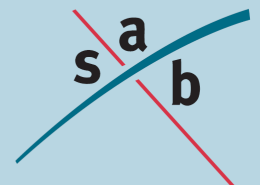


Bestemmingsplan

Landgoed Nabbegat

Gemeente Landerd
voorontwerp

Datum: 28 januari 2015
Projectnummer: 80803.05
ID: NL.IMRO.1685.bpbgb2011nabbegat-VO01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Plangebied en omgeving	6
2.2	Het plan	7
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	27
4	Planologische haalbaarheidsaspecten	35
4.1	Bodem	35
4.2	Water	36
4.3	Flora en fauna	44
4.4	Luchtkwaliteit	47
4.5	Akoestiek	49
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	50
4.7	Bedrijven en milieuzonering	53
4.8	Geur	54
4.9	Gezondheid	56
4.10	Externe veiligheid	57
4.11	Verkeer en parkeren	58
4.12	Economische uitvoerbaarheid	59
5	Wijze van bestemmen	60
5.1	Algemeen	60
5.2	Dit bestemmingsplan	61
6	Procedure	67

Bijlagen:

- Bijlage 1: SAB, 20 september 2011, Masterplan
- Bijlage 2: SAB, 24 december 2013, Masterplan landgoed Nabbegat, Herijking masterplan in het kader van aanvraag 'landschap van allure', projectnr. 80803.04
- Bijlage 3: Inpijn-Blokpoel, 28 juni 2011, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie plangebied Nabbegat, projectnr. MB-8244
- Bijlage 4: Inpijn-Blokpoel, 19 maart 2012, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie aan het Zevenhuis 4 te, projectnr. 12P000117
- Bijlage 5: DHV (augustus 2011) Landgoed Nabbegat, Zeeland, gemeente Landerd, Watertoets, dossiernr. A 1313-105-100
- Bijlage 6: SAB (27 augustus 2010), Flora- en faunarapportage Zeeland, Landgoed Nabbegat, projectnr. 80803
- Bijlage 7: SAB, 23 augustus 2011, Akoestisch onderzoek, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803
- Bijlage 8: Synthebra B.V. (25 augustus 2011), Bureauonderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110053
- Bijlage 9: Synthebra B.V (3 oktober 2011), Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110192
- Bijlage 10: SAB, 1 september 2011, Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het gebied tussen de wegen Nabbegat, Schaijkseweg en Zevenhuis ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd is de ontwikkeling van een landgoed (met natuurontwikkeling) in voorbereiding. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. De gemeente Landerd is voornemens mee te werken aan de ontwikkeling.

Naast de ontwikkeling van een landgoed wordt het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij.

Voor het plan is in 2011 door SAB het masterplan 'Landgoed Nabbegat' opgesteld. Hierin is onder meer een analyse van het landschap en de ecologie opgenomen en zijn ontwerputgangspunten vastgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 juni 2011 ingestemd met het masterplan, onder de voorwaarde dat de projectie van de noordelijke woningen zou worden gewijzigd. In het masterplan dat in bijlage 1 is bijgevoegd is aan deze voorwaarde voldaan.

Eind 2013 bood de nieuwe subsidieregeling 'Landschappen van allure' de mogelijkheid voor de initiatiefnemers om het landgoed te vervolmaken. Hierdoor kunnen de resterende gronden met een agrarische (productie) functie binnen het plangebied ook worden omgezet naar natuur. Hiertoe is door SAB in december 2013 een herijking van het Masterplan landgoed Nabbegat gemaakt. Deze herijking is als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het genoemde masterplan en de herijking hierop.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd. Het wordt grofweg begrensd door de Schaijkseweg in het noordoosten, Zevenhuis in het zuidoosten, de bossen van de Maashorst in het zuidwesten en de weg Nabbegat in het noordwesten.

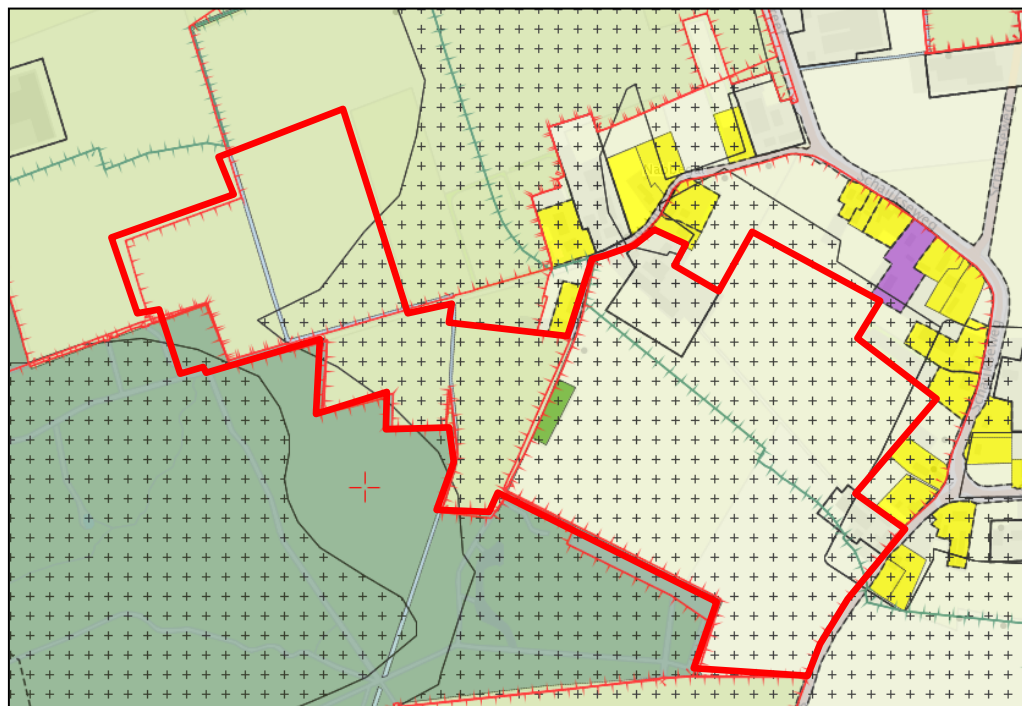
Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale weergave van de ligging en begrenzing van het plangebied (luchtfoto: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013.



Vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd

Met een rode lijn is op de verbeelding globaal het plangebied aangegeven. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch met waarden - 1', 'Natuur', 'Water' en 'Bos' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn voor de bedrijven aan Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 een bouwvlak opgenomen.

De realisatie van een landgoed met onder andere zes woningen, een wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen en natuurontwikkeling, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt gekeken hoe het plan zich verhoudt ten opzichte van de beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied en omgeving

2.1.1 *Ondergrond*

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Kenmerkend voor de landschapsvorming van dit deel van Noord-Brabant zijn twee aspecten: de horsten en slenken die van noord naar zuid lopen en de dekzandruggen die in een oost-westrichting lopen.

De breuken in het Brabants plateau, die zijn ontstaan vanaf het Carboon, verdelen het gebied in horsten (hoger) en slenken (lager). Het plangebied ligt op de Peelhorst, het Maasdal in het oosten in een slenk. Het systeem van horsten en slenken gaat gepaard met parallelle breuklijnen in de ondergrond. Ook door het plangebied loopt zo'n breuklijn. De hoogteverschillen die samengaan met deze tektoniek zijn aanzienlijk, maar aan de oppervlakte meestal nauwelijks zichtbaar. Dit komt doordat er dekzandruggen overheen liggen. Daar waar die abrupte hoogteverschillen wel optreden is vaak sprake van wijstverschijnselen: als gevolg van verschillen in weerstand van de ondergrond stagneert het grondwater en komt het ter plaatse van de breukrand als kwel naar de oppervlakte.

De dekzandruggen hebben invloed op de afwatering. De dekzandruggen liggen in oost-west richting terwijl het verhang van Brabant van zuid (-oost) naar noord (-west) is. Op slechts enkele plaatsen konden de riviertjes en beken door de dekzandruggen heen breken. Op de waterscheiding van de noord-zuid gerichte riviertjes was de afwatering slecht. De Peel is een voorbeeld van zo'n gebied. Een gevolg van de slechte afwatering was veenvorming.

Het gebruik van het land hangt samen met de hoogte t.o.v. de grondwaterspiegel. De meeste nederzettingen in Noord-Brabant zijn ontstaan op middelhoge zandgronden. Deze waren het meest geschikt voor akkerbouw. De lage, vochtige zandgebieden waren in gebruik als weiland en de hoge zandgronden als weiland of bos. De oorspronkelijke begroeiing van het dekzandgebied bestaat uit eikenbos op armere dekzandgronden en beuken- en eikenbossen op de rijkere dekzanden. Op de dalbodems kwamen vochtige elzenbossen voor. Als gevolg van agrarische activiteiten kwam het bos al in de Middeleeuwen onder druk te staan. Wat overbleef waren heidevelden. Door het steken van heideplaggen ontstonden stuifzandgebieden. De Schaijksche Heide bestond tot voor kort nog uit heidevelden en stuifzandgebieden en is een voorbeeld van de beschreven ontwikkeling. Vanaf het begin van de 20e eeuw zijn de stuifzandgebieden door herbebossing in toenemende mate vastgelegd.

2.1.2 *Landschap*

Het landschap van Zeeland wordt gekenmerkt door de oude escomplexen op de flanken van de dekzandruggen en de jongere heide- en broekontginningen op de hogere arme zandgronden en de lagere natte gebieden langs de beken of in laagtes tussen de dekzandruggen in. De voormalige heidevelden zijn grotendeels bebost geraakt. Delen zijn echter ook ontgonnen als agrarisch gebied en kenmerken zich door een ra-

tionele rechtlijnige verkaveling met een open structuur. Bebouwing is gelegen langs de rechtlijnige wegen. Vooral ten noorden en ten westen van het plangebied is sprake van deze landschapstypen.

De broekgebieden aan de oostzijde van de kern Zeeland hebben door ruilverkavelingen een grootschaliger en open karakter gekregen. Bebouwing en nieuwe infrastructuur doorsnijden hier oudere landschappelijke patronen. De N 277 doorsnijdt de voormalige kransakker van Zeeland. Hierdoor is er een fysieke en visuele barrière ontstaan tussen de kern en de bijbehorende akkercomplexen. De omringende bebouwing is nog wel herkenbaar, maar uitbreidingen bij Zeeland zorgen voor het verdwijnen van de oorspronkelijke openheid van deze akker. Informele uitloop voor wandelaars en fietsers vanuit de kern naar de grotere beboste gebieden van de Maashorst en Schaijksche Heide wordt bemoeilijkt door de N277.

Het plangebied maakt deel uit van de oude akkercomplexen van Zeeland. De oorspronkelijke akker en randen van bos en bebouwing zijn nog steeds goed herkenbaar. Het aantal bebouwde percelen is nauwelijks toegenomen ten opzichte van de situatie rond 1900. Wel heeft schaalvergroting plaatsgevonden op de percelen m.b.t. de omvang van de bebouwing. Er is sprake van agrarische bedrijvigheid, als is er ook een ontwikkeling zichtbaar van functieverandering naar wonen, recreatie of andere vormen van werken. Ook in en rondom Nabbegat is dat het geval. Erven krijgen een andere betekenis en worden op een ander manier ingepast in het landschap.

Zichtlijnen tussen de verschillende akkers rondom Zeeland vormen een belangrijk kenmerk van de kransakkers. Aan de zuidzijde van de akker bij Nabbegat is er zicht op de voormalige akker bij Zeeland. Ook vanaf het lint rondom de akker is tussen de erven door zicht op het achterliggende landschap. De openheid en relatieve gaafheid van de randen van het akkercomplex worden als landschappelijk waardevol gezien.

2.1.3 Huidige functie

Het oostelijke deel van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels in gebruik voor een varkenshouderij, gevestigd aan Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. Hiervoor zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Het westelijke deel van het plangebied wordt grotendeels gebruikt voor akkerbouw.

