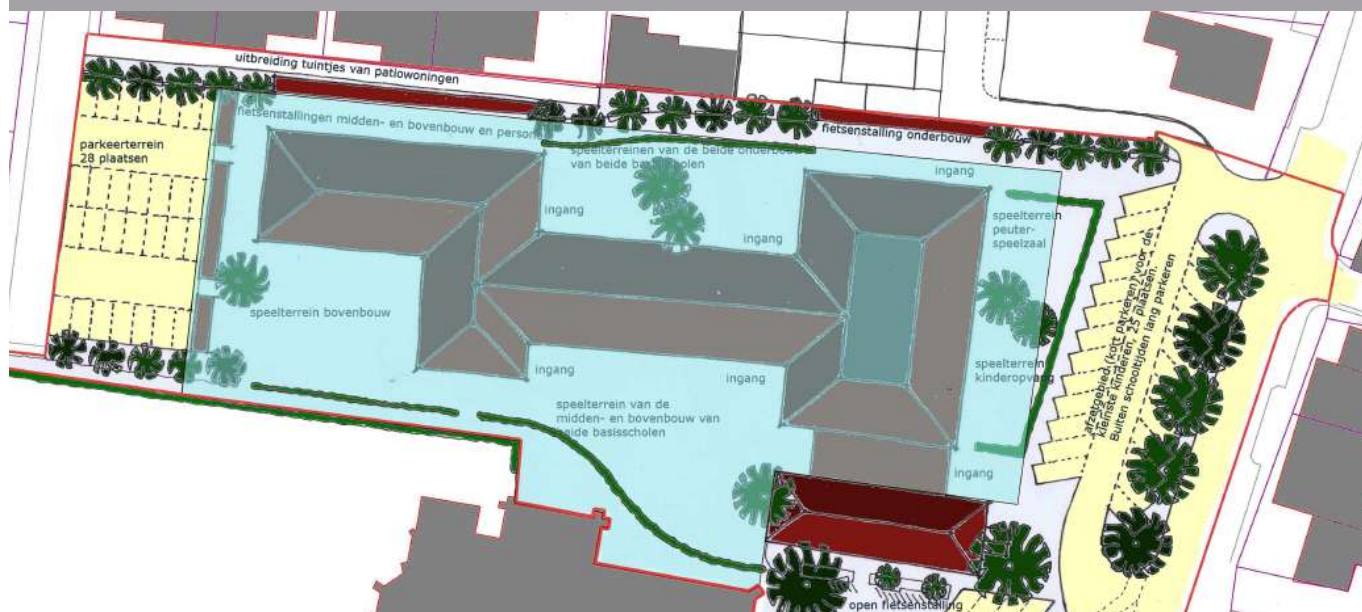


bestemmingsplan
'Kindcentrum Zeeland'
Gemeente Landerd

status:
datum:
projectnummer:
adviseurs:

vastgesteld door raad
19 april 2012
202380R.2001
Rnu / Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



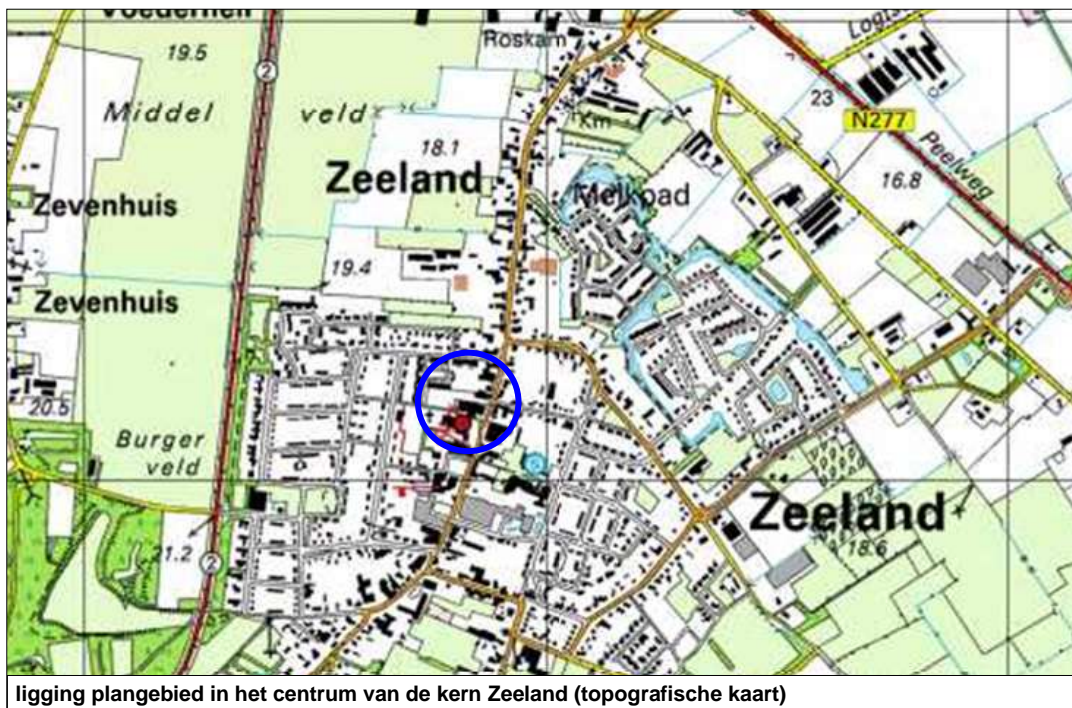
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Het toekomstige bestemmingsplan	4
2	Projectprofiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	5
2.3	Projectbeschrijving	7
2.4	Ruimtelijke en functionele inpassing	8
2.5	Parkeren en ontsluiting	9
2.6	Oriëntering en privacy	10
2.7	Duurzaamheid	11
3	Beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Bodemkwaliteit	20
4.3	Wet geluidhinder	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	26
5	Waterparagraaf	28
5.1	Watertoets	28
5.2	Relevant beleid	28
5.3	Principes waterschap Aa en Maas	29
5.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	30
5.5	Verhard oppervlak	30
5.6	Hemelwaterafvoer	31
5.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	32
5.8	Watertoets	32



6	Juridische opzet	33
6.1	Algemeen	33
6.2	De verbeelding	33
6.3	De regels	33
7	Haalbaarheid	34
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
7.3	Conclusie	35
8	Procedure	36
8.1	De te volgen procedure	36
8.2	Watertoets	36
8.3	Inspraak en vooroverleg	36
8.4	Ontwerp bestemmingsplan	36





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat te Zeeland, gemeente Landerd, is een groot open terrein aanwezig. Deels is dit terrein in gebruik als parkeerplaats, deels braakliggend en deels bestaat het uit grasveld. Voorheen was op deze locatie uitgaanscentrum De Morgenzon gevestigd (Kerkstraat 57-59) en stond op nummer 61 een winkelpand. Al deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Behalve het betreffende open terrein worden ook het voor de naastgelegen kerk gelegen plein annex parkeerplaats en het monumentale bondsgebouw (Kerkstraat 55) betrokken bij het planvoornemen.

Voor het terrein zijn in het recente verleden plannen geweest om hier woningbouwontwikkeling gecombineerd met een centrumvoorziening te realiseren. Gelet op de beperkte haalbaarheid van dit voornemen, heeft de gemeente Landerd hier uiteindelijk van afgezien.

De gemeente is nu voornemens om op deze locatie een nieuw kindcentrum te realiseren. Binnen dit centrum dient ruimte te komen voor een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen, in grote mate gericht op kinderen van 0 tot 13 jaar (zie paragraaf 2.3). Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).





impressie plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied met daarop het bestaande bondsgebouw ligt op de adressen Kerkstraat 55 t/m 61. De percelen waarop het plangebied al dan niet gedeeltelijk is gelegen, staan kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummers 1296, 1338, 1339, 3402, 3439, 3478, 3479, 3785 en 3883. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 9.222 m².

De Kerkstraat is van oudsher de hoofdstraat welke door Zeeland loopt en sluit aan op de Peelweg (N277) en de Bergmaas, twee van de hoofdontsluitingswegen binnen de gemeente Landerd. Het plangebied ligt aan de westzijde van de Kerkstraat, centraal in het dorp en grenst direct aan de naastgelegen kerk. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt aan de Kerkstraat het merendeel van de voorzieningen van Zeeland. Ten noorden en westen van de locatie voor het kindcentrum is overwegend woonbebouwing aanwezig.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

In de wijdere omgeving van het plangebied ligt de overige bebouwing van de kern Zeeland, welke eveneens met name uit woonbebouwing bestaat. Het buitengebied rondom Zeeland bestaat uit zowel agrarische gebieden als bosgebieden. Richting het noorden zijn de eveneens tot de gemeente Landerd behorende kernen Schaijk en Reek gelegen. In zuidwestelijke richting ligt Uden. Dorpen zoals Mill (oostelijk) en Nistelrode (westelijk) liggen op grotere afstand van Zeeland.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 28 april 2005 en is goedgekeurd op 6 december 2005. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Centrumdoeleinden -C-', 'Centrumdoeleinden -CA-', 'Maatschappelijke doeleinden -M-' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-' van toepassing. Binnen de bestemmingsvlakken is door middel van bouwgrenzen, bouwzones, voorgevelrooilijnen en de aangeduide maximale goothoogte aangegeven waar welk type bebouwing mogelijk is. Ter plaatse van de gesloopte discotheek zijn de gronden mede bestemd voor 'Horeca, categorie 5'. Het bondsgebouw is aangeduid als 'Rijksmonument'. De beplanting aan de zuidzijde van het perceel van de voormalige discotheek is aangeduid als 'Erfbeplanting'. Voorts ligt het gehele plangebied binnen de 400 meterstraal van de molen aan de Oude Molenstraat.

