nabij het plangebied).

Tot slot zijn op verschillende gedeelten van de gronden met de enkelbestemming Recreatie – Centrale voorzieningen de volgende aanduidingen van toepassing: 1) Functie aanduiding: specifieke vorm van recreatie – recreatieve voorzieningen, 2) Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein; 70%, 3) Functieaanduiding: bedrijfswoning.

2.3 Beoogde toekomstige ontwikkeling

Fase 3 bestaat uit een mix van verblijfsrecreatiewoningen. Deze omvatten de types van de villamix die buiten de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan vallen.

2.3.1 Parkplattegrond Masterplan

Onderstaande figuren zijn een visuele weergave van het zogeheten ‘Masterplan’. Figuur 2.1 is een plattegrond van hoe het park er inclusief de nieuw te realiseren villamix eruit moet gaan zien. Te zien is dat er acht nieuwe type woningen zullen worden gerealiseerd aan voornamelijk de oostkant en de noordkant van het park.



FIGUUR 2.1: PARKPLATTEGROND FASE 3 (STUFKEN)

Onderstaand een tabel met daarin opgenomen het totaal aantal huisjes dat het recreatiepark in de voornomen situatie zal bedragen.

8

	Aantal huisjes	Personen met woning	Totaal
2-persoons	10	2	20
4-persoons	81	4	324
6-persoons	85	6	510
8-persoons	44	8	352
10-persoons	14	10	140
12-persoons	11	12	132
			1478

TABEL 2.1: TOTAAL AANTAL HUISJES VOLGENS FASE 1 EN 3

De 156 kleine recreatieve eenheden (2-persoons, 4-persoons en de eerste 65 6-persoons) zijn reeds onherroepelijk vergund voor fase (ODR2208959). Deze vergunning is opgenomen als bijlage.

Echter, voor de aanvraag van fase 3 worden de resterende grotere recreatieve eenheden aangevraagd. Deze zijn opgenomen in tabel 2.2. Ter verduidelijking, dit zijn huisjes waarvoor in deze ruimtelijke onderbouwing een aanvraag wordt gedaan.

	Aantal huisjes	Personen met woning	Totaal
6-persoons	20	6	120
8-persoons	44	8	352
10-persoons	14	10	140
12-persoons	11	12	132
			744

TABEL 2.2: TOTAAL AANTAL HUISJES VOLGENS FASE 3

2.3.2 Kaveltekening Masterplan

Figuur 2.2 is een kaveltekening waarin onder andere zichtbaar is wat de precieze indeling gaat zijn van de kavels. Beide plattegrond zijn ook als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



FIGUUR 2.2: KAVELTEKENING FASE 3 (STUKKEN)

2.3.3 Bouwtekeningen villamix

In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing zijn onder andere bouwtekeningen per type recreatiewoning toegevoegd. De geveltekening, de indeling van de recreatiewoning en de doorsneden zijn weergegeven. Zie onderstaande tabel met de afwijking per type op het bestemmingsplan:

Type Vakantiewoning	Tekening	Opp	Goothoogte	Nokhoogte	Inhoud
Bestemmingsplan	nvt	75m2	3m	7m	300m3
6P Culinaire Wellness	906N-2A	63m2	2,8m	6,7m	299m3
6P Outdoor Living	906N-2B	69m2	2,8m	6,7m	306m3
8P Extra Luxe	908N-2	83m2	2,9m	7m	410m3
8P Comfort Kids	908N-3	83m2	2,9m	7m	410m3
8P Comfort Terras	908N-4	83m2	2,9m	7m	410m3
8P Comfort Game	908N-6	83m2	2,9m	7m	410m3
10P Extra Luxe	910N-1	99m2	2,9m	7m	490m3
12P Extra Luxe	912N-1	117m2	2,9m	7m	580m3

2.4 Unicité – precedent

Het plan in deze vorm is uniek binnen het bestemmingsplan aangezien dit in tegenstelling tot veel terreinen binnen de door dijken beschermde ruimte ligt. De meeste recreatieparken binnen het bestemmingsplan liggen buitendijks en vormen daarmee een vanuit het Rijk gezien onwenselijke afwijking op de landelijk bescherming tegen water en het aspect groepsveiligheid.

