

Gemeente Landerd

Ruimtelijke onderbouwing ruimte- voor-ruimte woningen Vensteeg en Langenboomseweg te Zeeland



Definitief

Rapportnummer: 211x02619.045003_1

Datum: 14 november 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer Van Alphen

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: -

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Onderzoeksvragen	3
1.4 Inhoud en Leeswijzer	4
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Gebiedsprofiel	5
2.3 Projectprofiel	7
2.4 Uitsnede bestemmingsplan	8
2.5 Conclusie	8
3. BELEIDSANALYSE	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte	9
3.3 Provinciaal beleid	9
3.3.1 Streekplan Noord Brabant	9
3.3.2 Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte'	12
3.3.3 Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken	13
3.3.4 Reconstructieplan Peel en Maas	14
3.3.5 Buitengebied in Ontwikkeling	15
3.4 Gemeentelijk beleid, StructuurvisiePlus	15
3.5 Conclusie en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging	16
4. WAARDENTOETS	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Archeologische waarden	19
4.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	20
4.4 Natuurwaarden	21
4.5 Watertoets	22
4.6 Conclusie	23

5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Hindercirkels bedrijven	25
5.3 Verkeerskundige situatie	25
5.4 Luchtkwaliteit	26
5.5 Akoestisch onderzoek	27
5.6 Bodemonderzoek	28
5.7 Externe veiligheid	28
5.7.1 Plaatsgebonden risico	29
5.7.2 Groepsrisico	29
5.7.3 Externe veiligheidstoets	29
5.8 Overige Belemmeringen	30
5.9 Conclusie	30
6. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSINGSSCHETS EN BEELDKWALITEITREGELS	31
7. CONCLUSIE	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Landerd is van plan om aan de rand van het dorp Zeeland acht woningen te realiseren. De locatie voor deze woningen is gelegen aan de Vensteeg en aan de Langenboomseweg. Het perceel aan de Langenboomseweg is momenteel in gebruik als akker. Aan de Vensteeg stond voorheen een loods van een champignonkweker. Deze loods is echter recentelijk afgebroken. Om de bouw van die woningen mogelijk te maken buiten het woningbouwprogramma om wil men gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant of het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke Buitengebied in Ontwikkelingsbeleid (BiO-beleid). Door BRO is in 2005 reeds een verkavelingschets gemaakt voor deze woningen. Deze verkavelingschets vormt de uitgangsbasis voor dit rapport.

Het bouwen van de woningen op deze locatie is echter niet in overeenstemming met de voorschriften die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor dit perceel. De woningen kunnen daarom alleen gerealiseerd worden als vrijstelling van het bestemmingsplan wordt verleend. Hiervoor zal een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten worden doorlopen. Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Vandaar dit rapport.

1.2 Doelstelling

Doel van dit rapport is te onderbouwen waarom al dan niet medewerking verleend kan worden aan de vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen aan de Vensteeg en Langenboomseweg in Zeeland.

1.3 Onderzoeksvragen

Om uitspraken te kunnen doen over het al dan niet medewerking verlenen aan de bouw van de woningen wordt in dit rapport naar antwoorden gezocht op drie onderzoeksvragen, namelijk:

1. Is de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen beleidsmatig mogelijk op het desbetreffende perceel?
2. Hebben de plannen onevenredig negatieve invloed op aanwezige waarden die aan de projectlocatie worden toegekend?

3. Zijn er milieuhygiënische aspecten die de realisatie van de plannen zouden kunnen belemmeren, of hebben de plannen zelf onevenredig negatieve milieuhygiënische gevolgen?

1.4 Inhoud en Leeswijzer

In de voorliggende rapportage zal allereerst een gebiedsprofiel beschreven worden. Dit is een beschrijving van het gebied waarin het plangebied ligt, waarbij ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen. Als tweede onderdeel komt een projectprofiel aan bod, waarin een uiteenzetting wordt gegeven van de gewenste ontwikkeling. Vervolgens wordt met behulp van een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan beschreven waarom deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de daarbij horende voorschriften. Vervolgens is aan elke onderzoeksvraag een hoofdstuk gekoppeld. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het project getoetst aan het bestaande, relevante beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. De eerste onderzoeksvraag kan op basis van deze analyse beantwoordt worden. In hoofdstuk 4 worden de waarden in en om de projectlocatie beschreven en wordt antwoord gegeven op de tweede onderzoeksvraag. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod en wordt de derde onderzoeksvraag beantwoord. In hoofdstuk 6 is het stedenbouwkundige verkavelingsplan opgenomen dat reeds door BRO is opgesteld. Tot slot wordt als conclusie in hoofdstuk 7 een beoordeling gegeven van het project. Hierin staat waarom het college van Burgemeester en Wethouders al dan niet medewerking kan verlenen aan het project.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de omgevingskenmerken van Zeeland. Vervolgens wordt beschreven om welke ontwikkeling het gaat en waarom deze niet in overeenstemming is met de voorschriften van het bestemmingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Zeeland is een dorp in de gemeente Landerd, gelegen juist ten noorden van het langgerekte Peelgebied in het oostelijke deel van de provincie Noord-Brabant. Samen met een aantal buurtschappen had het dorp in 2005 zo'n 6.159 inwoners.