Het planvoornemen gaat uit van het bouwen van een nieuw kindcentrum op de locatie van de gesloopte discotheek en winkelpand en het inrichten van de overige ruimte binnen het plangebied voor verkeers- en parkeerdoeleinden, met name ten dienste van het kindcentrum. Het bondsgebouw wordt in zijn huidige vorm bij het kindcentrum betrokken. Aangezien de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen voor het grootste deel niet passen binnen de gegeven voorschriften voor het bouwen en gebruiken van de betreffende gronden, is de ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.



1.4 Het toekomstige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de plannen voor het nieuwe kindcentrum op de locatie aan de Kerkstraat in Zeeland doorgang kunnen vinden. Hiertoe krijgen de gronden waarop het kindcentrum en de daarbij behorende voorzieningen komen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' komt één bouwvlak, waarbinnen het voorgenoemde bouwplan gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak is ruim opgezet en omvat tevens de bebouwing van het bestaande bondsgebouw. Daarnaast is het bouwvlak tot tegen de kerk aangelegd, om zo een eventuele toekomstige verbinding tussen de kerk en het kindcentrum reeds planologisch mogelijk te maken. Binnen het bouwvlak wordt de maximaal toegestane bouwhoogte aangegeven door middel van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. De locaties waar parkeer- en verkeersvoorzieningen ten behoeve van het kindcentrum komen, worden vrijgehouden van bebouwing, deze gebieden komen derhalve buiten het bouwvlak te liggen.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de (nieuwe) bestemming gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Landerd daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010), de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008. De gebruikte plansystematiek sluit aan bij de plansystematiek zoals die thans ook wordt gehanteerd bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de eveneens binnen de gemeente Landerd gelegen kern Reek.





bondsgebouw



omliggende bebouwing aan de Kerkstraat

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw kindcentrum aan de Kerkstraat in Zeeland, gemeente Landerd. In het centrum zullen diverse voorzieningen in grote mate gericht op kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar worden ondergebracht (zie paragraaf 2.3). In de nieuwe ontwikkeling worden ook het bestaande bondsgebouw aan de Kerkstraat, het plein voor de kerk en een gedeelte van de Kerkstraat zelf meegenomen. Als gevolg van het planvoornemen vindt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats op de locatie. Tevens levert de realisatie van het kindcentrum een verrijking op van het voorzieningenaanbod in de gemeente Landerd en het dorp Zeeland in het bijzonder.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Zeeland is ontstaan in de 13^e eeuw. De voormalige gemeente Zeeland lag ten noorden van het langgerekte Peelgebied. Hoewel vooral de laatste jaren het kerkdorp Zeeland, de voornaamste woonkern, flink is uitgebreid, blijft het oude patroon van verspreide bewoning zichtbaar. Nog steeds zijn de buurtschappen Brand, Graspeel, Kreitsberg, Nabbegat, Oventje, Puttelaar, Trent, Voederheil en Zevenhuis te herkennen. Het dorp en de buurtschappen zijn allen ontstaan rondom verspreid staande boerderijen, waaromheen de ontginning plaatsvond.

Zeeland vormt van oudsher een langgerekt lintdorp langs de Kerkstraat, waaraan ook het plan voor het kindcentrum is gesitueerd. De historische lintstructuur is nog altijd herkenbaar in het ruimtelijk beeld. In het zeer uitgebreide lintstelsel hebben de Brand en de Molenstraat hun bijzondere cultuurhistorische status weten te behouden. De planmatige uitbreidingen zijn beperkt gebleven en liggen rond de knooppunten achter de linten.





plangebied vanuit zuidelijke richting gezien

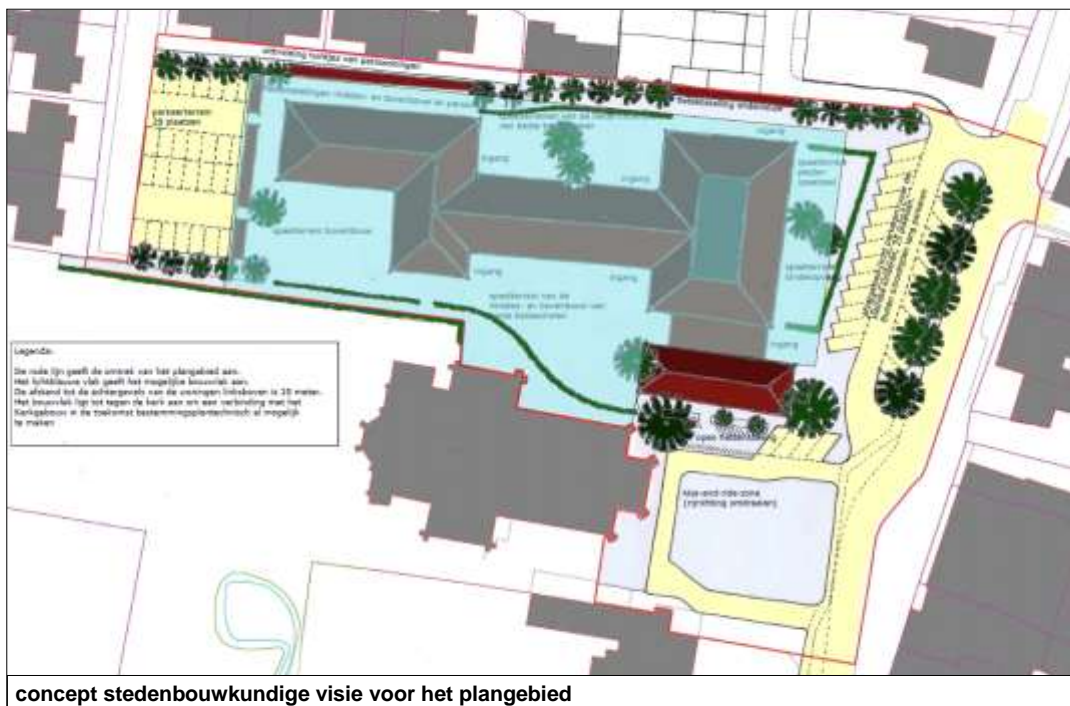
2.2.2 Huidige situatie

De Kerkstraat vormt ook tegenwoordig het structuurdragende element in het centrumgebied en heeft een belangrijke ontsluitende functie. Aan de Kerkstraat zijn met name de kerk met het kerkplein, het bondsgebouw, de pleinruimte bij het bondsgebouw en de concentratie van winkels en horeca de sterkste elementen. Deze elementen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied.

Van belang is de lintstructuur van de Kerkstraat, die nog steeds herkenbaar is. Deze continue ruimtelijke structuur is belangrijk voor de herkenbaarheid van het dorp, zowel op maaiveldniveau als in groter verband. De uiteinden van het bebouwingslint worden gekenmerkt door een ruime opzet van de bebouwing. Meer richting het centrum wordt de bebouwing intensiever en is er sprake van meer functiemenging. Diverse functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca zijn in markante gebouwen gesitueerd. Daarnaast bevindt zich in het centrum nog beeldbepalende bebouwing, zoals het bebouwingsensemble gevormd door de kerk, het bondsgebouw en de pastorie. Ook de oude brouwerij, de bibliotheek, de molen, het oude pand van de supermarkt en het gemeentehuis zijn gebouwen welke mede de ruimtelijk structuur van het dorp dragen.

De grenzen van het centrumgebied worden globaal gevormd door de Molenstraat aan de westkant, de Schoolstraat en het Brouwerspad aan de noordkant, de Vlasroot aan de oostkant en de Kloosterstraat en de oude Molenstraat aan de zuidkant. De genoemde grenzen van het centrumgebied vormen de overgang naar de verschillende woonbuurten. Kenmerkend en karakteristiek voor het centrum zijn de diverse doorsteken en paden tussen de Vlasroot, de Kerkstraat en de Molenstraat.





In de omgeving van het plangebied bestaat de omliggende bebouwing overwegend uit vrijstaande dan wel aaneengeschakelde woon- en winkelpanden in 1 tot 2 bouwlagen met kap. De meest bebouwing heeft een kleinschalig en traditioneel karakter, zo ook het bondsgebouw. Een uitzondering hierop vormen de kerk en de pastorie, welke hoger zijn en een monumentale uitstraling hebben. De gebouwen zijn vrijwel allemaal opgetrokken uit baksteen en de dakbedekking bestaat overwegend uit dakpannen. Bij de nieuwbouwwoningen ten noorden van het plangebied is tevens deels gebruikt gemaakt van hout. Voor wat betreft het kleurgebruik bestaat minder eenduidigheid. De buitenmuren zijn afwisselend rood of wit gekleurd, op een enkele locatie zijn okerkleurige stenen gebruikt. De dakpannen variëren van rood/oranje tot antracietkleurig. Voor het binnen het plangebied gelegen bondsgebouw zijn donkerrode bakstenen en antracietkleurige dakpannen gebruikt.