Tevens speelt mee dat op het terrein een permanente woonwijk was ontstaan die overlast opleverde en een onwenselijke overtreding van de regels van het bestemmingsplan vormde. De initiatiefnemer heeft dit terrein gekocht om de overtredingen te beëindigen en hiervoor aanzienlijke kosten gemaakt die op andere recreatiebestemmingen niet van toepassing zijn.

Bovendien is het aangevraagde de villamix van Landal Greenparks. Voor andere terreinen is hiervan geen sprake, is het marktsegment anders en is deze mix van klein en groot niet relevant. Er kunnen daarmee ook geen rechten ontleend worden aan dat één verhuurmodel deze mix gebruikt.

2.5 Noodzaak van beoogd plan

Het plan bevat een gevarieerd aanbod aan vakantiewoningen te realiseren. Zo bestaat de villamix voor deze fase uit een mix van 6-persoons tot 12-persoons woningen, die elk variëren in oppervlakte en inhoud. Gezien het feit dat het aantal woningen en de inhoud van de huisjes groter is dan het bestaande bestemmingsplan voorschrijft, wijkt het voorgenomen plan af van de huidige geldende regels.

De reden voor deze mix is:

De afgelopen jaren is de populariteit van vakantieparken met uitgebreide faciliteiten een populaire keuze onder veel Nederlanders en buitenlandse toeristen¹. Veel Nederlanders kiezen er dan ook voor om op vakantie te gaan in eigen land. Er is grote behoefte naar groepsaccommodaties. In 2023 zagen huisjesterreinen het aantal gasten toenemen 10,4 miljoen gasten². Dat aantal is inmiddels al hoger dan het aantal gasten in groepsaccommodaties voor de coronapandemie. Daarbij wil de vakantieganger tegenwoordig meer dan alleen een 'gewone' bungalow om te verblijven. Trends binnen de toeristensector laten zien dat de huidige vakantieganger verlangt naar bijzondere, luxe en grote vakantiewoningen om hun vakantie door te brengen.³ Bedrijven waaronder Landal Greenparks anticiperen op deze ontwikkeling en investeren al enige tijd in dit soort luxe vakantieoord. Deze trend sluit ook aan bij de Visie Recreatie en Toerisme, die deze toenemende behoefte aan kwalitatieve verblijfsrecreatie, specifiek voor verschillende verblijfsmogelijkheden, erkent. Overigens wordt er later in deze ruimtelijke onderbouwing nog inhoudelijk verder ingegaan op de visie.

Landal GreenParks exploiteert meer dan 100 vakantieparken over heel Europa, waarvan 62 gelegen in Nederland. Bijkomend hebben zij 14.000 vakantiewoningen en 1.100 campingplaatsen die samen goed zijn voor het verblijf van 3,2 miljoen gasten⁴. Deze statistieken laten het belang zien van het realiseren

¹ <https://www.bungalowparkoverzicht.nl/vakantieparken-graphic/>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/09/nog-niet-eerder-zoveel-gasten-in-nederlandse-logiesaccommodaties>

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/09/nog-niet-eerder-zoveel-gasten-in-nederlandse-logiesaccommodaties>

⁴ https://www.landal.nl/-/media/files/facts_and_figures/2023/lgp_facts_and_figures_juli_2023_nl.pdf?v=63827609278000000&_ql=1*gkhsd3*_up*MQ..*_ga*MTY2Njg3NDAYNi4xNzE2MzY4NzY4*_ga_R2BJVLL7N3*MTcxNjM2ODc

van vakantiewoningen. Daarbij komt ook nog eens kijken dat het gebied van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe, beide gelegen vlak naast het vakantiepark, de populairste bestemming is voor verkochte recreatiewoningen binnen Nederland.

Landal Greenparks weet dat het aanbod van een grote, luxe en bijzondere vakantiewoningen binnen een mix goed werkt. Het is een concept waar de klant naar vraagt en waar het vakantiebedrijf graag in investeert. Het voorgenomen plan van de Wielsche Dreef is hier een goed voorbeeld van. Om als Landal Greenparks maar ook als gemeente te kunnen voldoen naar de vraag naar luxe, bijzondere en voornamelijk grote groepsaccommodaties, is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Wielsche Dreef te Eck en Wiel noodzakelijk om te realiseren.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Vigerend beleidskader