Hoewel het dorp Zeeland vooral de laatste jaren flink is uitgebreid, blijft op de landkaart het oude patroon van de verspreide bewoning zichtbaar. Nog steeds zijn de buurtschappen Brand, Graspeel, Kreitsberg, Nabbegat, Oventje, Puttelaar, Trent, Voederheil en Zevenhuis te herkennen.

Zoals in de meeste dorpen en stadjes in de omgeving is Zeeland ontstaan in de 13e eeuw. De naoorlogse periode werd, zoals bijna overal in Nederland, gekenmerkt door een ongekende groei van de welvaart en van het aantal inwoners. De boerenstand, die het traditionele gemengd bedrijf grotendeels inruilde voor de intensieve veehouderij, floreerde als nooit tevoren, maar niet zonder het milieu zwaar te belasten.



Figuur 1 omgeving Zeeland



Figuur 2 projectlocatie

2.3 Projectprofiel

Aan de rand van het dorp, gelegen aan de Langenboomseweg en de Vensteeg, is momenteel een agrarisch perceel gelegen. De Langenboomseweg en de Vensteeg zijn twee oude doorgaande wegen, die het dorp verbinden met het buitengebied en andere dorpen in de omgeving. Momenteel heeft alleen de Langenboomseweg nog een doorgaande functie voor verkeer vanuit het dorp richting de Peelweg (N277). Voorheen stond aan de Vensteeg een grote loods van een champignonkwekerij. Omdat dit bedrijf veel overlast veroorzaakte voor de omgeving (geluid en stank) is de locatie gesaneerd en is de bebouwing gesloopt. Het project is ontstaan vanuit de noodzaak deze agrarische bedrijfslocatie te saneren. De te bouwen woningen worden deels geprojecteerd op het voormalige bedrijfsperceel. Een strook grond aan de Langenboomseweg is bij het project betrokken om een goede stedenbouwkundige afronding van de locatie te kunnen realiseren.

Op de hoek van de Vensteeg en de Langenboomseweg is een voormalige boerderij gelegen. Deze boerderij zal behouden blijven, maar de gemeente Landerd heeft plannen laten maken om dit perceel in de toekomst aan de straatkanten te bebouwen. Zowel direct aan de Vensteeg als direct aan de Langenboomseweg zullen 4 vrijstaande woningen gebouwd worden op ruime kavels. De bouw van deze woningen wordt mogelijk gemaakt met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant of het in ontwikkeling zijnde Buitengebied in Ontwikkelingsbeleid. Door BRO is hier in het verleden reeds een verkavelingschets voor gemaakt. Deze verkavelingschets vormt het uitgangspunt voor dit rapport.



Figuur 3 verkavelingschets ruimte-voor-ruimte woningen

2.4 Uitsnede bestemmingsplan

Op de kaart die hoort bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1996” is de projectlocatie bestemd voor “agrarisch gebied met natuurwaarden” en voor “agrarische doeleinden”. Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen op percelen met deze bestemming is niet toegestaan.



Figuur 4 Uitsnede vigerende bestemmingsplan

2.5 Conclusie

Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte woningen aan de Vensteeg en Langeboomseweg in Zeeland is niet in overeenstemming met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 1996” van de gemeente Landerd. De woningen kunnen dan ook alleen maar gerealiseerd worden met behulp van het doorlopen van een vrijstellingsprocedure in het kader van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Vandaar dit rapport.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven van het relevante beleid dat van toepassing is op de projectlocatie en de gewenste ontwikkeling. Daarvoor wordt ingegaan op beleidsstukken, die zowel op rijksniveau, provinciaal niveau als gemeentelijk niveau bestaan.