2.3 Projectbeschrijving

Het project behelst de realisatie van een kindcentrum in het centrum van Zeeland, waarbij de doelgroep primair bestaat uit kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar. In het gebouw zal ruimte komen voor de volgende zaken:

- vestiging thuiszorgorganisatie Pantein;
- vestiging GGD;
- scholencluster, bestaande uit een tweetal basisscholen;
- kinderdagopvang en buitenschoolse opvang van Kiobra uit Uden;
- peuteropvang en kinderopvang van de Schaapskooi uit Oss;
- vestiging Centrum voor Jeugd en Gezin;
- de plaatselijke harmonie Zeelandia
- de organisatie van evenementen (realisatie grote zaal);
- vestiging Aanzet (maatschappelijk werk).



Het kindcentrum zal, inclusief het in de nieuwbouw te integreren bondsgebouw, conform het Programma van Eisen een bebouwd vloeroppervlak (BVO) hebben van 4.401 m². Het nieuwe gebouw wordt in 2 bouwlagen gebouwd en mogelijk afgedekt met een kapconstructie. Het nieuwe gebouw komt met de voorgevel op circa 25 tot 35 meter van de Kerkstraat te liggen. Ter hoogte van de hoofdingang zal het gebouw worden verbonden met het bondsgebouw. Mogelijk zal in de toekomst ook een directe verbinding met het kerkgebouw tot stand worden gebracht.

De voorgevel van het gebouw is, exclusief het bondsgebouw, circa 35 meter breed. De totale diepte van het gebouw bedraagt circa 85 meter. Afgezien van de binnenruimte van het gebouw, zullen ook de omliggende buitenruimtes benut worden voor aanwezige organisaties en instellingen. Daarbij gaat het ondermeer om enkele speelterreinen voor de in het kindcentrum gevestigde scholen en kinderopvangen/peuterspeelzaal. Het terrein wordt met groenvoorzieningen verder aangekleed. De overige binnen het plangebied aanwezige ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht ten behoeve van parkeer- en verkeersvoorzieningen. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.5, wanneer stil wordt gestaan bij de parkeer- en ontsluitingsaspecten.

2.4 Ruimtelijke en functionele inpassing

In ruimtelijk opzicht treedt een aanzienlijke verbetering op als gevolg van de inpassing van het nieuwe gebouw van het kindcentrum. Met het gebouw wordt een passende invulling gegeven aan het voorheen onbebouwde terrein in het centrum van Zeeland. Wat betreft de maatvoering van het gebouw is enerzijds sprake van een ten opzichte van de omgeving relatief grootschalig gebouw. Hiermee wordt, gecombineerd met de centrale ligging, geaccentueerd dat het een voor het dorp belangrijk gebouw betreft. Anderzijds sluit het gebouw door de opbouw in 2 bouwlagen met kap en het gebruikte kleur- en materiaalgebruik juist weer naadloos aan bij de bebouwing in de omgeving.

Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande monumentale panden in en om het plangebied, zoals het bondsgebouw, de kerk en de pastorie. Ook ten aanzien van de overige aan de Kerkstraat en in de achterliggende woongebieden gelegen panden zal sprake zijn van een situatie waarbij wederzijdse afstemming is bereikt. Geconcludeerd kan worden dat door de inpassing van het nieuwe gebouw van het kindcentrum een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal optreden. De bebouwing sluit nauw aan bij het bestaande stedelijke weefsel in het centrum van Zeeland.

Op functioneel vlak biedt het kindcentrum een volwaardige aanvulling op de binnen Zeeland en de rest van de gemeente Landerd aanwezige voorzieningenstructuur. De te realiseren maatschappelijke voorzieningen dragen sterk bij aan de leefbaarheid binnen een plattelandsgemeente zoals Landerd. Het te realiseren multifunctionele gebouw waarborgt dat ook in de toekomst deze belangrijke maatschappelijke voorzieningen geclusterd aanwezig kunnen blijven in Zeeland.





woonbebouwing in de omgeving



Kerkstraat

2.5 Parkeren en ontsluiting

Ten behoeve van de zich in het kindcentrum te vestigen instellingen en organisaties zijn diverse parkeerplaatsen en fietsenstallingen nodig, alsmede voorzieningen voor het halen en brengen van kinderen. Voor de scholen is 1 parkeerplaats per klaslokaal nodig, in totaal 24 parkeerplaatsen. Het kinderdagverblijf vereist 6 parkeerplaatsen. Voor de buitenschoolse opvang en de harmonie geldt dat deze het kindcentrum gebruiken op andere tijden dan de scholen. Hierdoor kunnen de aanwezige parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden. Voor het opvangen van de aan de harmonie verbonden piekbelasting kan ook in de omgeving worden geparkeerd. Voor de overige aanwezige voorzieningen zijn eveneens enkele parkeerplaatsen nodig.

De benodigde aantallen parkeerplaatsen zijn met behulp van de parkeerkencijfers van de CROW bepaald (zie ook het standpunt bij inspraakreactie 1, onder 3). Volgens deze cijfers bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het kindcentrum 30. Ter controle is bij veldonderzoek op een maatgevende dag de bezetting van de parkeerterreinen bij de bestaande 2 basisscholen en de sporthal geteld. Daaruit kwam naar voren dat 35 plaatsen bezet waren. Er was daar omheen een groot aantal plaatsen onbezet, er kan veilig vanuit worden gegaan dat er op dat moment verder geen parkeerplaatsen in de omliggende woonstraten werden gebruikt door personeel/bezoekers van de scholen. Worden op deze 35 plaatsen enkele plaatsen in mindering gebracht voor de gebruikers/bezoekers van de sporthal (die immers niet overgaat naar het kindcentrum), dan lijkt het bepaalde aantal van 30 parkeerplaatsen een heel reëel aantal.

Van de benodigde 30 parkeerplaatsen zullen 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het terrein. Dit betreft in hoofdzaak de voor het personeel benodigde parkeerplaatsen. Aan de voorzijde komen 25 plaatsen welke tijdens schooltijd primair bedoeld zijn als afzetgebied: kort parkeren voor het halen en brengen van de kleinste kinderen. Buiten schooltijd kunnen deze plaatsen worden gebruikt voor regulier (lang) parkeren. Ter plaatse van het plein voor de kerk zal een zogenaamde Kiss and Ride-zone worden ingericht. Hier kunnen de oudere kinderen worden afgezet. De auto's zullen in één richting in een lus rijden.



Tijdens de planontwikkeling is ook gekeken naar de bestaande parkeermogelijkheden in en rond het plangebied. Pas sinds de sloop van de Morgenzon (februari 2008) wordt er in het plangebied geparkeerd, daarvoor werd het terrein niet voor parkeerdoeleinden gebruikt. De parkeerplaatsen op het terrein van de Morgenzon hebben feitelijk tot 2008 nooit een functie gehad voor de in de omgeving van de Kerkstraat gevestigde functies. De hier aanwezige winkels en bedrijven hebben steeds gefunctioneerd op basis van de overige (niet op het terrein van de Morgenzon gelegen) parkeerplaatsen. Er hebben zich geen zodanige veranderingen in de aard en omvang van de winkels en bedrijven, dat dit thans niet meer het geval zou kunnen zijn.

Oorspronkelijk zijn de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat bedoeld voor de kerk. Daarnaast hebben deze een beperkte functie voor aanwonenden. Ten behoeve van dit plan is een veldonderzoek uitgevoerd naar het gebruik van deze parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat van de 14 aanwezige parkeerplaatsen er gemiddeld 1 bezet is bij dag en 3 bezet zijn in de avond en nachts. In de toekomstige situatie kunnen deze gebruikers van deze parkeerplaatsen gebruikmaken van de ca. 30 aan te leggen parkeerplaatsen aan de achterzijde van het kindcentrum aan de Schoolstraat (in de avond en nacht niet of nauwelijks in gebruik bij het kindcentrum). Mochten incidenteel toch geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor aanwonenden, dan kunnen deze uitwijken naar de parkeerplaatsen op het pleintje aan de Schoolstraat. Uit het zelfde veldonderzoek is gebleken dat de 22 parkeerplaatsen op dit pleintje vrijwel nooit meer dan voor de helft in gebruik zijn. Er zijn hier derhalve parkeerplaatsen genoeg.

Voor fietsen zal een aantal fietsenstallingen verspreid over het terrein worden geplaatst. Van belang is dat het fietsverkeer zoveel mogelijk wordt gesplitst van het autoverkeer om zo mogelijke conflicten te voorkomen. Door het situeren van een groot deel van de parkeerplaatsen voor auto's aan de achterzijde van het terrein en de ligging van de Kiss and Ride-zone ter hoogte van de kerk, wordt de verkeersveiligheid zo optimaal mogelijk gewaarborgd.

Het terrein van het kindcentrum zal primair worden ontsloten op de Kerkstraat. Daarnaast zal een deel van de aan te leggen parkeervoorzieningen voor personeel aan de achterzijde van het terrein worden ontsloten op een doodlopende zijweg van de Schoolstraat. De Schoolstraat komt weer uit op de Kerkstraat, hetgeen de hoofdroute door Zeeland is. De Kerkstraat komt uit op de Peelweg (N277) en de Udenseweg/Bergmaas. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur binnen de gemeente Landerd. In het noordwesten van de gemeente takt deze structuur aan op de snelweg A50.