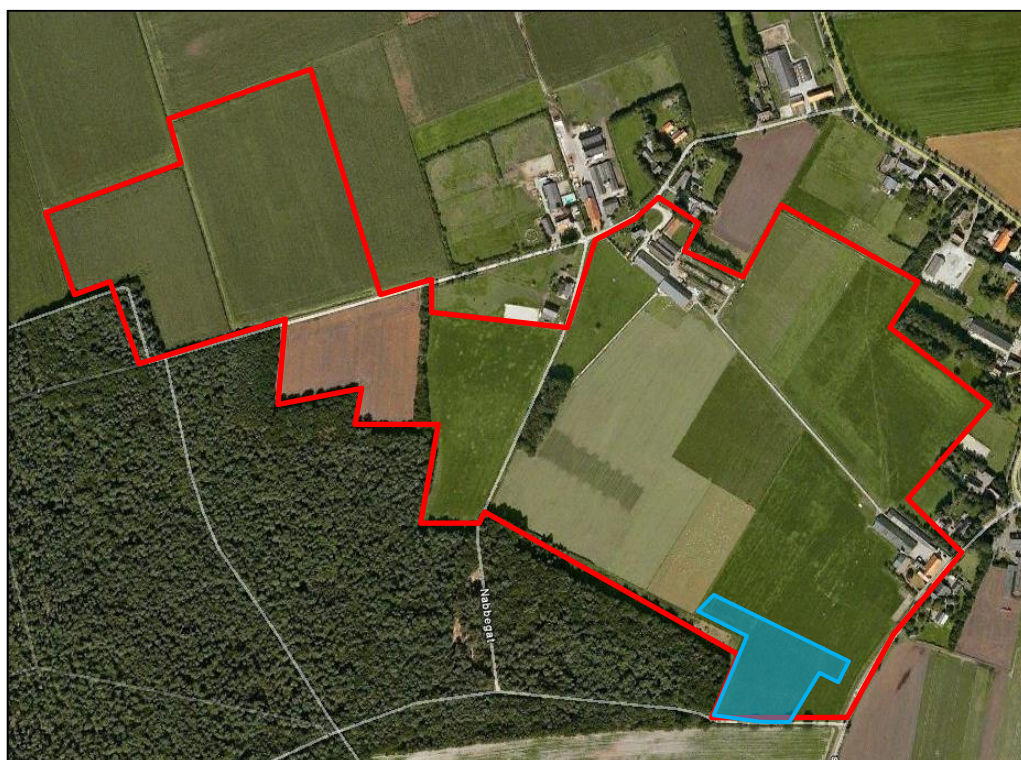
2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

De initiatiefnemers hebben het voornemen om het agrarisch bedrijf, gevestigd aan Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 te Zeeland, om te vormen tot een landgoed met de bijbehorende NSW-status. De initiatiefnemers hebben hierbij de volgende plannen:

- de familie Jans, die nu in het plangebied woont, blijft hier wonen en beëindigt de varkenshouderij. In plaats van de varkenshouderij wordt het agrarisch bedrijf omgeschakeld naar een schapenhouderij (in extensieve vorm). De schapen beweiden de percelen die grenzen aan het erf, centraal op het akkercomplex. Deze extensieve beweiding draagt bij aan een aantrekkelijk landschap;
- in het plangebied wordt in totaal circa 2.200 m² aan stallen gesloopt;

- voor de schapen wordt binnen het bestaande bouwvlak een nieuwe stal opgericht (2.634 m²), deze wordt landschappelijk ingepast door middel van een bomenrij;
- er wordt circa 30,3 ha aan natuurontwikkeling gerealiseerd;
- er wordt een wooncomplex opgericht voor mensen met geheugenproblemen. Dit wooncomplex zal werken met het concept 'de Herbergier'. De Herbergier biedt kleinschalig wonen voor mensen met geheugenproblemen. Het is een franchise-formule vanuit dezelfde organisatie als bijvoorbeeld de Thomashuizen. De Herbergier zal worden geleid door een zelfstandig ondernemer;
- er worden 6 nieuwe wooneenheden opgericht, waarbij wordt uitgegaan van een maximale inhoud van 1.000 m³ (exclusief bijgebouwen) voor 4 vrijstaande woningen en 750 m³ (exclusief bijgebouwen) voor 2 geschakelde woningen.



Locatie voor de woningen en De Herbergier (blauw) in het plangebied (luchtfoto: Google Earth)

In de navolgende tabel wordt globaal inzicht gegeven in de bestaande en toekomstige oppervlaktes aan bebouwing binnen het plangebied.

Type bebouwing	Bestaande oppervlakte aan bebouwing (in m ²)	Toekomstige oppervlakte aan bebouwing (in m ²)
Bestaande woningen (Zevenhuis 4 en Nabbegat 9)	565	565
Te slopen stallen	2.200	
Nieuwe schapenstal		2.634
De Herbergier		2.908
Nieuwe woningen		1.115
Totaal	2.765	7.222



Inrichtingsschets voor het plangebied (bron: SAB)

2.2.2 Natuur- en landgoedontwikkeling

Algemeen

De natuur- en landgoedontwikkeling kan grofweg worden opgedeeld in een deel dat aansluit op het Maashorst bos (donkergroen) en een deel dat de oude bouwlanden betreft (lichtgroen). Het eerste deel wordt ontwikkeld op basis van de landgoedregeling. Het tweede deel wordt ontwikkeld binnen het programma 'Meer Maashorst' in het kader van de regeling 'Landschappen van Allure'. De navolgende afbeelding geeft de globale tweedeling van het plangebied weer.

De natuur- en landgoedontwikkeling van het plangebied resulteert in:

- de verhoging van de natuurwaarden in het gebied;
- het mogelijk maken en versterken van een voorgenomen ecologische verbindingzone;
- de verruiming van de openstelling van het gebied;
- de vergroting van het uitloopgebied voor de kern Zeeland door aanleg van nieuwe recreatieve paden;
- de verwijdering van milieuhindercontouren op twee locaties;
- de versterking van de landschappelijke kwaliteit en belevingswaarde.



Percelen voor natuurontwikkeling (bron: SAB)

Aansluiting Maashorst bos

Uitgangspunt voor het ontwerp van het landgoed is het afronden van de kransakker Nabbegat-Voerderheil. De nieuwe bebouwing ligt tegen de bosrand, met zijn rug naar de bolle es van Nabbegat. De laan waaraan de bebouwing ligt vormt de overgang tussen de oudere kransakkerstructuur en het relatief jonge Maashorst bos. Het bos is in de laatste 150 jaar aangelegd op de voormalige heidevelden. Het bos wordt gekenmerkt door een, in hoofdopzet, rationele structuur. De laan is daarmee de overgang tussen de grootschalige heide-ontginningen en het Maashorst bos en de kleinschaliger verkaveling van de kransakkers.

De laan heeft een rechte as en hoort daarmee bij het Maashorst bos. Tegelijkertijd is het een verwijzing naar het feit dat men zich op een landgoed bevindt. Het wezen van een landgoed zit in de beleving van het prettige spanningsveld tussen enerzijds de hand van de mens en anderzijds de woekerende natuur. De laan vormt een zichtlijn naar het dorp Zeeland en eindigt in het bos bij een folly op een eilandje temidden van nieuwe, ruige natuur. Deze plek is tevens een rustplek langs de wandelroutes.

De strenge lijn van de laan wordt verzacht door de aanleg van nieuwe natuur. Het betreft houtwallen, boomgroepen en poelen. De bebouwing varieert ook in rooilijn, verschijningsvorm en aantallen bijgebouwen. Daardoor ontstaat een rafelig beeld dat zo kenmerkend is voor het beeld van de kransakker.

Oude bouwlanden

Met de subsidieregeling 'Landschappen van allure' is het mogelijk om ook de oude bouwlanden in natuur om te zetten en op deze manier het landgoed te vervolmaken.

De oude bouwlanden van Nabbegat bestaan uit zogenaamde enkeerdgronden. Dit zijn voedselrijke zandgronden die door de jarenlange ophoging met stalmest verrijkt zijn. De akkers zijn gelegen aan de rand van de hogere oude dekzandrug op de overgang naar de lager gelegen dekzandvlaktes. Een uitloper van deze zandgebieden doorsnijdt de eerdgronden van de akker. Het hoogteverschil vanaf de bosrand naar de bebouwing langs het Nabbegat is ca. 1.5 tot 2 meter. Het grondwater is 2.00-2.50 meter gelegen beneden maaiveld en wordt lager (0.80- 1.00 beneden maaiveld) richting Nabbegat.

Oude kaarten laten zien dat er sprake was van twee akkers die door een zandpad, deels begeleid door bomen, van elkaar werden gescheiden. Precies op deze plek is sprake van een andere bodemsamenstelling, namelijk voedselarme zandgrond. Dit oude pad wordt in ere hersteld.

Bijzonder is dat het plangebied is gelegen in het gebied waar sprake is van breuklijnen in de ondergrond. Deze breuken verdelen gebieden in horsten(hogere gebieden) en slenken (lager gebieden). Doordat de dekzandruggen over deze breuklijnen liggen zijn de hoogteverschillen vaak nauwelijks zichtbaar. Daar waar echter sprake is van abrupte hoogteverschillen is vaak sprake van wijstverschijnselen. Het grondwater stagneert op deze plekken en komt ter plekke als kwel boven. De eigenaar dhr. Wim Jans weet dat deze wijstverschijnselen grofweg ten zuiden van het oude pad voorkomen. Doordat de akkers niet langer een productie functie hebben is het mogelijk de wijstverschijnselen weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Hiertoe wordt ondermeer twee stuwen aangelegd en een informatiebord geplaatst.

De potentie voor natuurontwikkeling op deze oude bouwlanden is het ontwikkelen van voedselrijke graslanden en akkers. Vroeger vormde deze voedselrijke graslanden onderdeel van het agrarische bedrijf. Voor de ontwikkeling van soortenrijkdom is een extensief gebruik en beheer van belang. De soortenrijkdom betreft zowel planten als dieren. Wanneer er geen beheer plaats vindt kan er een ontwikkeling ontstaan naar struweel en bos. Begrazing door schapen kan dit voorkomen. De eigenaar zal zijn eigen schaapskudden hiervoor inzetten. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt is openheid gewenst.

Omdat dit natuurtype verwijst naar de eeuwenlange en grootschalige aanwezigheid van dit type gras- en akkerlanden is er ook sprake van het versterken van de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

Ingezet wordt op de ontwikkeling van kruiden- en faunarijk grasland en/ of in combinatie met een kruidenrijke en faunarijke akker. De lager gelegen gronden direct achter de bebouwing van Nabbegat kunnen als kruiden- en faunarijk grasland beheerd worden. In combinatie met struweel en bosschages aan de achterzijde van de erven ontstaat een gevarieerde structuur die bijdraagt aan een goede kwaliteit van het grasland. Dit grasland wordt extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest. Gradiënten in het (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatiety-

pen. Het natuurtype is van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De hogere gronden tegen de bosrand aan kunnen als kruiden- en faunarijke akker worden ontwikkeld. Op deze gronden worden oude gewassen ruim ingezaaid. Hierdoor zijn er voldoende open ruimtes aanwezig waar eenjarigen zich kunnen vestigen. Deze openheid biedt goede mogelijkheden voor insecten, muizen en akkervogels. In de winter biedt dit door het braak laten liggen kans aan veel soorten. De akker wordt omzoomd door kruidenrijke randen. Op de oude historische bouwlanden maakt dit type een goede kans zich te ontwikkelen.

Langs de bermen van het te herstellen zandpad dat beide percelen van elkaar scheidt zal zich, door de andere bodemsamenstelling (voedselarmer), een andere vegetatie ontwikkelen. Langs het pad kunnen enkele bomen worden aangeplant.

De soortenrijkdom van deze natuurtypen vormt de belangrijkste ecologische betekenis. Bij ontwikkeling van deze agrarische gronden naar voedselrijke graslanden en/of akkers ontstaat er een goede ecologische gradiënt van de voedselarme natuurtypen van de hoger gelegen bos- en heidegebieden van de dekzandrug (EHS) van de Maas horst naar voedselrijke natuurtypen op de flanken.

2.2.3 Beeldkwaliteit

In het masterplan, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, is een uitgebreid beeldkwaliteit hoofdstuk voor de bebouwing met bijbehorende gronden opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met dit masterplan.

Met het masterplan zijn de uitgangspunten van de beeldkwaliteittoets gewaarborgd:

- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
- qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
- het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het kabinet heeft in de StructuurVisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;

- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Toets plan

Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Rijksbelangen die aan de orde zijn, zijn door de provincie in haar beleid vertaald. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd hebben voor de realisatie van woningen diverse beleidsstukken opgesteld waarin geregeld wordt wat wel en niet toegestaan wordt. Deze beleidsstukken worden in navolgende paragrafen beschreven. Het plan wordt hier aan getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 was vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Voor Noordoost-Brabant, waarin het plangebied gelegen is, houdt deze gebiedsopgave in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

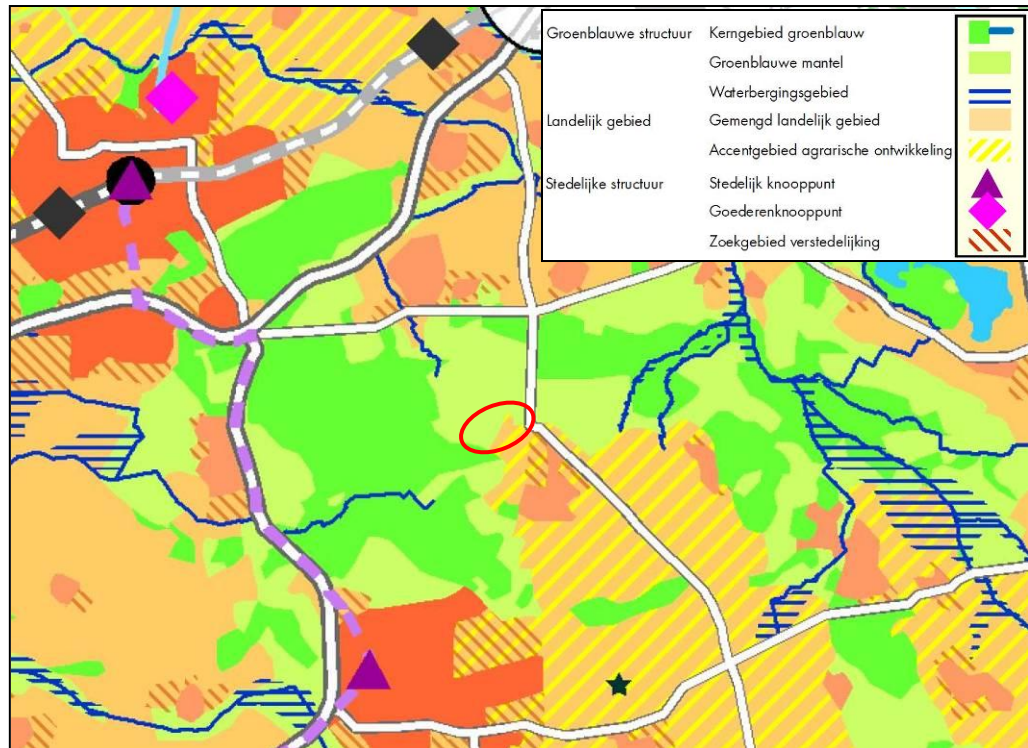
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Structurenkaart weergegeven.



