

**Bouwplan
Ruimte-voor-Ruimte woningen
Brand 56 te Zeeland
Ruimtelijke Onderbouwing**

Opdrachtgever: Gemeente Landerd

Rapportnummer: S0016-R-02.11

Datum vrijgave: Maart 2010

Auteur: A.P.M. Zwaans

paraaf:



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	PROJECTBESLUIT.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL)	5
2.1	SITUERING VAN HET PROJECT.....	6
2.2	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	7
3	BESCHRIJVING VAN HET GEBIED (INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL)	9
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
3.2	LANDSCAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	9
3.3	BEELDKWALITEIT	10
4	PLANOLOGISCH KADER.....	11
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.2.1	<i>Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'</i>	11
4.2.2	<i>Uitwerkingsplan Uden-Veghel</i>	14
4.2.3	<i>Reconstructieplan Peel en Maas</i>	14
4.2.4	<i>Beleidsnota: 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'</i>	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus</i>	16
4.3.2	<i>Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling</i>	16
4.3.3	<i>Bestemmingsplan</i>	17
5	MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT.....	19
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP	19
5.2	LUCHTKWALITEIT	19
5.3	GELUID	19
5.4	GEUR.....	20
5.5	BODEM.....	20
5.6	WATER.....	20
5.7	DUURZAAM BOUWEN.....	21
6	OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT	22
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE	22
6.2	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	22
6.4	VERKEER EN PARKEREN.....	23
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	23
7	MOTIVATIE VAN HET PROJECTBESLUIT	24
8	CONCLUSIE	25

1 Inleiding

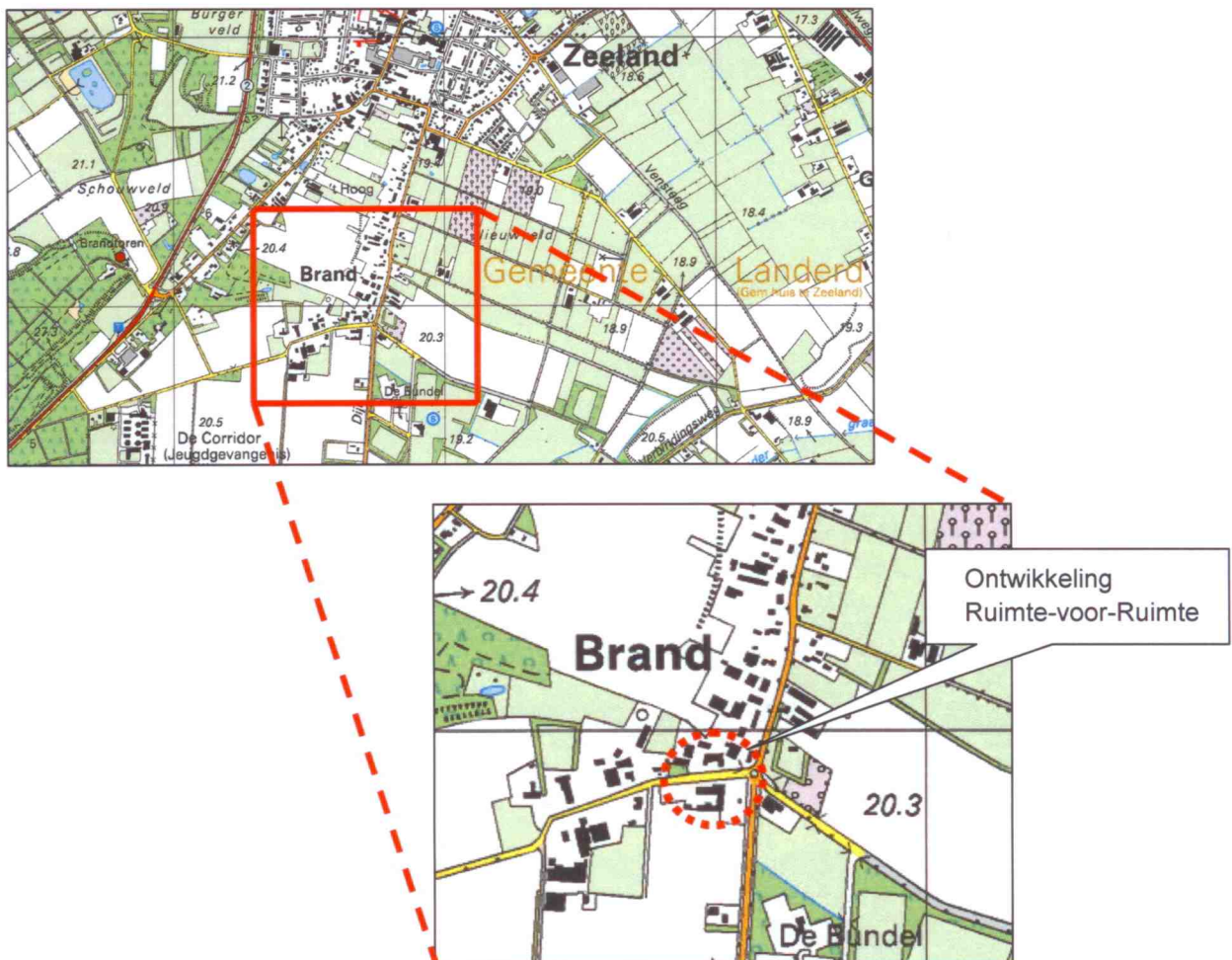
De Fam. van Ras heeft het initiatief genomen om het agrarisch bedrijf op de locatie Brand 56 te beëindigen. De huidige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en in ruil hiervoor worden 2 woningen gebouwd binnen het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed).

Door de sloop van de deels verouderde stallen en de nieuwbouw van de woningen zal ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaan.

Ten behoeve van de te doorlopen projectbesluit-procedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeente Landerd opdracht gegeven om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

Deze rapportage vormt de vereiste ruimtelijke onderbouwing en is tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Landerd.

In onderstaand kaartfragment 1 zijn de situering en de omgeving van de ontwikkellocatie aangegeven.



Kaartfragment 1: Situering ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte Brand 56

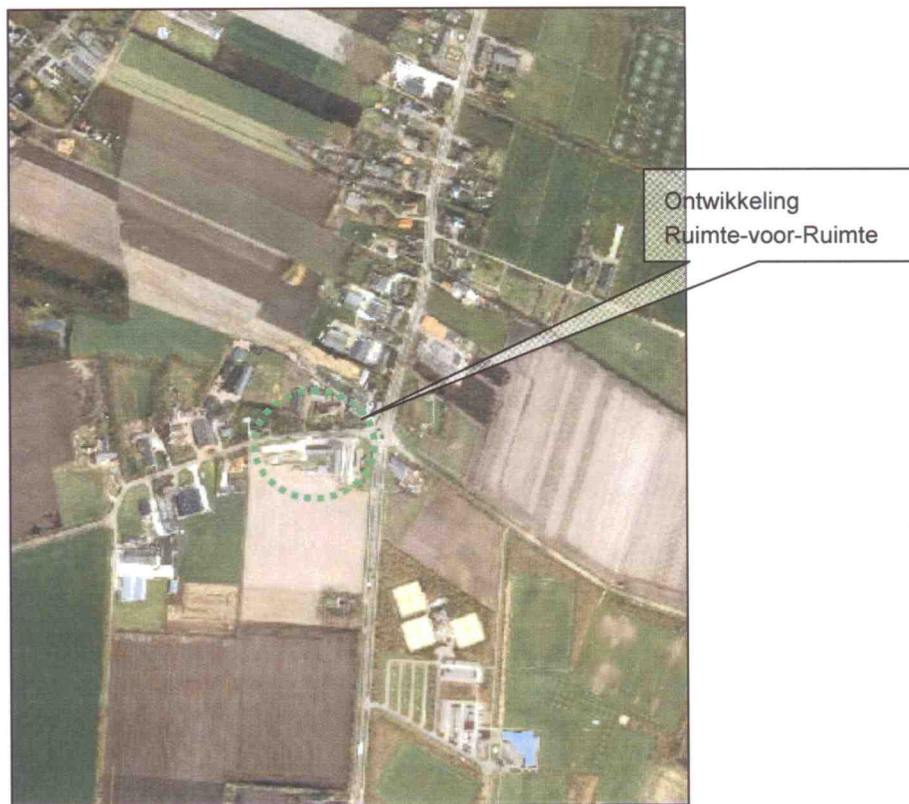
1.1 Projectbesluit

Het bouwplan voor de oprichting van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen is geprojecteerd op de locatie Brand 56 te Zeeland.