2.6 Oriëntering en privacy

De hoofdentree van het kindcentrum wordt op de Kerkstraat georiënteerd op een afstand van 25 tot 35 meter van de weg. Gelet op deze afstand en het gegeven dat aan de Kerkstraat met name niet-woonfuncties zijn gelegen, komt de privacy van omliggende panden hier niet in het geding. Ook aan de achterzijde van het terrein bestaat, mede door de aanwezigheid van het parkeerterrein tussen het gebouw van het kindcentrum en de aan de Schoolstraat gelegen woningen, een voldoende ruime afstand met het oog op de privacy.



Ter hoogte van de noordelijke zijgevel is het gebouw dichter op de aangrenzende woningen gelegen. De afstand tussen het kindcentrum en de woningen bedraagt echter minimaal 10 meter. Daarnaast komt ter plaatse van de tussenruimte een fietsenstalling te staan en geen speelterrein of iets dergelijks te liggen. Hierdoor en door aanvullend gebruik te maken van beplanting (afschermend groen) kan ook hier de privacy van de omliggende woningen worden gewaarborgd.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Landerd heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Aansluiting wordt gezocht bij het door de gemeente Landerd aangegane regionale convenant duurzaam bouwen. Van toepassing zijnde onderdelen uit dit convenant zijn:

- toepassing van Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) met een gemiddelde score van 6,5. Energieprestatie 10% onder de wettelijke norm;
- energiezuinige verlichting met een terugverdientijd van minder dan 5 jaar;
- stedenbouwkundige inrichting aan de hand van een van de beschikbare instrumenten zoals Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, Mirup, Milo, Handboek duurzame stedenbouw (gemeente Zwijndrecht), DPL, GPR-gebied (in ontwikkeling) of de duurzaamheidsprofielen ontwikkelt door de gemeenten Oss, Uden, Veghel en het RMB.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen, een goede isolatie en energiebesparende maatregelen/installaties. Tevens zal bij de stedenbouwkundige uitwerking een keuze gemaakt worden uit een van de beschikbare instrumenten. Bij de verdere planuitwerking zal dit verder uitgewerkt worden.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Landerd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

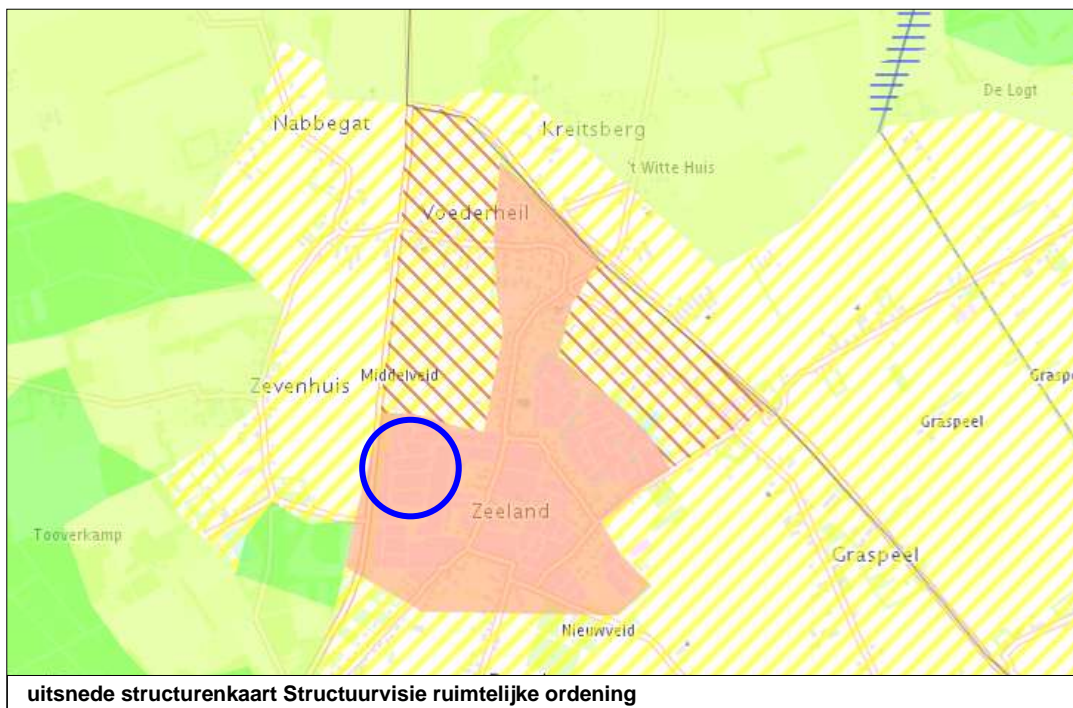
De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het planvoornemen is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van het bundelen van voor Zeeland en de gemeente Landerd als geheel van belang zijnde maatschappelijke functies op één locatie. Daarmee wordt de bestaande voorzieningenstructuur versterkt. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien een voorziening zoals een kindcentrum voor een kern als Zeeland een wezenlijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp.





3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect.



Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

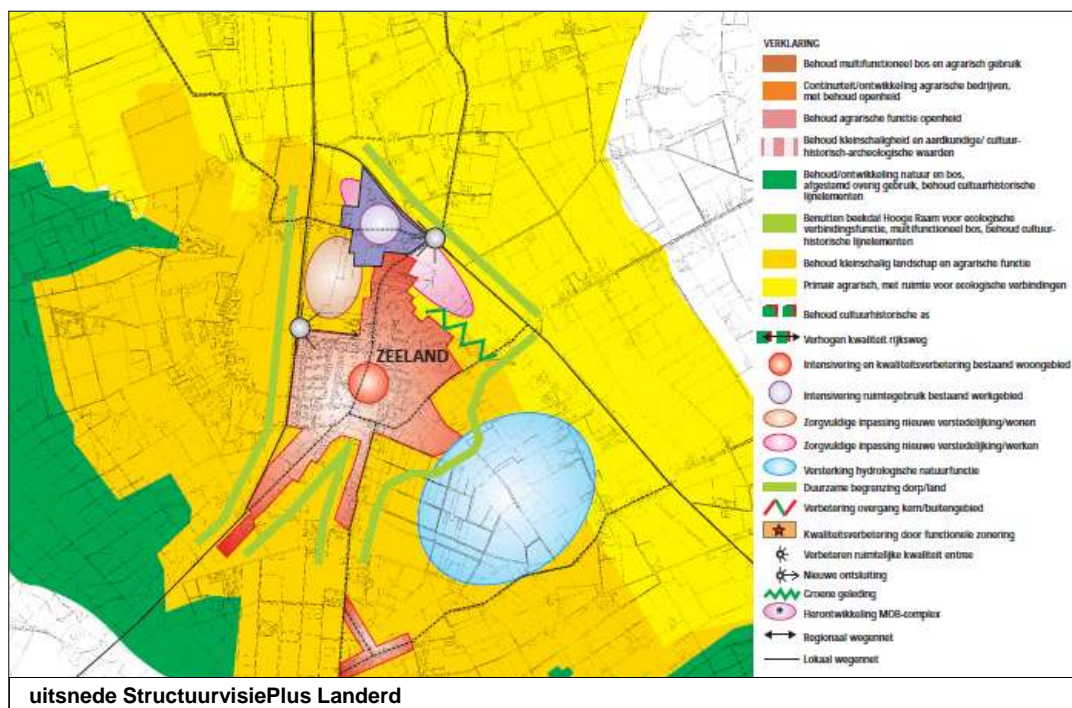
Het plangebied is binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangeduid als 'Kernen in het landelijke gebied'. Het beleid is hier gericht op om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). Wat betreft voorzieningen hanteert de provincie voor de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. De realisering van het kindcentrum is een voorbeeld van een dergelijke, op de lokale behoefte gerichte voorziening. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij het beleid zoals verwoord in de provinciale structuurvisie.

3.3.2 *Verordening Ruimte*

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen met betrekking tot de bouw van het nieuwe kindcentrum en de geclusterde inpassing van nieuwe voorzieningen daarbinnen voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.





3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus Landerd

De gemeente Landerd wil met de StructuurvisiePlus uit 2003 richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren. In de StructuurvisiePlus worden de kwaliteitskaders van de verschillende kernen omschreven. De gemeente Landerd stelt efficiënt en zuinig ruimtegebruik, een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de mogelijkheid om in de eigen kernen te kunnen (blijven) wonen binnen een aanvaardbare ruimtelijke omgeving, als belangrijkste uitgangspunten van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen:

- waar mogelijk wordt er meer prioriteit gegeven aan verdichtings- en inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties;
- voor alle kernen is zo nodig op grond van de bestaande kwaliteit een aantal duurzame verstedelijkingsgrenzen opgenomen;
- een verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijk streven voor iedere kern.

Zeeland en de kleinere kernen daaromheen liggen temidden van een landelijk gebied met natuur- en agrarische waarden. Als zelfstandig, redelijk complete kern, geldt voor Zeeland het inzetten op het verhogen van de woon-, leef en verblijfskwaliteit in de kern, het ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen voor wonen en werken en het beschermen van waardevolle overgangen naar delen van het buitengebied.



