

# Ontwerpbestemmingsplan

## Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014

Gemeente Landerd





# Ontwerpbestemmingsplan

## Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014

Gemeente Landerd

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlagen

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

10 juni 2014

**Projectgegevens:**

TOE04-0252616-01C

REG04-0252616-01C

TEK04-0252616-01C

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1685.bpkomzeeland2014-OW01



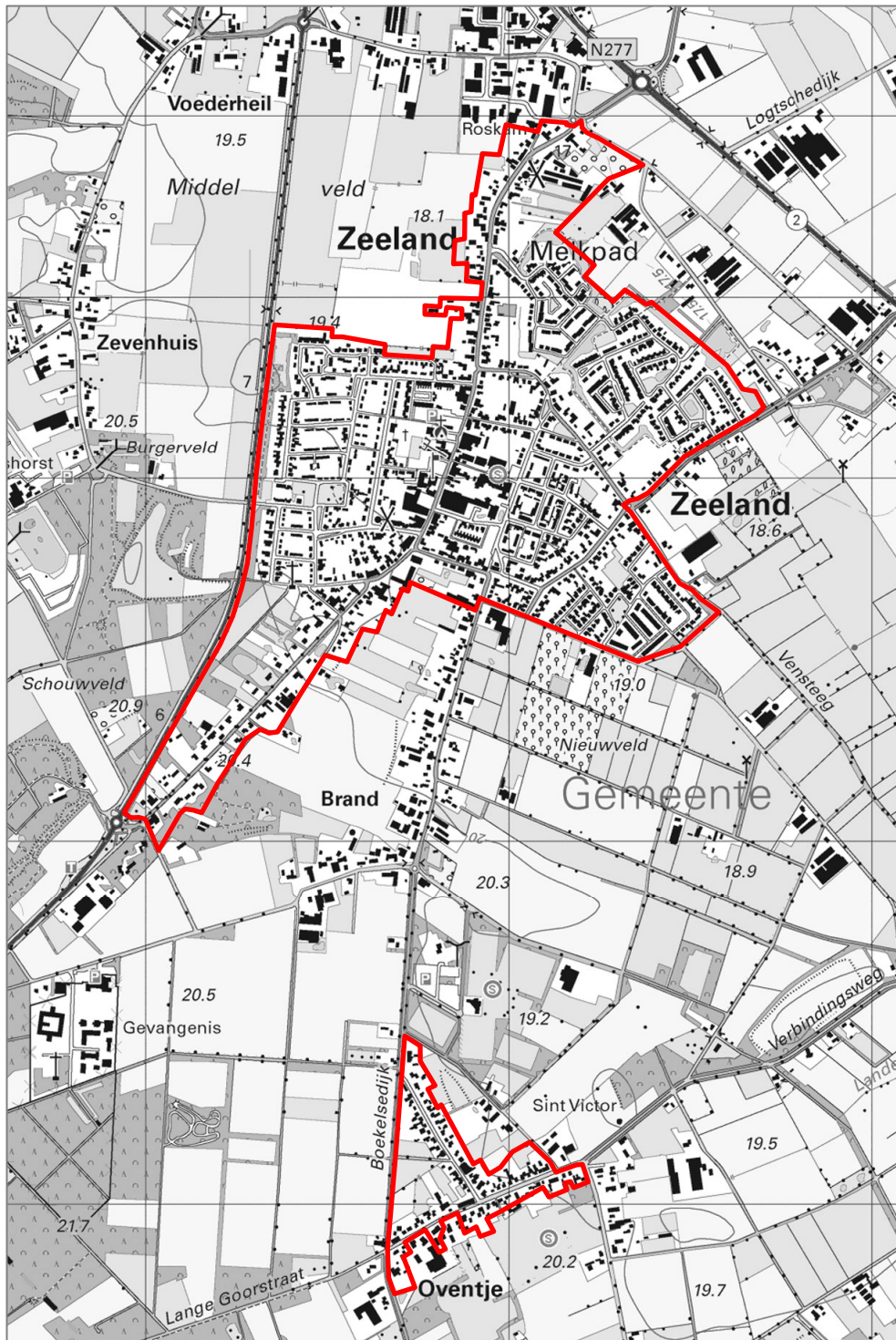
# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                     | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                   | 1         |
| 1.2      | Plangebied   | 1         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen                         | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer   | 2         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1      | Provinciaal beleid                                   | 3         |
| 2.2      | Gemeentelijk beleid                                  | 7         |
| <b>3</b> | <b>Gebiedsbeschrijving</b>                           | <b>15</b> |
| 3.1      | Historische ontwikkeling                             | 15        |
| 3.2      | Ruimtelijke en functionele karakteristiek            | 16        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                              | <b>23</b> |
| 4.1      | Beheer   | 23        |
| 4.2      | Ontwikkelingen                                       | 28        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>   | <b>31</b> |
| 5.1      | Archeologie  | 31        |
| 5.2      | Cultuurhistorie                                      | 33        |
| 5.3      | Externe veiligheid                                   | 35        |
| 5.4      | Water  | 38        |
| 5.5      | Defensie   | 42        |
| <b>6</b> | <b>Juridische planopzet</b>                          | <b>45</b> |
| 6.1      | Plansystematiek                                      | 45        |
| 6.2      | Opzet van de regels                                  | 45        |
| 6.3      | De bestemmingen                                      | 47        |
| <b>7</b> | <b>Handhaving</b>                                    | <b>51</b> |
| 7.1      | Beleidskader   | 51        |
| 7.2      | Professionele handhaving en Handhavingsprogramma     | 51        |
| 7.3      | Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht | 52        |
| <b>8</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                   | <b>53</b> |
| <b>9</b> | <b>Procedures</b>                                    | <b>55</b> |
| 9.1      | Vooroverleg en inspraak                              | 55        |
| 9.2      | Verdere procedure                                    | 55        |

## Bijlagen

Bijlage 1: Akoestische effecten verwijderen muur Kindcentrum, LBP Sight, 6 februari 2014

Bijlage 2: Nota van vooroverleg



Begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Landerd is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kernen Zeeland en 't Oventje. Voor deze kernen geldt een bestemmingsplan dat dateert uit 2005. Aangezien bestemmingsplannen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening eens in de 10 jaar moeten worden herzien, is het nodig om voor beide kernen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Actualisatie van het bestemmingsplan is overigens niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen in veel gevallen niet meer voldoen aan de huidige planologische inzichten. De juridisch-planologische regeling kan te ruim of juist te beperkend zijn, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen en actueel beleid is niet verankerd. Bovendien kan een diversiteit aan regelingen leiden tot interpretatieverschillen en rechtsongelijkheid. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' heeft tot doel om voor het gehele plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is conserverend van aard en is gericht op het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Wel is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op een aantal locaties - met name in het centrumgebied - ruimte geboden voor functiewijziging. Daarnaast zijn in de verschillende bestemmingen passende bouwmogelijkheden opgenomen, zodat uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk is, bijvoorbeeld door het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Tenslotte is een drietal wijzigingsbevoegdheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit qua plansystematiek aan bij het recent opgestelde bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' komt grotendeels overeen met het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005'. De plangrens sluit aan op de grenzen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Bedrijventerreinen' en 'Repelakker'.

Het plangebied omvat hierdoor de bebouwde kom van Zeeland (met uitzondering van de bedrijventerreinen Voederheil en De Roskam en de nieuwbouwwijk Repelakker) en de bebouwde kom van 't Oventje. De achterzijde van het perceel Kerkstraat 85 is buiten het plangebied gehouden. Op deze gronden wordt in het bestemmingsplan 'Zeeland, Kerkstraat 85, Zeeland' de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt.

Vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van dat bestemmingsplan is ervoor gekozen om de gronden niet op te nemen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De nieuwbouwlocaties Kindcentrum (aan de Kerkstraat) en Burgerveld maken wel deel uit van het plangebied. Voor deze gronden zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Kindcentrum Zeeland' en 'Burgerveld 17-39, Zeeland' overgenomen.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005'. Dat bestemmingsplan is op 28 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 december 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005' zijn voor diverse ontwikkelingslocaties binnen het plangebied (postzegel)bestemmingsplannen vastgesteld of vrijstellingen verleend. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving: in dat hoofdstuk wordt aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handavingsaspecten. Hoofdstuk 8 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 9 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening Ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De gemeente Landerd maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. De dichtstbijzijnde stedelijke gebieden zijn Oss en Uden. Op de structurenkaart is Zeeland aangeduid als kern in de landelijke regio (onderdeel van de stedelijke structuur). In deze kernen, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking (in het geval van Zeeland zijn die gebieden aangeduid aan de noordwest- en noordoostzijde van de kern), is ruimte voor de opvang van de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen. 't Oventje is op de structurenkaart niet specifiek aangeduid als onderdeel van de stedelijke structuur, maar maakt deel uit van het landelijk gebied.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Stedelijke ontwikkelingen dienen te passen bij de maat en schaal van de kern waarin ze plaatsvinden. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

In het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De planregeling is er mede op gericht om de bestaande kwaliteiten van de kern te behouden.

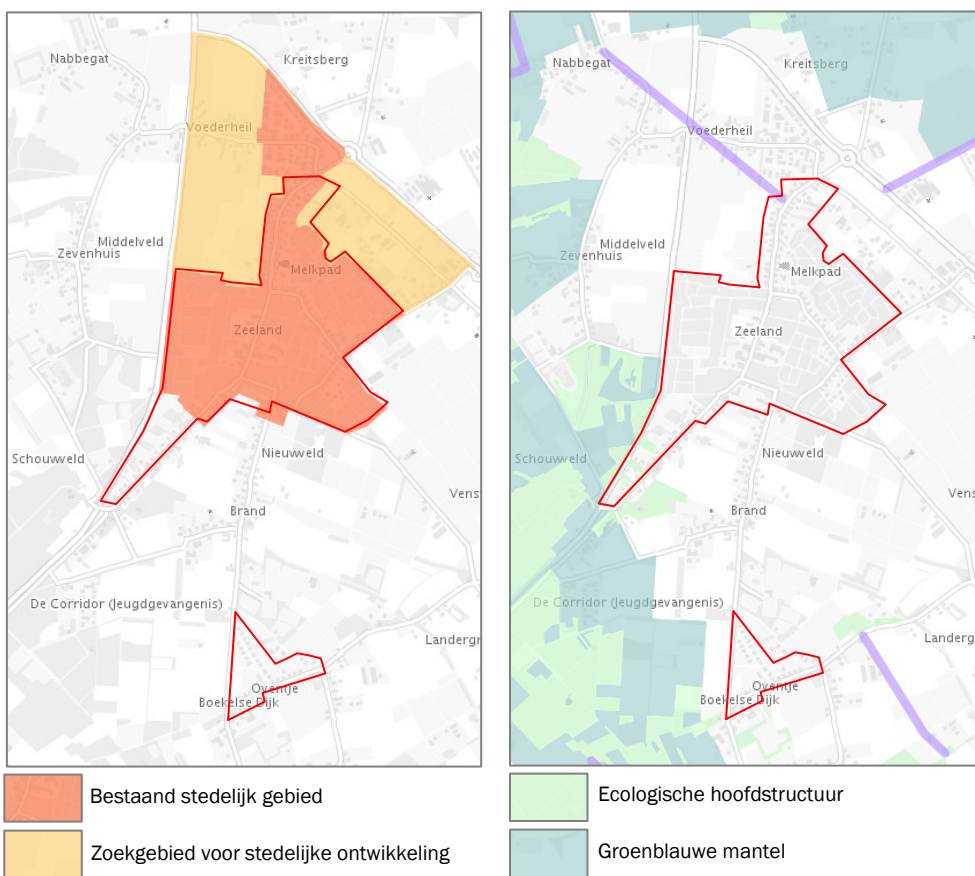
### 2.1.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Het plangebied ligt grotendeels binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. 't Oventje en de (woon)percelen aan weerszijden van de Udenseweg liggen niet in het 'bestaand stedelijk gebied', maar maken volgens de Verordening ruimte deel uit van het 'overig agrarisch gebied'. Aan de westzijde van de Udenseweg liggen enkele (bos)percelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Verder komen in het plangebied geen gronden voor die onderdeel zijn van de EHS of de groenblauwe mantel.

### **Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling**

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied, nog sterker dan voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op de gronden die deel uitmaken van het agrarisch gebied is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Wel zijn er ontwikkelingsmogelijkheden op grond van de Ruimte-voorruimte-regeling. Daarnaast is het toegestaan om een bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning op hetzelfde bouwperceel. Daarbij moet verzekerd zijn dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en dat eventuele overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voorliggend bestemmingsplan maakt de toevoeging van woningen niet mogelijk. Wel is voor de woningen aan weerszijden van de Udenseweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een woning te slopen en die op een andere locatie op hetzelfde bouwperceel terug te bouwen. Overeenkomstig de Verordening ruimte is als voorwaarde opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen.