De initiatiefnemer wil daar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen slopen en op de vrijgekomen locatie twee woningen bouwen met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte (verbreed)-regeling.

De bouw van deze woningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid betreft enerzijds het realiseren van een bouwwerk binnen de bestemming "Tuin en Erf I" en anderzijds het realiseren van een niet-agrarisch bouwwerk binnen de bestemming "Agrarisch Bouwperceel".

Door toepassing van de projectbesluit-procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het planologisch mogelijk dit bouwplan te realiseren.



Fotofragment 2: Luchtfoto met aanduiding locatie Ruimte-voor-Ruimte

1.2 Leeswijzer

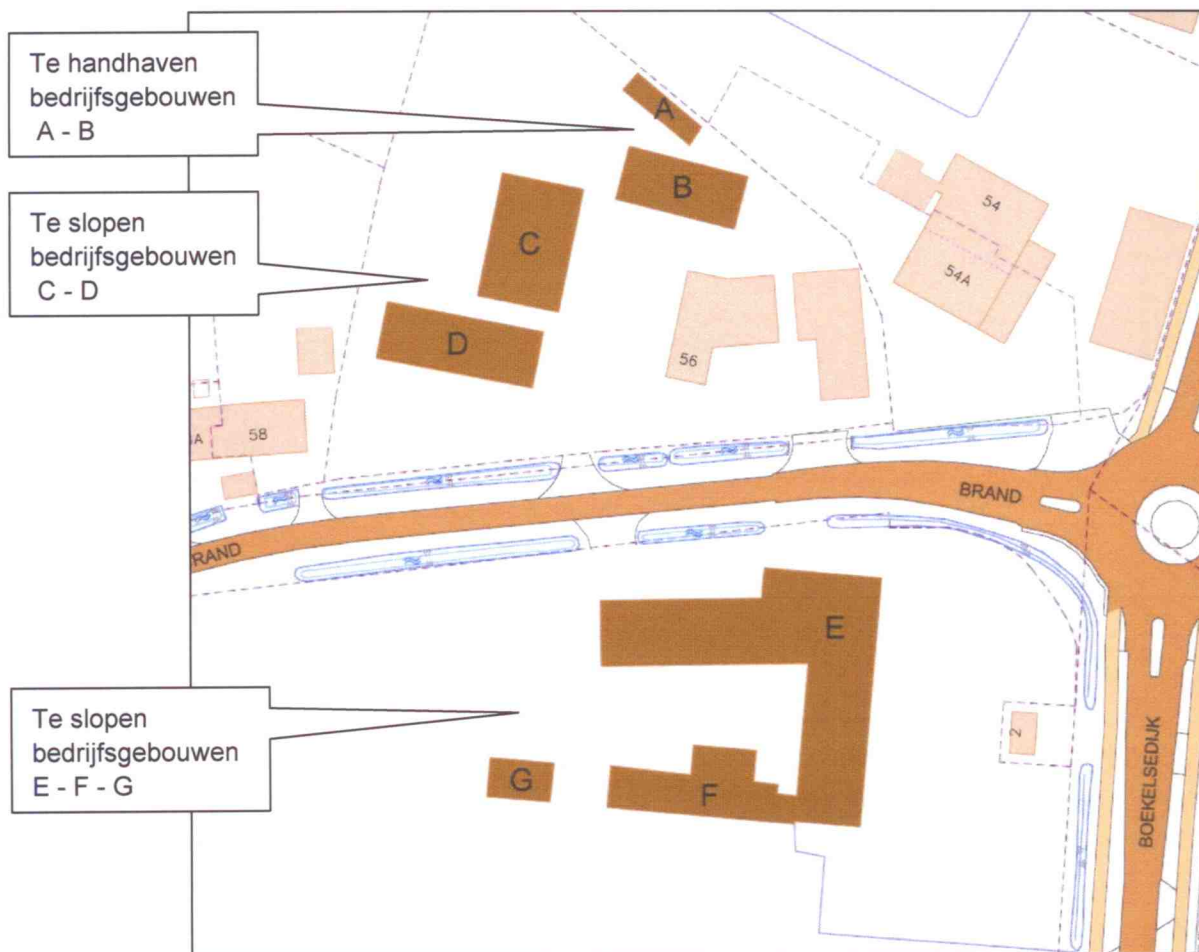
Voor het doorlopen van de projectbesluit-procedure dient een verzoek hiertoe te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie van de vrijstelling is in hoofdstuk 7 opgenomen. En in hoofdstuk 8 tenslotte wordt de conclusie verwoord.

2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de bouw van twee woningen van het type: twee-onder-een-kap binnen de kaders van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed). Hiervoor wordt een deel van de verouderde bedrijfsgebouwen aan de Brand gesloopt en op de vrijkomende gronden worden de woningen gebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling in het kader van Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) is mogelijk doordat het agrarisch bedrijf op het adres Brand 56 zijn agrarische activiteiten gaat beëindigen. Daarbij zal een deel van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt waarvoor in de plaats de twee woningen worden gerealiseerd. Deze zijn een aanvulling op het bestaande bebouwingscluster van de Brand. De gezamenlijke oppervlakte, van de bedrijfsgebouwen die gesloopt gaan worden, is circa 1483 m².

Zie onderstaand kaartfragment met daarop aangegeven de huidige situatie met de te slopen en de te handhaven bedrijfsgebouwen.