De onderstaande beleidsdocumenten maken deel uit van het vigerende beleidskader dat van toepassing is op het plangebied, bedoeld voor de ontwikkeling van het verblijfsrecreatiepark De Wielsche Dreef aan de Kalverlandseweg 3 te Eck en Wiel in de gemeente Buren:

- Rijksbeleid: Nationale Omgevingsvisie
- Rijksbeleid: Omgevingswet
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)
- Provinciaal beleid: Omgevingsverordening Gelderland (2021)
- Gemeentelijk beleid: Omgevingsvisie Gemeente Buren
- Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied, Recreatieterrein Kalverland, Eck en Wiel (2012)
- Gemeentelijk beleid: Visie Recreatie en Toerisme, Gemeente Buren (Juni 2022)

3.2 Gemeentelijk beleid

Wat betreft gemeentelijk beleid is met een principeverzoek reeds een besluit genomen dat de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid past. In de toekomstvisie van de gemeente Buren wordt bij de Visie voor Eck en Wiel, recreatiegebied genoemd als economische kanshebber voor de gemeente. Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling reeds mogelijk. Overigens volgt hieronder een overzicht van de door de gemeente Buren gepubliceerde visie op recreatie en toerisme uit juni 2022.

12

3.3 Visie Recreatie en Toerisme

In juni 2022 publiceerde de gemeente Buren de 'Visie Recreatie en Toerisme'. In de visie geeft de gemeente aan dat het de komende jaren streeft naar evenwichtige groei van de lokale economie. Dat betekent dat het beleid onder andere gericht is op de ontwikkeling van lokale initiatieven en locaties binnen een aantal sectoren, waaronder de sector recreatie en toerisme.

Het doel van de 'Visie Recreatie en Toerisme' is niet om het aantal toeristen en recreanten maximaal te laten groeien. De visie doelt op de "groei van recreatie en toerisme voor bezoekers en inwoners, zodanig dat er jaarrond een optimale balans ontstaat tussen het aanbod aan vraag gestuurde vrijetijdsbeleving, de toeristische druk en de draagkracht van en bijdrage aan de omgeving."

Wat betreft verblijfsrecreatie constateert de visie van de gemeente Buren dat er een toenemende behoefte is aan kwalitatieve verblijfsrecreatie, specifiek aan verschillende verblijfsmogelijkheden.

Zodoende geldt dit specifiek ook voor het buitengebied en het gebied rondom de recreatieplassen, waar de diversiteit aan verblijfsmogelijkheden groter mag. Belangrijk hierbij is het behoud van de natuur en het huidige diverse cultureel aanbod aan wandel- en fietsroutes, diverse strand en plassen.

4 TOETSING RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Met de voorziene bouwactiviteiten worden de gronden van het plangebied tot een diepte van meer dan 30 centimeter geroerd. Daartoe is een verkennend archeologisch onderzoek nodig alvorens de bouwactiviteiten mogen plaatsvinden. In november/december 2007 is dit onderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten.

Uit het onderzoek blijkt dat er archeologische resten uit de Bronstijd in het plangebied kunnen worden aangetroffen, omdat hier oeverwal- en geulafzettingen van de Houtense stroomgordel aanwezig zijn. Uit waarnemingen, gedaan tijdens het veldwerk, zijn deze echter niet aangetroffen. Daartoe adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. ArcheoProjecten verwacht geen archeologische belemmeringen.

4.2 Bodem

Met de voorziene bouwactiviteiten worden de gronden van het plangebied tot een diepte van meer dan 30 centimeter geroerd. Daartoe is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. en is op 26 oktober 2020 opgeleverd.

Ten aanzien van de grond blijkt uit de resultaten van dit onderzoek dat; 1) de bovengrond van perceel 0048 licht verontreinigd is; 2) de geroerde, kolengruishoudende bovengrond en de baksteenhoudende ondergrond van perceel 0041 licht verontreinigd zijn met PAK en/of minerale olie; 3) de geroerde bovengrond van perceel 0224 licht verontreinigd is; 4) ter plaatse van de oprit op perceel 0051 de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is.

Betreffende het grondwater is er in het gehele plangebied sprake van lichte tot zware concentraties barium. Deze concentraties kunnen regelmatig in kleigebieden worden aangetroffen. Zodoende betreft het waarschijnlijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Tot slot zijn op diverse locaties in het plangebied licht verhoogde concentraties dichlooretheen, zink en naftaleen aangetroffen. De interventiewaarden voor PAK-stoffen worden echter niet overschreden.