Structurenkaart bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening, plangebied rood omcirkeld

Het plangebied is deels in de groenblauwe structuur gelegen en daarbinnen aangeduid als groenblauwe mantel. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

Een ander deel van het plangebied is gelegen in het landelijk gebied en daarbinnen aangeduid als gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling. In het gemengd landelijk gebied dienen verschillende functies in evenwicht met elkaar te worden ontwikkeld. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. In het gebied met accent agrarische ontwikkeling worden kansen gezien om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte.

Toets plan

Het plan voorziet in behoud en ontwikkeling van natuur. Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij in extensieve vorm. Tevens voorziet het plan in het ontwikkelen van diverse functies in evenwicht met elkaar (natuur, wonen, gezondheidszorg en duurzaam agrarisch grondgebruik). Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van kleinschalige stedelijke voorzieningen (woningen en een wooncomplex voor mensen met geheugenverlies).

Het te ontwikkelen landgoed sluit, door de combinatie van natuurontwikkeling, duurzaam agrarisch grondgebruik en de ontwikkeling van kleinschalige “stedelijke” voorzieningen, goed aan bij de provinciale doelstellingen voor de groenblauwe structuur en het landelijk gebied. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

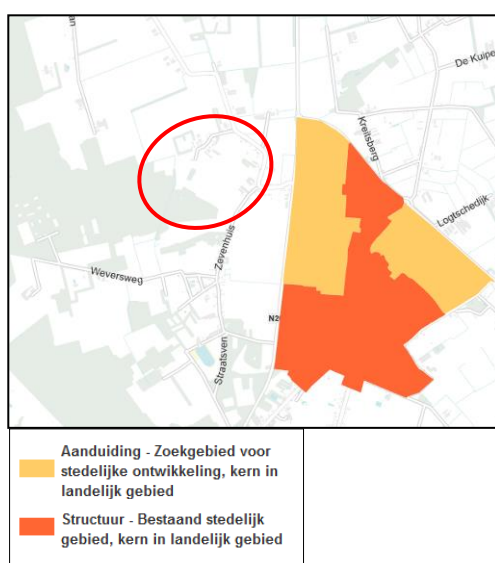
Op 19 maart 2014 is ook de Verordening Ruimte 2014 in werking getreden. In de verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeeldingen die horen bij de Verordening ruimte is te zien dat het plangebied van dit bestemmingsplan gedeeltelijk gelegen is in de groenblauwe mantel, het gemengd landelijk gebied en het zoekgebied voor ecologische verbindingszone. In het noordwesten van het plangebied is een bosperceeltje aangeduid als ecologische hoofdstructuur.



Kaart Structuren



Kaart stedelijke ontwikkeling



Kaart natuur en landschap

Algemene regels

In artikel 3 zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt in artikel 3.1 aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarbij moet toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.2 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Groenblauwe mantel

Artikel 6.1 van de Verordening ruimte schrijft voor dat bestemmingsplannen gelegen in de groenblauwe mantel strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. In een bestemmingsplan dienen regels te worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Landgoederen

In artikel 6.9 zijn de regels geformuleerd voor landgoederen binnen de groenblauwe mantel:

- 1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
- 2 Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
 - b in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
 - c in geval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1.500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;

- d in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - e het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - f de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - g de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
- 3 De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
- 4 Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:
- a een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
- 5 Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang (artikel 24), kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
- 6 Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Maatschappelijke voorzieningen

In artikel 6.12 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.1 van de Verordening ruimte schrijft voor dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden onderscheidt waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Veehouderijen

In artikel 7.3 onder 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat in gemengd landelijk gebied is gelegen kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij, mits:

- a is geborgd dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij is toegestaan;
- b het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- c de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en inpasbaar is in de omgeving;
- d is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- f de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat;
- g de toelichting een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

Ruimte-voor-ruimtekavels

In artikel 7.8 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen (Ruimte-voor-ruimtekavels). De ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met de provinciale beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Tevens moet uit de toelichting van het bestemmingsplan blijken dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren en er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Landgoederen

De regels voor landgoederen in het gemengd landelijk gebied zijn gelijk aan de regels voor landgoederen in de groenblauwe mantel.

Ecologische hoofdstructuur

Artikel 5.1 van de Verordening ruimte schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Ecologische verbindingzone

Artikel 11 van de Verordening ruimte schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. In bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling moet het bestemmingsplan een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land.

Een bestemmingsplan stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone, waarbij in ieder geval beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing. Daarnaast moeten er regels worden gesteld ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Toets plan

Algemene regels

Onderhavig plan voorziet in natuur- en landschapsontwikkeling, de bouw van zes woningen, één wooncomplex ten behoeve van mensen met geheugenverlies. Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij in extensieve vorm. Voor deze functie wordt een schapenstal gebouwd. Het plan levert door de beëindiging van de varkenshouderij een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied. Het plan voorziet in natuurontwikkeling om de geplande ecologische verbindingzone te versterken. Bovendien speelt het plan in op landschapswaarden zoals het kleinschalige agrarische landschap. Met het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 3.2 is niet van toepassing omdat het plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed (zie artikel 6.9.6 en 7.9.6 van de verordening).

Groenblauwe mantel

Met het plan is sprake van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied. In een bestemmingsplan dienen regels te worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De gronden binnen de groenblauwe mantel zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden binnen de groenblauwe mantel.

Landgoederen

Ad 1

Het plangebied is deels gelegen in de groenblauwe mantel en deels in gemengd landelijk gebied. Daarnaast ligt het plangebied voor een klein deel in de ecologische hoofdstructuur en in een ecologische verbindingzone.

Ad 2a

De omvang van het landgoed bedraagt circa 33,8 hectare, waarvan 30,3 hectare natuur.

Ad 2b

In het plan worden 4 woningen gerealiseerd op basis van de landgoedregeling. Voor het plan is een masterplan opgesteld waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen ten behoeve van de woonbebouwing die passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing is in geconcentreerde vorm in het zuidoosten van het plangebied beoogd. De bebouwing is niet beoogd binnen de ecologische hoofdstructuur.

De woningen en de Herbergier worden gerealiseerd met een karakteristieke verschijningsvorm. Dit wordt onder meer geregeld door maximale maten op te nemen voor de goothoogte en dakhelling van gebouwen, zodat zadeldaken zullen worden gerealiseerd.

Ad 2c

In totaal worden vier woningen ontwikkeld op basis van de landgoedregeling. Het plan voorziet in circa 33,8 hectare landgoedontwikkeling. De beoogde landgoedontwikkeling is goed voor zes eenheden en 9.000 m³ bebouwing; De provincie heeft mondeling laten weten dat deze inhoud naar eigen inzicht verdeeld mag worden. In totaal worden twee geschakelde woningen van 750 m³ en twee vrijstaande woningen van 1.000 m³ voorzien, wat neerkomt op een totaal van 3.500 m³. Voor het woon-zorgcomplex resteert 5.500 m³. Voor het complex is echter slechts 4.000 m³ benodigd en voorzien.

Ad 2d

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 2e

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 2f

De gronden binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' zijn bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'overige zone – landgoed'. In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en een samenhangend beheer van een landgoed. Tevens is geregeld dat de gronden, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk', openbaar toegankelijk zijn.

Ad 2g

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de aanleg en onderhoud van het landgoed is geregeld. In artikel 6.3.2. en artikel 9.3.2 van de regels is geregeld dat de landschappelijke inrichting binnen twee jaar naar ingebruikname van de nieuw te realiseren gebouwen moet zijn uitgevoerd.

Ad 3

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is nader ingegaan op de ontwikkeling van het landgoed.

Ad 4

Naast de realisatie van vier woningen wordt een woon-zorgcombinatie opgericht. De artikelen 6.9.4 onder a t/m d zijn hierop niet van toepassing.

Ad 5

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 6

In het plan wordt een landgoed mogelijk gemaakt. Artikel 3.2 van de verordening, alsmede artikel 6.10 zijn daarom niet van toepassing.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plan wordt een maatschappelijke voorziening gerealiseerd in de vorm een wooncomplex ten behoeve van mensen met geheugenverlies. De omvang van het bestemmingsvlak voor Maatschappelijk bedraagt circa 0,8 hectare.

Gemengd landelijk gebied

Met het plan is sprake van een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Het bestemmingsplan maakt de functies natuur, duurzame landbouw, wonen en maatschappelijk mogelijk. Hiertoe zijn voor de verschillende functies passende bestemmingen in het plan opgenomen.

Veehouderijen

Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij.

Ad a

In de regels (artikel 3.1.1 onder a) is opgenomen dat het agrarisch bedrijf moet voldoen aan de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de Verordening Ruimte 2014. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.3) opgenomen die het gebruik van de bebouwing verbiedt indien het agrarische bedrijf niet voldoet aan de nadere regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Er is, gezien de toetsingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting, geen reden om aan te nemen dat het bedrijf niet aan de zorgvuldigheidsscore zou kunnen voldoen.

Ad b

Het bouwperceel heeft oppervlakte van 14.182 m², en is daarmee kleiner dan 1,5 ha. Bovendien mag niet het gehele bouwvlak worden bebouwd.

Ad c

Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving goed inpasbaar is in de omgeving.

Ad d en e

Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij. Daarmee is er sprake van een afname van geurhinder en uitstoot van fijn stof.

Ad f

Met de ontwikkeling is sprake van de ontwikkeling van een landgoed met een omvang van 33,8 hectare, waarvan 30,3 hectare natuur. De schapenstal wordt landschappelijk ingepast door middel van een bomenrij. Er wordt daarmee voorzien in voldoende landschappelijke inpassing.

Ad g

Het bestemmingsplan wordt als voorontwerp ter inzage gelegd. Hierbij wordt één ieder in de gelegenheid gesteld om zijn/haar reactie op de ontwikkeling te geven.

Ruimte-voor-ruimte-kavels

In het plan worden twee (van de zes) woningen gerealiseerd in het kader van ruimte-voor-ruimte. Deze woningen liggen binnen het gemengd landelijk gebied. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 (zie navolgende paragraaf).

De woningen worden landschappelijk ingepast overeenkomstig het daartoe opgestelde masterplan. De bebouwing is in geconcentreerde vorm in het zuidoosten van het plangebied beoogd. Er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Ecologische hoofdstructuur

Een klein deel van het plangebied (een bosperceel) is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Met het plan is sprake van de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van de locatie en haar omgeving. De gronden binnen de ecologische hoofdstructuur zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden binnen de ecologische hoofdstructuur.

Met het plan is geen sprake van aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Ecologische verbindingzone

In het noorden van het plangebied is een deel aangewezen als ecologische verbindingzone. Met het plan is sprake van de verwezenlijking van de ecologische verbindingzone.

De gronden binnen de ecologische verbindingzone zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. In het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen dat voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Binnen de ecologische verbindingzone vinden geen bouwontwikkelingen plaats.

Het plan voldoet daarmee aan de regels die in de Verordening Ruimte worden gesteld.

3.2.3 Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

In de beleidsregel ruimte voor ruimte is opgenomen dat in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties is toegestaan (in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied).

In artikel 7 van de beleidsregel is opgenomen dat voldoende milieuwinst moet worden behaald. Dit betekent dat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel ten minste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt moet zijn genomen door doorhaling van de geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

Voordat woningen mogen worden gerealiseerd dient sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden, samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

Toets plan

In het kader van de provinciale ruimte voor ruimte regeling worden twee (van de zes) woningen in het plangebied gerealiseerd. Het plan voorziet in sloop van circa 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en voldoet daarmee aan de eis van 1.000 m² sloop van bebouwing per woning. Milieuwinst wordt bereikt doordat de varkenshouderij wordt beëindigd op zowel de locatie Zevenhuis 4 als Nabbegat 9. De bijbehorende milieurechten worden ingeleverd, waarbij ten minste 7.000 kilogram fosfaat uit de markt wordt genomen. De varkenshouderij aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld naar een grondgebonden schapenhouderij (extensief), die minder milieubelasting met zich meebrengt.