Kaartfragment 3: huidige situatie met te slopen en te handhaven bedrijfsgebouwen

2.1 Situering van het project

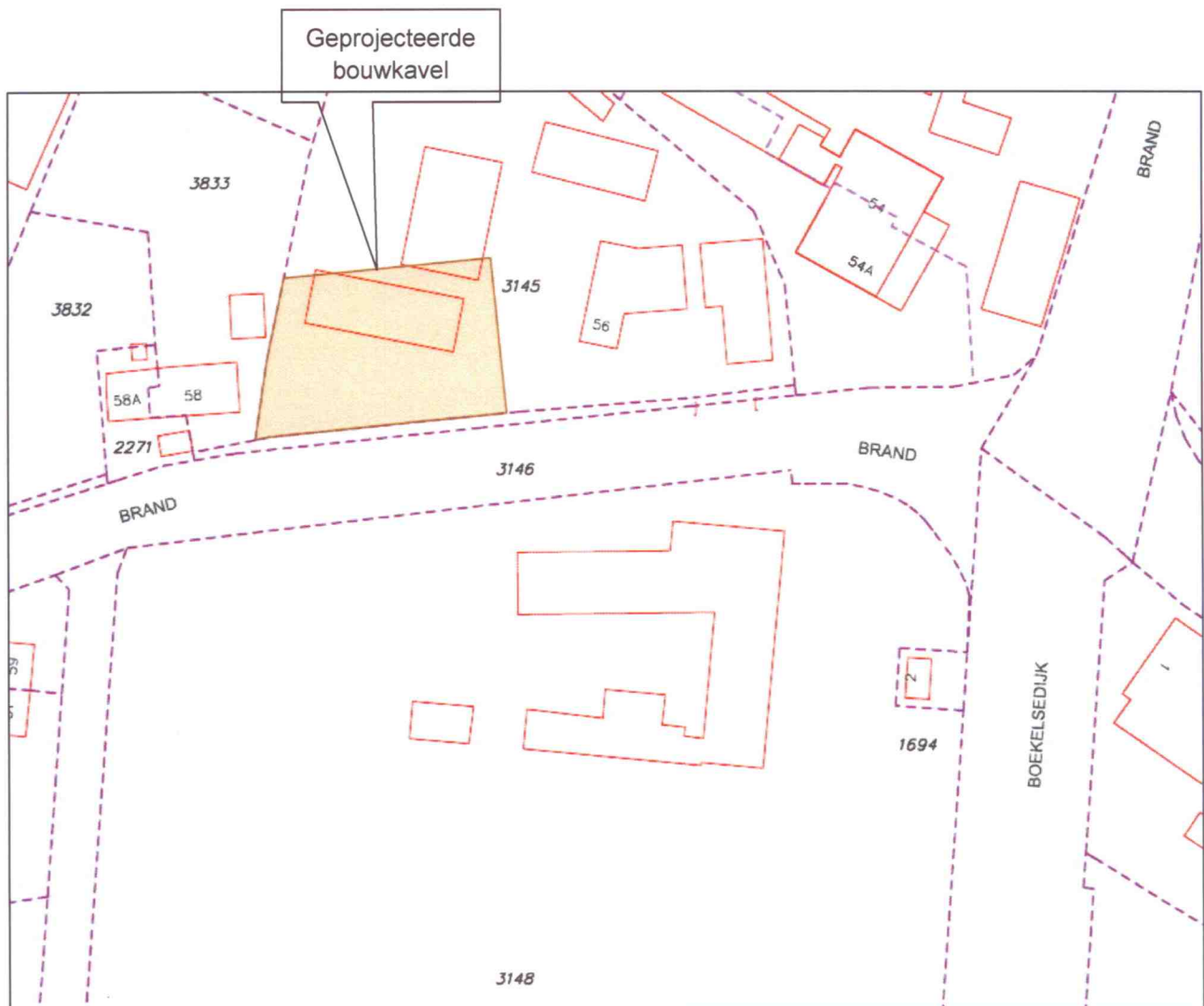
Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Landerd, in het bebouwingscluster aan de Brand.

Deze locatie heeft het adres Brand 56 Zeeland.

De kadastrale aanduiding van het onderliggende perceel is:

Kadastrale gemeente: Zeeland
Sectie: H Perceelnummer: 3145

Zie onderstaand kaartfragment met huidige kadastrale situatie en geprojecteerde bouwkevel.



Kaartfragment 4: Kadastrale situatie Brand 56

2.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

Op de locatie Brand 56 is de Fam. van Ras jarenlang actief geweest als agrarisch ondernemer. Deze agrarische activiteiten worden nu beëindigd. De huidige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en in ruil hiervoor worden 2 woningen gebouwd binnen het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed).

Door de sloop van de deels verouderde stallen en de nieuwbouw van de woningen zal ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaan.

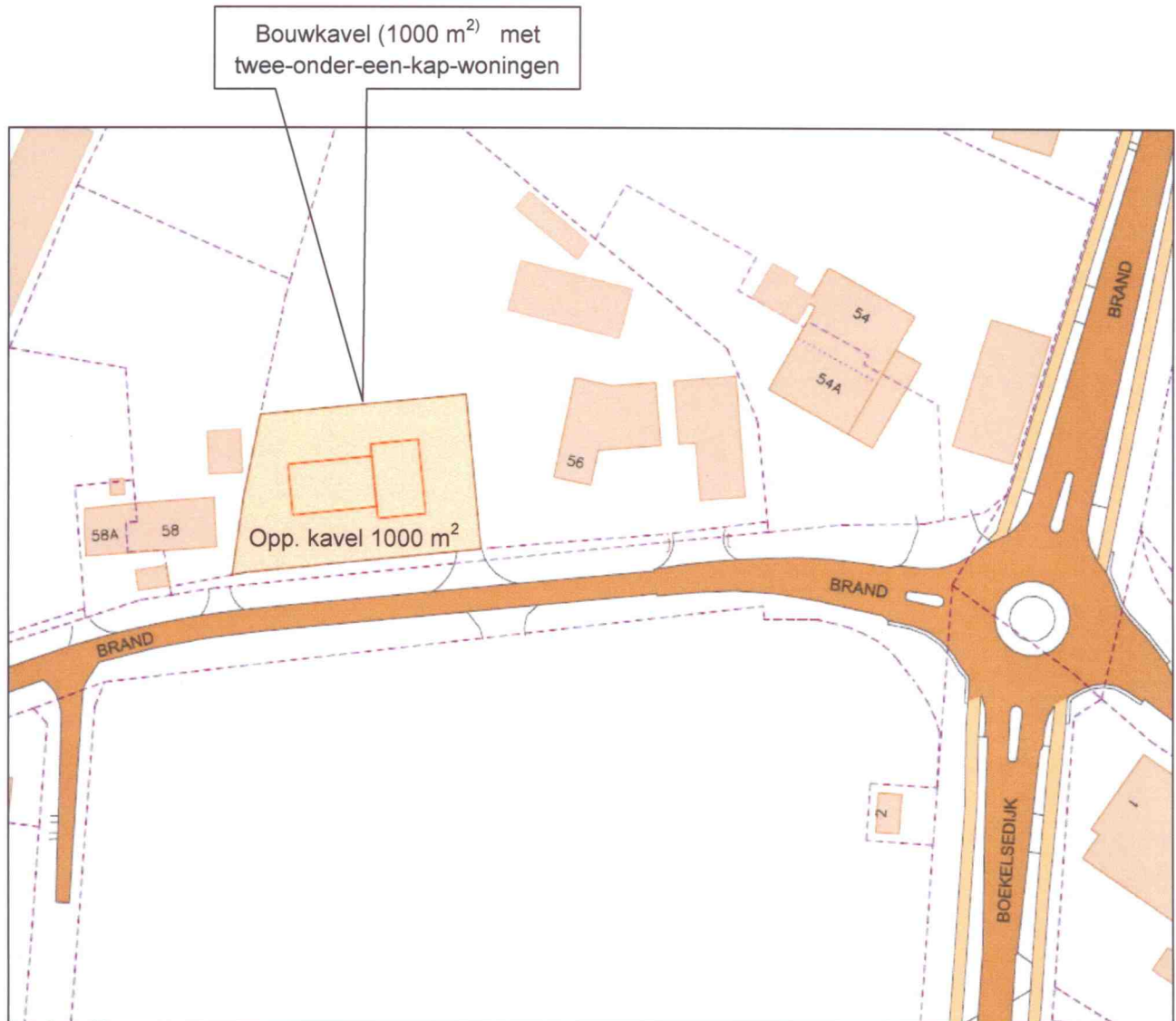
De gezamenlijke oppervlakte, van de bedrijfsgebouwen die gesloopt gaan worden, is circa 1483 m².

(Zie ook kaartfragment 3: huidige situatie met te slopen en te handhaven bedrijfsgebouwen)

De twee nieuwe woningen van het type twee-onder-een-kap worden gerealiseerd als aanvulling op het bestaande bebouwingscluster van de Brand.

Uitgangspunt van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op royale kavels. Een optimale ruimtelijke kwaliteitverbetering wordt niet allen bereikt door het vervangen van de bedrijfsgebouwen door woningen maar door een zorgvuldige landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de omgeving.

Op de volgende pagina is het Kaartfragment 5 weergegeven met de toekomstige situatie na realisatie van de twee-onder-een-kap-woningen.