3.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte

De Nota Ruimte (23 maart 2005 door 2^e kamer vastgesteld) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Met de Nota Ruimte legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Het nationaal ruimtelijk beleid is van een dusdanig schaalniveau dat het geen invloed heeft op de realisatie van deze ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen in Zeeland.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Noord Brabant

De provincie heeft in februari 2002 een nieuw streekplan 'Brabant in balans' vastgesteld. In het streekplan staat het ruimtelijk ordeningsbeleid van de provincie verwoord. Het gevoerde beleid kan op verschillende manieren effect hebben op de initiatieven in het landelijk gebied:

- De ruimtelijke zonering van het landelijk gebied;
- De speciale beschermingszones.

Het landelijk gebied is onderverdeeld in een groene hoofdstructuur en een agrarische hoofdstructuur. De groene hoofdstructuur (GHS) is verdeeld in GHS-natuur en

GHS-landbouw en de agrarische hoofdstructuur (AHS) in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegekend, valt een gebied binnen één van deze zones.

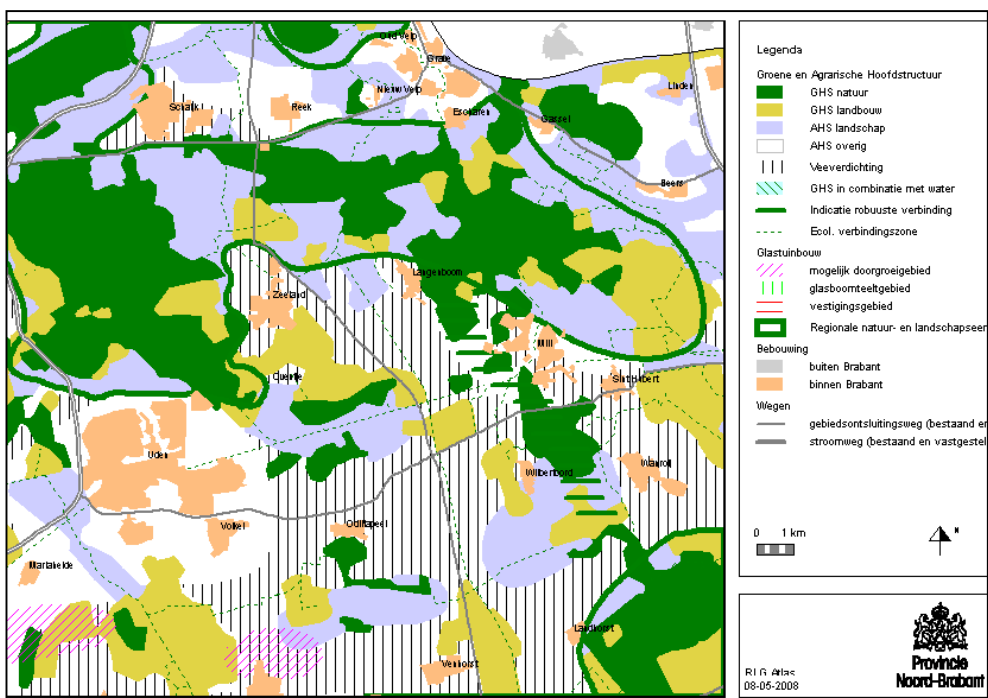
De projectlocatie is gelegen in een zone die is opgenomen als 'GHS-landbouw' subzone 'leefgebied kwetsbare soorten'. De GHS wordt gevormd door een samenhangend netwerk van waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden, voornamelijk landbouwgebieden, met aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Hieronder vallen ook de beheersgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur.

Het leefgebied kwetsbare soorten omvat landbouwgronden en andere gronden, waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd overeenkomstig het in paragraaf 3.4.3 genoemde provinciaal beheers- en landschapsgebiedsplan. Het gaat hier onder meer om weidevogels, ganzen en zwanen, om amfibieën en reptielen en om bijzondere planten. Rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. In het leefgebied kwetsbare soorten moeten landbouw, recreatie en andere activiteiten worden uitgeoefend met respect voor deze voorwaarden.