### **Ecologische hoofdstructuur**

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Conform de Verordening ruimte dienen bestemmingsplannen die liggen in de ecologische hoofdstructuur regels te bevatten die strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS aantasten, zijn niet toegestaan. Indien in het vigerende bestemmingsplan een niet-natuurbestemming is opgenomen voor gronden die binnen de EHS liggen, mag deze bestemming worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, tot het moment dat de ecologische hoofdstructuur is gerealiseerd. Als een ontwikkeling tot gevolg heeft dat EHS wordt aangetast (hetzij door fysieke aantasting, hetzij door negatieve effecten buiten het plangebied van de betreffende ontwikkeling) is compensatie verplicht. Ge-deputeerde Staten zijn bevoegd om de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen.

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' heeft een conserverend karakter, zodat er geen sprake is van een verantwoordingsplicht voor nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de Verordening Ruimte. Voor de percelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zijn de vigerende bestemmingen (deels 'Bos' en deels 'Tuin') overgenomen.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie gemeente Landerd**

In de Structuurvisie gemeente Landerd zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen de geldende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

#### **Wonen**

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Bestaande bouwtitels worden in een aantal gevallen niet benut, terwijl tegelijkertijd andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege de overprogrammering. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is al geruime tijd sprake van overleg met de provincie over het vanwege deze reden al dan niet verruimen van de harde plancapaciteit als het gaat om de bouw van extra woningen.

De gemeente Landerd wil sturen op behoefte en kwaliteit. Recent is in dit kader een bevolkings- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven. Het uitgevoerde onderzoek is richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma.

#### **Economie**

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. Het betreft de reguliere bedrijven, de agrarische sector, de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen en de toeristisch-recreatieve sector.

De (door)ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

Voor Zeeland zijn met name de reguliere bedrijven en de verzorgende/dienstverlenende bedrijven van belang. De reguliere bedrijven in de gemeente Landerd worden waar mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd om in de gemeente te kunnen blijven ondernemen. Daarbij dient primair gebruik te worden gemaakt van de mogelijkheden die de bestaande bedrijventerreinen in de dorpen bieden. Voor de solitaire vestiging van bedrijven wordt steeds gekeken naar maatwerkoplossingen, waarbij in de afweging de toekomst van het bedrijf én de aard en kwaliteit van de locatie centraal staan. De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen zullen primair een plek vinden in de kernen. Het gaat hierbij om functies als detailhandel, middenstand en kantoorfuncties. Voor de ontwikkeling van deze ondernemingen is voldoende functionele en ruimtelijke flexibiliteit gewenst, zodat bedrijven in staat zijn en blijven om te ontwikkelen. Primair vindt de sturing daarvan plaats via de bestemmingsplannen. Bij afweging van ontwikkelingen en initiatieven in de kernen stuurt de gemeente op het zo sterk mogelijk houden van de dorpscentra door:

- voldoende ruimtelijke flexibiliteit te bieden om aan de noodzakelijke dynamiek voor verzorgende en dienstverlenende functies (ook op termijn) ruimte te kunnen bieden;
- een mix van verzorgende en dienstverlenende functies in de centra van de kernen na te streven;
- een beperkte mix van verzorgende en dienstverlenende functies in de linten / aanloopstraten na te streven;
- terughoudendheid naar verzorgende en dienstverlenende functies in de woongebieden te betrachten.

### **Voorzieningen**

De gemeente Landerd kent op dit moment een goed voorzieningenaanbod. Op termijn zal door economische trends, zoals de doorgaande schaalvergroting, echter ook in Landerd het voorzieningenaanbod onder druk komen te staan. De van oorsprong zelfstandige en min of meer zelfvoorzienende dorpen zullen naar verwachting steeds meer transformeren naar woondorpen.

De publieke voorzieningen staan onder druk. De gemeente ziet een toenemend risico op leegstand over de volledige breedte: scholen, gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen. De gemeente Landerd richt zich voor wat betreft deze voorzieningen primair op:

- het investeren in functies en niet in voorzieningen ('stenen');
- het zo breed mogelijk invullen van leegkomende ruimtes om de gebouwendijk goede voorzieningen in ieder geval exploitabel te houden. Daarbij doet de gemeente echter ook een appèl op de gebruikers en verenigingen zelf. Verenigingen moeten meer zelfredzaam worden;

- het stimuleren van een kanteling van het huidig consumptief gedrag naar een verenigingsdenken met bijbehorende eigen verantwoordelijkheden;
- het invulling geven aan haar basisverantwoordelijkheid voor (accommodaties voor) basisonderwijs, voorzieningen voor bewegingsonderwijs, WMO, jeugd & jeugdzorg en openbare speelplekken. Overige sport-, zorg-, sociaal-culturele en commerciële voorzieningen maken geen onderdeel uit van het basispakket waarvoor de gemeente verantwoordelijk is;
- het scheppen van randvoorwaarden voor en ondersteunen van de organisaties en instellingen die voorzieningen aanbieden voor zorggerelateerde voorzieningen, kinderopvang, culturele, muziek- en andere verenigingen;
- ondersteuning van vrijwilligerswerk en aandacht voor initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid en de zelfredzaamheid te vergroten. Eigen verantwoordelijkheid en zelfrealisatie spelen daarbij een belangrijke rol.

### **Omgeving en eigenheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. In de dorpskernen stuurt de gemeente primair op de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en op een goede relatie tussen het functionele gebruik van de gebouwen en de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij worden in de centrumgebieden zwaardere eisen gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen. Deze gebieden vormen de centrale plekken van de kernen en dus van de gemeente. Daarmee zijn zij bepalend voor de identiteit. Daarnaast zijn de linten belangrijke dragers in het ruimtelijk kwaliteitsbeeld en is een goede vormgeving van de dorpsranden van belang.

### **Mobiliteit**

De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. Op een aantal plekken verdient de hoofdstructuur nog wel de nodige aandacht. In Zeeland moet de mogelijkheid van een meer directe aansluiting van de kern op de Bergmaas, ter hoogte van het plan Repelakker, worden onderzocht. In Landerd wordt de volledige gemeentelijke verkeersstructuur omgebouwd naar duurzaam veilig, te weten 60 km/u voor wegen in het buitengebied en 30 km/u voor wegen in de bebouwde kom. Er moeten op enkele wegen aanpassingen plaatsvinden om de inrichting (meer) in overeenstemming te brengen met de functie. De bebouwde kom zal de komende jaren verder worden aangepakt en zodoende duurzaam veilig worden gemaakt.

Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. In Zeeland zijn er structureel te weinig parkeerplaatsen op de beide pleinen aan de Kerkstraat, voornamelijk doordat langparkeerders de capaciteit voor kortparkeren verkleinen. Deze parkeerproblematiek vergt een integrale aanpak.

### 2.2.2 Woonvisie en woningbouwprioritering

De gemeente Landerd maakt jaarlijks woningbouwafspraken met de regiogemeenten over zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen mogen er worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande voorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormt de provinciale prognose het uitgangspunt. Jaarlijks stelt de provincie de kwantitatieve opgave per gemeente bij. Voor Landerd betekent dit dat er 415 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd tot en met 2022. De huidige plancapaciteit is echter aanzienlijk hoger dan het aantal woningen dat door de provincie is vastgesteld.

De gemeente wil en moet daarom sterkere regie gaan voeren bij het prioriteren van woningbouwplannen. Dit moet uiteindelijk leiden tot een herprogrammering van de plannen. In dit kader heeft de gemeente adviesbureau Companen een woningmarkt-onderzoek laten uitvoeren naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. In de kwantitatieve rapportage wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de provinciale prognose (die het uitgangspunt vormt voor de kwantitatieve opgave van 415 woningen) en anderzijds een toekomstige ontwikkeling gebaseerd op de feitelijk voorgevallen demografische trend in Landerd van de afgelopen tien jaar. Daarmee wordt inzicht verkregen in de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar en het verschil tussen de provinciale prognose en de prognose gebaseerd op historische trends.

De conclusies uit het kwantitatieve onderzoek zijn:

- Het migratiesaldo van de gemeente Landerd over de laatste 10 jaar was hoger dan het huidige uitgangspunt van de provinciale prognose. Dit komt met name door het sterk positieve binnenlandse migratiesaldo in de laatste tien jaar.
- Uitgaande van een migratiesaldo waarbij de trend van de laatste tien jaar wordt voortgezet, zal het inwonertal langzamer afnemen dan volgens de huidige provinciale prognose. Het inwonertal ligt dan in 2023 op 15.075, tegenover 14.450 inwoners volgens de provinciale prognose.
- Op basis van deze trends zal ook de huishoudensgroei langer aanhouden in vergelijking met de provinciale prognose. In dat geval zal het aantal huishoudens t/m 2022 met 335 toenemen, tegenover een groei van 240 huishoudens volgens de provinciale prognose.
- Het regeerakkoord zorgt ervoor dat de behoefte aan extramurale vormen van wonen met zorg hoger zal uitvallen dan is berekend ten tijde van de provinciale prognose. Het aanbod van zelfstandige woningen moet hierop worden aangepast (zowel bestaand als nieuwbouw).

Mede op basis van deze onderzoeken heeft het gemeentebestuur op 20 juni 2013 een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven. Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging.



Uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van het uitrekken van de fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft. Bij initiatieven waarbij sprake is van effecten op plannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft zullen de kosten via een fonds 'uitruil woningbouwopgave' worden verhaald. Dit is vastgelegd in de uitvoeringsparagraaf van de nieuwe Structuurvisie Landerd.

Het woningmarktonderzoek is richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma. De gemeente Landerd kent twee grotere woningbouwlocaties: Akkerwinde in Schaijk en Repelakker in Zeeland. De verkoop van woningen op deze locaties is tot en met 2011 nog goed verlopen. Sinds enige tijd gaat de ontwikkelsnelheid omlaag. Gezien de huidige marktomstandigheden sluit het bouwprogramma van de grote nieuwbouwlocaties in de gemeente in onvoldoende mate aan bij de wensen en mogelijkheden van woningzoekenden. Het is noodzakelijk om het programma hierop bij te stellen. Daarvoor bestaan verschillende mogelijkheden, die in het onderzoek aan bod komen. Gedacht kan worden aan handhaving van huidige woningtypologie, maar met een lager prijs- en kwaliteitsniveau, het aanbrenge van meer variatie in woningtypen, prijscategorieën en huur/koopverhouding op de nieuwbouwlocaties en een langere fasering van het nieuwbouwprogramma.

Het gemeentelijke beleid, gevoed door het kwantitatieve onderzoek van Companen, richt zich op de volgende doelgroepen:

#### **Specifieke doelgroep: het belang van jonge gezinnen**

Het aandeel jonge gezinnen is de afgelopen 10 jaar behoorlijk afgenomen, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde, waar deze 'dip' minder zichtbaar is. Deze problematiek is bij veel kleinere, landelijke gemeenten terug te zien. Het ontstaan van deze 'dip' is een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid van de verschillende kernen. Immers, jonge gezinnen zorgen voor een 'vulling' van de scholen en ondersteunen het verenigingsleven. Ze blijven over het algemeen, na de geboorte van hun kind(eren), langere tijd in de kern of gemeente woonachtig. De gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen.

#### **Specifieke doelgroep: de rol en positie van ouderen**

De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen. Vitale ouderen dragen bij aan het verenigingsleven, zijn vaker geneigd om hun levensmiddelen bij lokale ondernemers te halen als onderdeel van hun sociale leven én bieden hun eigen kinderen de mogelijkheden om aan het arbeidsproces deel te nemen door een deel van de zorg voor de kleinkinderen op zich te nemen. De gemeente ondersteunt de tendens dat ouderenzorg meer een eigen verantwoordelijkheid wordt.

De tijd dat men bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een plaats aangeboden kreeg in een 'bejaardenhuis' ligt ver achter ons. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente zal daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen. Om ouderen beter in staat te stellen in de gemeente te blijven wonen en de bovenstaande 'rol' te vervullen zal de gemeente Landerd blijven inzetten op:

- het stimuleren van levensloopbestendig maken van woningen. Onder meer door meer mogelijkheden te creëren om primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren of mogelijk te maken;
- het opnemen van regels ten aanzien van mantelzorg in nieuwe bestemmingsplannen;
- een frequent overleg met ouderenorganisaties om tijdig te kunnen anticiperen op veranderende trends.

### **Wonen en zorg**

Verschillende ontwikkelingen maken dat het thema 'wonen en zorg' hoog op de agenda staat. De gemeenteraad heeft recent de 'Visie op wonen, welzijn en zorg in Landerd 2013' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is een integrale aanpak op de terreinen wonen, welzijn en zorg. Inwoners en maatschappelijke organisaties voeren regie, waarbij de gemeente met name zorgt voor het bij elkaar brengen van partijen. Aan inwoners wordt uitgedragen dat zij hun eigen kracht moeten benutten. In de kernen zijn verschillende locaties die zorg en wonen gecombineerd aanbieden. Daarbij gaat het niet alleen om zorg die gerelateerd is aan ouderen. De gemeente Landerd staat positief tegenover dergelijke initiatieven en spant zich in om deze mogelijk te maken op andere plekken, als hiervoor initiatieven worden ingediend. De gemeente Landerd kiest géén actieve rol in het zelf realiseren van dergelijke voorzieningen. De gemeente ziet in geringe mate ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg in de vorm van zorgboerderijen en voert hier geen specifiek beleid op. De gemeente neemt in de structuurvisie de zorgboerderijen mee bij de algemene functieveranderingen die toegestaan worden in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Gelet op de ligging in het buitengebied dient daarbij wel altijd een toets plaats te vinden op volksgezondheidsaspecten.