Kaartfragment 5: toekomstige situatie met bouwkavel en twee-onder-een-kap-woningen

3 Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 14.800 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Zeeland heeft circa 6.000 inwoners. In het verleden is de groei van de gemeente gerealiseerd door de ontwikkelingen van nieuwbouw in nieuw aangelegde wijken. Momenteel wordt eerst en vooral gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties om aan de behoefte van woonruimte te kunnen voldoen. Het buitengebied was in het verleden het primaat van de boeren (agrarische ondernemers) Door aanzienlijke veranderingen binnen de agrarische sector zijn er ontwikkelingen in gang gezet waarbij ook ander gebruik van het buitengebied erg in trek is geraakt. Naast natuur zijn dat ook het gebruik voor recreatie en wonen.

De Brand is een straat die loopt van de Puttelaar, aan de rand van de kern Zeeland richting het zuiden tot aan de rotonde Boekelsedijk, waar de Brand zijn weg vervolgt in westelijke richting tot aan de Belgenlaan, op de gemeentegrens met Uden. Op dit moment fungeert het eerste deel van de Brand als doorgaande weg vanaf de kern Zeeland richting het buurtschap Oventje en vervolgens naar de dorpen Volkel en Boekel.

Van oudsher is Brand een van de buurtschappen welke zijn gelegen rondom de woonkern Zeeland.

Historisch gezien is Brand een buurtschap in de vorm van een lintstructuur, met als denkbeeldig middelpunt de tegenwoordige rotonde waar de weg in een hoek afbuigt. Op historische kaarten is te zien dat oorspronkelijk nog slechts bebouwing aan de noordwestelijke zijde van de straat aanwezig was.

3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

De gemeente Landerd heeft in 2002 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Hierin is voornamelijk in gezoomd op (stedelijke) gebieden die niet in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen, grof weg zijn dat de woonkernen en de bedrijventerreinen.

Aansluitend is in 2004 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het buitengebied van Landerd. Tevens wordt daarmee een helder beleidskader vastgelegd voor het behoud van bestaande natuur- en landschapswaarden, voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het landschap en voor het op gang brengen van nieuwe maatregelen en initiatieven die zijn gericht op het realiseren van de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap.

Als aanvulling hierop is door de gemeente Landerd in 2009 de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Daarin is een integrale gebiedsvisie voor het buitengebied opgenomen om mogelijke ontwikkelingen aan de hand van een samenhangend beleid te kunnen sturen en begeleiden.

De ontwikkelingen in de agrarische sector hebben directe gevolgen voor het landelijke gebied. Door de afname van het aantal agrarische ondernemers ontstaan er kansen om de verstening in het buitengebied te doen afnemen. Anderzijds zullen er in het verlengde van de agrarische activiteiten nieuwe economische ontwikkelingen ontstaan.

Hierbij spelen in het bijzonder mogelijkheden op het gebied van recreatie en toerisme een groeiende rol. Door in samenspraak en goede harmonie met alle betrokkenen verantwoorde keuzes te maken zal de attractieve waarde van het buitengebied van de gemeente Landerd gaan toenemen. Gelijktijdig kan voor het buitengebied een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

3.3 Beeldkwaliteit

Het landschap van de gemeente Landerd wordt gekarakteriseerd door een grote verscheidenheid in landschapstypen, interessante overgangen en de aanwezigheid van hoge landschappelijke en natuurlijke waarden.

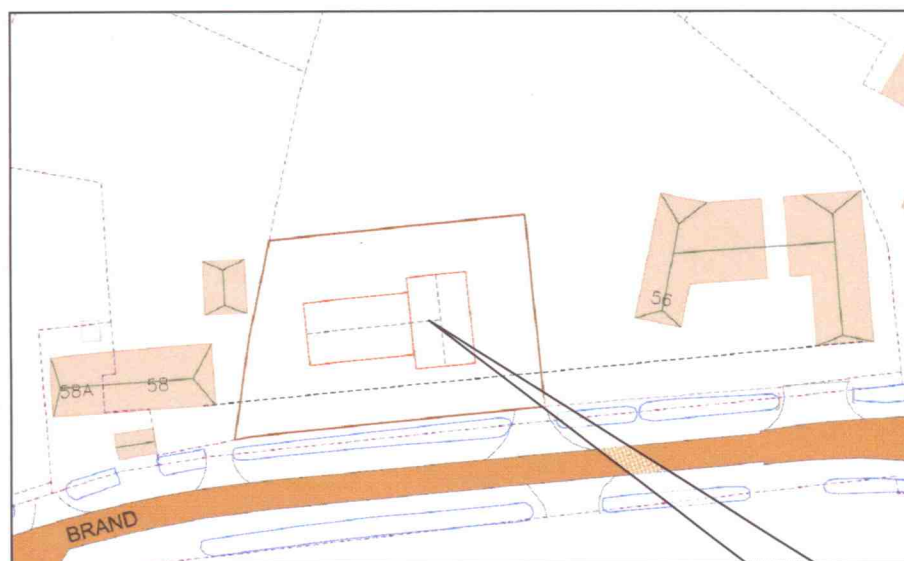
Vanaf halweg vorige eeuw zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen geweest rondom de dorpen en in het landelijke gebied. Woningbouw, bedrijvigheid, ontwikkelingen in de landbouw, infrastructurele ontwikkelingen, en ruimte voor ontspanning en vermaak hebben allen in meer of mindere mate een claim gelegd op de schaars beschikbare ruimte en de daar aanwezige waarden.

De gevolgen van deze dynamiek zijn voor het buitengebied het grootst geweest met als resultaat een versteend en verrommeld landschap. Op dit moment is de tijd rijp om dit proces te stoppen dan wel bij te sturen. En waar mogelijk zullen de ontstane fricties voor natuur en cultuurhistorie worden opgeheven.

Op het adres Brand 56 wordt een kwaliteitsslag gemaakt door de sloop van de huidige agrarische bedrijfsgebouwen.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking is in opdracht van de gemeente Landerd door Zwaans Advies • Project • Management een beeldkwaliteitplan opgesteld.

In dit rapport: "Beeldkwaliteitplan Ruimte-voor-Ruimte woningen Brand 56 te Zeeland" (rapportnummer S0016-R-01-11) zijn de ruimtelijke karakteristieken vanuit historische en hedendaags perspectief beschreven. Daarnaast zijn een aantal stedenbouwkundige aspecten, zoals situering, inpassing en ontsluiting van de woningen uitgewerkt. Eveneens worden inrichting, maatvoering, kleur en materiaal meer in detail uitgewerkt.



Kaartfragment 6: uit Beeldkwaliteitplan

Geprojecteerde noklijn

4 Planologisch kader

Om door middel van een projectbesluit te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan dient onder andere beoordeeld te worden in hoeverre de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt de voorziene ontwikkeling beoordeeld in het licht van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Deze nota is door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 vastgesteld en vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening. Met deze nota geeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020.

In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid, meer dan in het verleden, overgelaten aan de provincie en de gemeente. Het rijk wil zich beperken tot zaken die van nationaal belang worden geacht. De ruimtelijke ontwikkeling van de rest van Nederland is een verantwoordelijkheid van de provincie en de gemeenten. Het kabinet beperkt zich daarbij tot het geven van algemene uitgangspunten en beleidsrichtingen.

De twee kernbegrippen van de Nota Ruimte zijn basiskwaliteit en ruimtelijke hoofdstructuur. Vooral het begrip basiskwaliteit is hier van toepassing. De Rijksoverheid meet de basiskwaliteit van planontwikkeling af aan drie waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Door de toepassing van de projectbesluit-procedure voor het bouwplan van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen op de locatie Brand 56 en de hieraan gekoppelde kwaliteitsslag voor het buitengebied zullen de belevingswaarde en de huidige gebruikswaarde worden verhoogd. Aangezien dit al op korte termijn bereikt kan worden zal er daarna voor de toekomstwaarde geen significante verandering meer plaats gaan vinden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

De Interim-Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de 'Paraplunota ruimtelijke ordening'.

Met de Interim-Structuurvisie anticipeert de Provincie Noord-Brabant op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie met inbegrip van een uitvoeringsagenda. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Deze Interim-Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in 'Brabant in Balans' Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden.