Voor de kern Zeeland worden enkele locaties genoemd waar mogelijkheden tot verdichting bestaan. Gezien het feit dat de StructuurvisiePlus uit 2003 stamt zijn deze locaties inmiddels reeds ontwikkeld dan wel in ontwikkeling. De locatie voor het kindcentrum wordt niet genoemd als mogelijke inbreidingslocatie, aangezien daar ten tijde van het opstellen van de StructuurvisiePlus nog altijd de discotheek is gelegen en er nog geen plannen bestonden deze te slopen.

In de StructuurvisiePlus wordt wel als algemeen uitgangspunt gesteld dat eventuele nieuwe toekomstige ontwikkelingen en herstructurering alleen wenselijk zijn wanneer hierdoor een kwaliteitsverhoging bereikt wordt en de ontwikkelingen niet ten koste gaan van het dorpse karakter. Met de inpassing van het kindcentrum op de voormalige locatie van de discotheek is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst. De nieuwbouw sluit zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht aan bij het dorpse karakter van Zeeland en daarmee bij het beleid uit de gemeentelijke StructuurvisiePlus.

3.4.2 (actualisatie) Woonvisie Landerd

De Woonvisie van Landerd uit 2007 is in 2010 geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde marktwerking. In deze actualisatie is gebruik gemaakt van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant, deze verschilt van de gebruikte prognose in de Woonvisie 2007. In 2007 werd de kwantitatieve behoefte van 2012-2017 geschat op 275 woningen, dit komt nog redelijk overeenkomt met de behoefte die nu voor de komende periode wordt ingeschat. Echter de doorkijk naar 2030 leert dat er vanaf 2020 sprake is van een afname van benodigde woningvoorraad.

De kwalitatieve woningbehoefte per kern is gebaseerd op de gemeentelijke kwalitatieve behoefte en de bevolkingssamenstelling naar leeftijd. Gebleken is dat deze in de drie kernen nauwelijks verschilt. Nu niet, en ook niet richting de toekomst. In de kern Zeeland (inclusief buurtschap Het Oventje) is tot 2017 behoefte aan circa 245 woningen. Daarnaast zullen circa 20 woningen extra moeten worden gebouwd ten behoeve van het inlopen van het woningtekort en 24 huurwoningen ten behoeve van extramuralisering.

Met betrekking tot het plan voor het kindcentrum is de woningbouwbehoefte van belang met het oog op de aanwas van voldoende nieuwe jeugd. De voorzieningen in het kindcentrum zijn immers in grote mate gericht op kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar. Uit de woonvisie blijkt dat de bevolking van Zeeland ook in de toekomst licht blijft groeien. Wanneer daar de effecten als gevolg van de toenemende vergrijzing van worden afgetrokken, zal sprake zijn van een stabiel aantal kinderen. Daarmee heeft het kindcentrum voor de komende decennia voldoende bestaansrecht in Zeeland.



3.4.3 *Sociaal Economisch ActiePlan Landerd 2006-2010*

In 2003 hebben de Kamer van Koophandel Oost-Brabant (KvK) en het MKB Nederland een Sterkte-zwakte analyse (SWOT-analyse) voor de regio Uden/Veghel laten uitvoeren. Een van de knelpunten die uit de SWOT-analyse naar voren zijn gekomen is het ontbreken van een duidelijke sociaal-economische visie en een planmatige aanpak van de problemen die door het Landerdse bedrijfsleven worden ervaren. Met het Sociaal Economisch ActiePlan (SEAP) wordt beoogd te voorzien in deze leemte.

De hoofddoelstelling van het SEAP is het benoemen van de problemen aan de hand van genoemde SWOT-analyse en enquête en het definiëren van concrete actiepunten en het aangeven van de instrumenten ter oplossing van de gesignaleerde problemen en bevordering van de sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente Landerd. Als nevendoelelstelling van het SEAP kan worden gezien het bevorderen van de samenwerking tussen het lokale bedrijfsleven en de gemeente alsmede tussen de bedrijven onderling.

De betekenis van het SEAP ligt vooral in de vastlegging van de fundamenten voor het sociaaleconomische beleid van de gemeente Landerd voor de komende jaren. De koers van het economisch beleid geeft tevens het belang ervan aan voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid, de sociale cohesie, de beleving van het buitengebied, kortom de aantrekkelijkheid van de gehele leefgemeenschap Landerd. De gemeente heeft de ambitie geformuleerd om concreet tot invulling over te willen gaan van een groot aantal geïnventariseerde knelpunten en beleidsdoelstellingen.

Ten aanzien van dorpskernen wordt in het SEAP het Centrumplan Zeeland genoemd. Onderdeel hiervan is ondermeer het zogenaamde Morgenzon-terrein (de 'zandbak'). Ten tijde van het opstellen van het SEAP was nog niet bekend dat op dit terrein het kindcentrum zou komen. Inmiddels staat dit wel vast, waarmee aan de zogenaamde 'zandbak' een passende invulling wordt gegeven. In het SEAP wordt tevens vermeld dat het integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Zeeland is afgerond. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.4.4 *Integraal Dorpsontwikkelingsplan Zeeland*

Het integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Zeeland is de visie van en voor het dorp, en is uitgewerkt in een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd. In de toekomst wenst Zeeland een actief en ondernemend plattelandsdorp te zijn. In 2025 wil Zeeland een breed samengestelde bevolking hebben. Voor ouderen is het belangrijk, dat ook jongeren zich blijven vestigen, mede met het oog op het in stand houden van de basisschool, het verenigingsleven en de toekomstige (moderne) mantelzorg. Er moet zoveel mogelijk worden gedacht aan een mix van bevolkingsgroepen.





visiekaart voor Zeeland



locatie voor het kindcentrum

De opgave voor het centrum is om een dorpshart te creëren, die functies en het sociale leven weet te verbinden en tegelijk een goede doorstroming en bereikbaarheid voor verkeer realiseert. Zeeland zet in de visie vol in op het ontwikkelen van een sterk dorpshart aan het Kerkplein, waarin functies en het openbare leven worden verbonden. Basis hierin vormen de locatie van de kerk, authentieke gebouwen (Brouwerij, Pastorie), het bondsgebouw, de Bibliotheek en de realisatie van functies op het voormalige Morgenzonterrein.

De opgave voor Zeeland op het gebied van voorzieningen ligt vooral op de realisatie van een aantrekkelijk voorzieningenaanbod voor jong en oud, gericht op comfortabel wonen door alle doelgroepen en het elkaar ontmoeten. Om deze doelstellingen te behalen zijn meerdere deeloplossingen denkbaar. Door onder andere een brede school en aanpassingen in verenigingsaccommodaties kunnen deze doelstellingen deels worden verwezenlijkt. Centrale oplossing voor alle ambities is de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele accommodatie.

De gemeente heeft in 2006 het initiatief genomen tot het ontwikkelen van een brede school (inmiddels is door de diverse partners gekozen voor een andere naam) op de locatie van de huidige 2 basisscholen (locatie Kerkstraat-Oost). Anno 2008 is dit idee verder uitgegroeid tot een MFA waarbinnen de basisscholen, de kinderopvang, de peuterspeelzaal, het bondsgebouw, de sporthal en bibliotheek worden samengevoegd. De uitdaging en de opgave in dit proces is om deze voorziening zodanig inhoudelijk vorm te geven dat tegelijkertijd de sociale doelen als ontmoeting, samenwerking en sociale samenhang worden gerealiseerd. Kortom de MFA als bindende factor van Zeeland.

Door de realisatie van een brede school (dan wel geïntegreerd in de MFA) wordt het voor Zeeland mogelijk om in de toekomst een aantrekkelijk aanbod te realiseren voor de ouders van de kinderen van de basisschool. Door de scholen te verbinden met de voor-, na- en tussenschoolse opvang en de peuterspeelzaal is het basisonderwijs in staat om dagarrangementen aan te bieden. Daarmee voldoet het aan de wensen en eisen van de moderne tijd. Maar dit is niet het enige voordeel. Het dorp ziet met de komst van een brede school



of MFA ook goede mogelijkheden om de jongeren in een aantrekkelijk aanbod te voorzien. Daarnaast zou de MFA de dorpelingen nog beter met elkaar kunnen verbinden indien het de functie van evenementenzaal kan waarmaken. Dit zou de ideale oplossing zijn voor vele initiatieven en uitvoeringen.

Met het planvoornemen voor het kindcentrum wordt aangesloten bij de visie uit het iDOP. Het kindcentrum omvat het grootste deel van de voorzieningen zoals die genoemd worden in het kader van de brede school c.q. de multifunctionele accommodatie. Tevens bestaat de mogelijkheid om de aanwezige zalen samen te voegen tot een evenementenlocatie van maximaal 400 m² met daaraan gekoppeld ondersteunende horeca. De definitieve locatie is echter niet op de plaats van de huidige twee basisscholen, maar op het terrein van de voormalige Morgenzon. Dit terrein wordt in het iDOP genoemd voor de verwezenlijking van nieuwe functies, zodat het planvoornemen in dat kader ook aansluit bij het iDOP. In hoofdlijnen past de realisatie van het nieuwe kindcentrum derhalve binnen de kaders zoals die in het iDOP zijn gesteld. Enkel wat betreft de exacte functionele invulling en de locatie zijn andere keuzes gemaakt.