### **Algemeen: goed kunnen wonen binnen de kernen**

De gemeente Landerd heeft aandacht voor de sociale structuur van een wijk, de aantrekkelijkheid van een (woon)gebied (waaronder het groen in en om de kern) en richt zich onder andere op het bieden van de juiste voorwaarden voor initiatiefnemers voor het vestigen van nieuwe voorzieningen. Gezien de demografische en economische ontwikkelingen (zoals schaalvergroting) kunnen in kernen mogelijk bepaalde voorzieningen niet in stand gehouden worden. Door concentratie van functies en het slim omgaan met de beschikbare voorzieningen (dubbelgebruik van ruimtes) kunnen functies langer in de kernen behouden blijven. Een goede bereikbaarheid vanuit de kernen naar de functies en voorzieningen elders blijft daarbij van groot belang.

**Algemeen: goed kunnen wonen buiten de kernen**

De gemeente Landerd heeft in de afgelopen jaren een eerste, succesvolle, tranche BIO-woningen afgerond. Deze regeling is per 1 juli 2011 afgeschaft. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt ligt een nieuwe gestructureerde aanpak niet voor de hand. Individuele initiatieven op bestaande kavels zullen worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Aan initiatieven op nieuw te realiseren bouwkavels wordt buiten de bebouwingsclusters in beginsel geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

**2.2.3 Mantelzorg**

Omdat de gemeente Landerd de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 februari 2005 de Mantelzorgregeling gemeente Landerd vastgesteld. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om de bewoning van vrijstaande bijgebouwen onder voorwaarden mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. De regeling voor de huisvesting ten behoeve van mantelzorg is opgenomen in het bestemmingsplan.

**2.2.4 Beleidsplan Recreatie en Toerisme**

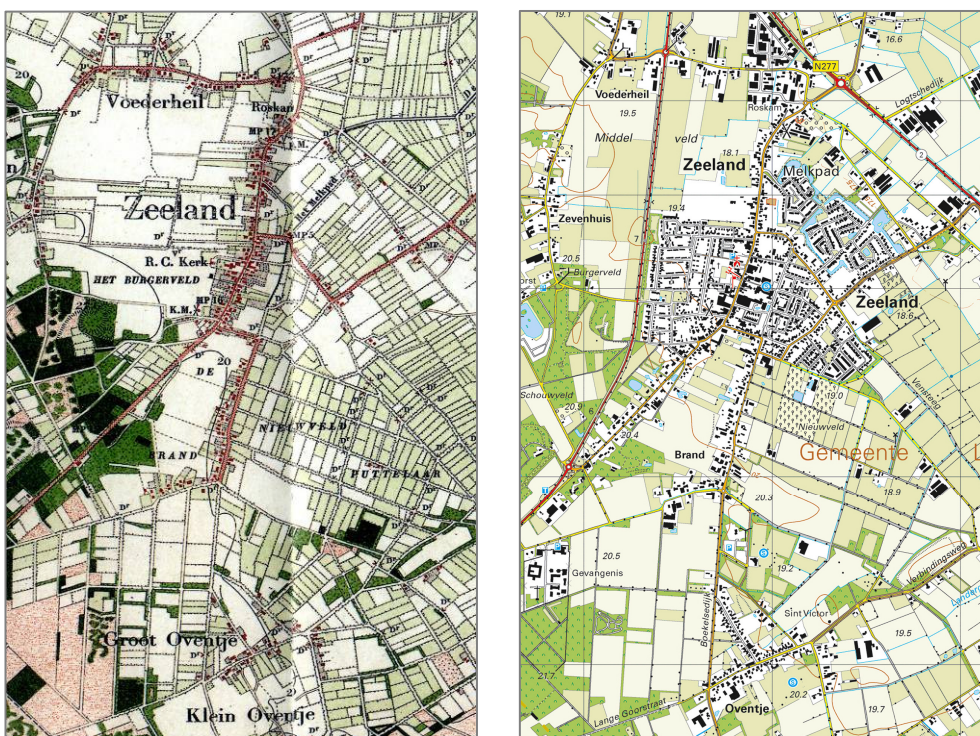
Het geactualiseerde beleidsplan Recreatie en toerisme is op 25 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Met betrekking tot verblijfsrecreatie is in het beleidsplan Toerisme en recreatie een apart beleidskader opgenomen. Vanuit een ruimtelijke en functionele visie zijn de kenmerken van het gebied en de randvoorwaarden vanuit bestaand beleid in een ruimtelijke vertaling weergegeven in de toeristische visie. In de visie is onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden, waarbij de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn aangegeven. Voor de dorpen, waaronder Zeeland, wordt gesteld dat de aantrekkelijkheid voor de recreant moet worden versterkt.

De beeldkwaliteit van de dorpen is niet uitnodigend, bijvoorbeeld door het ontbreken van aantrekkelijke pleintjes met terrasjes waar men iets kan eten of drinken. Ook kunnen de dorpen versterkt worden door het ontwikkelen van kleinschalige dagattracties, zoals een museum, galerie of ruimte voor creatieve workshops. In het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is met name in de bestemming 'Centrum' ruimte geboden voor de vestiging van dergelijke voorzieningen.

## 3 Gebiedsbeschrijving

### 3.1 Historische ontwikkeling

De kern Zeeland is waarschijnlijk in de 8<sup>e</sup> eeuw (Frankische tijd) ontstaan rondom een hoeve. De naam zou zijn afgeleid van 'Salaland', wat duidt op de aanwezigheid van vrije ontginningsboerderijen nabij een (heren)hoeve. Dit zou erop kunnen wijzen dat 't Oventje, met haar typische driehoeksvorm, de oudere nederzetting is. Zeeland is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van een hoog en droog gebied naar een laag en nat gebied. Deze ligging bood de mogelijkheid om zowel de hogere als de lagere gronden in cultuur te brengen. De eerste wegen in het gebied waren gesitueerd op de randzone tussen het hoger en lager gelegen gebied, wat een structurerende werking had op het ontstaan van bebouwing. Rond een centrale akker ontstond een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit de kernen Zeeland, Zevenhuis en Voederheil. Terwijl de buurtschappen Zevenhuis en Voederheil door de eeuwen hen relatief klein zijn gebleven, heeft Zeeland een grootschaligere ontwikkeling doorgemaakt. Na de stichting van de eerste kapel in Zeeland, aan het eind van de 14<sup>e</sup> eeuw, werd dit dorp de belangrijkste kern en werd de bebouwingsstructuur verdicht met boerderijen, ambachtsbedrijven en woningen.



Zeeland en 't Oventje circa 1900 (links) en circa 2010 (rechts)

De bebouwing in Zeeland bleef lange tijd geconcentreerd langs de bestaande wegen, tot het moment dat de lintbebouwing zich uitstreckte langs de huidige Kerkstraat, de Puttelaar en de Brand. Op de topografische kaart van begin 20<sup>e</sup> eeuw is deze noord-zuidgerichte lintvormige structuur duidelijk zichtbaar.

De Udenseweg, in het verlengde van de Kerkstraat, is in die periode nog vrijwel onbebouwd. Langs de oost-westgerichte Langenboomseweg en het oostelijk deel van de Oude Molenstraat is al wel enige bebouwing aanwezig. Dit nederzettingspatroon bleef tot de Tweede Wereldoorlog nagenoeg ongeschonden. In de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw werden aan weerszijden van de Kerkstraat planmatig opgezette woonbuurten ontwikkeld. De eerste uitbreiding vond plaats aan de westzijde van het dorpslint, waar parallel aan de Kerkstraat de Molenstraat werd aangelegd. Vervolgens werden zowel aan de west- als de oostzijde van de historische kern woongebieden gerealiseerd. De ruimtelijke opbouw van de verschillende woonbuurten weerspiegelt de stedenbouwkundige principes uit de periode waarin de buurten zijn gerealiseerd. Door de jaren heen is op deze manier een ruimtelijke hoofdstructuur ontstaan die wordt gekenmerkt door de nog goed herkenbare noord-zuidgerichte historische bebouwingslinten, met aan de oost- en westzijde daarvan planmatig opgezette woongebieden met ieder hun eigen karakter. Centraal in het dorp, rond de kerk, is een centrumgebied ontstaan, waar verschillende (centrum)voorzieningen zijn geconcentreerd.

't Oventje heeft, in tegenstelling tot Zeeland, slechts een beperkte ontwikkeling doorgemaakt. De buurtschap is geconcentreerd rond het driehoekige stratenpatroon van het Voor-Oventje, dat op de topografische kaart van 1900 al herkenbaar is. De bebouwingsstructuur bestaat in de huidige situatie nog altijd uit enkelijns bebouwing langs deze weg, waardoor de achterzijden van de percelen nog direct grenzen aan het buitengebied. Wel is de bebouwing in de buurtschap in de 20<sup>e</sup> sterk verdicht, doordat tussen de oudere panden en boerderijen (vrijstaande) woningen zijn gerealiseerd.

### **3.2 Ruimtelijke en functionele karakteristiek**

De ruimtelijke hoofdstructuur van Zeeland wordt gevormd door de historische bebouwingslinten, met daaromheen de planmatig opgezette woongebieden. De belangrijkste historische linten zijn de Kerkstraat, een deel van de Puttelaar en de Brand. In het verlengde van de Kerkstraat is ook de Udenseweg - met zijn losse bebouwingsstructuur en groene karakter - een kenmerkend element, hoewel aan deze weg pas veel later dan aan de Kerkstraat en de Brand bebouwing is gerealiseerd. Daarnaast zijn delen van de Langenboomseweg/Vensteeg, het oostelijk deel van de Oude Molenstraat en de Voederheil (buiten het plangebied van het bestemmingsplan) nog herkenbaar als onderdeel van de oorspronkelijke dorpsstructuur.

Aan weerszijden van de Kerkstraat heeft zich in de loop der jaren een functioneel gemengd centrumgebied gevormd. Door de lintvormige bebouwingsstructuur is in Zeeland geen sprake van een dorpsplein waaraan de belangrijkste voorzieningen zijn geclusterd, maar van een langgerekt centrumgebied waar detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en overige centrumfuncties worden afgewisseld met woningen.

### 3.2.1 Dorpslinten en dorpscentrum

De historische dorpslinten zijn bepalend voor het karakter van Zeeland. De grote diversiteit aan bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en bouwhoogtes en functies weerspiegelt de ontstaansgeschiedenis van de linten, waarbij gaten in de bebouwingsstructuur in verschillende periodes zijn opgevuld en op andere locaties herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Er is sprake van een wisselende bebouwingsdichtheid, waarbij met name langs het noordelijk deel van de Kerkstraat en langs de Udenseweg sprake is van aanmerkelijk minder dicht opeenstaande bebouwing dan in het centrumgebied. Karakteristieke panden langs de dorpslinten zijn onder andere de Jacobus de Meerderekerk en de pastorie in het hart van het dorp en de twee beltkorenmolens aan de Kerkstraat en de Molenstraat. Daarnaast staan op verschillende locaties aan de dorpslinten historische boerderijen, die inmiddels in gebruik zijn als woning.



Lintbebouwing aan de Kerkstraat (links) en groene karakter Udenseweg (rechts)

In de loop der jaren zijn aan weerszijden van de Kerkstraat detailhandelszaken gevestigd, deels in de historische lintbebouwing en deels in meer recente panden. Horeca is hoofdzakelijk aanwezig aan de oostzijde van de Kerkstraat. In het dorpscentrum is, naast kleinschalige lintbebouwing, ook sprake van grotere bebouwingsmassa's, waaronder de kerk en pastorie, het gemeentehuis, gemeenschapshuis De Garf, verzorgingshuis Compostella en twee supermarkten met bovenwoningen. Momenteel wordt ten noorden van de kerk het Kindcentrum Zeeland gerealiseerd, dat past binnen de grootschaligere bebouwingsstructuur van het dorpscentrum. Hoewel een dorpsplein ontbreekt, zijn aan de westzijde van de Kerkstraat een aantal pleinen aanwezig, die echter met name een functie hebben als parkeerterrein en slechts een beperkte verblijfskwaliteit hebben.