Het streekplan 2002 (Brabant in Balans) van de Provincie Noord-Brabant en de bijbehorende herziening van 2004 kent een 5-tal basisprincipes.

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van verstedelijking
- Zonering van het Buitengebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen

Onderstaand wordt nader ingegaan op de verschillende relevante lagen en het ruimtegebruik voor de voorgenomen ontwikkeling.

Meer aandacht voor de onderste lagen

De Provincie Noord-Brabant hanteert in haar ruimtelijk beleid de lagenbenadering. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van aanwezige gebiedskwaliteiten moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water (het watersysteem) en bodem (de geomorfologie), maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie (Groene Hoofd Structuur).

Met de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen op de locatie Brand 56 is nadrukkelijk gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Door dit bouwplan ontstaan geen nadelige gevolgen voor natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 5.5 van dit rapport wordt beschreven hoe met water wordt omgegaan. Daarbij is een directe aansluiting gezocht bij het beleid en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van het Waterschap Aa en Maas.

Toetsing:

Door de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen zal er geen kwaliteitsvermindering voor het grondwater optreden. Ten behoeve van de bouw zal er een beperkt grondverzet plaatsvinden. Hierdoor zullen er geen nadelige gevolgen voor de onderste lagen plaatsvinden.

Zuinig ruimtegebruik

De Provincie Noord-Brabant wil voorkomen dat de open ruimte zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik. Door toepassing van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) worden huidige agrarische bedrijfsgebouwen (circa 1483 m²) gesloopt. Hiervoor voor in de plaats wordt een twee-onder-een-kap-woning gebouwd met een oppervlakte van circa 250 m². Als gevolg hiervan zal de verstening van het buitengebied per saldo met circa 1233 m² afnemen. Hierdoor is er in zekere mate sprake van concentratie van bebouwing met als resultaat: zuinig ruimtegebruik.

Toetsing:

De bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen past binnen de kaders en de beleidsregels voor zuinig ruimtegebruik zoals door de Provincie Noord-Brabant wordt voorgestaan.

Concentratie van verstedelijking

De Provincie Noord-Brabant heeft ten behoeve van het ruimtelijke beleid haar grondgebied onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking (woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen) dient voornamelijk plaats te vinden in de hiervoor aangewezen stedelijke regio's.

Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Daarvoor geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als voor de natuurlijke bevolkingsgroei noodzakelijk is.

Toetsing:

De bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen leidt, gezien de aard en de omvang niet tot een ongewenste verstedelijking van het buitengebied. Door het stellen van voorwaarden, gekoppeld aan de Regeling Ruimte voor Ruimte (verbreed), wordt een kwaliteitslag voor van het buitengebied behaald.

Zonering van het Buitengebied

Met de zonering wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie en ontwikkeling van het buitengebied eruit kan gaan zien. In het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' is een provinciale zonering opgenomen. Hierin wordt met name aangeduid welke niet-stedelijke gebieden geschikt zijn voor agrarische activiteiten, welke voor recreatie en welke voor natuur.

Het bouwplan voor de Ruimte-voor-Ruimte-woningen is gesitueerd binnen een bebouwingsconcentratie in de hoofdzone: AHS-Landbouw met de subzone: Overig waarbij het primaat ligt bij landbouw.

Deze zonering laat, met toepassing van de beleidsnota Ruimte-voor-Ruimte (verbreed), toe dat het bouwplan in de bebouwingscluster Brand gerealiseerd kan worden.

Toetsing:

Het voorgenomen bouwplan van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen op de locatie Brand 56 is gelegen in een bebouwingsconcentratie in de zone AHS-Landbouw met subzone Overig en daarmee niet strijdig met de provinciale zonering van het buitengebied.

Grensoverschrijdend denken en handelen

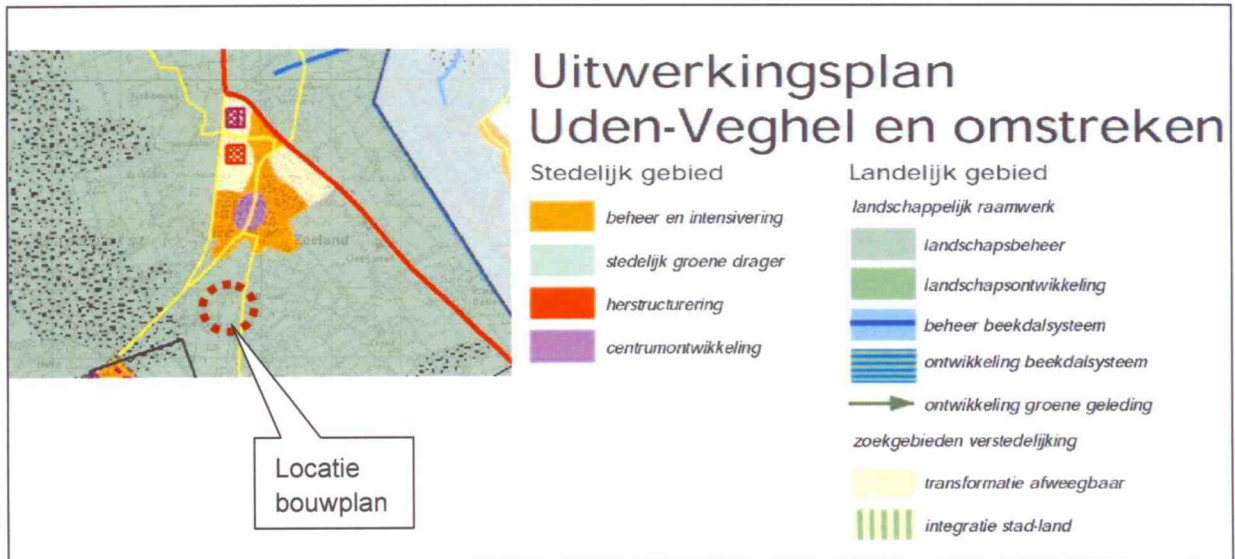
Ruimtelijke vraagstukken houden vaak niet op bij (juridische/administratieve) grenzen. Op internationale, interprovinciale en intergemeentelijke schaal kan het gewenst zijn om over grenzen heen te denken.

Toetsing:

Het betreft hier de bouw van Ruimte-voor-Ruimte-woningen van het type twee-onder-een-kap-woningen waarbij er geen directe relatie met grensoverschrijdende activiteiten aanwezig is.

4.2.2 *Uitwerkingsplan Uden-Veghel*

Het globale verstedelijkingsbeleid uit het Streekplan is door de Provincie Noord-Brabant uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Hierin is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel aan woningen en aan bedrijventerreinen de komende jaren in de regio ontwikkeld gaan worden. Voor de onderhavige locatie betreft dit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel.



Kaartfragment 7: Uitsnede Plankaart Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Het bovenstaande kaartfragment toont een uitsnede uit de plankaart van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken. Hierop is te zien dat de locatie Brand 56 is gelegen in landelijk gebied. De locatie is binnen het landschappelijk raamwerk aangegeven als 'landschapsbeheer'. Het beleid hierbij is gericht op het beheer en onderhoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant.

De bouw van deze Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het buitengebied heeft geen directe nadelige consequenties voor het vastgestelde beleid in het Streekplan en daarmee ook niet voor de verdere uitwerking hiervan in het Uitwerkingsplan. De landschappelijke verschijningsvorm wordt niet aangetast.