Het plan voldoet daarmee aan de regels die in de provinciale ruimte voor ruimte regeling worden gesteld.

3.2.4 Landschappen van Allure

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. Het provinciebestuur stelt financiële middelen beschikbaar voor projecten die de allure van deze 3 belangrijke Brabantse natuurgebieden kunnen vergroten.

Het plangebied ligt in gebied de Maashorst. Onder het motto 'Meer Maashorst! Een gezond landschap in De Maashorst' wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- herstel van dreven en driften (56 kilometer) in de Maashorst;
- landschaps- en ecologische maatregelen bij Oss, Schaijk, Zeeland, Uden, Nistelrode en Heesch;
- aanleg recreatieve poort Palmstraat, aanleg fiets- en wandelpaden;
- 81 hectare nieuwe natuur buiten de ecologische hoofdstructuur;
- 14 hectare nieuwe natuur voor spelen en voeding;

- Inrichting van ‘gezonde landschappen’ bij TBS kliniek Zeeland, Vitaliteitshuis bij ziekenhuis Bernhoven, bij Fitland in Uden, bij Palmstraat Heesch en bij Klooster-tuin Oss.

Toetsing plan

Een deel van het plangebied wordt als natuur ingericht op basis van de subsidieregeling ‘Landschappen van Allure’. Met het plan wordt door middel van landgoed- en natuurontwikkeling bijgedragen aan de allure van het gebied De Maashorst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2003 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie geeft met behulp van het toepassen van de lagenbenadering een actueel en duurzaam structuurbeeld van de gemeente. In de StructuurvisiePlus wordt het accent gelegd op de kernen en de kernrandzones.

Het centrale streven van de gemeente Landerd is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel door een zodanige inpassing in zich te hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert.

Er zijn veel functies die een belang hebben in het buitengebied: land- en tuinbouw, natuur, toerisme, recreatie en sportieve activiteiten, wonen en allerlei soorten niet-agrarische bedrijvigheid. De gemeente Landerd is van mening dat de functies die echt gebonden zijn aan het buitengebied richtinggevend moeten zijn voor ontwikkelingen: landbouw, natuur en de recreatie. Functies als wonen en bedrijvigheid, die niet functioneel gebonden zijn aan het buitengebied, wil de gemeente slechts een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid geven. Wel is er ruimte voor ontwikkelingen in de kernrandzones, zoals beschreven wordt in de ‘strategie kernen’. Bij de inpassing wordt echter zoveel mogelijk rekenschap gegeven van de functies en waarden in het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente Landerd is verdeeld in 7 deelgebieden. Per deelgebied is een strategie beschreven. Het plangebied ligt op de grens van de volgende drie deelgebieden:

- *Deelgebied 4: de Maashorst:*

In dit ‘natuur- en landschapspark’, staat –zoals de naam al suggereert– het behoud van de natuur en het bos met het accent op natuur centraal. De andere aanwezige functies (zoals recreatief en agrarisch gebruik) moeten hiermee rekening houden, natuurwaarden mogen niet aangetast worden. Het huidige agrarische gebruik kan voortgezet worden. Onomkeerbare veranderingen in het abiotisch systeem moeten voorkomen worden.

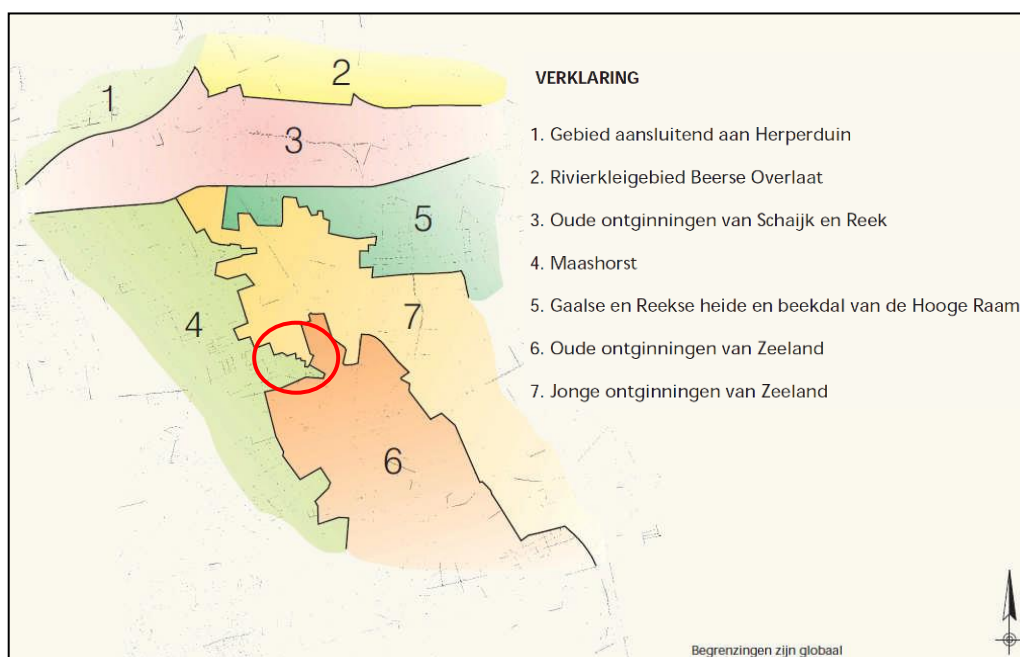
- *Deelgebied 6: oude ontginningen van Zeeland:*

Rondom Zeeland is in de huidige situatie de agrarische functie het hoofdgebruik. Het beleid in dit deelgebied is ook gericht op de continuïteit en de ontwikkeling van deze agrarische functie, waarbij het behoud van het kleinschalige landschap een aandachtspunt is. In het kleinschalige agrarische landschap is nog veel beplanting

aanwezig, de potentie die hiervan uitgaat voor het ontwikkelen van een ecologische verbindingszone wordt aangegrepen. Een belangrijk landschappelijk element in dit deelgebied is het akkercomplex ten noordwesten van Zeeland. Deze landschappelijke kwaliteit moet bij nieuwe ontwikkelingen herkenbaar worden meegenomen.

– *Deelgebied 7: jonge ontginningen Heidebloem en Graspeel:*

In dit relatief jong ontgonnen gebied is landbouw de belangrijkste functie. Dit zal, vooral in het zuidelijke deel van dit deelgebied, ook de belangrijkste functie blijven. Het noordelijke deel zal een belangrijke functie krijgen als ecologisch verbindinggebied, onder andere tussen de Maashorst en de Gaalse en Reekse Heide. Met name het behoud van de biotoopwaarde voor de das is hier een belangrijk aandachtspunt.



Kaart deelgebieden StructuurvisiePlus

De gemeente wil inhoud geven aan het natuurbeleid door het realiseren van ecologische verbindingszones door aanplant van houtwallen en kleine landschapselementen en/of een extensief wegbermbeheer e.d. Het gevarieerde en aantrekkelijke landschap in Landerd geeft ook aanleiding tot een gebiedsgericht beleid. Via het Landschapsbeleidsplan wil de gemeente actief uitvoering geven aan het herstel en/of versterking van de landschappelijke waarden.

Samengevat richt het natuurbeleid van de gemeente Landerd zich op:

- de vertaling van het provinciaal natuurbeleid in haar bestemmingsplan;
- voor de Maashorst streven naar extensivering;
- knelpunten in het leefgebied van de das (helpen) aanpakken;
- de geprojecteerde ecologische verbindingszones verder uitwerken en realiseren.

Concreet kunnen worden genoemd:

- plan Vennebos (natuurontwikkeling plasgebied Nistelrooisebaan);
- ecologische verbindingzone Herperduin-Maashorst;
- ecologische verbindingzone evz Munsche wetering – Gaalse Heide;
- ecologische verbindingzone Reeksche Heide-Maashorst.

Toets plan

Onderhavig plan voorziet in natuur- en landschapsontwikkeling, de bouw van zes woningen, één wooncomplex ten behoeve van mensen met geheugenverlies. Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij in extensieve vorm. Voor deze functie wordt een schapenstal gebouwd. Het plan levert door beëindiging van de varkenshouderij een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied. Het plan voorziet in natuurontwikkeling waarmee onder andere de geplande ecologische verbindingzone wordt versterkt. Bovendien speelt het plan in op landschapswaarden zoals het kleinschalige agrarische landschap. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie-Plus.

3.3.2 Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling (2009)

De Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling bevat een globaal beleidskader voor mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het buitengebied voor de periode tot 2020. De belangrijkste doelstelling voor 'buitengebied in ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk doel. De Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling geeft een gemeentelijke vertaling van de provinciale beleidsnotitie "buitengebied in ontwikkeling". Deze notitie is inmiddels vervangen door de Verordening ruimte.

Concreet geeft de Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling een visie voor de omgeving van het plangebied (Nabbegat en Voederheil). In dit gebied streeft de gemeente naar behoud van de karakteristieke open ruimten en de aanleg van houtwallen en elzensingels ter versterking van het landschap. Daarnaast staat er een ecologische verbinding gepland tussen de Maashorst en de Reekse Heide/Hooge Raam. Deze verbinding loopt direct noordelijk van het lint en loopt voor een deel door het plangebied. Investerings in de realisatie van deze verbinding kan een goed compensatie vormen voor het inplaatsen van nieuwe activiteiten. De gemeente is van mening dat in deze omgeving in de toekomst ruimte is voor dag- en verblijfsrecreatie.

De gemeente geeft aan dat er weinig ruimte is voor nieuwe woningen in het cluster, vanwege de milieubeperkingen die de aanwezigheid van de agrarische bedrijven (die in dit gebied prioriteit hebben boven woningen) met zich meebrengt.

Toets plan

Het plan voorziet in het behoud van karakteristieke open ruimte in de vorm van weiden. Daarnaast draagt het plan bij aan de ecologische verbindingzone tussen de Maashorst en de Reekse Heide/Hooge Raam. Het plan biedt tevens ruimte voor extensief recreatief medegebruik. De nieuwe woningen en de Herbergier, die in het plangebied worden voorzien, zijn op voldoende afstand gelegen van agrarische bedrijven in de omgeving en zorgen daardoor niet voor belemmeringen (zie paragraaf 4.7). Ten slotte sluiten de woningen die voorzien zijn aan bij de bestaande bebou-

wingsconcentratie aan Zevenhuis. Het plan sluit daarmee aan bij het beleid uit de gemeentelijke Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling.

3.3.3 Gemeentelijk woonbeleid

Woonvisie Landerd (2007) + actualisering (2010)

De woonvisie uit 2007 is gebaseerd op een bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant uit 2005. Uit deze prognose blijkt dat in de periode 2012 tot 2017 in de gemeente Landerd 275 extra woningen nodig zullen zijn. In de actualisatie van de woonvisie uit 2010 bevestigt de gemeente deze woningbehoefte, al wordt hieraan toegevoegd dat er vanaf 2020 een daling in de woningbehoefte wordt verwacht.

In de woonvisie van de gemeente Landerd is voor deze kwantitatieve woningbehoefte een kwalitatieve differentiatie aangegeven.

De gemeente Landerd onderscheidt vijf doelstellingen als het gaat om woonbeleid:

- 1 Nieuwbouw: voldoende woningen voor de eigen behoefte, zowel in kwantiteit als kwaliteit.
- 2 Aanpassing van de bestaande voorraad huur- en koopwoningen.
- 3 Doelgroepen: starters, huurstarters, senioren, zorgdoelgroepen en aandachtsgroep moeten in Landerd passende huisvesting kunnen vinden.
- 4 Leefbaarheid staat voorop: gemeente zet zich in voor vitale kernen.
- 5 Uitwerking woningbouwprogramma per kern.

Naast een uitwerking van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte per kern gaat de woonvisie kort in op het woonbeleid voor het buitengebied. In de gemeente Landerd kunnen in de komende jaren enkele kleinschalige initiatieven worden ontplooid in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het gaat vooral om particuliere initiatieven en om ruimtelijke en milieuhygiënisch kwaliteitswinst in het buitengebied in ruil voor woningbouw. Hiermee samenhangende woningbouwplannen zijn niet opgenomen in de woningbouwprogrammering, omdat de particuliere initiatieven individueel worden beoordeeld.

In de actualisatie van 2010 wordt de verwachte vergrijzing van de bevolking nogmaals bevestigd. Wonen in combinatie met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt.

Integrale afweging woningbouw

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel voor een integrale afweging voor het woningbouwprogramma gericht op de afhandeling van lopende bouwplannen. Deze afweging is nodig omdat de gemeente te maken heeft met een overcapaciteit in de woningbouwplanning.