Op basis van deze resultaten concludeert Amos Milieutechniek B.V. dat in het overgrote deel van het plangebied geen zware verontreinigingen zijn aangetroffen. De vastgestelde milieu hygiënische kwaliteit vormt zodoende geen beperking voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Uitzondering hierop is de matig tot sterke verontreiniging op perceel 0041, als gevolg van sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en/of PAK. Om de aanwezigheid hiervan nader in kaart te brengen is op 9 maart 2021 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid verontreinigde grond gering is en er daarom geen sprake is van sterke verontreinigingen door toedoen van minerale olie en/of PAK-stoffen. Derhalve rust er geen saneringsplicht op deze gronden. Wel wordt rekening gehouden met de afvoer van vrijgekomen grond, die vanwege de aanwezige verontreiniging als Niet Toepasbaar wordt beschouwd.

Alle grond waar dit nodig was is afgevoerd of gereinigd. De sanering is reeds goedgekeurd. Hiermee zijn er geen belemmeringen op gebied van bodemkwaliteit.

Het plangebied is gelegen in een regio waar tijdens de Tweede Wereldoorlog hevig is gevochten. Daarom raadt de gemeente Buren aan bij grondberoeringen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van waterpartijen of bouwonderzoek, een verkennend explosievenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is op 13

november 2020 uitgevoerd door T&A Survey B.V. Deze partij heeft in het plangebied geen explosieven aangetroffen en concludeert daarom dat grondroerende werkzaamheden op reguliere wijze kunnen plaatsvinden.

4.3 Landschap

De gewenste realisatie van fase 3, bestaande uit een mix van verblijfsrecreatiewoningen, heeft impact op het landschap. Het plangebied bevindt zich in de landstreek de Betuwe, dat wordt gekenmerkt door de volgende wateren: Nederrijn, Waal en Amsterdam-Rijnkanaal. De streek staat bekend om de tuinbouw, in het bijzonder de fruitteelt.

Recreatiepark De Wielsche Dreef ligt vlakbij nationaalpark De Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt buiten de grenzen van het nationale park. Echter, vanaf de locatie van het recreatiepark is het natuurgebied wel te zien. Zichtlijnen voor beschermde gebieden zoals de Utrechtse Heuvelrug zijn in Nederland erg belangrijk en moeten dus ook behouden worden. Bij de realisatie van de verblijfsrecreatiewoningen dient er rekening te worden gehouden met deze zichtlijn. Het kenmerkende heuvelachtige bosgebied moet vanaf het recreatiepark zichtbaar zijn.

Belangrijk om nog te benoemen: Omgevingsdienst Rivierenland is op 1 mei 2024 akkoord gegaan met onder andere het aspect 'landschap'. De brief waarin het akkoord is gegeven is overigens opgenomen als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Cultuurhistorie

Er zijn voor fase 3 geen raakvlakken met het aspect cultuurhistorie. Er zijn geen cultuurhistorisch belangrijke sporen of monumenten in het plangebied of de directe omgeving.

14

4.5 Duurzaamheid

De huisjes voldoen aan de BENG normen, zijn daarmee bijna energie neutraal, waarmee wordt voldaan aan alle eisen richting duurzaamheid.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Plaatsgebonden risico's

Voor het plangebied is onderzocht op de plaatsgebonden risico's. In de bredere omgeving zijn geen relevante risicocontouren 10^{-6} aangetroffen. Er zijn geen zones vanuit het Basisnet in of bij het plangebied.



FIGUUR 4.1 : KAART PLAATSGEBONDEN RISICO'S IN OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

Er zijn in het plangebied geen relevante plaatsgebonden risico's. De hogedrukgasleiding met een maximale werkdruk 40 bar [met 6 mm wanddikte] heeft een liggingsdiepte van 107 centimeter, maar is niet als een plaatsgebonden risico gecategoriseerd, aangezien de 10^{-6} risicocontour niet overschreden wordt. Hiermee wordt voldaan aan de regels en is dit geen obstakel over fase 3.

Dit betekent echter niet dat dit daarmee zonder voorwaarden is. Er geldt een afstandsgrens van 4 meter uit het hart van de buisleiding waarop geen gebouwen gebouwd mogen worden. Hier is binnen het plan rekening mee gehouden.