Grootschalige bebouwing in het dorpscentrum: gemeentehuis en supermarkt met bovenwoningen

Naast het plein aan de voorzijde van de kerk liggen zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van het gemeentehuis twee parkeerpleinen. Centraal in het dorp, tussen het kerkgebouw en de Molenstraat, ligt de begraafplaats, die een onbebouwde ruimte vormt in het verder relatief dichtbebouwde dorpscentrum. Ten oosten van het centrumgebied, in het gebied tussen de Kerkstraat en de Vlasroot, is sprake van een concentratie van (maatschappelijke) voorzieningen. Naast verzorgingshuis Compostella en wooncomplex Franciscushof staan hier twee basisscholen (de Vlasgaard en de Wizzert) en een sporthal. Deze voorzieningen onderscheiden zich van de oorspronkelijke lintbebouwing en de woningen in de naastgelegen woonbuurten door hun schaalgrootte en de lossere stedenbouwkundige samenhang. De voorzieningen zijn niet georiënteerd op de Kerkstraat, maar op de oostelijk daarvan gelegen Vlasroot. Het gebied wordt doorkruist door een aantal oost-westgerichte wegen en paden en vormt een overgang tussen het dorpslint en de oostelijk daarvan gelegen woongebieden.

### 3.2.2 Woonbuurten

In de ruimtelijke opbouw van Zeeland is een aantal verschillende woonbuurten herkenbaar, die van elkaar worden gescheiden door de historische dorpslinten. Ten oosten van het dorpscentrum, tussen de Vlasroot en de Puttelaar, ligt een woonbuurt die dateert uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een rastervormig stratenpatroon. In het westelijk deel van de buurt komen hoofdzakelijk aaneengebouwde woningen voor. Verder in oostelijke richting staan voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de woonbuurt is geen sprake van een samenhangende groenstructuur. Het groen bestaat uit een aantal groene 'reststroken' en groene plekken op de hoeken van wegen.



Aaneengebouwde en vrijstaande woningen in oostelijke woonbuurt



Woningen aan de Oude Molenstraat (links) en woningen aan de Molenstraat (rechts)



Aan de westzijde van het dorpscentrum, tussen de Kerkstraat en de Bergmaas (N265), ligt een woonbuurt waarvan de structuur ook grotendeels bestaat uit een rasterpatroon. De woonbuurt wordt aan de westzijde afgeschermd door een bosstrook, die een ruimtelijke scheiding vormt tussen de Bergmaas en de bungalows aan de Mariënweerd en de Kerkkackers. De scheiding tussen de woonbuurt en het centrumgebied wordt gevormd door de Molenstraat, die een karakteristiek straatbeeld heeft vanwege de beeldbepalende beplanting en de kenmerkende bebouwing van relatief kleine, boerderij-achtige woningen op ruime percelen. In het woongebied wisselen aaneengebouwde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen elkaar af. In het zuidelijk deel van het gebied ligt het groen ingerichte Van Kilsdonkplein: een relatief grootschalige groenvoorziening waarin een kinderboerderij aanwezig is. Het noordelijk deel van het woongebied heeft een stenigere uitstraling.

De noordoostelijke woongebieden van Zeeland hebben een heel ander karakter. In plaats van een rastervormig stratenpatroon is sprake van een meer willekeurige, losse stedenbouwkundige opzet. De woonbuurten worden in het noordoosten begrensd door een brede groenstrook met forse waterpartijen, die een overgang vormt naar het buitengebied. Ook in de woonbuurt zelf komen verschillende grotere groene plekken en waterpartijen voor. Aan de west- en zuidzijde vormen deze groen- en watervoorzieningen een scheiding tussen het woongebied en de (lint)bebouwing aan de Langenboomseweg en de Kerkstraat. Het woongebied valt in ruimtelijk opzicht in twee deelgebieden uiteen. Het Melkpad is opgebouwd uit bebouwing die een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang heeft. De bebouwing in de oostelijk van het Melkpad gelegen woonbuurt, die van het Melkpad wordt gescheiden door een brede waterwaterpartij, is afwisselender, mede doordat in dit gebied met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan.



Groen en bebouwing in noordoostelijke woonbuurten

Tussen de Puttelaar en de Vensteeg ligt de woonbuurt Steenakker, die is gerealiseerd in de jaren '90 van de vorige eeuw en het eerste decennium van deze eeuw. De woonbuurt wordt aan de zuid- en oostzijde door een bosrand gescheiden van het buitengebied en bestaat uit een afwisseling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. In de woonbuurt liggen enkele grotere groenplekken.

Binnen deze structuur van grotere woongebieden heeft op diverse locaties herontwikkeling of inbreiding plaatsgevonden.

Hierdoor zijn kleinere woonbuurtjes ontstaan, die vaak een eigen karakteristiek hebben doordat de woningen in dezelfde typologie en/of met dezelfde architectuur zijn gebouwd. Het betreft onder meer de woningen aan de zuidzijde van de Schoolstraat (ten noorden van het nieuwe Kindcentrum Zeeland), de woningen aan Het Pakhuis en Het Zuid, de woningen aan het Nonnenhof en de woningen aan het recent herontwikkelde Burgerveld. Met name aan de dorpslinten zijn op een aantal locaties ook gestapelde woningen gerealiseerd.



Woningen aan Het Zuid (links) en gestapelde woningen aan de Nonnenhof (rechts)

### 3.2.3 't Oventje

De buurtschap 't Oventje ligt op enige afstand ten zuiden van Zeeland en wordt met deze kern verbonden door de Boekelsedijk - Brand. Tussen 't Oventje en de lintbebouwing aan de Brand (in de kern Zeeland) ligt een sportpark. De bebouwing in 't Oventje bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, deels in de vorm van historische boerderijen. De bebouwing is geconcentreerd langs het driehoekige stratenpatroon van het Voor-Oventje en is beperkt gebleven tot een enkele lijn met (lint)bebouwing aan weerszijden van de weg. De (woon)percelen grenzen hierdoor met de achterzijde nog aan de agrarische percelen in het buitengebied. In 't Oventje bevinden zich naast woningen nog enkele agrarische bedrijven, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en dus buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vallen. Daarnaast zijn in 't Oventje nog een enkel bedrijf en twee horecagelegenheden gevestigd. Centraal in 't Oventje, op de kruising van de wegen, staat de basisschool

### 3.2.4 Groen en water

Doordat de dorpslinten in de loop der jaren steeds dichter zijn bebouwd, zijn langs de linten en in het dorpscentrum geen grotere groenplekken aanwezig. De groenstructuur in het plangebied wordt dan ook hoofdzakelijk gevormd door de boombeplanting in het straatprofiel en de groene plekken in de woongebieden. Daarnaast is op een aantal locaties nog sprake van een groene, typisch dorpse overgang tussen de bebouwde percelen en het buitengebied. Met name in het noordelijk deel van de kern (aan weerszijden van de Kerkstraat) en aan de Udenseweg is nog sprake van een sterke relatie tussen de bebouwing aan de linten en het achtergelegen gebied. Dit gebied bestaat deels uit agrarische percelen en deels uit diepe achtertuinen. Aan de westzijde van de Udenseweg ligt daarnaast een aantal bospercelen, die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Op andere locaties, met name in de noordoostelijke woonbuurten, langs de Bergmaas en rond de Steenakker, wordt de overgang tussen kern en buitengebied juist gevormd door (bos)randen met opgaand groen.



Groenzone langs noordoostelijke woonbuurten (links) en groene plek Vlasroot/Langenboomseweg (rechts)

Open water speelt met name een rol in de ruimtelijke opzet van de noordoostelijke woongebieden van Zeeland. In het overige deel van de kern komt niet of nauwelijks open water voor. In de agrarische gebieden rond Zeeland zijn watergangen aanwezig in de vorm van kavelsloten. In 't Oventje ligt een watergang die in beheer is bij het waterschap. Verder komen ook hier met name kavelsloten voor.

### 3.2.5 Verkeer en parkeren

Door de aanleg van provinciale wegen aan de west- en noordzijde van Zeeland hoeft het doorgaand verkeer geen gebruik meer te maken van de historische dorpslinten. Zeeland is bereikbaar via drie aansluitingen op de Bergmaas (Voederheil, Tweehelkenweg en Udenseweg) en via twee aansluitingen op de Peelweg (Kerkstraat en Langenboomseweg). De Bergmaas vormt in noordelijke richting een verbinding met de A50 en - via de Rijksweg N324 - met de kernen Schaijk, Reek en Grave. In zuidelijke richting sluit de Bergmaas aan op de Rondweg in Uden en de A50. De Peelweg vormt in oostelijke richting een verbinding richting Venray. Omdat het doorgaand verkeer rond de kernen Zeeland en 't Oventje wordt geleid, hebben de wegen in het plangebied grotendeels een 30 km/h-regime. Enige uitzondering zijn de Udenseweg en het noordelijk deel van de Kerkstraat.

Parkeren vindt in het centrumgebied van Zeeland hoofdzakelijk plaats op de parkeerterreinen aan de westzijde van de Kerkstraat. Daarnaast zijn in het wegprofiel van de dorpslinten parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerruimte op eigen terrein is, mede door de relatief dichte bebouwingsstructuur in het centrumgebied, beperkt. In de woongebieden wordt zowel geparkeerd op eigen terrein (met name bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen) als in het openbaar gebied.



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beheer

Het doel van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is het bieden van een actuele en uniforme juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, wat betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Er wordt uitgegaan van het behoud van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. Wel zijn de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt voor het uitwisselen van functies (met name in het centrumgebied) en het toevoegen van bebouwing (bijvoorbeeld het bouwen van bijgebouwen bij woningen) overgenomen, zodat de vigerende rechten worden gerespecteerd. Er is dus geen sprake van het 'bevriezen' van de huidige situatie: beperkte 'ontwikkelingen' blijven mogelijk binnen de kaders van dit nieuwe bestemmingsplan.

In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het centrumgebied, de woonpercelen en de overige functies in het plangebied.

#### 4.1.1 Functionele uitgangspunten

In het plangebied worden binnen de planperiode (10 jaar) geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. Uitgangspunt is om centrumfuncties zoveel mogelijk te blijven concentreren aan weerszijden van de Kerkstraat. Om het karakter van het centrumgebied te behouden, is voor de percelen in het hart van het dorp de bestemming 'Centrum' opgenomen, waarbinnen diverse functies kunnen worden uitgewisseld. Buiten het centrumgebied zijn met name aan de Puttelaar nog een aantal niet-woonfuncties gesitueerd. De functionele menging aan dit dorpslint is wenselijk. Aan de percelen met een niet-woonfunctie in de Puttelaar is daarom de bestemming 'Gemengd' gegeven, die ook functiewisseling toestaat. Horeca is binnen deze bestemming echter niet toegestaan, omdat er naar wordt gestreefd om deze functie zoveel mogelijk te clusteren in het dorpscentrum aan de Kerkstraat. Voor de overige functies in het plangebied zijn passende bestemmingen opgenomen.

#### Centrum

Het gemeentelijk beleid voor de dorpscentra is erop gericht om de aanwezige voorzieningen te behouden en mogelijkheden te bieden voor functiewisseling, zodat het gemengde en levendige karakter van de dorpscentra in stand blijft. Functies die passen binnen het centrumgebied zijn in voorliggend bestemmingsplan daarom rechtstreeks toegestaan in het hart van het dorp, aan weerszijden van de Kerkstraat. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en lichte bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid van functiewisseling draagt bij aan de levendigheid van het centrumgebied. Als een functie verdwijnt, kan deze namelijk zonder planologische procedure worden vervangen door een andere functie.

Bepaalde activiteiten zijn in ruimtelijk of milieutechnisch opzicht niet op alle locaties in het centrumgebied inpasbaar. Het gaat daarbij met name om supermarkten (vanwege de grote parkeerbehoefte) en bepaalde vormen van horeca (vanwege de mogelijke overlast voor de omgeving). Deze functies worden daarom niet algemeen toegestaan, maar zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van de aanduiding 'detailhandel' is op de verbeelding aangegeven op welke percelen detailhandel is toegestaan. Op alle percelen die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrumdoeleinden C' hadden, is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen, zodat de vigerende mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel op deze percelen zijn gerespecteerd. Ook voor de percelen die voorheen waren bestemd als 'Centrumdoeleinden CA' met een aanduiding voor detailhandel is de aanduiding 'detailhandel' opnieuw opgenomen.

Vanwege de beperkte woningbouwopgave wordt in het gemeentelijk woningbouwbeleid terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningen. In de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' is het toevoegen of splitsen van woningen daarom niet mogelijk gemaakt. De bestaande grondgebonden woningen zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - 1' en de bestaande bovenwoningen als 'specifieke vorm van wonen - 2'. Per aanduiding is in principe maximaal één woning toegestaan. Als op een perceel meer (boven)woningen aanwezig zijn, is tevens een aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' op de verbeelding opgenomen, zijnde het bestaande aantal woningen.

### **Wonen**

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. In Zeeland en 't Oventje komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor. In het centrumgebied aan de Kerkstraat en op enkele locaties in de woongebieden zijn gestapelde woningen aanwezig. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de woonfunctie van de kernen te behouden en bij de woningen passende mogelijkheden te bieden voor aan-huisgebonden activiteiten (bijvoorbeeld een praktijk of kantoor aan huis), mantelzorg en bed & breakfast.