Het doel is te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. In algemene zit betekent dit het volgende:

- Het stimuleren van 'marktconforme plannen (lees: plannen waar behoefte aan is);
- Niet marktconforme plannen niet verder behandelen, omkatten of (gedeeltelijk) intrekken;
- De bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk toekomstbestendig maken.

Op grond van de provinciale berekeningen bedraagt de woningbouwopgave voor de gemeente Landerd tot en met 2022 415 woningen. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- plancapaciteit vervat in uitwerkingsplannen wordt opgevat als harde plancapaciteit;
- er wordt uitgegaan van de aantallen zoals opgelegd in het bestuurlijk Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) met peildatum 1 januari 2013. Deze aantallen worden bijgesteld bij gewijzigde RRO afspraken;
- sloopwoningen worden niet als extra contingent beschouwd.

De huidige harde plancapaciteit (1 april 2013) bedraagt 385 woningen. Gegeven de provinciale woningbouwopgave bestaat daarom nog ruimte voor de realisatie van 30 woningen. De huidige zachte plancapaciteit bedraagt echter 139 woningen. De gemeente heeft daarom onvoldoende ruimte om medewerking te verlenen aan alle bestaande zachte plannen. Ook bestaat er feitelijk geen ruimte om nieuwe plannen te ontwikkelen. In het raadsvoorstel is hiervoor een oplossingsrichting uitgewerkt.

Om te komen toet het gestelde doel wordt een integrale afweging gemaakt. Deze bestaat uit vier componenten:

- kwalitatief: aan welke type woningen is behoefte? Biedt het woningbouwplan ruimtelijke kwaliteit?
- programmatisch: in welke aantallen?
- financieel: wat zijn de financiële gevolgen bij het temporiseren of intrekken van harde plancapaciteit?
- juridisch en beleidsmatig: wat zijn de juridische gevolgen van het intrekken van harde plancapaciteit?

De integrale afweging voor de ingrepen in het woningbouwprogramma kan als volgt worden onderverdeeld:

- ten aanzien van de harde plancapaciteit moet worden beoordeeld in hoeverre deze nog marktconform is, danwel marktconform kan worden gemaakt;
- tegelijkertijd moet beoordeeld worden in hoeverre bestaande plannen in de zachte capaciteit kunnen bijdragen aan het gestelde doel een evenwichtige woningmarkt;
- indien daarvan sprake is, moet tevens worden beoordeeld in hoeverre het vanuit het oogpunt van goed ruimtelijke ordening noodzakelijk is om te komen tot een uitruil tussen de harde en zachte plancapaciteit.

Het voorliggende initiatief is een plan in de categorie zachte plancapaciteit. Hierbij is het initiatief beoordeeld als een plan dat 'onvoorwaardelijk'¹, door kan gaan, omdat het bijdraagt aan het gestelde doel van een evenwichtig woningmarkt.

Toets plan

Het plan voorziet in de realisatie van zes woningen en een woonzorgcomplex voor mensen met geheugenproblemen. Twee van deze woningen worden gerealiseerd als zogenaamde 'sloopwoning'. De overige vier woningen kunnen worden gerealiseerd omdat de woningen bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt.

¹ Wat betreft de woningbouwopgave binnen de gemeente Landerd.

3.3.4 **Landschapsbeleidsplan 2013 - 2027**

De gemeente Landerd heeft op 8 november 2012 het nieuwe Landschapsbeleidsplan 2013- 2027 vastgesteld voor haar buitengebied. Het betreft een verdieping van het eerder opgestelde gemeentelijke landschapsbeleidsplan 2003. De doelen van dit Landschapsbeleidsplan zijn:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden. Dit op basis van grondgebruik, historie, bodem en occupatie. Tezamen met de klankbordgroep, waarin alle bij het landschap betrokken gebiedspartijen vertegenwoordigd waren, is per deelgebied een visie opgesteld. De visie is verbeeld op een kaart.

De onderdelen van de visie zijn als volgt nader te omschrijven:

- Versterk de karakteristieken van het landschap welke te onderscheiden zijn op basis van ontginning, van bodem en van ruimtelijke landschappelijke kenmerken; dit versterkt de oriëntatie en vergroot de identiteit.
- Maak voor sommige plekken een nieuw kader; nieuwe ontwikkelingen (als schaalvergroting veehouderij, recreatie) een plek geven en inpassen met gebiedseigen middelen.
- Begin op korte termijn een aantal kansrijke plekken in te richten; dit vormt inspiratie en een katalysator voor de andere landschappelijke ontwikkelingen.

Per deelgebied is vervolgens aangegeven wat het gewenste beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep in het landschap zijn. Deze ingrepen zijn deels uitgewerkt in projecten. Deze bepalen de plekken en de vorm waarin de ingrepen uitgevoerd moeten worden om de visie te bereiken.

Het plangebied ligt voor een deel in het deelgebied 'De Bolle Akkers'. De kenmerken van dit deelgebied zijn als volgt.

Identiteit

Historische open bolle akkers aan de rand van woningensembles, in gebruik als agrarische grond.

Landschappelijke ontwikkeling

- Eenheid bolle akkers bewaren, niet beplanten en niet bebouwen.
- Zichtbaarheid vergroten door randen te benadrukken, storende elementen inpassen met beplanting en inzaaien met historische gewassen stimuleren.

Ecologische ontwikkeling

Leefgebied voor flora en fauna van open cultuurlandschap.

Recept

Landschapsversterking in dit gebied met behulp van inzaaien met historische gewassen en de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge singels, waar nodig ter aankleding;
- Kruidenrijke zoom op de akker.



Uitsnede deelgebiedkaart 'De Bolle Akkers'

De strategie per deelgebied is mede bepaald door de kwetsbaarheid c.q. draagkracht van het landschap. Het deelgebied 'De Bolle Akkers' wordt gezien als zeer kwetsbaar.

De gemeente stelt per 4 jaar een uitvoeringsplan op met concrete projecten. Financiering van deze projecten komt deels voort uit bestaande gemeentelijke reserveringen, en daarnaast aanvullende bijdragen via grondverkopen en op grond van de regeling 'Kwaliteitsverbetering buitengebied' ter compensatie van maatregelen in het buitengebied.

Toets plan

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De Bolle Akkers'. Het voornemen bestaat om binnen dit deelgebied natuur te ontwikkelen. Ingezet wordt op de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke grasland en/ of in combinatie met een kruidenrijke en faunarijke akker. Voor de ontwikkeling van soortenrijkdom is een extensief gebruik en beheer van belang. De soortenrijkdom betreft zowel planten als dieren. Wanneer er geen beheer plaats vindt kan er een ontwikkeling ontstaan naar struweel en bos. Begrazing door schapen kan dit voorkomen. De eigenaar zal zijn eigen schaapskudden hiervoor inzetten. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt is openheid gewenst. Het gebied blijft een open karakter behouden, waarop niet gebouwd wordt.

Met het plan wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling vanuit het Landschapsbeleidsplan en de voorgeschreven recepten.

3.3.5 Beleidsplan Recreatie en toerisme Landerd

In 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Recreatie en toerisme vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. In de visie 'Natuurlijk Landerd', 'Sportief Landerd' en 'Verzorgend Landerd' als hoofdthema's opgenomen.

Het thema 'Natuurlijk Landerd' heeft als doel de natuur en het landschap beleefbaar te maken door middel van recreatieve voorzieningen, zoals kleinschalige horeca (bijvoorbeeld een theetuin). Het thema 'Sportief Landerd' is vooral gericht op dagrecreatie. De gemeente heeft in de afgelopen jaren de routegebonden recreatie flink uitgebreid, met een wandelroutenetwerk, een fietsknooppuntensysteem en verschillende komwandelingen. Gestreefd wordt naar meer mogelijkheden voor buitensporten, zoals survivaltracks, abseilen, touwenparcours en paintball. Wat betreft het thema 'verzorgend Landerd' ziet de gemeente kansen in het aanbieden van verblijfsaccommodaties voor ouderen, lichamelijk gehandicapten en mensen met een (chronische) ziekte. Ook het bieden van dagrecreatieve mogelijkheden heeft de aandacht.

De gemeente ziet de rand van de Maashorst als ideaal zoekgebied voor de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden. In deze zone wordt ingezet op extensieve recreatie, kleinschalige en afwisselende dagattracties en kleinschalige verblijfsrecreatie.

Toets plan

Het plan, gelegen aan de rand van De Maashorst, voorziet in de openstelling van een landgoed voor extensief recreatief medegebruik en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

4 Planologische haalbaarheidsaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Door Inpijn Blokpoel is er in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd².

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) van het onderzoek geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese “grootschalig onverdacht (ONV-GR)” te verwerpen, voor wat betreft het grondwater. Zowel de bovengrond als de ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater ter plaatse van de peilbuizen in een deel van het onderzoeksgebied is licht verontreinigd met enkele zware metalen (met name barium, cadmium en zink). Het grondwater ter plaatse van een peilbuis is matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen. Het grondwater ter plaatse van een andere peilbuis is sterk verontreinigd met cadmium en zink en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor cadmium en/of zink in het grondwater van deze peilbuizen overschreden. Formeel dient derhalve een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van cadmium en/of zink in het grondwater. Gezien de afwezigheid van humane risico's behoeft de aangetroffen kwaliteit echter niet direct een belemmering te vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de opvolgende herinrichting van het plangebied.

De gemeente acht een vervolgonderzoek naar deze peilbuizen niet nodig.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde matige tot sterke verhogingen aan cadmium en zink in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande aanleg van natuurlijke elementen, een zestal woningen en een zorgcomplex.

In een later stadium is er door Inpijn-Blokpoel onderzoek gedaan naar de locatie Zevenhuis 4³.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) in dit on-

² Inpijn-Blokpoel, 28 juni 2011, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie plangebied Nabbegat, projectnr. MB-8244.

³ Inpijn-Blokpoel, 19 maart 2012, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie aan het Zevenhuis 4 te, projectnr. 12P000117-01.

derzoek geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese, voor de onverdachte locatie, te verwerpen. De bovengrond is lokaal licht verontreinigd met PAK of som PCB's. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De gestelde hypothese voor de locatie van de bovengrondse olietank ("verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP)") dient eveneens verworpen te worden. In de ondergrond van de vaste bodem is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie.

De gestelde hypothese voor de locatie van de voormalige ondergrondse olietank ("verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslag tanks (VEP-OO)") dient geaccepteerd te worden.

In het grondwater is sprake van een lichte verontreiniging met xylenen. In de ondergrond van de vaste bodem is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan

4.2 Water

In alle ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Tevens wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het Waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.2.1 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij

primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt deel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het natio-

nale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale WaterVerordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en twee plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale WaterVerordening in werking getreden.

Structuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie van Noord-Brabant is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Landerd is het Waterschap Aa en Maas.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas de komende zes jaar, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op

orde te houden. Het beheer van water door het Waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste acties uit het waterbeheerplan zijn:

- a Veilig en bewoonbaar gebied
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- b Voldoende water
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- c Schoon water
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- d Natuurlijk water
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingszones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Landerd

Het waterplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en door het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's:

- 1 veiligheid
- 2 volksgezondheid
- 3 voldoende water
- 4 schoon / natuurlijk water
- 5 gebruik en beleving
- 6 communicatie en samenwerking

Voor elk van de thema's wordt een streefbeeld voor het jaar 2030 geschetst. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, *de wateropgaven*.

Wateropgaven zijn ingegeven door enerzijds wettelijke verplichtingen maar ook vanuit eigen ambities voor het waterbeheer in de toekomst. De wateropgaven zijn concreet uitgewerkt in een projectenplan voor de periode 2007-2011.

Vanuit diverse wetgeving liggen er verplichtingen bij de verschillende waterbeheerders. Met de wet gemeentelijke watertaken krijgt de gemeente nadrukkelijk taken met betrekking tot grondwater en de inzameling van hemelwater. In het gemeentelijk rioleringsplan 2008-2011 wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid. Een richting is gegeven in het waterplan.

De maatregelen waarbij de gemeente trekker is liggen vooral in het bebouwde gebied. Wateropgaven in het buitengebied liggen veelal bij het waterschap. In het buitengebied gaat het om creëren van extra waterberging om te kunnen voldoen aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het vaststellen van de GGOR (gewenst grond- en oppervlaktewater regime) om de waterhuishouding optimaal af te stemmen op aanwezige en/of toekomstige gebiedsfuncties. Ingegeven door de KRW worden voor alle wateren doelen geformuleerd voor de te behalen ecologische kwaliteit. Deze doelen zijn resultaatsverplichtend. Hieruit voortvloeiende maatregelen kunnen zowel bij waterschap als gemeente komen te liggen.

Grondwateronttrekkingen en koude-/warmteopslag (KWO) in de bodem vormen een bedreiging voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater. Voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen en KWO is de Provincie bevoegd gezag. Aanvullend beleid/vergunningplicht dient te worden opgesteld voor de gesloten systemen van KWO waarbij glycol wordt gebruikt wat bij lekkage van systemen een bedreiging vormt voor bodem en grondwater.