Binnen de zone is geen bebouwing voorzien, aan deze regel wordt voldaan. Wel worden er terrassen gerealiseerde, die bij graafwerkzaamheden voor de gasleiding, kunnen worden verwijderd. Dit is voorgelegd aan de Gasunie ter goedkeuring. Gasunie is akkoord gegaan.

Verder is het plangebied in een eerder stadium getoetst aan de brandveiligheid door bureau CRBA. Deze heeft gekeken naar zowel de huisjes zelf (in die fase, buiten deze aanvraag) en het park als geheel en de parkinrichting. Destijds is de inrichting van het terrein getoetst aan brandveiligheidsaspecten zoals bluswatervoorzieningen (hiervoor zijn extra putten geslagen) en de bereikbaarheid voor hulpdiensten en opstelplaats van blusvoertuigen. Deze is vergund (ODR2208959) waarmee dit aspect voldoende getoetst is. De gastanks die in het verleden aanwezig waren, zijn reeds verwijderd, het gehele park is onder BENG aangevraagd en dus gas-loos.

4.6.2 Groepsrisico's

Het betreft een recreatiepark, die volgens Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), omdat er meer dan 250 personen aanwezig kan betreffen, als een kwetsbaar object is gecategoriseerd.

Het huidig planologisch regime (en voorziene groepsrisico) betreft 300 recreatie eenheden zonder beperking in het aantal personen. Het plan Wielsche Dreef voorziet in minder dan 300 eenheden, waarmee het groepsrisico afneemt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Er zijn voldoende vluchtwegen, toegang voor hulpdiensten is mogelijk en getoetst (zie 4.6.1).

Daarbij moet gezegd worden dat het recreatieve publiek over het algemeen zelfstandig kan vluchten. Ook zal het overgrote gedeelte slechts voor een bepaalde tijd op het park verblijven; De bezettingsgraad zal nooit 100% zijn.

Volgens Landal ligt de werkelijke verwachte bezettingspercentages van de parken op 78%. Volgens het totaal aantal plekken dat het park biedt komt dit neer op gemiddeld 1153 bezoekers verspreid over het gehele park. Deze twee argumenten zorgen er mede voor dat het recreatiepark gecategoriseerd kan worden als een beperkt-kwetsbaar object.

Gezien het feit dat het overgrote gedeelte tijdelijk verblijft en zeker niet iedereen tegelijkertijd aanwezig zal zijn op het park, kan het groepsrisico als acceptabel worden gevonden.

4.7 Geluid

De herontwikkeling van het plangebied tot een vakantierecreatiepark kan de bestaande geluidsbelasting beïnvloeden. Om eventuele veranderingen in de geluidsbelasting in kaart te brengen is door Greten Raadgevende Ingenieurs BV op 3 december 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidruisniveau niet worden overschreden door de beoogde veranderingen in de inrichting van het plangebied. Aangezien dit onderzoek werd uitgevoerd in oenschouw voor de ontwikkeling van het gehele park, volstaat het ook voor fase 3.

16

4.8 Luchtkwaliteit

Er kan geurhinder of vervuiling zijn door reeds nabijgelegen bedrijvigheid. Het object bevindt zich in het buitengebied van Eck en Wiel, gemeente Buren. Derhalve is er conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) mogelijkheid van sprake van agrarische stankoverlast. Op dit gebied is de GGD om een advies gevraagd. Deze geeft aan dat de aanwezigheid van een bestaande geitenhouderij binnen twee kilometer niet ideaal is. Echter, de absolute grens waarop meetbare gezondheidseffecten zijn, wordt ruim gehaald waardoor in ruimtelijke zin geen sprake is van een obstakel. Dit aspect voldoet.