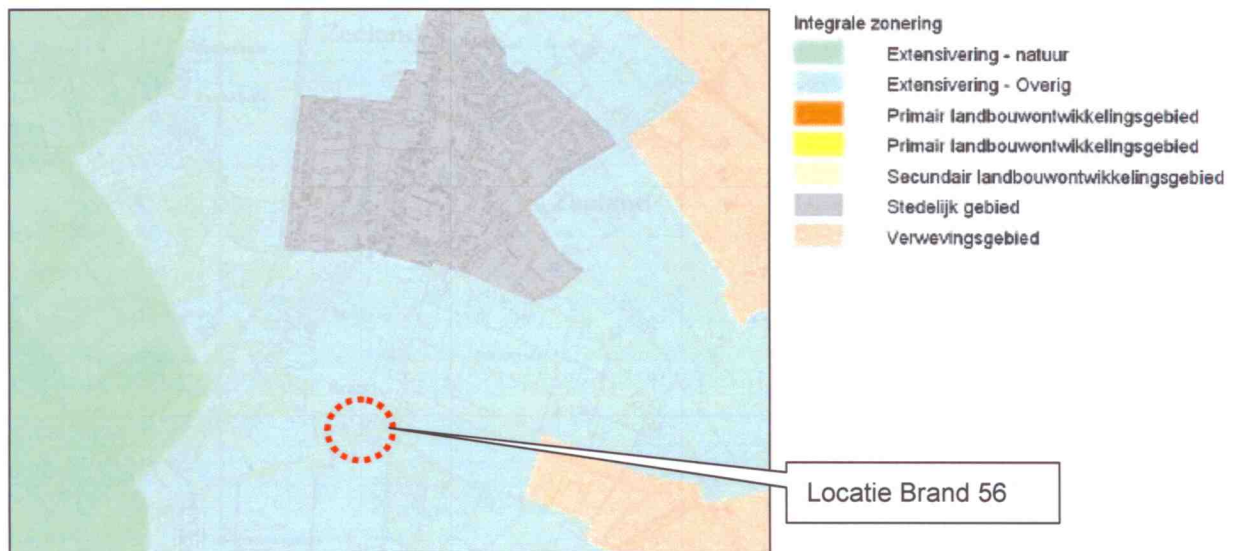
4.2.3 *Reconstructieplan Peel en Maas*

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Deze wet heeft als doel de verbetering van de ruimtelijke structuur in gebieden met veel intensieve veehouderij (de concentratiegebieden). De zandgronden van de provincie Noord-Brabant zijn opgedeeld in reconstructiegebieden: Voor elk van deze gebieden is conform artikel 11 van de Reconstructiewet een reconstructieplan opgesteld. De locatie Brand 56 is gelegen binnen het reconstructieplan Peel en Maas. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 22 april 2005 het Reconstructieplan Peel en Maas vastgesteld. Belangrijk onderdeel hiervan is de integrale zoneringsplan waarbij het reconstructiegebied is opgedeeld in een drietal zones namelijk: Landbouwontwikkelingsgebieden; Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden.

De locatie Brand 56 is gesitueerd in de zone Extensiveringsgebied – Overig.
Zie ook onderstaand kaartfragment 8.

Voor een Extensiveringsgebied is de doelstelling het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaand locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk.

Het voorgenomen bouwplan, in een bebouwingsconcentratie, met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) is toelaatbaar in de zone Extensivering.



Kaartfragment 8: Integrale zoneringskaart

4.2.4 Beleidsnota: 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 27 juni 2006 de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. In deze nota worden de voorwaarden aangegeven waarmee de regeling Ruimte voor Ruimte wordt verbreed. Hierdoor zal naast een bijdrage aan de sanering van de intensieve veehouderij ook een bijdrage worden geleverd aan de sanering van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied.

Naast de 'rood-voor-groen'-constructie 'Ruimte voor Ruimte' biedt de verbrede aanvulling hierop mogelijkheden waarbij een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied wordt bekostigd uit de bestemmingswinsten die kunnen worden behaald door de ontwikkeling van woningbouwkevels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Plus*

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd. Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

Het duurzaam structuurbeeld geeft aan dat de omgeving Brand is gesitueerd in het gebied waarvoor het streven is om het kleinschalig landschap en de agrarische functie te behouden.

Als strategie voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is aangegeven dat de voorkeur uit gaat naar sloop indien agrarisch hergebruik niet mogelijk is.

4.3.2 *Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling*

Op 17 december 2009 is door de Gemeenteraad van Landerd de 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld.

Hierin worden visie en uitwerking verwoord om te kunnen voldoen aan de belangrijkste doelstelling van de provinciale 'Beleidsregel Buitengebied in Ontwikkeling' namelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Tevens is daarin de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoeel.

De weg om deze verbeteringen te kunnen realiseren zijn:

- het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers;
- het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- de realisatie van zogenaamde BIO-woningen.

Deze structuurvisie geeft dus de richting van nieuwe ontwikkelingen aan waarbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal gaan optreden. De primaire functies voor het buitengebied blijven: landbouw; natuur; en recreatie.

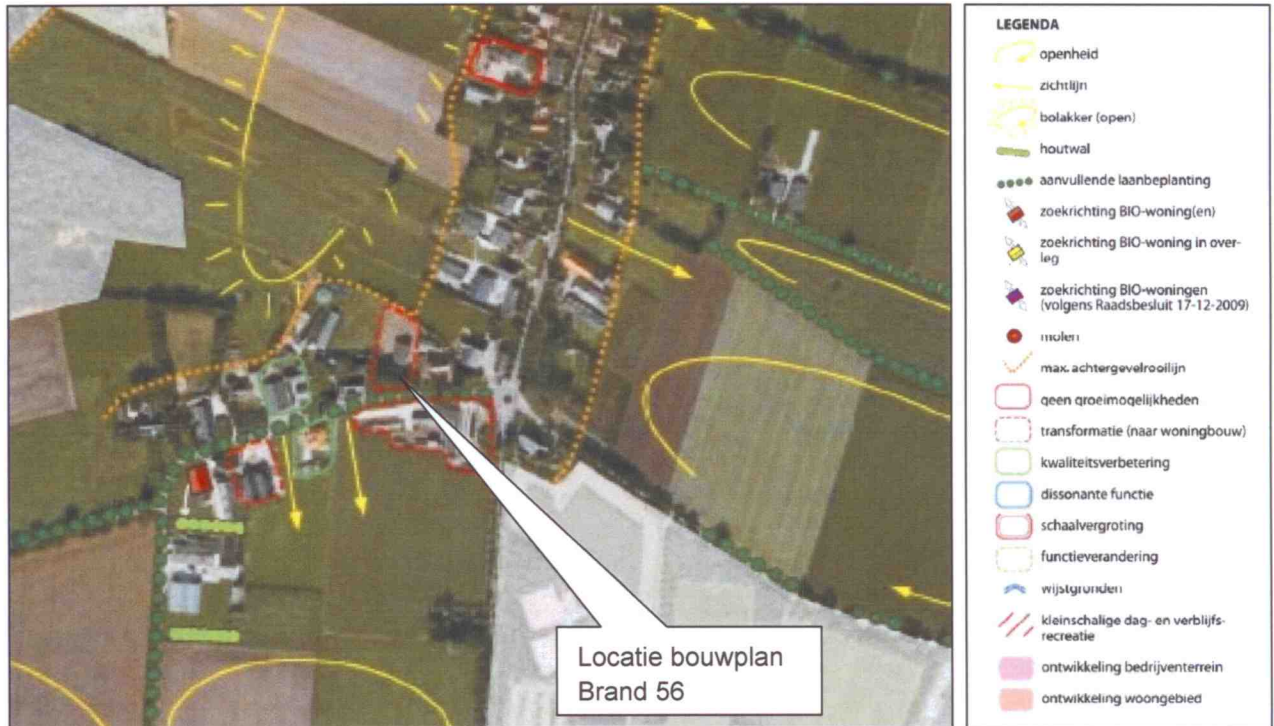
De structuurvisie moet aangeven hoe de ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties kan verbeteren door het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Vooraf worden weinig beperkingen opgelegd ten aanzien van het soort functie en de omvang ervan mits deze naar aard en schaal passend zijn in een bebouwingsconcentratie en hun omgeving. Echter, in alle gevallen geldt de harde randvoorwaarde dat, de functie niet kan worden gerealiseerd zonder dat de gewenste kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Onderdeel van de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is een visie op bebouwingsconcentraties. Hierin worden ontwikkelingen, als verruiming van het beleid, toegestaan indien deze leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het buitengebied van de gemeente Landerd zijn in totaliteit dertien bebouwingsconcentraties vastgelegd.