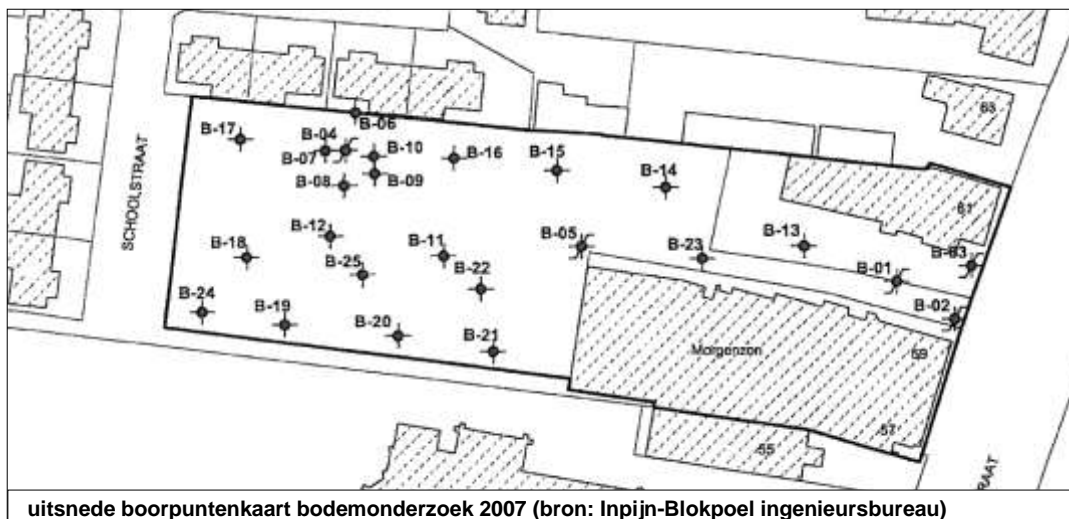
3.4.5 Welstandsnota en monumentenverordening

Het welstandsbeleid van de gemeente Landerd is opgesteld om een aantrekkelijke gebouwde omgeving veilig te stellen. De gemeente heeft hierin haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandzorg vastgelegd. De belangrijkste doelstelling van de wijziging van de Woningwet, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandzorg, is hiermee binnen handbereik.

Van elk gebied in Landerd is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenst welstandsniveau vastgesteld en op detailkaarten aangegeven. Voor de welstandsniveaus geldt dat in beginsel overal welstandsniveau 2 geldt. Niveau 1 geldt onder andere voor het centrumgebied van Landerd. Het planvoornemen is derhalve gelegen binnen niveau 1. De Welstandsnota vormt in deze een aanvulling op de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan.

Binnen de bebouwde kommen in de gemeente Landerd is een aantal Rijksmonumenten gelegen. Daarnaast is de gemeente doende een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De bescherming van monumenten kent een eigen kader (Monumentenwet, gemeentelijke monumentenverordening), maar moet deels ook in bestemmingsplannen zijn beslag krijgen. Enerzijds eveneens ter bescherming, anderzijds ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen.





uitsnede boorpuntenkaart bodemonderzoek 2007 (bron: Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau)

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het bouwen van een nieuw kindcentrum op de locatie van een voormalige discotheek en winkel. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien voor het plangebied. In 2007 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Daarbij zijn in enkele boringen puinrestanten aangetroffen, variërend van zwak puinhoudend tot uiterst puinhoudend. Het materiaal is globaal zintuiglijk onderzocht, waarbij geen verdachte materialen zijn aangetroffen.

Conform het huidige beleid is dit onderzoek vijf jaar geldig. Na dit verkennend bodemonderzoek zijn enkele nadere onderzoeken uitgevoerd naar aanleiding van de aangetroffen verontreinigingen aan de straatzijde. Dit gebied is inmiddels gesaneerd.



De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben geen betrekking op de bodem onder de voormalige opstallen (discotheek en winkel). Ook de gronden ter hoogte van het plein voor de kerk zijn niet bij de eerder uitgevoerde onderzoeken betrokken. Hiervoor is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit Verkennend Bodemonderzoek Kerkstraat 57-61 te Zeeland gemeente Landerd (Econsultancy, 2011) luiden als volgt:

- er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten;
- de ondergrond is plaatselijk matig roesthoudend. De bodem tot maximaal 1,5 m -mv zwak puinhoudend of zwak tot matig baksteenhoudend;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en/of PCB. De lichte verontreinigingen zijn niet per definitie te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen verontreinigingen;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd;
- in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd;
- de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie;
- indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Op basis van dit bodemonderzoek is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven voor de realisering van het kindcentrum ter plaatse.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De resultaten van een dergelijk onderzoek voor het kindcentrum zijn in de Rapportage Akoestisch Onderzoek Kindcentrum Zeeland Kerkstraat te Zeeland (RMB, 2011) verwerkt. De conclusies uit het onderzoek zijn hierna weergegeven.

Relevante geluidsbronnen voor de omgeving zijn het komen en gaan van auto's en het spelen van kinderen op het buitenterrein. Activiteiten vinden hoofdzakelijk in de dagperiode plaats. In de avondperiode kunnen activiteiten van de harmonie plaatsvinden. Deze wijken niet af van de huidige activiteiten. Incidenteel vinden in de het kindcentrum in de avondperiode activiteiten plaats (bv. een ouderavond) Uit het onderzoek blijkt dat door de activiteiten van de inrichting het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet hoger is dan 50 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit. In de dagperiode wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximaal geluidsniveau. Er vindt geen onacceptabele hinder plaats.

Als er verkeer van en naar het kindcentrum (bestemd voor de school) in de avond- of nachtperiode plaatsvindt (incidenteel) wordt de grenswaarde voor het maximaal geluidsniveau



veau overschreden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het sluiten van deuren van auto's. Deze niveaus vinden in de huidige situatie ook plaats door dezelfde bronnen op de al aanwezige parkeerplaatsen. Er vindt daarom geen verandering en verslechtering plaats van de situatie.

Het verkeer van en naar het oefengebouw van de harmonie zal in de avondperiode niet leiden tot overschrijding en hinder omdat deze niet aan de zijde van de woningen worden geparkeerd, maar bij de kerk. Het verkeer op de openbare weg, bestemd voor de inrichting, voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek mag worden geconcludeerd dat er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2, de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen is bepaald dat als aannemelijk is dat aan één of meer van de gestelde voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor een bouwplan. Eén van die voorwaarden is: 'Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof'.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een kindcentrum met daarin een aantal op kinderen gerichte voorzieningen, zoals basisscholen en kinderdagverblijven. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Het planvoornemen gaat weliswaar niet uit van woningbouw, maar aannemelijk is dat de bouw van het kindcentrum een veel kleinschaliger project is dan de bouw van een nieuwbouwwijk met 1500 woningen met een ontsluitingsweg. Daarmee kan tevens geconcludeerd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.4.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' -zoals een school- in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, dat via een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer is opgenomen.



Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigende) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van een dergelijke gevoelige functie niet toe te staan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw kindcentrum, met daarin ondermeer enkele scholen en kinderdagverblijven aan de Kerkstraat in Zeeland. Deze locatie ligt op een afstand van ruim 5,5 kilometer van de rijksweg A50. Binnen een straal van 50 meter is ook geen provinciale weg aanwezig. De meest nabije provinciale weg is de N277 op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

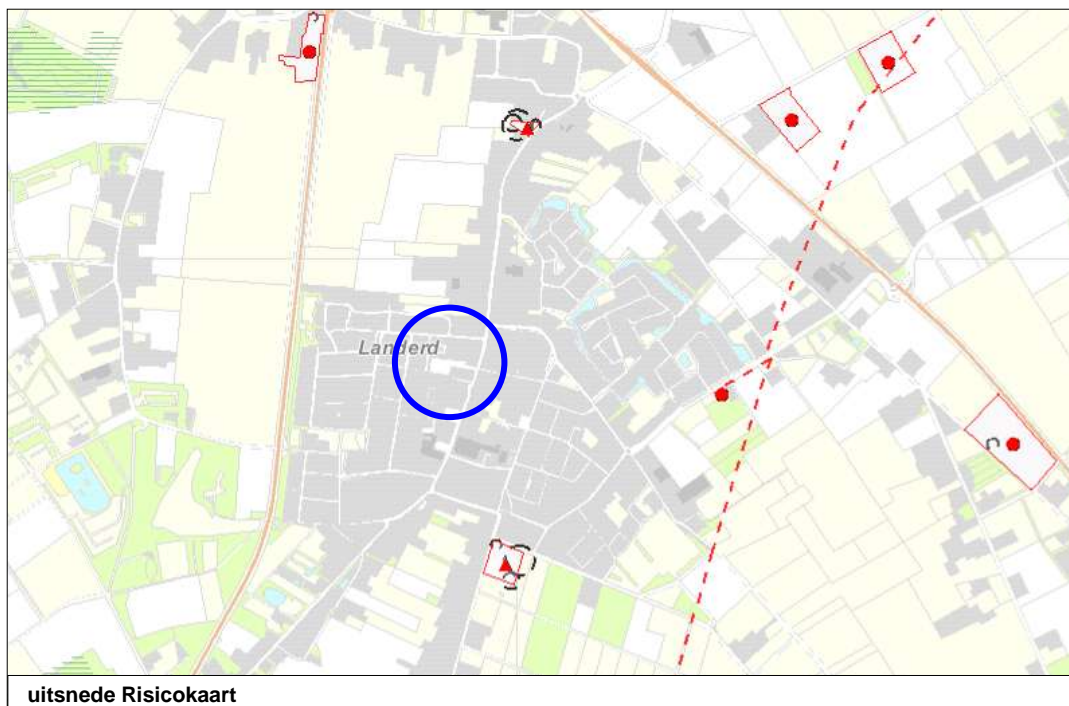
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een geurgevoelig object. De Wgv is daardoor van toepassing op deze ontwikkeling. Echter zijn in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de geurcontouren tot het plangebied reiken. Daarnaast is ten aanzien van de cumulatieve geur-achtergrondbelasting sprake van een acceptabele (en dus) goede geursituatie.