Deze ontwikkeling voegt geen significante belasting toe op het gebied van luchtvervuiling. Dit is gebaseerd op dat:

- 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 de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de Niet In Betekenende Mate (NIBM)–grens van Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) blijft:

- a) Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b) Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

De NIBM-toets is uitgevoerd voor 2021 voor het gehele plan Wielsche Dreef, niet slechts voor het nu aangevraagde, waarbij is uitgegaan van *worst-case* gegevens. In het *worst-case* scenario is reeds het gehele recreatiepark in gebruik én vinden er nog diverse werkzaamheden plaats. Voor de 230 recreatiewoningen kan normaliter uit worden gegaan van 622 verkeersbewegingen, conform de CROW-normen. Daarmee zijn in dit *worst-case* scenario 780 extra verkeersbewegingen per dag in relatie tot het plan en betreft een significant deel van 10% vrachtverkeer.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	780
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Ter vergelijking is duidelijk uit historische gegevens dat een woningbouwproject van ongeveer 1.500 woningen staat gelijk aan een overschrijding van de 3% grens. De 3% grens wordt in dit *worst-case* scenario niet bereikt; de 1% grens die op 1,2 µg/m³ NO₂ ligt, waar extra onderzoeksverplichtingen aan gekoppeld zitten, wordt met 1,07 µg/m³ NO₂ wel benaderd, maar niet overschreden. Deze ontwikkeling van het gehele plan heeft op die manier geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit voor fijnstof en stikstofdioxiden wordt dan ook voldaan.

De toetsing van aspect stikstofoxiden volgt als aparte bijlage waarin naast de berekening ook een toelichting is opgegeven. Hier is het gehele park als een geheel berekend wat betreft gebruiksfase, dit is noodzakelijk omdat in vaste jurisprudentie geen niet-levensvatbare plandelen losgekoppeld onderbouwd mogen worden. De bouwfase wordt per vergunning berekend sinds het Porthos Arrest. Dit gebeurt volgens de laatste versie van Aeries omdat hier soms veranderingen in worden doorgevoerd, zoals het aparte aspect 'stationair draaien' verdisconteren in de algemene draaiuren.

De ontwikkeling blijft derhalve beneden de 1% én de 3% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

Het aspect luchtkwaliteit voldoet daarmee.

4.9 Milieuzonering en bedrijvigheid

Er is een aantal bedrijven wiens activiteiten hinderlijk kunnen zijn voor het park en visa versa. Dit zijn alle agrarische bedrijven. Aangezien de huidige recreatiefunctie reeds voorzien is in het vigerende bestemmingsplan, leidt dit niet tot een noodzaak om dit aspect te verantwoorden. Binnen het huidige bestemmingsplan is vanwege deze agrarische bedrijfsactiviteiten spuitzones opgenomen, omdat kennelijk de agrarische activiteit voorrang heeft gekregen boven de recreatieactiviteit. Om deze reden zijn rondom het park heggen opgenomen die voldoende dik en voldoende hoog zijn om de spuitzones van pesticiden te ondervangen. Overigens is het reeds een gevoelige verblijfsfunctie binnen het huidige bestemmingsplan en zal de gevoeligheid niet veranderen met de vergunning. Hiermee volstaat het aspect milieuzonering en bedrijvigheid.

4.10 Natuur, flora & fauna

Tijdens de realisatie van fase 1 zal uiting worden gegeven aan de door de Provincie opgelegde herplantplicht. Dit zal in de realisatiefase worden afgestemd met de Provincie als toezichthouder, waarmee het aspect Flora volstaat.

Het gebied ligt niet in een NNN-gebied. De bouw van de huisjes vindt elders plaats, waarna deze op de locatie geplaatst worden, waarmee er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Voor het aspect fauna is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Viridis. Dit onderzoek richtte zich op de realisatie van het gehele plan, niet op slechts fase 1. Dit onderzoek leverde op dat de situatie niet raakt aan de aangevraagde bouwwerkzaamheden voor fase 1. Het ontwerp is facultatief aangepast met meer natuurvriendelijke oevers. Aandachtspunten richtten zich op de huidige bebouwing. De eigenaars hiervan hebben een zorgplicht als zij hun huidige bebouwing verwijderen. Dit raakt niet aan het aangevraagde en blijft daarmee buiten beschouwing. Hiermee volstaat het aspect Flora&Fauna.

18

4.11 Verkeer, parkeren en ontsluiting

4.11.1 Verkeer

Voor het gehele park is de verkeersintensiteit berekend door middel van een verkeer- en parkeeronderzoek van advies- en verkeerbureau Arthic. Dit onderzoek is overigens ook al goedgekeurd voor de aanvraag van fase 1. Aangezien het onderzoek de realisatie van het gehele park betreft, wordt uitgegaan dat het onderzoek ook volstaat voor deze aanvraag van fase 3 dat binnen dit park valt.