In het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' zijn alle woningen, met uitzondering van de woningen in de centrumbestemming en de (bedrijfs)woningen bij bedrijven of voorzieningen, opgenomen in een woonbestemming. Er is, afhankelijk van de typologie van de woning, onderscheid gemaakt in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', en 'Wonen - Woongebouwen' (voor gestapelde woningen). Per bestemming zijn regels opgenomen waaraan nevenfuncties moeten voldoen. Voor aan huis gebonden activiteiten geldt bijvoorbeeld een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 40% van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing, tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Er zijn daarnaast afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen in het kader van mantelzorg en voor het toestaan van bed & breakfastvoorzieningen. Deze mogelijkheden gelden niet voor gestapelde woningen.

### Overige functies

Verspreid over het plangebied komen verschillende niet-woonfuncties voor. Omdat Zeeland en 't Oventje - met uitzondering van het centrumgebied in Zeeland - hoofdzakelijk een woonfunctie hebben, is de nieuwvestiging van bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke functies niet zonder meer gewenst. Op grond van de ruimtelijke uitstraling van deze functies (milieuhinder en/of publieks- en verkeersaantrekkende werking) is in het gemeentelijk beleid bepaald dat nieuwvestiging van dergelijke functies in de woongebieden niet de voorkeur heeft. Voor de percelen waarop een niet-woonfunctie aanwezig is, is daarom - voor zover de percelen niet in de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd' zijn opgenomen - voorzien in een bestemming die aansluit bij het feitelijke gebruik en/of de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005'. Zo is onder meer voorzien in een bestemming 'Maatschappelijk' voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, waaronder de kerk, het uitvaartcentrum, de scholen en de molens. Het nieuwe kindcentrum is bestemd als 'Maatschappelijk - Kindcentrum'. Deze bestemming is afgestemd op de bestemming uit het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Kindcentrum Zeeland'. Voor de horecagelegenheden in 't Oventje en het pannenkoekenrestaurant aan de Udenseweg is de bestemming 'Horeca' opgenomen. De aanwezige bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. De (bedrijfs)woningen binnen deze bestemming zijn aangeduid op de verbeelding.

In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan. De milieuhinder van bedrijven in deze categorieën is zodanig beperkt dat de activiteiten op korte afstand van woningen kunnen worden uitgeoefend. Bestaande bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is - naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2 - tevens het aangeduide bedrijf toegestaan. In het plangebied gaat het om de volgende bedrijven:

- Kerkstraat 115/117: slijp- en reparatiebedrijf, olie- en gashandel, verkooppunt van motorbrandstoffen (inclusief lpg) en detailhandel in tuin- en parkmachines (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen inclusief lpg');
- Kerkstraat 1: timmerbedrijf en trappenmakerij (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2');
- Brand 8: bouwbedrijf (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3');
- Voor-Oventje 26/28: timmerbedrijf (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4').

#### 4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke structuur van Zeeland en 't Oventje blijft binnen de planperiode grotendeels ongewijzigd. Grootschalige ontwikkelingen worden op dit moment niet voorzien. Wel kunnen delen van het plangebied - indien er concrete plannen zijn - binnen de planperiode worden herontwikkeld. In het gebied ten noordwesten van het plangebied wordt de nieuwe woonwijk Repelakker gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk. Indien er op een locatie binnen de plangrenzen sprake is van een concreet initiatief dient hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Omdat geen grootschalige aanpassingen in de ruimtelijke structuur zijn voorzien, is in dit bestemmingsplan gekozen voor een relatief gedetailleerde systematiek, waarbij de verbeelding zoveel mogelijk inzicht biedt in de bouwmogelijkheden op een perceel. In algemene zin geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte en eventueel het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven. In een aantal bestemmingen zijn daarnaast buiten de bouwvlakken mogelijkheden geboden voor het bouwen van bijgebouwen, waarvoor in de regels nadere bepalingen zijn opgenomen.

### **Centrum**

Het vigerende bestemmingsplan maakt in de centrumbestemmingen onderscheid tussen drie bouwzones. Deze bouwzones zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan, zodat de bouwmogelijkheden op de percelen binnen de bestemmingen 'Centrum' niet zijn gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. De bestaande bouwvlakken zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Hierbij is de maximaal toegestane goothoogte in het vigerende bestemmingsplan (veelal 6 of 9 meter) leidend. De gronden die deel uitmaakten van 'bouwzone 3' (de achtererven) zijn in voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'bijgebouwen'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, voor maximaal 65% worden bebouwd. Ook in de bestemming 'Gemengd' is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Voor de gronden buiten het bouwvlak is in deze bestemming een bijgebouwenregeling opgenomen, die maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toestaat. Die regeling komt overeen met de regeling in de woonbestemmingen.

### **Wonen**

In voorliggend bestemmingsplan is per typologie een woonbestemming opgenomen. De voortuinen van de woningen (en in sommige gevallen - afhankelijk van de regeling in het vigerende bestemmingsplan - delen van de zijtuinen) zijn bestemd als 'Tuin'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn geen bijgebouwen toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is op een aantal locaties ook aan de achterzijde van woonpercelen de bestemming 'Tuin' toegekend. Deze bestemming is overgenomen voor de percelen die in de huidige situatie nog aan het buitengebied grenzen. Hierdoor blijft de bebouwing op deze percelen zoveel mogelijk geclusterd aan de straatzijde. Verdere versterking van de (veelal groen ingerichte) diepe achtertuinen wordt hierdoor voorkomen.

Op de verbeelding is per perceel een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn in principe 13 meter diep, aangezien het vigerende bestemmingsplan voor hoofdgebouwen een maximale diepte van 13 meter toestond. Deze wijze van bestemmen maakt in één oogopslag duidelijk op welke gronden het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Om in vergelijkbare situaties vergelijkbare bouwmogelijkheden te bieden, zijn voor het intekenen van de bouwvlakken de volgende uitgangspunten bepaald:



- de bouwvlakken voor vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen zijn 13 meter diep, gemeten vanaf de voorgevel van de woning. Indien het bestaande hoofdgebouw dieper is, is het bouwvlak hierop aangepast. Als sprake is van een ondiepe achtertuin (minder dan 5 meter), is een minder diep bouwvlak opgenomen;
- bij rijwoningen en halfvrijstaande woningen (twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen) is het bouwvlak op de zijgevels van de bestaande woningen gelegd. Hierdoor is uitbreiding van de hoofdbouwmassa niet mogelijk, zodat het straatbeeld niet kan worden verstoord;
- bij vrijstaande woningen is enige uitbreiding van de hoofdbouwmassa in veel gevallen niet bezwaarlijk, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (overeenkomstig de regeling in het vigerende bestemmingsplan) niet minder dan 3 meter bedraagt. Indien mogelijk is het bouwvlak voor een vrijstaande woning daarom vanaf de bestaande zijgevels met 3 meter verbreed, zodat enige uitbreiding van de hoofdbouwmassa mogelijk is. Hierbij is een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden;
- bij gestapelde woningen is het bouwvlak strak rond de bestaande bebouwing gelegd.

Op de verbeelding is voor ieder bouwvlak een matrix opgenomen met daarin de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw. De hoogtes die zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan zijn daarbij leidend. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor woningen in anderhalf à twee bouwlagen met kap veelal een goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter toegestaan. In de praktijk blijken deze hoogtes vaak (net) niet voldoende voor de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Met de eisen die het huidige Bouwbesluit stelt aan de verdiepingshoogte zijn een goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter in veel gevallen ook (te) beperkt. Om die redenen zijn de hoogtes in voorliggend bestemmingsplan iets verhoogd:

- waar een maximum goothoogte van 3 meter was toegestaan, is in het nieuwe plan een maximum goothoogte van 4 meter toegestaan.
- waar een maximum goothoogte van 5 meter was toegestaan, is in het nieuwe plan een maximum goothoogte van 6 meter toegestaan.
- waar een maximum bouwhoogte van 8 meter was toegestaan, is in het nieuwe plan een maximum bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

Uitzondering zijn de karakteristieke woningen aan de Molenstraat en een deel van de Schoolstraat (nummers 2-16). Deze boerderij-achtige woningen maken deel uit van een bijzonder straatbeeld, dat wordt gekenmerkt door relatief kleine woningen op ruime percelen. Om dit beeld te beschermen, zijn voor deze woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter opgenomen.

### **Overige functies**

Voor de overige functies in het plangebied (de percelen die niet zijn opgenomen in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' of één van de woonbestemmingen) zijn de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De bouwvlakken zijn overgenomen op de verbeelding, inclusief de maximale goot- en bouwhoogte.

Conform de systematiek in de woonbestemming zijn de goot- en bouwhoogtes hierbij beperkt verhoogd (bijvoorbeeld een verhoging van de goothoogte van 5 maar 6 meter). Indien in het vigerende bestemmingsplan voor het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage was opgenomen, is dat percentage overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Buiten de bouwvlakken zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan. De enige uitzondering is de bestemming 'Bedrijf', waar in het geldende bestemmingsplan bebouwing van het achtererf in een aantal gevallen was toegestaan. Voor de betreffende gronden is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, die conform het vigerende bestemmingsplan voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Als een bedrijfswoning aanwezig is, mogen buiten het bouwvlak wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen, die aansluiten bij de bouwregeling in de woonbestemmingen.

### **Verkeer, groen en water**

In voorliggend bestemmingsplan zijn de structurele groenvoorzieningen in het plangebied bestemd als 'Groen'. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van wegen aan te passen of aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte te doen. De langzaam verkeerspaden die deel uitmaken van de groengebieden (bijvoorbeeld in de noordoostelijke woongebieden van Zeeland) zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn langzaam verkeerspaden algemeen toegestaan. De grotere waterpartijen en de leggerwatergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Omdat water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen iedere bestemming zijn toegestaan zijn de kleinere watergangen, zoals kavelsloten op de rand van agrarische percelen, in de bestemming van de naastgelegen gronden opgenomen.

## **4.2 Ontwikkelingen**

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een directe bouwtitel. Wel zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die deels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheden voorzien in de verplaatsing of toevoeging van enkele woningen, op locaties waar de nieuwe woningen de bebouwingsstructuur kunnen aanvullen en versterken.

### **Udenseweg**

Voor de woningen aan weerszijden van de Udenseweg is in het vigerende bestemmingsplan een bouwregeling opgenomen die sloop van de woningen en herbouw op een andere locatie op het perceel mogelijk maakt. Als voorwaarden gelden een maximale diepte van het hoofdgebouw van 13 meter, een maximale breedte van het hoofdgebouw van 25 meter en een minimale afstand tussen twee woningen van 20 meter. De voorgevel van een (nieuwe) woning dient voor minimaal 50% in de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd.

De regeling die bepaalt dat woningen ten minste 20 meter uit elkaar moeten staan, is uit oogpunt van rechtszekerheid niet wenselijk, omdat de bouwmogelijkheden op een perceel daarmee afhankelijk zijn van de bebouwing die op de naastgelegen percelen staat. Deze regeling is daarom niet meer opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Omdat de verwachting is dat binnen de planperiode op een aantal locaties aan de Udenseweg sloop en vervangende nieuwbouw plaats zal vinden, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone - wijzigingsgebied 1') opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een woning te slopen en deze op een andere locatie op het perceel te herbouwen, door het wijzigen van de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand'/'Wonen - Halfvrijstaand' en 'Tuin' en het verplaatsen/wijzigen van het bouwvlak. De maximale oppervlakte van een nieuw bouwvlak bedraagt 325 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (hoofdgebouw van 13 x 25 meter). Wijziging is alleen mogelijk als de bestaande woning wordt gesloopt. Er kan dus geen sprake zijn van de toevoeging van een extra woning, maar alleen van sloop en vervangende nieuwbouw.

De woning aan de Udenseweg 22a staat op de achterzijde van het perceel, op korte afstand van de Bergmaas. De woning wijkt daardoor qua situering af van de overige woningen aan de Udenseweg, die aan de voorzijde van de woonpercelen staan en zijn georiënteerd op de Udenseweg. Verplaatsing van de huidige woning naar de voorzijde van het perceel is uit stedenbouwkundig oogpunt passend. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een nieuw bouwvlak op te nemen aan de zijde van de Udenseweg. De wijzigingsbevoegdheid die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen voor de percelen aan weerszijden van de Udenseweg (wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'), geldt ook voor het perceel Udenseweg 22a en kan worden gebruikt om - indien sprake is van een concreet initiatief - de woning van de achterzijde van het perceel te verplaatsen naar de voorzijde.

#### **Vlasroot 47**

Op het perceel Vlasroot 47 staat een kantoorpand, dat tijdelijk in gebruik is ten behoeve van kinderdagopvang. Het perceel maakt geen deel uit van het centrumgebied aan de Kerkstraat, maar ligt in een woongebied. Als de kantoorfunctie van het pand beëindigd wordt, ligt het daarom voor de hand om op dit perceel woningbouw te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is - als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' - overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin', ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning.