4.5.2 Overige bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn evenmin overige bedrijven gelegen. Het ten noorden van Zeeland gelegen bedrijventerrein Voederheil ligt op ruime afstand (meer dan 750 meter) van de locatie. Daarmee vormen bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor de realisering van het nieuwe kindcentrum. Evenmin legt het planvoornemen beperkingen op aan de in Zeeland aanwezige bedrijven.





4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is 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 of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Landerd en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering



voor het planvoornemen betekenen. Uit gegevens van de Risicokaart blijkt dat op circa 700 meter ten oosten van het plangebied een gasleiding van de Gasunie loopt. Het planvoornemen is ver buiten de groepsrisicocontour van deze leiding gelegen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen evenmin EHS-gebieden. In de nabije omgeving van de kern Zeeland is wel een EHS-gebied gelegen. Echter het plangebied ligt op ruime afstand van dit waardevolle natuurgebied. Voor het planvoornemen heeft dit verder geen consequenties.

In het kader van eerdere planvorming heeft in 2009 een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden op het terrein van de voormalige discotheek (Aeres Milieu, 12 maart 2009, AM08358). Dit onderzoek betrof enkel het discotheekterrein, het bondsgebouw en het plein voor de kerk zijn hierbij niet onderzocht. Uit dit onderzoek is vast komen te staan dat zich in het betreffende gebied geen beschermenswaardige planten- en diersoorten bevinden. De inrichting van het terrein (voornamelijk verharding) biedt ook geen geschikte habitats voor dieren.

Sinds het in 2009 uitgevoerde onderzoek hebben zich binnen het onderzochte gebied geen wijzigingen voorgedaan. Het betreffende terrein is naar alle waarschijnlijkheid nog steeds een ongeschikte habitat voor waardevolle flora en fauna. Het plangebied voor het kindcentrum omvat echter ook nog het bondsgebouw en het plein voor de kerk. Deze locaties zijn nog niet eerder onderzocht. Gelet hierop en op de mogelijkheid dat zich op het overige terrein mogelijk toch waardevolle planten- en of diersoorten bevinden, is nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna toch wenselijk. Hiermee zal definitief vast komen te of zich binnen het plangebied waardevolle planten- en/of diersoorten bevinden en hoe hiermee om te gaan.

Aanvullend is een Quickscan flora en fauna specifiek voor alleen het Bondsgebouw uitgevoerd (Aeres Milieu, 2011). Conclusie hieruit is dat door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode van 15 maart tot 15 juli (broedseizoen meeste vogels) uit te voeren, directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren wordt voorkomen.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1890-1899

Er hoeft geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd. Wat betreft eventuele vloer-
muizen is er alleen aanvullend onderzoek nodig indien aan de westzijde wordt aange-
bouwd. Zoals de plannen er nu uitzien zal de te realiseren nieuwbouw alleen tegen de
noord- en/of oostzijde van het Bondsgebouw worden aangebouwd. Omdat er geen Natura
2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten in de directe nabijheid zijn, is er geen
vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden
met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waarden-
kaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangeduid als zijnde een locatie met een (mid-
del)hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat in principe een kleine
kans op het aantreffen van archeologische waarden. Gezien de ligging van het plangebied
in het oude centrum van Zeeland en het feit dat in het verleden bebouwing aanwezig is
geweest, heeft in 2009 in het kader van eerdere planvorming toch een archeologisch bu-
reauonderzoek plaatsgevonden (Aeres Milieu, 19 maart 2009, S090086). Dit onderzoek
had betrekking op alleen het terrein van de voormalige discotheek en derhalve niet op het
gehele plangebied voor het nieuwe te realiseren kindcentrum.

In het betreffende onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek in de vorm van een
booronderzoek nodig wordt geacht. Een dergelijk onderzoek heeft later in 2009 plaatsge-
vonden (Syntegra bv, 8 juni 2009). De resultaten van dit onderzoek zijn vervolgens beoor-
deeld door het Monumentenhuis Brabant bv. Op basis van het beoordeelde onderzoek is
uiteindelijk geconcludeerd dat voor de locatie een vervolgonderzoek door middel van
proefsleuven noodzakelijk is. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met dit advies, met dien
verstande dat het terrein wordt vrijgegeven voor bodemverstoringen die plaatsvinden op
minder dan 1 meter beneden maaiveld.



Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de realisering van kelders of andere ondergrondse bouwwerken kan gesteld worden dat geen grondbewerkingen dieper dan 1 m beneden maaiveld noodzakelijk zijn. Dit betekent dat gebruik gemaakt kan worden van de vrijgave voor bodemverstoringen tot maximaal 1 m en geen proefsleuvenonderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

Het terrein voor de kerk is destijds niet in het onderzoek opgenomen. Formeel dient hier een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Bij de huidige inrichtingsplannen voor het plein (Kiss and Ride-zone) is echter geen verstoring dieper dan 1 meter beneden maaiveld voorzien. Daarnaast is sprake van een terrein met een beperkt oppervlak, waardoor geoordeeld is dat van een vergelijkbare situatie als op het aansluitende vrijgegeven terrein sprake is.

4.9.2 *Cultuurhistorische waarden*

De Kerkstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historisch geografische lijn met een hoge waarde. Het plangebied maakt gedeeltelijk deel uit van een gedeelte van Zeeland dat is aangemerkt als historische stedenbouw met een hoge waarde. In het plangebied ligt het bondsgebouw, een rijksmonument. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn rijksmonumenten aanwezig. Het betreft de kerk en de pastorie. Daarnaast liggen in de omgeving tevens enkele gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Het planvoornemen oefent geen nadelige invloeden uit op de binnen het plangebied en in de omgeving daarvan gelegen cultuurhistorische objecten. Aan het bondsgebouw worden geen wijzigingen aangebracht welke het monumentale karakter van het pand verstoren. Ook het historische karakter van de Kerkstraat als lijnelement wordt niet aangetast als gevolg van de herinrichting. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen van de genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen in het geding zijn.

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de verder zuidelijk gelegen molen 'De Dageraad', voorheen ook bekend staand als de 'Aarssensmolen'. Dit is een beltmolen en een bovenkruier die vermoedelijk in 1832 is gebouwd. In 1971 kocht de voormalige gemeente Zeeland de molen en liet deze in 1975-1976 restaureren. De molenbiotoop betreft een vrijwaringszone waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan $1/30^e$ deel van de afstand tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met 3 meter (de hoogte van de belt). Het verbod geldt niet voor bouwwerken die lager zijn dan de belt van de molen. Het onderhavige planvoornemen betreft de bouw van een kindcentrum, gelegen binnen de vrijwaringszone en hoger dan de belt. De afstand tussen het gebouw en de voet van de molen bedraagt circa 300 meter. De maximale hoogte van het kindcentrum mag in dit geval $(1/30 * 300) + 3$ meter bedragen hetgeen uitkomt op 13 meter. Het gebouw zal worden opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap, waarmee een maximale hoogte mogelijk is die lager zal zijn dan 13 meter. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen de windvang van de molen niet in het geding komt.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de voor de waterhuishouding van belang zijnde invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas, dat een aantal principes heeft gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

5.2 Relevant beleid

5.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld d.d. 13 december 2009 en is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas. Het plan is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

5.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.



5.2.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) van de gemeente Landerd (2008-2011) staat beschreven op welke manier de gemeente invulling geeft aan haar rioleringstaken en is het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling en transport van afvalwater vastgelegd. Het GRP is een instrument om op een transparante manier inzicht te geven in beleidsafwegingen, die te maken hebben met de kwaliteit van de woon- en werk-omgeving en die een directe invloed hebben op de invulling van de gemeentelijke rioleringszorg en vice versa.

5.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

5.3.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

5.3.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen.

Hergebruik van het water kan worden overwogen bij grootschalige voorzieningen. Het kindcentrum is een voorziening waarvoor deze mogelijkheden aanwezig zijn. In het Programma van Eisen wordt bijvoorbeeld toiletspoeling met hemelwater genoemd. Bij de verdere planontwikkeling zullen de mogelijkheden van hergebruik van water nader onderzocht worden. Tevens zal dan ook gekeken worden naar de mogelijkheid om infiltratievoorzieningen te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan het uitvoeren van parkeerplaatsen met een halfopen infiltratiebestrating.



5.3.3 *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het projectgebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Bij de nadere planontwikkeling zal dit verder uitgewerkt worden.

5.3.4 *Water als kans*

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect, mede gelet op de aanwezigheid van (kleine) kinderen binnen het plangebied. Open water zou tot onveilige situaties kunnen leiden.

5.3.5 *Meervoudig ruimtegebruik*

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in het onderhavig project van toepassing, aangezien het gebouw ook na schooltijd zal worden gebruikt.