Planologische situatie

Geconstateerd is dat het bestaande bestemmingsplan voorziet in 300 recreatieve verblijfseenheden en de daarbij geldende planologische verkeersgeneratie 1050 motorvoertuigen/etmaal bedraagt met een verwachte groei naar 1500 motorvoertuigen/etmaal (hierna: mvt/etmaal).

De voorgenomen herontwikkeling van het terrein is kleiner dan dit aantal en zal dus zorgen voor een afname van de in het bestaande bestemmingsplan reeds gehanteerde verkeershoeveelheid. Uit de berekening van de ritgeneratie van het nieuwe vakantiepark Wielsche Dreef blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied maximaal 717 mvt/etmaal genereert. Indien het park geen bezoekers van buitenaf toelaat voor zwembad en horeca dan bedraagt de verkeersgeneratie 675 mvt/etmaal.

Dit maakt dat de planologische afname in verkeersbewegingen 333 mvt/etmaal bedraagt, een vermindering van ruim 30% in verkeersbelasting ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Werkelijke situatie

Op het moment van opstellen van het verkeersonderzoek zijn 44 plaatsen recreatiewoningen geplaatst. De berekende verkeersgeneratie hiervoor bedraagt 246 mvt/etmaal.

De werkelijke toename van verkeer (na volledige uitvoer van de bouwplannen) ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie bedraagt 471 mvt/etmaal in het geval horeca en zwembad openbaar toegankelijk zijn. Indien horeca en zwembad alleen voor parkgasten toegankelijk zijn, dan bedraagt de verkeerstoename ten opzichte van de huidige verkeersproductie 439 mvt/etmaal.

Het verkeer- en parkeeronderzoek stelt dat de toename past binnen de beperkte dynamiek en schaalgrootte van de kerk Eck en Wiel. De omliggende infrastructuur is voldoende toegerust om deze lichte toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei.

4.11.2 Parkeren

Ook met betrekking tot parkeren is er door middel van het verkeer- en parkeeronderzoek van Arthiic onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie. Wederom, dit onderzoek is al goedgekeurd voor aanvraag van fase 1. Aangezien het onderzoek de realisatie van het gehele park betreft, wordt uitgegaan dat het onderzoek ook volstaat voor deze aanvraag van fase 3.

De netto parkeerbehoefte bedraagt afgerond 400 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden zowel gerealiseerd bij de recreatiewoningen zelf, als op het centrale parkeerterrein. Overigens is deze terreininrichting destijds al vergund.

4.11.3 Ontsluiting

Het recreatieterrein wordt ontsloten vanaf de Kalverlandseweg welke aansluit op de Adam van Delenstraat en de Blankertseweg. De Adam van Delenstraat vormt een oostelijke randweg voor de kern Eck en Wiel en geeft verbinding met woonbuurten van de kern. De Blankertseweg geeft verbinding met provinciale weg N835 (Veerweg). De N835 geeft op zijn beurt in zuidelijke richting verbinding met N230 (Culemborg-Kesteren) en de rijksweg A15 (Nijmegen-Rotterdam) bij Tiel. De externe ontsluiting van het recreatieterrein aan de Kalverlandseweg is dan ook goed te noemen. In de toekomstige situatie zal deze goede ontsluiting voor autoverkeer gehandhaafd blijven.

4.12 Watertoets

Omdat het plan voorziet in extra verharding voor de huisjes zelf, maar niet voor de wegen die reeds zijn aangelegd in een eerdere fase (en vergunning) moet watercompensatie worden gerealiseerd.

In fase 1 (de terreininrichting) zijn er reeds voldoende waterpartijen voorzien in het plan die de waterbergingscapaciteit van het gebied compenseren en verbeteren. Hierdoor is er netto toename van de bergingscapaciteit.

In Fase 1 is er een watertoets gedaan voor het gehele park. Tijdens de plannen voor Fase 1 werd ervan uitgegaan dat er 48.570m² aan verharding zou komen. Er zou dan 3164m³ berging nodig zijn. De vijvers zijn aangepast op basis van de benodigde bergingen.

Na aanpassing van de plannen zou in de huidige opzet (totale park: dus Fase 1, 2 en 3) de verharding afnemen tot 45.237m². Dit resulteert in een overcapaciteit van de waterberging, zie bijlage memo van bureau Boot, tabel 5: totaal saldo berging -3.241m², (-) omdat we overcapaciteit hebben.