Als uitgangspunt kunnen er vier functies worden gerealiseerd in deze bebouwingsconcentraties. Het betreft de functies: wonen, bedrijvigheid, dienstverlening en recreatie.

Het bouwplan voor de Ruimte-voor-Ruimte-woningen maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Brand.

Onderstaand kaartfragment 9 toont een uitsnede uit de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'
Voor de locatie Brand 56 is hierop aangegeven: Transformatie (naar woningbouw)



Kaartfragment 9: Uitsnede Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) kan door middel van ontstening de doelstelling 'terugbrengen bebouwingsoppervlakte' voor deze bebouwingsconcentratie worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt behaald.

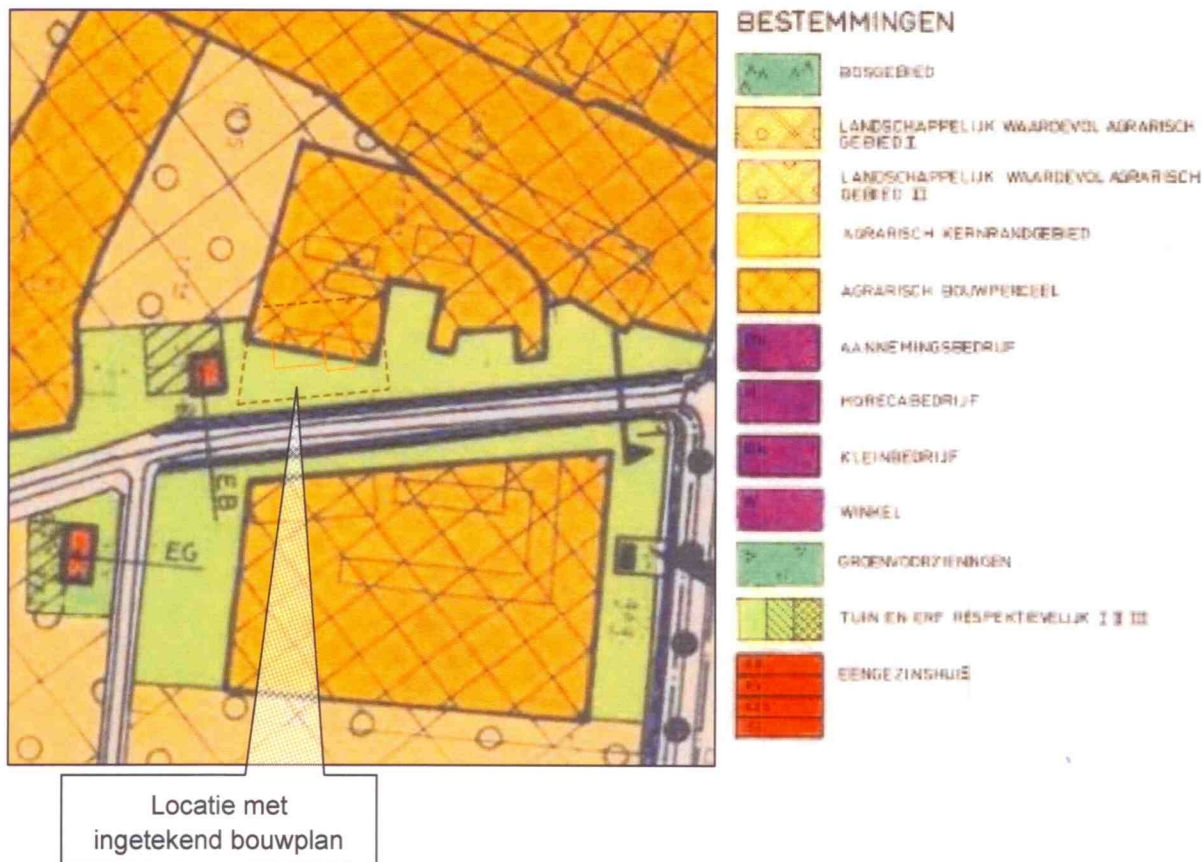
4.3.3 Bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985" het vigerende plan.

Dit plan is op 24 november 1986 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring aan dit plan verleend op 5 juni 1987.

Op de locatie van het voorgenomen bouwplan rusten momenteel twee bestemmingen Dit zijn de bestemming: 'Tuin en Erf I' en de bestemming 'Agrarisch Bouwperceel'.

Zie onderstaand kaartfragment 10 met een uitsnede van de plankaart Bestemmingsplan Udenseweg-Brand 1985



Kaartfragment10: Uitsnede Plankaart Bestemmingsplan Udenseweg-Brand 1985

De bestemmingen 'Tuin en Erf I' en de bestemming 'Agrarisch Bouwperceel' bieden geen mogelijkheden voor de bouw van de twee-onder-een-kap-woningen op deze locatie.

Door toepassing van de projectbesluit-procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het planologisch mogelijk dit bouwplan te realiseren.

Om deze procedure te kunnen doorlopen dient er een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld.

Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen

Op 16 april 2009 heeft de Raad van de gemeente Landerd de "Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen" vastgesteld, deze is in werking getreden op 9 mei 2009.

Met deze verordening wordt het beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied verder uitgewerkt en de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gerepareerd.

Deze verordening is afgestemd met de Interim-Structuurvisie en de daaraan verbonden Paraplunota. Zodoende kan de beheersverordening ook worden gezien als beleid voor het voorliggende bouwplan.

In Artikel 5 van de voornoemde verordening zijn de bouwregels weergegeven.

Lid 1 geeft aan dat de minimale afstand van de woning tot aan de as van de weg 15,00 meter bedraagt. In artikel 5 lid 2 zijn regels voor vrijstaande bijgebouwen opgenomen. Maximaal toegestaan is 80 m² aan bijgebouwen.

5 Milieu aspecten van het project

5.1 Natuur en Landschap

De realisatie van dit bouwplan betreft de bouw van Ruimte-voor-Ruimte-woningen op de plaats van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen. Hierdoor zijn er geen nadelige gevolgen voor de omringende natuur en het landschap. Door aan te brengen erfbepanting in de directe omgeving van de locatie zal er een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd. Eveneens zal er ook een toename van de aanwezige natuurwaarden optreden. Voor het nog op te stellen beplantingsplan wordt er voorkeur gegeven om aan de voorzijde één of enkele bomen 'van de eerste grootte' aan te planten waarbij deze voldoende ruimte krijgen om tot volledige wasdom te komen en echt oud te worden. De kavelgrenzen aan de achterzijde kunnen worden aangeplant met een houtwal van inheemse soorten. Een definitief beplantingsplan zal worden opgesteld nadat het definitieve schetsplan is vastgesteld. Samenvattend kan worden gesteld dat dit bouwplan derhalve positieve gevolgen heeft voor de natuur en het omliggende landschap.

Een onderzoek naar aanwezige natuurwaarden in de vorm van een quick-scan wordt nog uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd aan deze rapportage worden toegevoegd.

5.2 Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief voor het bouwen van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen behoeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting over 10 jaar -in casu 2020- in eerste instantie te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB etmaalwaarde, zoals gesteld in artikel 3.1 lid 2 uit het Besluit geluidhinder (uitvoeringsbesluit ingevolge de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone.

Uitzonderingen hierop zijn:

- wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd;
- wegen welke opgenomen zijn in een 30 km zone,
- wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor deze wegen is het niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren.