#### **Leisteen, achter Vensteeg 4**

De Leisteen is één van de entrees naar de woonbuurt Steenakker vanaf de Vensteeg. Het perceel Vensteeg 4 grenst met de zijkant aan de Leisteen. Ter plaatse is slechts aan één zijde van de weg (de noordzijde) bebouwing aanwezig, in de vorm van vrijstaande woningen.

Ter afronding van het straatbeeld is het uit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar dat aan de zuidzijde van de Leisteen, op de achterzijde van het perceel Vensteeg 4, een vrijstaande woning wordt opgericht. In het vigerende bestemmingsplan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is - als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' - overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemmingen binnen het wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin', ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning.

### **Vergroten tuinen Schoolstraat 33-37**

In voorliggend bestemmingsplan zijn voor het Kindcentrum aan de Kerkstraat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kindcentrum Zeeland' overgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de verkoop van een strook grond aan de achterzijde van de woningen Schoolstraat 33-37. Deze gronden kunnen bij de tuinen van de woningen worden getrokken en zijn in dit bestemmingsplan daarom bestemd als 'Wonen - Halfvrijstaand'. Doordat een gedeelte van de gronden die eerder deel uitmaakten van het Kindcentrum wordt verkocht aan de omwonenden, komt de bestaande geluidwerende voorziening (een muur aan de noordzijde van het Kindcentrum) te vervallen. Om de akoestische gevolgen hiervan te bepalen, is onderzoek gedaan naar het verwijderen van de muur<sup>1</sup>. Uit het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, blijkt dat voor de woningen Schoolstraat 33-37 kan worden volstaan met een muur op de nieuwe perceelsgrens. Uit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het vergroten van de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand'.

---

<sup>1</sup> Akoestische effecten verwijderen muur Kindcentrum, LBP Sight, 6 februari 2014

## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' voorziet niet in de realisering van nieuwe milieugevoelige functies. Onderzoek naar bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, luchtkwaliteit en flora en fauna kan daarom achterwege blijven. Bij de wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde toegevoegd dat wijziging alleen is toegestaan als er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Te zijner tijd dienen in het kader van de wijzigingsplannen de benodigde onderzoeken te worden verricht om aan te tonen dat de ontwikkeling uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is. Er kan, gezien de locatie van de wijzigingsgebieden en de huidige functie van de betreffende gronden, van worden uitgegaan dat de wijzigingsbevoegdheden uitvoerbaar zijn.

Hoewel het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient wel aandacht te worden besteed aan de milieuhygiënische en planologische aspecten die van invloed kunnen zijn op de juridische regeling in dit bestemmingsplan. Hierna wordt daarom aandacht besteed aan de aspecten archeologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, water en defensie.

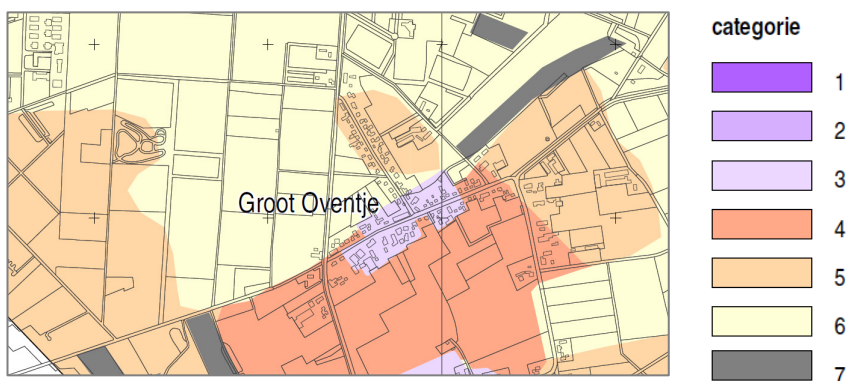
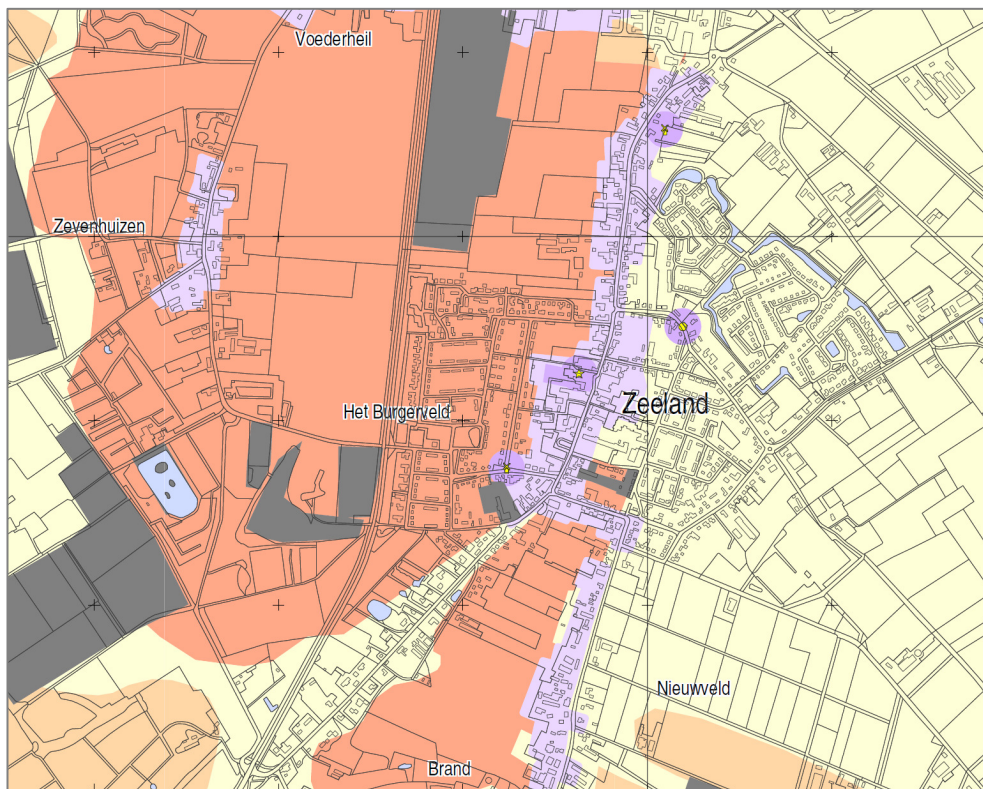
### 5.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. In 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd vastgesteld. In die nota zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten omtrent archeologische (verwachtings)waarden geformuleerd. In hoofdlijnen gaat het beleid er vanuit dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten. Er is sprake van een onderzoeksverplichting als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de verschillende gebieden vastgestelde ondergrens en die verstoring tevens dieper reikt dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie;
- categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde;

- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachtingswaarde liggen;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde of archeologisch vrijgegeven.



Uitsneden archeologische beleidskaart

Voor de wettelijk beschermde monumenten (categorie 1) geldt in het geval van bodemverstorende activiteiten een vergunningplicht in het kader van de Monumentenwet, waarmee de monumenten afdoende zijn beschermd. De archeologische monumenten hoeven daarom niet te worden beschermd via het bestemmingsplan.

Voor de gebieden met een lage verwachting of zonder verwachting (categorie 6 en 7) geldt geen onderzoeksverplichting. Deze gebieden worden daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige gebieden (categorie 2 t/m 5) geldt een onderzoeksverplichting voor bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan 0,5 meter. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' komen de categorieën 2, 3, 4 en 5 voor.

De voorwaarden uit het archeologiebeleid zijn in het bestemmingsplan vertaald in vier dubbelbestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte van de verstoring. In dit bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen.

| Categorie |  | Dubbelbestemming       | ondergrens oppervlakte | ondergrens diepte |
|-----------|--|------------------------|------------------------|-------------------|
| 2         | zeer hoge archeologische waarde              | Waarde - Archeologie 1 | 50 m <sup>2</sup>      | 0,5 m-mv          |
| 3         | hoge archeologische waarde                   | Waarde - Archeologie 2 | 100 m <sup>2</sup>     | 0,5 m-mv          |
| 4         | hoge archeologische verwachtingswaarde       | Waarde - Archeologie 3 | 250 m <sup>2</sup>     | 0,5 m-mv          |
| 5         | middelhoge archeologische verwachtingswaarde | Waarde - Archeologie 4 | 2.500 m <sup>2</sup>   | 0,5 m-mv,         |

## 5.2 Cultuurhistorie

### 5.2.1 Monumenten

In het plangebied staan verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten. Bescherming van deze panden vindt primair plaats via de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke Monumentenverordening. Daarnaast vormt de welstandsnota een toetsingskader. Omdat de bescherming van deze gebouwen anderszins (via wet of verordening) afdoende is geregeld, worden in het bestemmingsplan geen beschermende bepalingen opgenomen. Omdat het bestemmingsplan een signalerende functie kan hebben, zijn de panden op de verbeelding wel aangeduid als 'karakteristiek'. Het betreft de volgende panden.

#### Rijksmonumenten

| adres            | omschrijving  |
|------------------|---|
| Kerkstraat 51-53 | kerk H Jacobus de meerdere en heilig hartbeeld, kerkhofkapel annex baarhuis, pastorie |

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Kerkstraat 55      | voormalig schoolgebouw             |
| Kerkstraat 108     | boerderij op T-vormige plattegrond |
| Kerkstraat 122     | beltkorenmolen Coppensmolen        |
| Oude Molenstraat 2 | beltkorenmolen De Dageraad         |

### Gemeentelijke monumenten

| adres              | omschrijving        |
|--------------------|---------------------|
| Kapelweg ong.      | Mariakapel          |
| Kerkstraat 11      | woonhuis            |
| Kerkstraat 42      | woonhuis            |
| Kerkstraat 44      | woonhuis            |
| Kerkstraat 62a, 64 | café                |
| Kerkstraat 72      | pakhuis en woonhuis |
| Kerkstraat 72a     | woonhuis            |
| Kerkstraat 78      | boerderij           |
| Kerkstraat 94      | woonhuis            |

#### 5.2.2 Karakteristieke panden

Naast monumentale panden komen in het plangebied panden voor die geen monumentale status hebben, maar die wel cultuurhistorisch waardevol zijn. Het betreft veelal historische boerderijen of beeldbepalende panden die uit architectonisch, stedenbouwkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn. In Zeeland zijn, naast een aantal voormalige boerderijen, onder andere de panden aan weerszijden van de Molenstraat als karakteristiek aan te merken. Deze panden maken deel uit van een karakteristiek straatbeeld, waarvoor in de gemeentelijke welstandsnota aanvullende regelingen worden opgenomen. Binnen de gemeente is het uitgangspunt dat gemeentelijke monumenten of karakteristieke panden alleen op verzoek als zodanig worden aangemerkt. In voorliggend bestemmingsplan is voor de cultuurhistorisch waardevolle panden daarom geen regeling opgenomen.

#### 5.2.3 Molenbiotopen

In het plangebied staan twee molens: de Coppensmolen aan de Kerkstraat 122 en De Dageraad aan de Oude Molenstraat 2. Net buiten het plangebied, aan de Verbindingsweg 3, staat molen Sint Victor. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze molens een molenbeschermingszone opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de beschermingszones overgenomen als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De beschermingszones hebben tot doel om de vrije windvang van de molens te beschermen. Binnen de beschermingszone gelden daarom hoogtebeperkingen voor het oprichten van nieuwe bebouwing en is voor diverse werkzaamheden, zoals het aanbrengen van bovengrondse constructies, het ophogen van gronden en het aanplanten van opgaande beplanting, een omgevingsvergunning vereist.

De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen en de hoogte van de belt of stelling.



Binnen een afstand van 100 meter van de molens mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de belt of stelling van de betreffende molen. Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen wordt de biotoopformule gehanteerd, zoals die is geformuleerd door vereniging 'De Hollandsche Molen'. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is:  $H(x) = x/n + c \cdot z$  waarin:

- H(x) = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = constante, afhankelijk voor de ruwheid van de omgeving: 140 in open gebied, 75 in ruw gebied, 50 in gesloten (stedelijk) gebied
- c = constante, gewoonlijk 0,2
- z = askophoogte

Hieronder zijn de relevante gegevens van de drie molens opgenomen.

| molen        | adres              | belt/stellinghoogte | askophoogte |
|--------------|--------------------|---------------------|-------------|
| Coppensmolen | Kerkstraat 122     | 4,8 meter           | 17,65 meter |
| De Dageraad  | Oude Molenstraat 2 | 4,2 meter           | 16,75 meter |
| Sint Victor  | Verbindingsweg 3   | 4,0 meter           | 15,75 meter |

Een bouwwerk dat wordt opgericht op een afstand van 130 meter van de Coppensmolen mag op basis van de regeling voor de molenbeschermingszone dus een bouwhoogte hebben van maximaal  $130/50 + 0,2 \times 17,65 = 6,1$  meter.