5.3.6 *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuw te realiseren bebouwing bezit geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

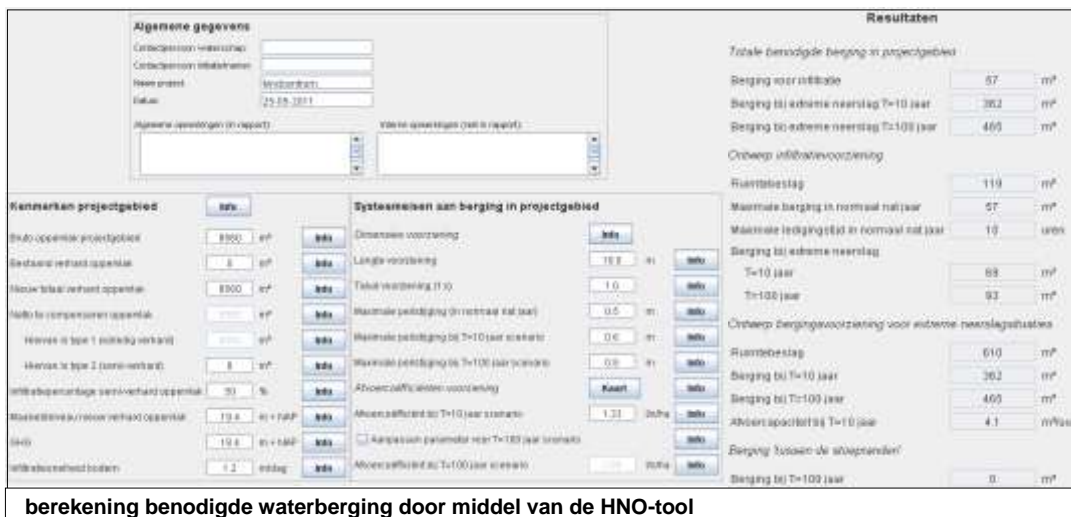
5.4 **Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

In het kader van een eerder uitgevoerd infiltratieonderzoek zijn ondermeer de bodemsamenstelling en geohydrologische situatie ter plaatse bepaald (Aeres Milieu, 16 maart 2009, AM08358a). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 19,4 meter boven NAP. De ondergrond aldaar bestaat tot een diepte van 1,5 meter overwegend uit matig fijn zand, matig siltig en grindhoudend. Binnen het projectgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het projectgebied bedraagt 80 tot 120 cm beneden maaiveld. De doorlatendheid van de bodem is vastgesteld op 1,2 meter per dag, hetgeen geschikt is voor de aanleg van infiltratievoorzieningen.

5.5 **Verhard oppervlak**

In de huidige situatie is een groot deel van het terrein verhard. Het betreft het bestaande bondsgebouw, het parkeerterrein en het plein voor de kerk. Dit betreft circa 6.900 m² aan verhard oppervlak (circa 80% van het plangebied). Wanneer uitgegaan wordt van de feitelijke planologische situatie waarbij de bebouwing van de discotheek en de winkel nog aanwezig waren, is nagenoeg 100% van het plangebied verhard.





In de nieuwe situatie zal ook de verharding van het parkeerterrein verdwijnen, zoals eerder de verharding van de gesloopte bebouwing al is verwijderd. Hiervoor in de plaats komt de bebouwing van het kindcentrum en de daarbij behorende verharding van de parkeerplaatsen en de speelterreinen. Op een aantal groenborders ter afscheiding van de verschillende functies zal het plangebied in de nieuwe situatie nagenoeg volledig verhard worden.

5.6 Hemelwaterafvoer

5.6.1 Huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de bestaande verharding wordt thans direct afgevoerd naar de riolering.

5.6.2 Na ontwikkeling

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van het waterschap Aa en Maas is een berekening voor de benodigde waterberging van het nieuw te bouwen kindcentrum uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van een situatie waarbij het nieuwe totale verharde oppervlak binnen het plangebied een toename betreft. Feitelijk is sprake van een afname van het aandeel verhard oppervlak, waardoor eigenlijk geen compensatie nodig is in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar (T=10) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar (T=100) voorkomt. In onderhavig geval zal, uitgaande van de maximale bebouwingsmogelijkheden, maximaal zo'n 8.560 m² (omvang plangebied) aan verharding worden gerealiseerd. De benodigde bergingscapaciteit (T=10) moet dan circa 362 m³ in totaal bedragen (bij T=100 bedraagt deze 465 m³). De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Deze bedraagt 100 cm onder maaiveld.



Ter plaatse wordt geen regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Enerzijds is dit geen beleid, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan, anderzijds kan infiltratie leiden tot gewijzigde grondwaterstanden in de naastgelegen begraafplaats. Bij het kindcentrum wordt een gesloten gescheiden riolering aangelegd voor het hemelwater en vuilwater. Het vuilwaterriool wordt rechtstreeks onder vrijverval aangesloten op de gemengde riolering in de Kerkstraat. Vooralsnog wordt het hemelwaterriool hier ook op aangesloten. In de toekomst zal het riool in de Kerkstraat worden vervangen door een gescheiden riolering (vastgelegd in het afkoppelplan Zeeland). Het hemelwaterriool van het kindcentrum zal dan worden aangesloten op de hemelwaterriolering in de Kerkstraat. De exacte inhoud van het hemelwaterriool van het kindcentrum zal worden bepaald op het moment dat de plannen voor kindcentrum verder zijn uitgewerkt. De aansluiting van het hemelwaterriool op de gemengde riolering in de Kerkstraat zal worden voorzien van een constructie die het hemelwater gedoseerd doorlaat. In ogenschouw nemend dat in feite sprake is van een afname van verhard oppervlak is afvoer op het bestaande riool geen probleem.

5.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het opgevangen water.

5.8 Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Bij brief van 1 augustus 2011 heeft het waterschap geadviseerd over het plan. De behandeling van het advies van het waterschap is opgenomen in het Verslag vooroverleg en inspraak bij het bestemmingsplan Kindcentrum Zeeland.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Laarbeek.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Maatschappelijk' en 'Verkeer';
- het bouwvlak;
- de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ter plaatse van het bouwvlak, waarbij sprake is van een zonering;
- de overige aanduidingen.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak kunnen derhalve het nieuwe kindcentrum en de bijgebouwen worden opgericht. Ook het bestaande is binnen het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak is tenslotte ruim opgezet om ook eventuele toekomstige uitbreidingen reeds planologisch mogelijk te maken. Binnen de verkeersbestemming is geen bouwvlak aanwezig

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

7.1.1 Algemeen

Het betreft hier een ontwikkeling waarbij sprake is van publiek-private samenwerking. De gemeente Landerd heeft de binnen het plangebied gelegen gronden in eigendom en stelt deze beschikbaar aan de aanwezige organisaties. De kosten voor de bouw van het kindcentrum en de herinrichting van het omliggende gebied worden gedragen door de gemeente Landerd. Hiervoor is een bedrag van € 8.000.000,- gereserveerd in de gemeentelijke begroting. Vanuit de provincie is aanvullend een bedrag van € 700.000,- beschikbaar gesteld in het kader van het iDOP. In oktober 2010 is een voorbereidingskrediet van € 800.000,- aangevraagd. De kosten voor de uitvoering en de voorbereiding van het project worden hierdoor gedekt.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.1.2 Planschade

Gezien de juridische noodzaak en de gevoeligheid van de ontwikkeling tussen de bestaande bebouwing wordt het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse noodzakelijk geacht. Door middel van de planschaderisicoanalyse wordt antwoord gegeven op de vraag of de gemeente kan worden geconfronteerd met -door belanghebbenden ingediende- terecht planschadeclaims ex art. 6.1 Wro naar aanleiding van de beoogde planologische wijzigingen ten behoeve van de genoemde planontwikkelingen. In een vroeg stadium wordt dan de hoogte van de mogelijke planschade inzichtelijk.

Een dergelijke planschaderisicoanalyse wordt momenteel uitgevoerd.

7.1.3 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297). De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten "anderszins verzekerd" is en;
2. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is en;
3. het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.



De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

Binnen het plangebied van het Kindcentrum is geheel sprake van gemeentelijk bezit. Kostenverhaal is binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk. Er wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad zal bij (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kindcentrum Zeeland, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuw centrum, waarin diverse (maatschappelijke) voorzieningen voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar gehuisvest zijn. Hiermee is het planvoornemen van grote waarde voor de leefbaarheid van Zeeland en daarmee voor de maatschappij als geheel. Door de gekozen positionering van het gebouw worden de achtertuinen van de aangrenzende woningen zoveel mogelijk afgeschermd van het terrein van het Kindcentrum.

Gelet op het gegeven dat de gemeenschap van Zeeland en de in het kindcentrum gevestigde instellingen en organisaties in het bijzonder gebaat zijn met het planvoornemen, alsmede het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten, inspraak
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijzen (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

In het kader van de watertoets zal het voorontwerpbestemmingsplan aan het waterschap Aa en Maas worden toegezonden. De reactie van het waterschap zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

8.3 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is onderwerp geweest van het wettelijk vooroverleg en inspraak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Verslag vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Kindcentrum Zeeland.

8.4 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijzen in te dienen. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Verslag zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum Zeeland.