Het waterplan zal in 2011 worden geëvalueerd en worden herzien voor de uitvoeringsperiode 2012-2016.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is een instrument om bij nieuwe ruimtelijke plannen voor onderlinge afstemming tussen water en ruimte te zorgen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Door DHV is in april 2011 een watertoets uitgevoerd⁴.

Het plangebied valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. De uitgangspunten die het Waterschap bij ruimtelijke plannen en besluiten hanteren worden hierna behandeld, samen met de consequenties die deze uitgangspunten hebben voor het plan.

⁴ DHV (augustus 2011) Landgoed Nabbegat, Zeeland, gemeente Landerd, Watertoets, dossiernr. A 1313-105-100.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering (RWZI) en het schone afstromende hemelwater binnen het plangebied te houden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

In de omgeving van het plangebied ligt enkel drukriolering, dit is alleen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, hemelwater mag hierop niet worden aangesloten. Afvalwater zal binnen het plangebied dus gescheiden worden afgevoerd.

- Doorlopen van de afwegingstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”

In aansluiting op het landelijk beleid (4^e nota Waterhuishouding) wil het waterschap zo min mogelijk afwentelen, hierbij worden de afwegingsstappen doorlopen.

Vanuit landelijke ervaringen wordt hergebruik middels zogenaamde grijswatersystemen voor particuliere woningen niet gestimuleerd. Het infiltreren of bufferen van hemelwater ligt voor deze locatie meer voor de hand. Hierop wordt verder ingegaan in de volgende paragraaf.

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Hydrologisch neutraal bouwen houdt in dat de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag bij een bui $T = 10 + 10\%$ niet overschreden worden. Een bui van $T = 10 + 10\%$ moet binnen het plangebied geborgen worden. Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie met 6.376 m^2 toe. De bergingsopgave voor een verhard oppervlak wordt berekend middels het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen HNO-tool). In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op oplossingsrichtingen voor de waterberging.

- Water als kans

Het uitgangspunt “water als kans” is vooral een uitnodiging aan de stedenbouwkundigen om ‘water’ in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit daarbij te gebruiken.

In het Masterplan Nabbegat wordt ingegaan op de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie. In deze watertoets worden enkele opties beschreven voor de verwerking van hemelwater. Als bij de planuitwerking hierin een keuze wordt gemaakt is de aanwezigheid van water binnen het plangebied een kans voor het omgaan met deze aspecten.

- Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen en de afwegingsstappen impliceren een grotere ruimtevrage voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte.

Door de keuze voor de verwerking van het hemelwater in samenhang te zien met de eerder genoemde aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie kunnen meerdere doelen worden bereikt. Buffers kunnen mogelijk worden gecombineerd met groenvoorzieningen of poelen.

- Voorkomen vervuiling

Het waterschap streeft ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Binnen het plangebied is weinig vervuiling te verwachten. Het aantal verkeersbewegingen is zeer gering, waardoor water, afkomstig van de verhardingen zonder tussenkomst van bijzondere voorzieningen kan worden geïnfiltreerd. Hetzelfde geldt voor water afkomstig van de woningen, mits gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen.

- Waterschapsbelangen

Deze belangen hebben een meer ruimtelijke component en komen terug in de waterkansenkaart.

- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Het plangebied bevindt zich niet binnen of langs een natte EVZ, gronden voor beekherstel, primaire waterkering, waterbergingsgebied, grondwateronttrekkingsgebied of beschermingsgebied voor drinkwaterwinning (waterkansenkaart Aa en Maas 2005). De westrand van het plangebied wordt gevormd door een bosgebied wat een uitloper is van het Maashorstgebied. Het Maashorstgebied is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie heeft voor deze gronden natuurdoeltypen vastgesteld. Het belangrijkste natuurdoeltype in dit gebied is "Begeleid-natuurlijke eenheid". Begeleid-natuurlijke eenheden vormen grote aaneengesloten natuurgebieden van minimaal 500 hectaren.

In het Optimale Grond- en Oppervlaktewater Regime (OGOR) zijn randvoorwaarden omschreven per natuurdoeltype. Voor het type begeleid-natuurlijke eenheden zijn geen eisen gesteld aan grond- of oppervlaktewater. De ligging van de EHS is dus geen belemmering voor de ontwikkelingen van het plan Nabbegat.

- Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze van een nieuwe locatie wordt rekening gehouden of de plek 'hoog en droog' genoeg is. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen moet dus rekening gehouden worden met de wateroverlastproblematiek en de NBW-normering.

Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de overlastproblematiek en de NBW-normering. Het plangebied bevindt zich op een relatief droge locatie. Het plangebied valt niet binnen een inundatiegebied (waterkansenkaart Aa en Maas 2005).

4.2.3 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. In de toekomstige situatie zullen de stallen op de locatie Zevenhuis 4 worden gesloopt. Daarnaast wordt een

stal op de locatie Nabbegat 9 gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen stallen is 2.202 m².

Voor het realiseren van het landgoed zullen binnen het plangebied 4 vrijstaande woningen en 2 geschakelde woningen gebouwd worden. Hiernaast wordt er een woonzorgcomplex voor circa 15 personen gerealiseerd. Totaaloppervlak van deze bebouwing is 7.155 m². Hiernaast zullen een aantal nieuwe wegen worden aangelegd met een oppervlakte van 1.423 m². In de toekomstige situatie is het aandeel aan verhard oppervlak 8.578 m². In de huidige situatie was er reeds verhard oppervlak aanwezig, de toename aan verhard oppervlak is daardoor 6.376 m².

Regenwater

Voor een toename van 6.376 m² verhard oppervlak moet berging worden gezocht. Middels het toetsingsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen is een bergingsopgave van 324 m³ berekend voor T = 10 + 10 %. Praktisch gezien zal dit over meerdere bergingslocaties verdeeld worden. Per hectare verhard oppervlak dient rekening te worden gehouden met een bergingsvolume van circa 510 m³.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het verwerken van deze bergingsopgave binnen het plangebied:

- bergen en direct infiltreren in de bodem;
- bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater.

Het is aan de initiatiefnemer om een definitieve keuze te maken hierin. Voor het infiltreren van regenwater is nader onderzoek nodig om na te gaan of dit mogelijk is binnen het plangebied. Dit onderzoek moet uitwijzen wat de infiltratiecapaciteit van de bodem is, de bergingsopgave wordt dan opnieuw bepaald.

Berging is gezien de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden mogelijk. Om zeker te zijn van de ruimte die nodig is voor waterberging wordt aangeraden om de grondwaterstand nader te onderzoeken, op dit moment wordt uitgegaan van een GHG van 1,20 m –maaiveld.

Bij een GHG van 1,20 m –maaiveld is voor het bergen van een bui T=10 +10% een berging met een oppervlak van circa 400 m² benodigd. Daarbij is rekening gehouden met 30 cm waking. De berging zal worden ingevuld door middel van waterpartijen en door de verbreding van de waterloop en het afvlakken van de oevers hiervan. Hierbij kan worden gedacht aan poelen en/of watergangen. De berging kan zodanig worden ontworpen dat ook een landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische meerwaarde kan worden gecreëerd. nader onderzoek naar de grondwaterstanden moet uitwijzen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

De landbouwkundige afvoer binnen het gebied is 0,33 l/s/ha. Dit kan worden afgevoerd naar de sloten binnen het plangebied, langs de geplande bebouwing ligt een sloot.

Afvalwater

De dichtstbijzijnde riolering is gelegen in de Zevenhuis op circa 150 meter afstand van de eerste nieuwbouw. Dit betreft een drukrioleringssysteem waarop alleen afvalwater mag worden geloosd. Indien de capaciteit van dit stelsel voldoende is kan de nieuw-

bouw daarop worden aangesloten. Indien niet op de drukriolering kan worden aangesloten dan is het plaatsen van individuele voorzieningen (IBA's) de meest logische optie.

4.3 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Door SAB is daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Sint Jansberg". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 18 kilometer afstand. Gezien de tussenliggende elementen (bos en wegen), de bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

Met de realisatie van nieuwe woningen vindt verstoring van reeds verstoord bosgebied in de EHS plaats. De ontwikkeling van nieuwe natuur (15 hectare) compenseert deze verstoring. Wel dienen de woningen zo veel mogelijk geclusterd te worden om de huidige verbinding van de agrarische gronden met het bosgebied zoveel mogelijk te handhaven en de barrière zo klein mogelijk houden. Hierbij moet men denken aan het toepassen van rastering zodat soorten langs de woningen geleid worden en het onverstoorde laten van de groene zones tussen de woningen (door aanplant van dicht struweel aan de randen). Verder moet verlichting van de doodlopende weg met lantaarnpalen die veel lichtuitstraling veroorzaken voorkomen worden. Gedacht moet worden aan oriëntatieverlichting in de vorm van lage paaltjes.

4.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied, zoals bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig; tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen

⁵ SAB (27 augustus 2010), Flora- en faunarapportage Zeeland, Landgoed Nabbegat, projectnr. 80803.

functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten voor bepaalde bij wet aangewezen werkzaamheden (o.a. ruimtelijke ingrepen) geen ontheffing nodig is. Voor deze algemene soorten geldt wel een algemene zorgplicht: iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Het welzijn van dieren mag niet onnodig worden aangetast en men mag dieren niet onnodig laten lijden.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

De Das heeft een vaste rust- en verblijfplaats in de bossen ten zuiden van het plangebied en gebruikt de agrarische gronden rondom als foerageergebied. De Huismus en de Boerenzwaluw broeden in de te slopen stallen.

Das

Op basis van de eerdere inrichtingsschets was met het bebouwen van de bosrand sprake van (indirecte) aantasting van een verblijfplaats en aantasting van de verbinding met het foerageergebied van de Das. In deze schets ging men er nog van uit dat de bebouwing verder naar het noordwesten toe aanwezig was, direct naast de dasenburcht.

Met de nieuwe inrichtingsschets wordt er minder ver naar het noordwesten toe gebouwd. Hierdoor blijft een verbinding tussen de burcht en het foerageergebied behouden en is geen sprake van aantasting van de burcht. Voor deze soort is een ontheffing niet noodzakelijk.

Huisumus

Met het slopen van stallen vindt aantasting van verblijfplaatsen van de Huismus plaats. Nestlocaties van de Huismus zijn jaarrond beschermd. Voor Huismus moeten mitigerende maatregelen getroffen te worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel 1: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen over het algemeen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

4.3.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de Huismus in het plangebied voorkomt. Vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijke leefgebieden van overige strikt beschermde soorten worden niet verwacht. Voor de Huismus worden mitigerende maatregelen getroffen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Een nader onderzoek is dan niet noodzakelijk.

4.3.4 Mitigerende maatregelen

Voor de Huismus worden onderstaande maatregelen uitgevoerd:

- Ten tijde van de werkzaamheden moet voor huismussen een alternatieve broedgelegenheid worden geboden. Dit is mogelijk door aan bebouwing die behouden blijft, tijdelijke nestkasten aan te brengen. Dit mag ook bebouwing zijn die grenst aan het plangebied maar er geen onderdeel van uitmaakt. Nestkasten voor mussen bieden plaats aan meerdere broedpaartjes omdat mussen in kolonies broeden. In totaal worden er **voorafgaand** aan de eerste werkzaamheden 10 nestkasten van Huismussen geplaatst. De directe omgeving blijft tevens geschikt als nestlocatie voor deze soorten;
- **Sloop** van de gebouwen vindt plaats buiten het broedseizoen van de Huismus. Het broedseizoen loopt voor de Huismus van maart tot augustus;
- Alle **nieuwbouw** moet worden voorzien van broedgelegenheden voor huismussen. Pannendaken worden over de gehele breedte voorzien van vogelvides. Deze voorziening biedt broedgelegenheid voor de Huismus zonder dat schade aan het dak kan ontstaan. Als pannendaken niet worden gebruikt dan moeten nestkasten voor huismussen worden opgehangen aan de nieuwbouw. Er mogen voor de nestkasten geen obstakels staan die het in- en uitvliegen belemmeren (een vlaggenmast of hoge bomen);

Daar waar **groene elementen** in het plangebied worden aangebracht moeten planten worden gebruikt die beschutting geven voor huismussen. Dit betekent dat dichte struiken (eventueel met doornen) moeten worden gebruikt. Het inplanten van de veelgebruikte Kornoelje-soorten is niet gewenst. Door de structuur van deze struiken is de geboden bescherming te beperkt. Het is beter om meidoorn, liguster of taxus te planten. Ook het gebruik van planten die tegen gevels opklimmen is aan te raden. Hierbij kan worden gedacht aan klimop of bruidssluijer. Deze laatste soort kan erg gaan woekeren en dient dus met beleid te worden toegepast.