### 5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Naar verwachting treedt in de loop van 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### 5.3.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied is één risicovolle inrichting gevestigd: het lpg-station aan de Kerkstraat 115/117. De doorzet van lpg is in de omgevingsvergunning (milieuvergunning) van het tankstation beperkt tot 500 m<sup>3</sup>/jaar, waardoor sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> (PR 10<sup>-6</sup> contour) van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Vanaf het lpg-reservoir geldt een PR 10<sup>-6</sup> contour van 25 meter en vanaf de afleverzuil een PR 10<sup>-6</sup> contour van 15 meter. Net buiten het plangebied, aan de Brand 9, ligt ook een tankstation waar lpg-verkoop plaatsvindt. De lpg-doorzet van dit station is beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>/jaar. Ook vanwege dit lpg-station is sprake van een PR 10<sup>-6</sup> contour van 45 meter vanaf het vulpunt, een PR 10<sup>-6</sup> contour van 25 meter vanaf het lpg-reservoir en een PR 10<sup>-6</sup> contour van 15 meter vanaf de afleverzuil. Binnen de PR 10<sup>-6</sup> contouren mogen in principe geen kwetsbare objecten (zoals woningen) aanwezig zijn.

Binnen de PR 10<sup>-6</sup> contouren van het lpg-station aan de Brand 9 zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd. Binnen de PR 10<sup>-6</sup> contouren van het lpg-station aan de Kerkstraat 115/117 staan twee bestaande woningen (Kerkstraat 111 en 113). Er is hier echter geen sprake van een urgente saneringssituatie. Door toepassing van een hittewerende coating op de tankwagens en het gebruik van verbeterde vulslangen zullen de afstanden voor de PR 10<sup>-6</sup> contouren in de toekomst namelijk (aanmerkelijk) minder groot worden. Voor een lpg-station met een doorzet tussen de 500 en 1.000 m<sup>3</sup>/jaar gelden, na het van kracht worden van de nieuwe veiligheidsafstanden, PR 10<sup>-6</sup> contouren van 35 meter (vanaf het vulpunt), 25 meter (vanaf het reservoir) en 15 meter (vanaf de afleverzuil). Voor lpg-stations met een maximale doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jaar gelden PR 10<sup>-6</sup> contouren van 25 meter (vanaf het vulpunt), 25 meter (vanaf het reservoir) en 15 meter (vanaf de afleverzuil). Deze gewijzigde afstanden mogen in bestaande situaties al worden toegepast. Omdat een nieuw bestemmingsplan - zelfs als dat volledig conserverend is - ingevolge het Bevi moet worden aangemerkt als een nieuwe situatie, mag op de verbeelding nog niet worden uitgegaan van de kleinere afstanden.

In onderhavig geval geldt dat de kwetsbare objecten en het tankstation reeds aanwezig zijn: er is in de praktijk dus sprake van een bestaande situatie. Als de nieuwe, kleinere afstanden van kracht worden staan er geen woningen meer binnen de PR 10<sup>-6</sup> contouren van het tankstation. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De PR 10<sup>-6</sup> contour van 45 meter is als 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding. In de regels is aangegeven dat op de gronden met deze aanduiding geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de veiligheidszone te verkleinen of te verwijderen, als een veranderde situatie (bijvoorbeeld de beëindiging van lpg-verkoop) of veranderende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld het van kracht worden van de nieuwe afstanden) daartoe aanleiding geeft.

Naast de PR 10<sup>-6</sup> contouren, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, hebben beide lpg-stations een toetsingsafstand voor het groepsrisico van 150 meter.

Binnen deze afstand van de lpg-stations bevinden zich slechts enkele woningen. De hoogte van het groepsrisico is dus beperkt en zal de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Omdat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt het groepsrisico bovendien niet toe. Aangezien sprake is van een bestaande situatie, waarop met het nieuwe bestemmingsplan geen invloed kan worden uitgeoefend, en de hoogte van het groepsrisico beperkt is, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

### 5.3.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een rijksweg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de wegen binnen het plangebied kan zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit geen onaanvaardbare risico's op. Het plangebied grenst aan enkele drukke (provinciale) wegen, waarover in wat grotere mate gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft met name de Bergmaas (N265) en de Peelweg (N277). Vanwege deze wegen is geen sprake van een PR  $10^{-6}$  contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan ontwikkelingen in de omgeving van de wegen. De personendichtheid aan weerszijden van de betreffende wegen is beperkt, zodat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' maakt bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De hoogte van het GR zal derhalve niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Een groepsrisicoverantwoording is daarom ingevolge de Circulaire Rnvgs niet noodzakelijk.

### 5.3.3 Buisleidingen

In het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding, die in beheer is bij de Gasunie. De gasleiding doorkruist 't Oventje en loopt langs de oostelijke rand van Zeeland. De leiding (Z-542-01) heeft een druk van 40 bar en een diameter van 10 inch. De leiding heeft geen PR  $10^{-6}$  contour en heeft een inventarisatieafstand (1%-letaliteitsgrens, oftewel de afstand waarbinnen de personendichtheid relevant is voor de hoogte van het groepsrisico) van 120 meter aan weerszijden van de leiding. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 60 meter van de leiding. Voor gasleidingen met een druk van maximaal 40 bar geldt ingevolge het Bevb een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Deze strook is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Gas'. De regels van de dubbelbestemming bevatten een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Net buiten het plangebied, ten zuiden van de Langenboomseweg, ligt een tweede hogedruk aardgasleiding. Deze leiding (Z-542-09) heeft een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De leiding heeft geen PR  $10^{-6}$  contour. De 1%- en 100%-letaliteitsgrens liggen op 50 respectievelijk 30 meter. De belemmeringenstrook van de leiding (4 meter) reikt niet tot aan het plangebied.

Omdat er geen sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour legt het plaatsgebonden risico geen beperkingen op aan ontwikkelingen in de omgeving van de gasleidingen.

De personendichtheid binnen de inventarisatieafstand van 120 meter respectievelijk 50 meter aan weerszijden van de leidingen is zeer beperkt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt daarom niet overschreden. Omdat het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het groepsrisico ook niet toe. Aangezien sprake is van een bestaande situatie, waarop met het nieuwe bestemmingsplan geen invloed kan worden uitgeoefend, en de hoogte van het groepsrisico beperkt is, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

## **5.4 Water**

Aandacht voor de waterhuishouding is, in de vorm van de waterparagraaf, een wettelijk verplicht onderdeel van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is een conserverend bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat er geen sprake is van veranderingen in de waterhuishoudkundige situatie. Hierna wordt aandacht besteed aan het beleid van de gemeente en het waterschap en aan de wijze waarop in het bestemmingsplan met water wordt omgegaan.

### **5.4.1 Gemeentelijk beleid**

In het gemeentelijke water- en rioleringsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten dient te worden omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

### **5.4.2 Beleid waterschap**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen vasthouden – bergen – afvoeren en schoonhouden – scheiden - zuiveren in acht worden genomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 21 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2010-2015. De algemene missie van het waterschap is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

#### **Veilig en bewoonbaar beheergebied**

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Enerzijds gebeurt dit door beheer van de dijken, anderzijds is ook aandacht voor het beperken van gevolgen van overstromingen, bijvoorbeeld door duurzame ruimtelijke planning en organisatorische voorbereiding. Wateroverlast wordt voorkomen door het stellen van normen voor het beheer van het regionale en het stedelijke watersysteem. Hierbij wordt het uitgangspunt vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In het stedelijk gebied is aandacht voor het oplossen van de wateroverlast. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

#### **Voldoende water**

Het waterschap draagt zorg voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen. Hierbij wordt nagegaan hoe kan worden gekomen tot een klimaatbestendige watervoorziening. Het waterschap stimuleert gemeenten om het regenwater niet langer door middel van riolering af te voeren, maar om het water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied.

#### **Schoon water**

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Sinds 2000 gelden op dit vlak Europese regels, die zijn vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### **Natuurlijk en recreatief water**

Sinds 2000 zijn de Europese normen voor de leefomgeving van planten en dieren in en rond het water vastgelegd in de KRW.

Om aan deze normen te voldoen wordt onder meer ingezet op het herstel van beken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen. Het watersysteem wordt hiertoe natuurlijker ingericht.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

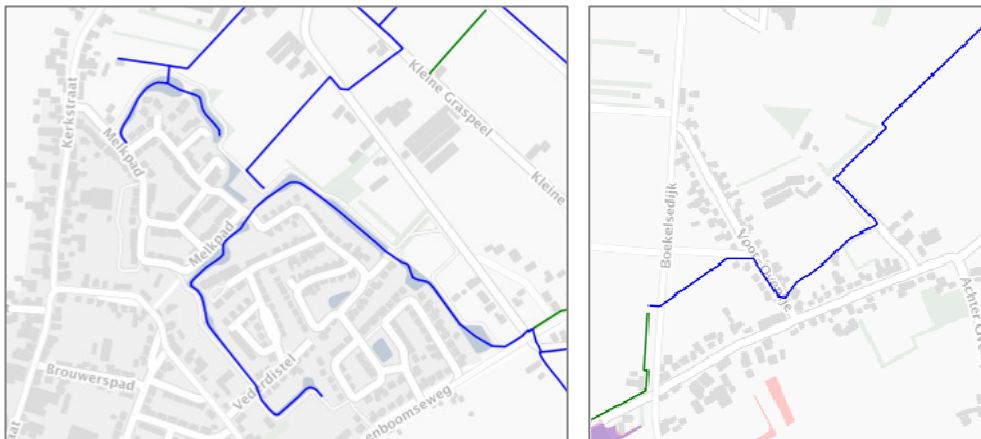
#### 5.4.3 Keur waterschap

Het waterschap hanteert de Keur als regelgeving. De Keur Waterschap Aa en Maas 2013 is van toepassing op waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, op watergangen (rivieren, beken, sloten, vijvers) en op het grondwater. De Keur is uitgewerkt in algemene regels en beleidsregels, die geboden en verboden bevatten die betrekking hebben op (werkzaamheden in de beschermingszones van) waterkeringen, wateren en grondwater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam met een beperkte impact kan veelal worden volstaan met een melding, mits wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur. Als er geen algemene regels zijn gesteld of een activiteit voldoet niet aan die regels, is de activiteit vergunningplichtig op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van bouwwerken binnen de beschermings-/vrijwaringszone van 5 meter aan weerszijden van een A-watergang. Voor dergelijke bouwwerken is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, dus ook een watervergunning benodigd.

Omdat de bescherming van watergangen is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van waterbelangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin het bestemmingsplan (dat een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur.

#### 5.4.4 Water in het bestemmingsplan

In het plangebied komen verschillende leggerwatergangen voor die zijn opgenomen op de kaarten behorende bij de Keur van het Waterschap.



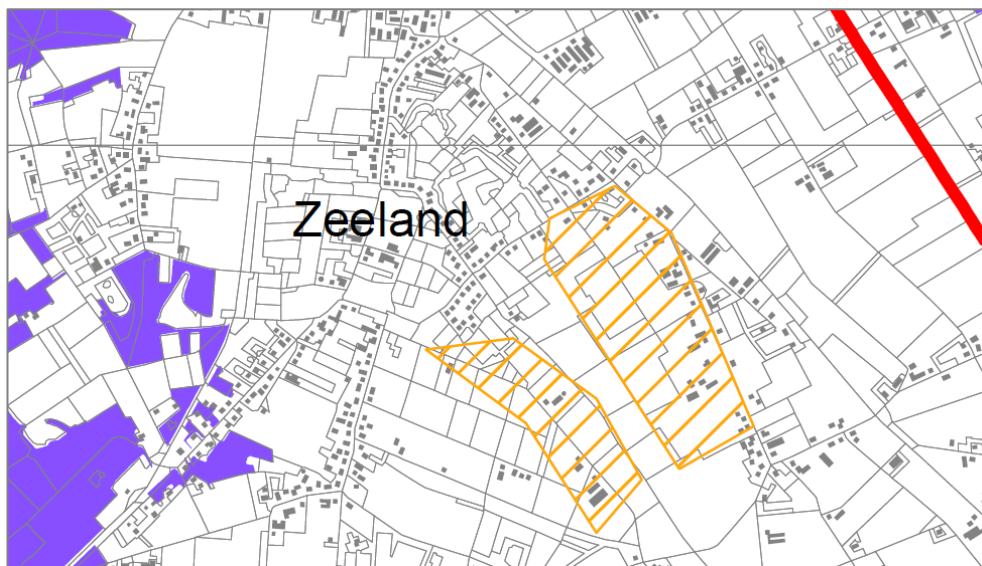
A-watergangen in Zeeland (noordoostelijke woonbuurten) en 't Oventje (Keur Waterschap Aa en Maas)

Een aantal watergangen in de noordoostelijke woonbuurten van Zeeland is aangemerkt als A-watergang en 't Oventje wordt in oost-westelijke richting doorkruist door een A-watergang. Deze watergangen zijn, voor zover ze niet overkluisd zijn, bestemd als 'Water'. Ook de overige grotere waterpartijen zijn opgenomen in die bestemming. De A-watergangen hebben op grond van de Keur aan beide zijden een beschermings-/vrijwaringszone met een breedte van 5 meter, gemeten van de insteek. Deze zones zijn niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, aangezien de Keur voldoende bescherming biedt.