Hogere grenswaarden

Wanneer in een planlocatie geluidsgevoelige bestemmingen boven de streefwaarden liggen, is het college bevoegd om voor alle geluidsbronnen hogere grenswaarden vast te stellen (artikel 110c Wet geluidhinder). Voor wegverkeer is de voorkeursgrenswaarden in rustige woonwijken 48 dB en de maximale hogere grenswaarden 53 dB. Voor gemengde gebieden en bedrijventerrein ligt de maximale hogere grenswaarden op 58 dB.

In overleg met de gemeente Landerd zal voor de locatie Brand 56 een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De resultaten hiervan zullen te zijner tijd aan dit rapport worden toegevoegd.

5.4 Geur

De te realiseren Ruimte-voor-Ruimte-woningen vormen voor wat betreft het milieu-aspect geur geen belemmering voor omliggende veehouderijen. Ook is de achtergrondbelasting acceptabel zodat een goed leef- en woonklimaat is gewaarborgd.

5.5 Bodem

Voor de realisatie van dit bouwplan wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Na het vrij maken van het terrein zal daartoe door een erkend milieu-technisch bureau een bodemonderzoek worden verricht conform de huidige wet en regelgeving. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd hier vermeld worden.

5.6 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294).

In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren". Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas haar uitgangspunten voor de Watertoets verder uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas" (september 2006).

Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen
- Hydrologische neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans (meerwaarde)

Voor de bouwen woning wordt het afval- en hemelwater gescheiden ingezameld. Het afvalwater zal worden aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal het aantal m² verharde oppervlak gaan afnemen. Het hemelwater van het verhard oppervlak van de nieuwbouw zal door middel van oppervlakte-infiltratie ter plaatse in de bodem worden opgenomen. Hiervoor worden de uitlopen van de regenpijpen zodanig aangebracht dat deze het hemelwater rechtsreeks op het maaiveld lozen waarna het in de bodem kan zijgen. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden.

5.7 Duurzaam bouwen

Het bouwplan zal worden gerealiseerd met als uitgangspunt de hedendaagse normen en voorschriften. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast in verband met de infiltratie van het hemelwater in de ondergrond.

6 Overige planologisch aspecten van het project

6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarde

Het bouwplan op de locatie Brand 56 is een relatief kleinschalige activiteit. Op deze locatie zijn momenteel bouwwerken aanwezig die gesloopt zullen gaan worden. Destijds is de door de bouw hiervan de grond geroerd en bewerkt.

De kaart met Indicatieve Archeologische Waarden geeft voor dit gebied een lage waarde weer. Hierdoor wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

Indien tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden dienen deze, conform Monumentenwet 2007, artikel 53, binnen 3 dagen gemeld te worden bij de gemeente Landerd of het Meldpunt Archeologische Bodenvondsten van de Provincie Noord-Brabant.

Het raadplegen van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor deze locatie geeft aan dat de historische stedenbouwkundige waarde van het buurtschap Brand hoog is. Dit betreft dan voornamelijk de oorspronkelijke gebouwen en de samenhang hiertussen als complex/ensemble.

De huidige, te slopen, bedrijfsgebouwen zijn hierbij een ware dissonant. Na het slopen hiervan zal de beeldkwaliteit toenemen waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige aspecten beter tot hun recht zullen komen.

Door het opgestelde beeldkwaliteitplan dat voor het ontwerp van de nieuwe woningen als basis dient zal dit leiden tot een verrijking van cultuurhistorische waarden.

6.2 Externe Veiligheid

In de nabijheid van het bouwplan zijn geen objecten aanwezig die een groepsrisico dan wel een plaatsgebonden risico vormen voor het voorgenomen bouwplan van een woonhuis.

De realisatie van het bouwplan is daarmee planologisch toelaatbaar.

6.3 Bedrijven en Milieuzonering

Het buitengebied van Landerd wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. Het is belangrijk dat de voorgenomen functie geen hinder ondervindt van aanwezige functies. De bestaande functies mogen ook niet worden beperkt door de gewijzigde functie van de voormalige champignoncel.

Uit inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het voorgenomen bouwplan geen functies aanwezig zijn zoals opgenomen in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007). Daarnaast is de nieuwe functie wonen geen hinderlijke functie voor de omgeving.

6.4 Verkeer en parkeren

Het bouwplan voor de twee-onder-een-kap-woningen geschiedt op een bestaande bebouwde locatie aan de Brand te Zeeland.

Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Brand. De huispercelen krijgen ieder ook een inrit op deze weg.

De nieuwe functie Wonen is gezien de kleinschalige opzet geen verkeersaantrekkende activiteit. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook verwaarloosbaar.

Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden waarvoor voldoende ruimte aanwezig is.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

Met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) worden de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen geheel voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd.

De plankosten inclusief de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemers, familie van Ras.

Voorts is met betrekking tot het aspect planschade met de initiatiefnemer een planschadevehaalsovereenkomst gesloten.

Voor de gemeente Landerd zullen er daardoor geen nadelige financiële gevolgen zijn.

7 Motivatie van het projectbesluit

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen zijn alle relevante milieu- en planologische aspecten uitvoerig aan bod gekomen. In de beantwoording van de onderstaande vragen wordt de motivatie verwoord voor het toepassen van het projectbesluit.

Voldoet de nieuwe functie Wonen aan de provinciale eisen?

Met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (verbreed) voldoet het voorgenomen bouwplan van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan het beleid van de provincie zoals opgenomen in de Interim-structuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' en de daaraan gekoppelde Paraplunota ruimtelijke ordening.

Draagt de nieuwe functie bij aan een hogere landschappelijke en ecologische kwaliteit van de omgeving?

Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de hieraan gerelateerde bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen wordt de zogewenste kwaliteitverbetering van het buitengebied gestalte gegeven.

Daarnaast worden door het aanbrengen van erfbeplanting de natuur- en landschapswaarden verhoogd.

Worden bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?

De situering en de functie van de woningen zijn zodanig dat er geen belemmeringen ontstaan voor andere functies in de omgeving.

Voldoet de wijziging van de functie aan de Voorschriften en Bepalingen van het vigerende Bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985"?

De wijziging van de functie voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Door middel van toepassing van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro kan hiervoor vrijstelling worden verleend. .

Wat is de meerwaarde in de ruimtelijke aspecten ten gevolge van de gewijzigde functie?

De meerwaarde van de gewijzigde functie is het voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en een verbetering van de leefbaarheid van het platteland worden bereikt.

8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Brand 56 de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen slopen en met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte (verbreed) nieuwe woningen bouwen.
Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd.
Om dit mogelijk te maken dient vrijstelling te worden verleend van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de wijziging van de bestemming, passend geacht binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen binnen de bebouwingsconcentratie Brand.

De verstening zal met circa 1233 m² afnemen en de gewenste transformatie naar woningbouw, zoals opgenomen in de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling, kan worden gerealiseerd.

Voor het landelijk gebied wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het aanbrengen van erfbeplanting passend in de omgeving. Daarnaast worden verloedering en ongewenst gebruik van leegkomende agrarische bebouwing voorkomen.

Versiebeheer

Datum uitgifte: **31 maart 2010**
Versie: **1.1**
Status: **Concept**

Distributielijst: Gemeente Landerd

Auteurs: Zwaans Advies • Project • Management : A.P.M. Zwaans

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	05-02-2010	Concept
1.1	31-3-2010	Enkele tekstuele aanpassingen

Colofon

Projectgegevens

Project: Ruimtelijke onderbouwing
Bouwplan Ruimte-voor-Ruimte woningen Brand 56 Zeeland

Projectnummer: S0016

Opdrachtgever

Gemeente Landerd
Afdeling VROM
de heer H. Van Alphen
Postbus 35
5410 AA Zeeland

Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11
5374 NA Schaijk

0486 – 85 11 15
zwaansadvies@home.nl

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, scan, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Zwaans Advies • Project • Management