Voor de Das wordt ervan uitgegaan dat de werkzaamheden niet verder plaatsvinden dan de meest noordwestelijke grens van de woonbestemming en dat er een directe verbinding aanwezig blijft tussen de burcht en de noordelijke agrarische gronden. Verder dient voorkomen te worden dat bewoners de burcht gemakkelijk kunnen betreden, Afscherming van de burcht van de nieuwe woningen door middel van hekken is gewenst.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

4.4.1 Onderzoek

Toets NIBM

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een landgoed inclusief natuurontwikkeling en de realisatie van 6 woningen en een wooncomplex voor maximaal 15 personen. Een wooncomplex met zorgfunctie wordt op basis van het "Besluit gevoelige bestemmingen" gekenmerkt als een gevoelige bestemming. De locatie waarop het wooncomplex gerealiseerd gaat worden, ligt echter niet binnen 50 meter van een provinciale weg, of binnen 300 meter van een rijksweg.

Met behulp van de NIBM-rekentool (versie mei 2010) is bepaald hoeveel verkeer een plan mag aantrekken, voordat er sprake is van een plan dat in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO_2 of PM_{10}) meer is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		700
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
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		

Op basis van de NIBM-rekentool mag de planbijdrage maximaal 700 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e) bedragen, waarbij 5,0 % bestaat uit vrachtverkeer.

De verkeersaantrekkende werking van 6 woningen, een wooncomplex voor maximaal 15 personen en een kleinschalig natuurgebied bedraagt minder dan 700 mvt/e. De verkeersaantrekkende werking van een woning bedraagt namelijk ongeveer 6 tot 8 mvt/e, terwijl een kleinschalig natuurgebied maximaal enkele tientallen mvt/e zal aantrekken. In de onderstaande tabel staat de benodigde planbijdrage weergegeven, waarbij de NIBM-grens wordt overschreden.

	Planbijdrage NIBM-grens
Lichte motorvoertuigen (persoonauto's)	665 mvt/e
Vrachtwagens	35 mvt/e
Totaal	700 mvt/e

Conclusie NIBM-toets

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de planbijdrage van het gehele landgoed kleiner is dan de benodigde planbijdrage waarbij de NIBM-grens wordt overschreden, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de

saneringstool⁶ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen (fijn stof (PM₁₀) maximaal 27 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 20 µg/m³) in 2011 onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.4.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Akoestiek

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

In dit plan worden zeven nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, namelijk één wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen en een zestal nieuwe wooneenheden (woningen). Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van wo-

⁶ www.saneringstool.nl.

ningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Door SAB is daarom in augustus 2011 een akoestisch onderzoek verricht⁷.

Uit onderzoek blijkt dat alle nieuwe geluidsgevoelige objecten buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Zevenhuis. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd hebben in 2010 een onderzoek laten uitvoeren naar de archeologische waarden binnen het gehele grondgebied van deze gemeenten. Dit heeft geresulteerd in: "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd. (RAAP-rapport 2214). Het college van BenW van Landerd heeft dit rapport op 19 april 2011 vastgesteld.

Het plangebied van landgoed Nabbegat is op basis van bovenstaand onderzoek aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op dit moment werkt gemeente Landerd het rapport uit tot een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsuitgangspunten voor dit beleid, die vertaald zijn in dit bestemmingsplan, zijn op 14 juni 2011 vastgesteld door het college van B en W. Concreet betekent dit dat voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er een bodemingreep plaatsvindt dieper dan 50 cm én met een oppervlakte van 250 m² of meer. De "Nota Archeologiebeleid Landerd" zal waarschijnlijk begin 2012 door de gemeenteraad van Landerd worden vastgesteld.

⁷ SAB, 23 augustus 2011, Akoestisch onderzoek, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803.

Onderzoek

Bureauonderzoek

Ten behoeve van voorliggend initiatief is er in april 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Synthebra B.V.⁸.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- In de ondergrond van het plangebied liggen rivierafzettingen (Formatie van Beegden) bedekt met dekzand, behorende tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Het centrale en oostelijke deel van het plangebied ligt op een dekzandrug met voornamelijk enkeerdgronden als bodemtype en een smalle zone met veldpodzolgronden. Het westelijke deel ligt op een plateauachtige horst met veldpodzolgronden als bodemtype. De zuidelijke rand ligt in een zone van lage landduinen waar als bodemtype duinvaaggronden voorkomen.
- Er worden resten verwacht uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd.
- Nederzettingsterreinen uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd kunnen in grootte variëren van enkele honderden vierkante meters tot meer dan een hectare. Resten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd bestaan naar verwachting uit sporen van bewoning, van agrarische activiteit en losse vondsten die met het plaggendek zijn opgebracht.
- Op die locaties binnen het plangebied die tot een diepte van tenminste 30 cm beneden maaiveld zullen worden verstoord, zullen archeologische resten worden bedreigd door de graafwerkzaamheden.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een booronderzoek. Het gaat om al de locaties waar de bodem tot op een diepte van tenminste 30 cm beneden maaiveld zal worden verstoord. Dit geldt voor die delen waar nieuwbouw zal worden gerealiseerd en voor de locaties waar poelen worden gegraven in verband met de natuurontwikkeling.

Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is er door Synthebra B.V. in oktober 2011 een inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd⁹.

Het zand van de C-horizont bestaat uit overwegend uit twee niveaus. De bovenste laag bestaat uit matig fijn, goed afgerond en goed gesorteerd, geel zand. Dit zand is

⁸ Synthebra B.V. (4 april 2011), Bureauonderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110053.

⁹ Synthebra B.V. (3 oktober 2011), Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110192.

geïnterpreteerd als dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel) en wordt aangetroffen op een diepte variërend van 30 tot 60 cm beneden maaiveld. Onder het dekzandpakket met een dikte van 20 tot 60 cm is matig grof, grindhoudend zand aangetroffen. Dit zand is geïnterpreteerd als pleistoceen rivierzand (Formatie van Beegden).

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

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

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

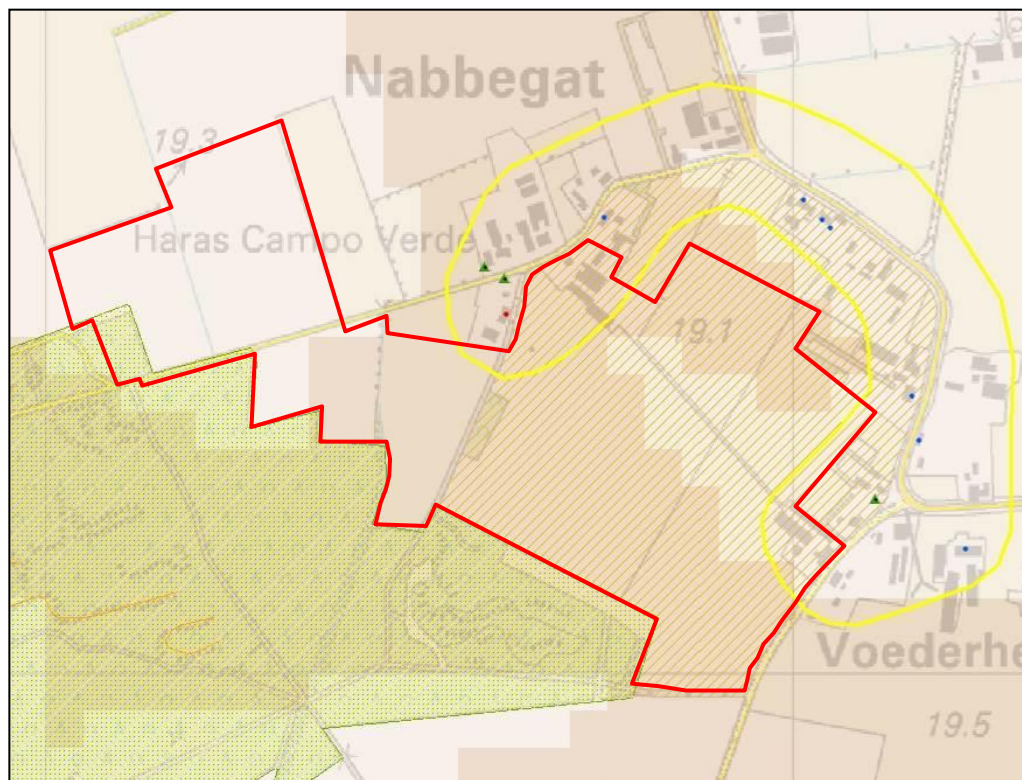
4.6.2 Cultuurhistorie

Het begrip cultuurhistorische waarden kan worden uitgelegd als 'het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden'. Cultuurhistorie uit zich daarmee direct in het landschapsbeeld. Het zit verweven in de eigenheid van een gebied.

Op navolgende cultuurhistorische waardekaart is te zien dat het plangebied voor een deel een hoge cultuurhistorische waarde heeft (oranje arcering) en dat de waarde van de bebouwing die deel uitmaakt van Nabbegat vanuit het perspectief van historische stedenbouw redelijk hoog is (gele cirkel). Daarnaast grenst het plangebied in het zuidwesten aan historisch groen in de vorm van de Schaijkse heide.

Cultuurhistorische bebouwing

De mate waarin cultuurhistorische structuren nog herkenbaar zijn in het huidige landschap geeft een cultuurhistorische waarde aan een gebied. Nabbegat bestaat uit een agrarische lintbebouwing langs de Schaijkseweg en de akker Nabbegat. Het lint is in de Middeleeuwen ontstaan op de overgang van de hogere zandgronden, waarop nu de akker is gelegen en de aangrenzende (voormalige) Schaijksche heide. Tijdens de ontginning van de Schaijksche Heide in de periode 1850-1940 is het bebouwingslint Nabbegat verdicht. Aan de zijde van de Schaijkseweg zijn een aantal nieuwe toevoegingen gerealiseerd. Het bebouwingslint vormt samen met de akker en de heideontginning Schaijksche Heide een fraai ensemble. Bijzonder zijn de stuifzandwallen, die aan de rand van de akker in de heideontginning zijn gelegen. Door de bosaanplant op de stuifzandwallen werd de akker beschermd tegen het verder oprukkende stuifzand.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied van Landgoed Nabbegat betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging en openheid. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. De akker wordt begrensd door het historisch waardevolle agrarische bebouwingslint van Nabbegat aan de noordzijde. Aan de zuidzijde vormt de met hout begroeide stuifzandwal de historische begrenzing. Hoewel de verkaveling enigszins is uitgedund, blijft deze akker van hoge waarde, omdat hij deel uitmaakt van het fraaie ensemble van de heideontginning en de historische stedenbouwkundige structuur van Nabbegat.

In dit bestemmingsplan is aan de akker de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' toegekend. Beide bestemmingen bevatten regelingen, waaronder een omgevingsvergunningstelsel, die de bescherming van de waarden van het gebied waarborgen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van zes woningen en een wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrij-

ven en milieuzonering¹⁰ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische veehouderijen. Veehouderijen worden getoetst aan Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In de volgende paragraaf (Geur) wordt er nader op deze bedrijven ingegaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt de gemeente in staat om in geurverordening geurnormen of afstanden vast te leggen voor gebruik bij de vergunningverlening. Hiermee heeft de gemeente een sturingsinstrument in handen om de geuremissies uit stallen te limiteren. Daarmee kan worden voorkomen dat nieuwe geuroverlast ontstaat als gevolg van een individueel bedrijf en als gevolg van cumulatie van geuremissies van meerdere bedrijven.

De ontwerp Geurgebiedsvisie 2014 van de gemeente Landerd ligt met ingang van woensdag 1 oktober 2014 tot en met dinsdag 28 oktober 2014 ter inzage. Zodra de visie is vastgesteld zal deze in dit bestemmingsplan verwerkt.

¹⁰ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering 2009, ISBN 9789012130813.

4.8.2 **Onderzoek**

In dit plan wordt een landgoed beoogd. Het agrarische bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij (met 800 schapen) in extensieve vorm. Om het landgoed mogelijk te maken worden twee agrarische bedrijven (Nabbegat 4 en Zevenhuis 45 te Zeeland) omgevormd. Tevens worden op het landgoed zeven nieuwe geurgevoelige bestemmingen (6 woningen en 1 woonzorg-complex) mogelijk gemaakt. Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- er moet een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen mag onevenredig in zijn belangen worden geschaad.

Door SAB is daarom in september 2011 een geuronderzoek uitgevoerd¹¹. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op de twee voorgaande voorwaarden. Tevens wordt er onderzocht of de realisatie van de nieuwe schapenstal niet zorgt voor een overschrijding van de geurnormen op de omliggende geurgevoelige objecten (woningen).

Nieuwe geurgevoelige objecten

Woon- en leefklimaat

Nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 50 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 25 meter tot de dierverblijven.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat bij geen van de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied de norm van 12,0 ou_E/m³ wordt overschreden. Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder goed is.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen diverse veehouderijen. Waarbij de veehouderij Nabbegat 12 in Zeeland maatgevend is voor de voorgrondbelasting. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderij aangezien er tussen het plangebied diverse geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen waarbij de voorgrondbelasting hoger is dan bij de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied. Deze reeds aanwezige woningen zijn beperkend voor de toekomstige uitbreidingsplannen van deze veehouderij.