4.13 Participatie

Het participatieproces rondom de voorgenomen realisatie van vakantiepark De Wielsche Dreef loopt al enige tijd. In juni en juli 2020 hebben er voorbesprekingen met directe burens plaatsgevonden. De plannen bevonden zich destijds in een vroeg stadium. Voor de verdere planvorming en ontwikkeling was het destijds een goed moment om de eerste bevindingen uit de omgeving te bespreken. Over het algemeen was er een positief beeld en waren bewoners blij dat er eindelijk iets op het terrein zou gaan gebeuren. Wel waren er zorgen geuit over de mogelijke permanente bewoningen en de overlast.

Op 10 februari 2021 en 10 maart 2021 vond er een digitale groepsbijeenkomst plaats met bewoners. Onderwerpen die onder andere besproken werden zijn groen, privacy, verkeer, overlast en functies en posities van de groepsaccommodaties.

In de periode tot nu zijn er diverse individuele gesprekken geweest met direct aanwonenden of geïnteresseerden die contact hebben gezocht met de projectontwikkelaar en initiatiefnemer. Zo heeft er onlangs nog op 24 mei 2024 een gesprek op locatie plaatsgevonden met partijen die destijds bij de aanvraag voor fase 1 bezwaar maakten. Met deze partijen is constructief gesproken over de aanvraag van fase 3. Deze partijen hebben nu geen bezwaar meer.

Tot slot is het goed om te benoemen dat er een document is opgenomen als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing, waarin in een eindverslag is verwoord hoe het participatieproces er vanaf 2020 uit heeft gezien.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan heeft dit ter inzage gelegen. Daarop zijn geen reacties gekomen die zich richtten tegen de recreatiefunctie. In een eerder stadium was sprake van het schrijven van een geheel nieuw bestemmingsplan, waarbij een volledige omgevingsdialoog is uitgevoerd. Hierbij bleek veel steun voor het plan in de omgeving omdat de vertreksituatie tot overlast leidde. Rond die tijd zijn vragen van een omwonende omtrent parkeren opgelost. Een tweede omwonende vroeg om de aanplant van een aantal coniferen, dit is enkele jaren geleden reeds gerealiseerd. Er waren toen enkele vragen omtrent verkeer en parkeren van een tweetal dat geen belanghebbende is aangezien zijn vanwege grote afstand geen gevolgen van enige betekenis ondervinden, die tevens zelf aangaven mordicus tegen elke verandering op de 'camping' zijn. Hun standpunt zoals zij dat ter zitting toelichtten is dat er helemaal geen recreatiepark zou moeten komen, omdat zij dit niet vinden passen. Dit standpunt is niet pasbaar binnen een redelijke belangafweging en moest hierom ter kennisgeving aangenomen.

Na dit punt is het grootste deel van het park en de volledige terreininrichting aangevraagd. Dit was fase 1. Deze is vergund. Tegen deze vergunning werd één zienswijze ingediend over stikstof, deze is voorafgaand aan de hoorzitting ingetrokken.

Na dit punt werden twee vergunningen aangevraagd voor de centrumvoorzieningen, dit is fase 2. Tegen deze vergunningen zijn geen zienswijzen ingediend.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee voldoende.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de Omgevingswet is het niet langer vereist economische uitvoerbaarheid vooraf te bewijzen. Evenwel is het facultatief relevant of het plan haalbaar is. Het plan wordt vanuit eigen middelen bekostigd door de initiatiefnemer. Er is een overeenkomst met Landal Greenparks als exploitant. Het plan betreft de 3^e fase van het park waarbij de eerste tranche recreatiehuisjes en centrumvoorzieningen reeds vergund zijn. Daarmee is de uitvoering economisch gewaarborgd. De extra inkomsten uit toeristenbelasting voor de gemeente vanuit het plan zijn significant en worden door de initiatiefnemer rond de twee à drie ton begroot.

5.3 Overleg met andere overheden

Er is overleg gevoerd met Gasunie en de Provincie Gelderland. De Gasunie heeft akkoord gegeven op de realisatie van Fase 1 zoals aangevraagd. De Provincie heeft akkoord gegeven op het verzoek hoe vorm te geven aan de beplanting voor het plangebied zoals omschreven door adviesbureau Slijpkruik.