De aanwezige kleinere watergangen (in de vorm van kavelsloten of watergangen langs de wegen) zijn opgenomen in de omringende bestemming (veelal 'Agrarisch', 'Groen' of 'Verkeer - Verblijf') en zijn binnen deze bestemmingen positief bestemd. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging.

#### 5.4.5 Wijstgebied

Het zuidelijk deel van de woonbuurt Steenakker ligt in een wijstgebied, dat zowel op de kaarten van de Keur van het waterschap ('wjistgebied') als op de kaarten van de Verordening ruimte 2014 ('aardkundig waardevol gebied') is aangeduid. In de Keur is aangegeven dat het beleid is gericht op de hydrologische bescherming van het geohydrologische verschijnsel wijst. In artikel 2.3 van de beleidsregels van de Keur is bepaald dat diverse werkzaamheden in de wijstgebieden niet mogen worden uitgevoerd zonder watervergunning.



Keurkaart Waterschap Aa en Maas met in oranje de wijstgebieden ten zuidoosten van Zeeland

In artikel 21 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied':

- a mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b regels stelt ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de toelichting van de 'Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant' zijn de kenmerken van het aardkundig waardevolle gebied (onderdeel van het gebied van Peelrandbreuk en Maashorst) beschreven en is aangegeven hoe dit gebied kan worden beschermd in een bestemmingsplan. De voorgestelde bescherming bestaat met name uit een verbod voor het vergraven van reliëfverschillen, voor het aantasten van steilranden en voor het omzetten van grasland in een ander gebruik. Het gedeelte van het wijstgebied dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ligt, maakt echter geen deel uit van het (agrarische) buitengebied, maar van het uitontwikkelde woongebied Steenakker. Door de ontwikkeling van Steenakker zijn de aardkundige waarden van het gebied niet meer zichtbaar aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen of werkzaamheden mogelijk die van invloed kunnen zijn op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige en geohydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Om die reden is op de verbeelding en in de regels niet voorzien in een beschermende regeling. De regels die op grond van de Keur van het waterschap van toepassing zijn op dit gebied, zijn afdoende voor de bescherming van de hydrologische eigenschappen van het wijstgebied.

## **5.5 Defensie**

### **5.5.1 Radarverstoringsgebied**

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Barro is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van het radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Het plangebied valt binnen de kern van het radarverstoringsgebied. De kortste afstand van het plangebied tot aan de radarinstallatie bedraagt circa 2.400 meter. De bouwhoogte van bouwwerken mag hier maximaal  $(49 + 10,5) = 59,5$  m + NAP bedragen. Het maaiveld in het plangebied ligt op een hoogte van circa 20 m + NAP. Dit betekent dat bebouwing met een hoogte tot 30 meter overal binnen het plangebied toelaatbaar is.



Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' maakt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk. Het opnemen van een aanvullende beschermende regeling is daarom niet zinvol. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op het functioneren van de radarinstallatie op Volkel.

#### **5.5.2 Obstakelbeheergebied**

Het plangebied ligt volgens de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) tevens binnen het obstakelbeheergebied rond vliegbasis Volkel. In het obstakelbeheergebied gelden hoogtebepalingen voor het oprichten van nieuwe bebouwing in verband met de veiligheid van het vliegverkeer en de werking van instrumenten op de vliegbasis. Het plangebied ligt op circa 3 kilometer afstand van de start- en landingsbaan op vliegbasis Volkel. In 't Oventje, dat het dichtste bij de vliegbasis ligt, mag worden gebouwd tot een hoogte van 64 m + NAP. In Zeeland loopt deze hoogte geleidelijk op tot een hoogte van 164 m + NAP. Gezien de maaiveldhoogte is bebouwing tot een hoogte van 34 meter overal binnen het plangebied toelaatbaar. Omdat dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk wordt gemaakt, is het opnemen van een beschermende regeling voor het obstakelbeheergebied in het bestemmingsplan niet zinvol.

#### **5.5.3 Geluidzone grondgebonden lawaai**

Een klein gedeelte van het plangebied (een deel van het perceel Achter-Oventje 2) ligt binnen de 50 dB(A) contour voor grondgebonden lawaai van vliegbasis Volkel. De 50 dB(A) contour is op de verbeelding aangeduid als 'geluidzone'. In de regels is bepaald dat binnen deze zone geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt niet binnen de Ke-geluidzones vanwege het vliegverkeer van en naar de vliegbasis.

#### **5.5.4 Vogelbeperkingsgebied**

't Oventje ligt binnen het vogelbeperkingsgebied rond vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied zijn bepaalde soorten van grondgebruik niet toegestaan, aangezien dit gebruik (grote groepen) vogels kan aantrekken. Niet toegestaan zijn oppervlaktewateren groter dan 3 hectare, natuur- en vogelreservaten, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afval, mest, gier of voedingsmiddelen met buitenopslag en afvalzuiveringsinstallaties. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' staat deze vormen van grondgebruik in 't Oventje niet toe. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen aanvullende regeling te worden opgenomen.



## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012(SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij het recent opgestelde bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014', zodat voor de kernen Zeeland en 't Oventje vergelijkbare regels gaan gelden als voor de kern Schaijk.

### 6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Bij de regels zijn twee bijlagen opgenomen: een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **Hoofdstuk 1 - Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### **Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering.

In een aantal bestemmingen zijn buiten de bouwvlakken bijgebouwen toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

### **Hoofdstuk 3 - Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat onder andere een regeling voor ondergronds bouwen, een regeling voor de overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen zoals erkers, balkons en luifels en een regeling voor parkeervoorzieningen.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen op de verbeelding. Er zijn regels opgenomen voor de geluidzone rond vliegbasis Volkel, voor de veiligheidszone rond de lpg-stations en voor de molenbeschermingszones. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheden die op de verbeelding zijn opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel geeft een aantal algemene regelingen waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- Algemene procedureregels: dit artikel geeft aan welke procedure moet worden gevolgd indien burgemeester en wethouders nadere eisen verbinden aan een bouwplan.
- Overige regels: dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke Bouwverordening.

### **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## 6.3 De bestemmingen

### **Agrarisch**

De agrarische gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn onder andere agrarisch gebruik, extensief recreatief medegebruik en water toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen.

### **Bedrijf**

De bedrijven in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2, voor zover ze zijn opgenomen op de milieuzoneringslijst (bijlage bij de regels). De bedrijven binnen het plangebied die niet in milieucategorie 1 of 2 vallen, zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf' (genummerd als 1 t/m 4) zijn, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook de specifiek aangeduide bedrijven in een hogere milieucategorie toegestaan. Naast bedrijfsactiviteiten is productiegebonden detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

De nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn, voor zover ze niet in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' liggen, bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Gebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken.

### **Bos**

De bospercelen aan de westzijde van de Udenseweg zijn bestemd als 'Bos'. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen.

### **Centrum**

De percelen aan weerszijden van de Kerkstraat, in het centrumgebied van Zeeland, zijn bestemd als 'Centrum'. Om een mix van voorzieningen te behouden, zijn binnen deze bestemming verschillende functies toegestaan. De functies zijn onderling uitwisselbaar. Gezien de ruimtelijke impact zijn supermarkten en horeca alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen. Ook de aanwezige woningen zijn aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' zijn woningen op de begane grond en/of de verdiepingen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' zijn woningen uitsluitend op de verdiepingen toegelaten. Per aanduidingsvlak is één woning toegestaan, tenzij een hoger aantal is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

### **Cultuur en ontspanning**

De gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn bestemd voor vrijetijdsbesteding, sportuitoefening en ondergeschikte horeca (kantine). Ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' is een kinderboerderij toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

**Detailhandel**

Bestaande winkels buiten de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn bestemd als 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, met uitzondering van supermarkten en perifere detailhandel (bijvoorbeeld detailhandel in auto's, boten en caravans). Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

**Gemengd**

Overeenkomstig de bestemming 'Centrum' zijn in de bestemming 'Gemengd' verschillende functies toegestaan. De bestaande winkels zijn aangeduid als 'detailhandel'. Aangezien het beleid is gericht op concentratie van detailhandel in het centrumgebied aan de Kerkstraat, zijn buiten de aanduiding 'detailhandel' geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan.

**Groen**

Binnen deze bestemming zijn de grotere, structuurbepalende groengebieden opgenomen. Ondergeschikte groene plekken en groen dat deel uitmaakt van het straatprofiel is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

**Horeca**

Bestaande horecavestigingen buiten de bestemming 'Centrum' zijn bestemd als 'Horeca'. Op de verbeelding is door middel van aanduidingen aangegeven welke horecacategorieën zijn toegestaan. In de begrippen (artikel 1 van de regels) is een indeling in vijf categorieën opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor zonder baliefunctie toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

**Kantoor**

Het kantoorpand op de hoek van de Vlasroot en het Brouwerspad en het kantoorpand aan de Kloosterweg is bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren zonder baliefunctie toegestaan.

**Maatschappelijk**

Voor het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte dienstverlening, horeca en detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' (de pastorie ten zuiden van de kerk) en 'specifieke vorm van wonen - 2' (de Garf) zijn woningen toegestaan.

**Maatschappelijk - Begraafplaats**

De begraafplaats is bestemd als 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. De bestemmingsregeling is toegesneden op een begraafplaats met bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden.

**Maatschappelijk - Kindcentrum**

Het kindcentrum ten noorden van de kerk is bestemd als 'Maatschappelijk - Kindcentrum'. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn overgenomen uit het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Kindcentrum Zeeland'. De bestemming is hierdoor specifiek toegesneden op de functies die in dit pand worden gehuisvest

**Sport**

De sporthal aan de Vlasroot is bestemd als 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor sport en vrije tijd en ondergeschikte horeca (in de vorm van een kantine) toegestaan.

**Tuin**

De voortuinen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) van woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn overkappingen en carports toegestaan, mits ze minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die de bouw van erkers, balkons en luifels mogelijk maakt.

**Verkeer - Verblijf**

De wegen, straten en pleinen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. De openbare ruimte in Zeeland en 't Oventje heeft naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn daarom - naast wegen, woonstraten en parkeervoorzieningen - ook groenvoorzieningen en speel- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. De gronden zijn daarnaast bestemd voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen.

**Water**

De A-watgangen die in beheer zijn bij Waterschap Aa en Maas en het structuurbepalende water in het plangebied (de vijvers in het noordoosten van Zeeland) zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter.

**Wonen - Halfvrijstaand**

Binnen de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand' zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Bij de woonfunctie zijn aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan, voor zover de activiteiten zijn opgenomen op de lijst die als bijlage bij de regels is opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingmogelijkheden opgenomen, onder andere voor mantelzorg en bed en breakfast.

**Wonen - Rijen**

Binnen de bestemming 'Wonen - Rijen' zijn aaneengebouwde woningen (minimaal drie-aaneen) toegestaan.

Bij de woonfunctie zijn aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan, voor zover de activiteiten zijn opgenomen op de lijst die als bijlage bij de regels is opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor mantelzorg en bed en breakfast.

#### **Wonen - Vrijstaand**

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Bij de woonfunctie zijn aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan, voor zover de activiteiten zijn opgenomen op de lijst die als bijlage bij de regels is opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor mantelzorg en bed en breakfast.

#### **Wonen - Woongebouwen**

Binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouwen' is wonen in de vorm van woongebouwen (gestapelde woningen) toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan.

#### **Leiding - Gas (dubbelbestemming)**

De gasleiding die in het plangebied ligt, is bestemd als 'Leiding - Gas'. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

#### **Waarde - Archeologie 1 t/m 4 (dubbelbestemming)**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat het bevoegd gezag (op basis van archeologisch onderzoek) voorwaarden kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De 4 dubbelbestemmingen kennen een verschillende ondergrens, die varieert van 50 m<sup>2</sup> ('Waarde - Archeologie 1') tot 2.500 m<sup>2</sup> ('Waarde - Archeologie 4'). Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig.



# 7 Handhaving

## 7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is dat elke norm die het verdient te worden gesteld, het ook verdient om te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

## 7.2 Professionele handhaving en Handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

### **7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht**

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht viel, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die de percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

## 8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. De vigerende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd, bijvoorbeeld doordat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' opnieuw functiewisseling is toegestaan. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd.

Nieuwe ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde. De plankosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening de gemeente. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.



## 9 Procedures

### 9.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Gasunie. De reacties zijn samengevat en beantwoord in een nota van vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is een aantal aanpassingen gedaan in het bestemmingsplan.

Op 20 maart 2014 is in het gemeentehuis een inloopbijeenkomst georganiseerd, waar belangstellenden het bestemmingsplan konden inzien en informatie konden krijgen over het plan. Er konden geen reacties worden ingediend. Wel is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast naar aanleiding van een aantal mondelinge reacties.

### 9.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.