Door de realisering het initiatief worden de omliggende veehouderijen vanuit praktisch oogpunt niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

¹¹ SAB, 1 september 2011, Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Nieuwe schapenstal

Binnen 50 meter (en daarmee ook binnen 25 meter) van de nieuwe schapenstal bevinden zich geen (zowel bestaande als nieuwe) geurgevoelige objecten. Tevens blijkt uit de berekening van de voorgrondbelasting dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van $12,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden ten gevolge van de nieuwe schapenstal. Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder goed is. Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de geurgevoelige objecten een redelijk goed tot zeer goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

De nieuwe woningen liggen nabij enkele veehouderijen. Deze woningen zijn echter niet geprojecteerd binnen de afstanden die in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden geadviseerd om aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen zoals woningen voor de hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. De bovengenoemde aspecten van hinder (stof, geluid en gevaar) zorgen niet voor beperkingen bij de realisatie van het plan.

Tevens wordt in het plangebied een schapenstal mogelijk gemaakt. Uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de grootste richtafstand voor het 'Fokken en houden van overige graasdieren' (overige graasdieren) (SBI-2008: 0145) 30 meter bedraagt. Er bevinden zich geen woning van derden binnen de hindercontour van 50 meter van de nieuwe schapenstal.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt een varkenshouderij omgeschakeld naar een schapenhouderij. Het houden van dieren kan op verschillende manieren invloed hebben op de omgeving (geur, geluid, etc). Een van deze aspecten is de gezondheid. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan. Per diersoort kunnen verschillende ziekten voorkomen die zich naar de mens verspreiden via de lucht, direct contact tussen dier en mens of via voedsel. Voor omwonenden zijn vooral de via de lucht overdraagbare aandoeningen van belang.

4.9.2 Toetsing

Met het plan is sprake van een schapenhouderij in extensieve vorm. De schapenhouderij beschikt over een Zoönosencertificaat van de Gezondheidsdienst voor Dieren (GD). Dit certificaat wordt verstrekt aan bedrijven die op een verantwoorde manier met de hygiëne rondom de aanwezige dieren wordt omgegaan. De GD controleert jaarlijks of er ziekten voorkomen bij de aanwezige dieren en of er voldoende preventieve maatregelen worden genomen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Externe veiligheid

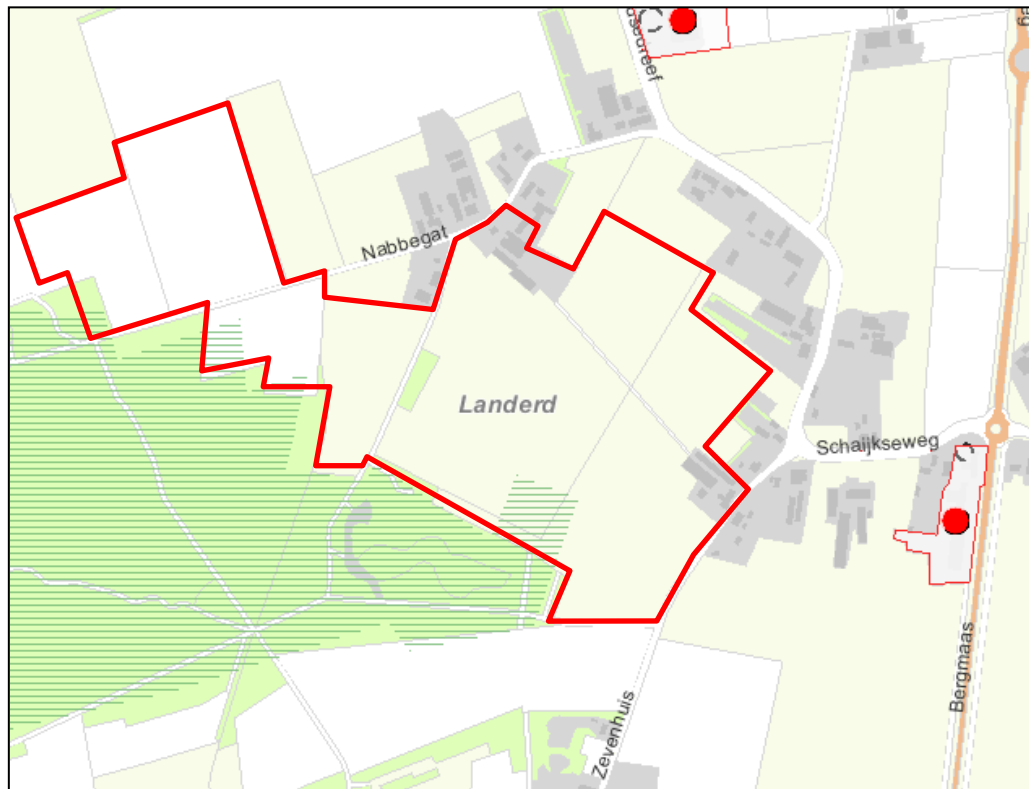
4.10.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.10.2 Toetsing



Uitsnede van de risicokaart met de globale begrenzing van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Op de risicokaart Nederland is te zien dat het plangebied niet is gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Daarnaast is te zien dat er binnen het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ten oosten van het plangebied is een rundveebedrijf gelegen met een reservoir ten behoeve van de opslag van propaan. Dit reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour (10-6) van 12 meter. Het plangebied is gelegen op circa 400 meter van dit reservoir en is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Een nadere groepsrisicoverantwoording kan daarmee achterwege blijven. De opslag van gevaarlijke stoffen op dit perceel vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beëindiging van de varkenshouderij zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen rond het plangebied. De zes woningen en het wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen zal leiden tot een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het extra verkeer kan naar verwachting goed worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de wegen Zevenhuis en Nabbegat.

De nieuwe woningen en het wooncomplex worden ontsloten op de weg Zevenhuis via een nieuw aan te leggen laan.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹². Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de zes woningen uitgegaan van vier dure woningen en twee woningen uit de categorie 'midden' in niet-stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Voor de dure woningen wordt een parkeernorm van maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor de woningen uit het middensegment ligt de parkeernorm op maximaal 1,9 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte komt hiermee te liggen op 13 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen voor de woningen op eigen terrein op te lossen.

Voor het wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen is uitgegaan van de kencijfers behorende bij een 'verpleeg/verzorgingstehuis' in een niet stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor geldt een norm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief personeel). Het wooncomplex biedt plaats aan maximaal 15 mensen. De totale parkeerbehoefte komt hiermee te liggen op 11 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte voor het wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen op eigen terrein op te lossen. De parkeerplaatsen worden in het plan tevens landschappelijk ingepast.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief, waarvoor de initiatiefnemers en gemeente een overeenkomst hebben gesloten. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de herzieningsprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

¹² CROW publicatie 182, 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2008.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de BouwVerordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voor de regels is verder de systematiek gevolgd van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en natuur, Bos, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Verkeer, Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en 3.

Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van schapen (uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak). De gronden zijn verder bestemd voor de bestaande bedrijfswoning, bepaalde nevenactiviteiten, het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en cultuurhistorische en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en voor tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Ten slotte zijn bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, toegestaan.

Een paardenhouderij is niet toegestaan. Ondergeschikte detailhandel ten dienste van het agrarisch bedrijf is onder voorwaarden toegestaan als nevenactiviteit (max. 100 m² verkoopvloeroppervlak). Teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

In de bouwregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf mag worden opgericht, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. In het geval er bedrijfsgebouwen zijn met een bestaande hogere goot- en bouwhoogte is, dan geldt deze bestaande goot- en bouwhoogte als maximum goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfswoning geldt dat deze maximaal de bestaande oppervlakte mag hebben, evenals de bestaande goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn er diverse bepalingen opgenomen voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder voorwaarden mag de bestaande woning worden hergebouwd en mogen bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

Bij omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van de bouwregels voor een minicamping, een grotere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, de locatie van de her te bouwen woning, de bouwhoogte van erfafscheidingen, nieuwe teeltondersteunende voorzieningen, en/of een paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik.

In de gebruiksregels is opgenomen dat mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest is toegestaan. Onder strijdig gebruik vallen onder meer het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, het bedrijfsmatig vervoerdigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en producten, normale

detailhandel, het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, het bewonen van bedrijfsruimte, huisvesting van tijdelijke werknemers, de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren en het gebruik ten behoeve van een intensieve veehouderij.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het toestaan van een pensionstalling, voor zorgverlenende nevenactiviteiten, recreatieve nevenactiviteiten, in pandige statische opslag als nevenactiviteit, de huisvesting van tijdelijke werknemers, opslag van gevaarlijke stoffen, en/of voor mantelzorg in afhankelijke woonruimte.

De aanwezige landschaps- en natuurwaarden binnen de bestemming worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bosbouw en houtproductie, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, bestaande biotopen, aardkundige waarden en cultuurhistorische en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden en voor extensief recreatief medegebruik. Bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals paden, banken, picknicktafels, informatieborden, bewegwijzering e.d.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m (maximaal 3 m voor informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen) en een maximaal bebouwd oppervlak van 10 m². Erfafscheidingen mogen maximaal 1 m hoog zijn.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat onder gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval vallen het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, lawaaisporten, verblijfsrecreatie, het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en het diepwoelen en diepploegen van de bodem vanaf 50 cm diepte.

De aanwezige waarden binnen de bestemming worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel.

Groen

De bermen langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de Herbergier en de landhuizen zijn bestemd als 'Groen'. De gronden binnen deze bestemming zijn aan-

gewezen voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en voor paden. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn lichtmasten tot een hoogte van 6 m toegestaan en dient de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m te bedragen.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen ten behoeve van de Herbergier. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (tbv. een goede landschappelijke inpassing) en voor water en waterhuishoudkundige doeleinden.

In de bouwregels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met een goot- en bouwhoogte en dakhelling zoals die op de verbeelding zijn weergegeven. Bovendien dient de nokrichting van het bedrijfsgebouw evenwijdig te lopen aan de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevel-lijn'. Bijgebouwen dienen eveneens te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m² en met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden gebouwd buiten het bouwvlak hebben vóór de voorgevelrooilijn een hoogte van maximaal 1 m en elders maximaal 2 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 5,5 m.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat onder strijdig gebruik valt het gebruiken van gronden of bouwwerken voor zelfstandige woning van vrijstaande bijgebouwen en als afhankelijke woonruimte, voor woondoeleinden, voor het bewonen van bedrijfsruimte en voor een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Daarnaast is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen die regelt dat gebouwen mogen worden gebruikt indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing van het landgoed is gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid omzetten in de bestemming Natuur.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, de biotopen van flora en fauna, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en aardkundige waarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden; behoud en bescherming van hydrologische waarden; het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten; extensief recreatief medegebruik; en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer. Bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden zijn toegestaan.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Extensief recreatief medegebruik is overal toe-

gestaan. Ter ondersteuning hiervan worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2 m (maximaal 3 m voor informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen). Erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 1 m.

Onder strijdig gebruik vallen onder meer het gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, lawaaisporten, verblijfsrecreatie, het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en het diepwoelen en diep-ploegen van de bodem vanaf 50 cm diepte.

De aanwezige natuurwaarden worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen en sloten toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming, evenals openbare nutsvoorzieningen (max. oppervlak 10 m², max. bouwhoogte 3 m). De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen (18 m voor lichtmasten).

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen (eventueel met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg), water en waterhuishoudkundige doeleinden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan en per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

In een woning of een bijgebouw bij een woning mag onder voorwaarden een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

De goot- en bouwhoogte en de dakhelling bedraagt maximaal respectievelijk 6 m, 9 m en 45°. Op de verbeelding is daarnaast een aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de aangegeven goot- en bouwhoogte respectievelijk dakhelling.

Voor bijgebouwen geldt dat ze moeten worden gebouwd minimaal 6 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m. Voor de maatvoering van de bijgebouwen van de bestaande woning is in de bouwregels opgenomen dat de bestaande maatvoering als maximum geldt.

Erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 1,5 m, in verband met het uitzicht richting het landgoed. Vóór de voorgevelrooilijn bedraagt de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 1 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Onder strijdig gebruik vallen onder meer het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, het gebruik van gronden of bouwwerken voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en het verhardten van gronden buiten het bouwvlak.

Daarnaast is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen die regelt dat gebouwen (met uitzondering van de bestaande gebouwen) mogen worden gebruikt indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing van het landgoed is gerealiseerd.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor een bed & breakfast, mantelzorg in afhankelijke woonruimte en/of de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Waarde - Archeologie 2 en 3

De voor Waarde - Archeologie 2 en 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Overige zone - landgoed

In dit bestemmingsplan is voor het hele plangebied de aanduiding 'overige zone - landgoed' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn behalve voor de overige bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een landgoed.

Ter bescherming van het landgoed is opgenomen dat een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, niet eerder wordt genomen dan nadat het behoud en het samenhangende beheer van het landgoed in afweging is genomen.

De gronden binnen het landgoed, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk', zijn openbaar toegankelijk.

6 Procedure

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.