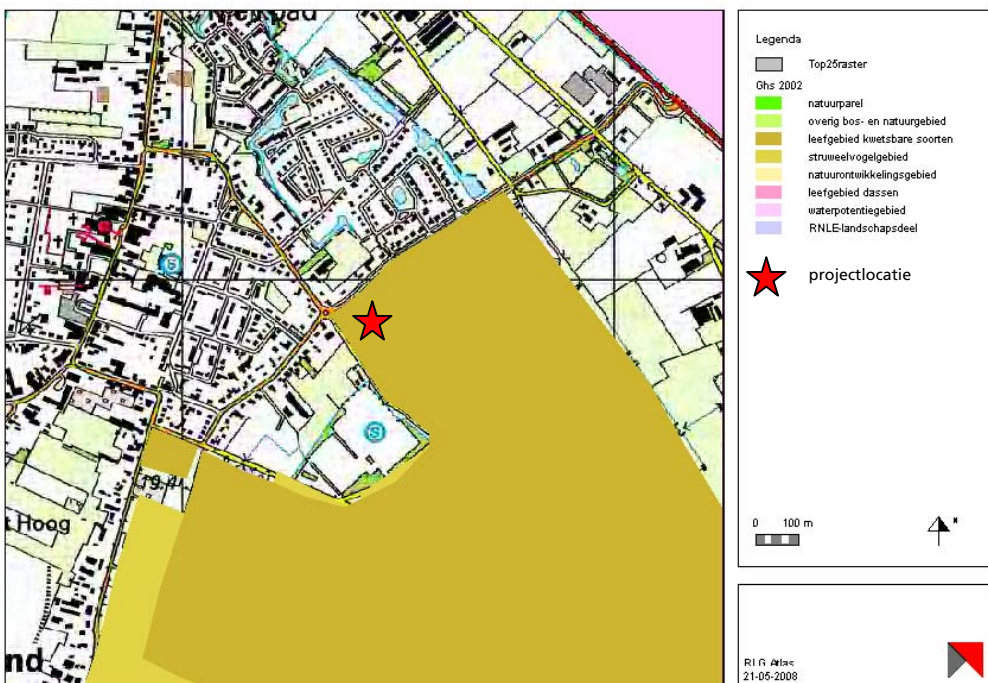
Het bouwen van acht woningen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS) is in principe niet toegestaan. In de GHS-gebieden geldt echter het 'nee, tenzij-principe'. Hier is uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. De provincie verleent in dat geval een vrijstelling van het Streekplan.

Wanneer het belang en de onontkoombaarheid van de aantasting van natuurwaarden in de GHS is aangetoond, moet verzekerd worden dat de aantasting van natuur- en landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Voor de compensatie van de natuurwaarden heeft de provincie de 'Beleidsregel natuurcompensatie' (2005) opgesteld. Hierin worden richtlijnen gegeven waar en op welke wijze compensatie plaats dient te vinden. Compensatie vindt bij voorkeur plaats binnen de GHS. Compensatie binnen de EHS is echter uitgesloten omdat hiervoor reeds middelen beschikbaar zijn en realisatie hiervan is gegarandeerd. De omvang van compensatie bestaat uit de oppervlakte vernietigd areaal, eventueel verstoord of versnipperd areaal, en afhankelijk van de ontwikkelingstijd van de natuur een kwaliteitstoeslag. De wijze van compensatie is afhankelijk van de functie en

kwaliteit van het te compenseren gebied. Daarnaast worden in de beleidsregel een aantal eisen met betrekking tot realisatie en zekerstelling gesteld.



Figuur 6 groene en agrarische hoofdstructuur



Figuur 7 groene hoofdstructuur rondom Zeeland

3.3.2 Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte'.

De provincie wil het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen. Spreiding van de woonbebouwing wordt tegengaan om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen. Bewoning van het buitengebied door burgers is echter al lang een normaal gegeven. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, kan het nodig zijn om af te wijken van de programmering of van een of meer van de bedoelde beleidsregels.

De beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte' heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Voor de sloop van 1000 m² agrarisch bedrijfsgebouw mag één Ruimte-voor-Ruimte-kavel ontwikkeld worden. Dit kan afwijken van de programmering voor de woningbouw of van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Naast de sloop van bedrijfsgebouwen die toebehoren aan de intensieve veehouderij, dient milieuwinst behaald te worden door het uit de markt nemen van ten minste 3.500 kg fosfaat voor elke Ruimte-voor-Ruimte kavel, dat wordt ontwikkeld.

In het streekplan "Brabant in Balans" is de zogenaamde "ruimte voor ruimte regeling" opgenomen, welke op 30 maart 2004 is aangepast. Vervolgens is de "ruimte voor ruimte regeling" vervangen door de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006". In deze beleidsregel is onder meer bepaald dat:

- de bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een Structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
- de bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- de bouw van de woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moeten zoveel mogelijk verbeterd worden.

Gezien de ligging van het perceel in de GHS, is formeel gezien sprake van een strijdigheid met de beleidsregel ruimte-voor-ruimte. Toch voldoet de projectlocatie aan de ruimtelijke eisen, die worden gesteld aan ruimte-voor-ruimte kavels. De ligging in een gebied dat is aangeduid als GHS vanwege het voorkomen van beschermde soorten impliceert de aanwezigheid van bepaalde gebiedskenmerken waardoor de locatie geschikt zou zijn voor deze soorten. Volgens het streekplan zijn rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied

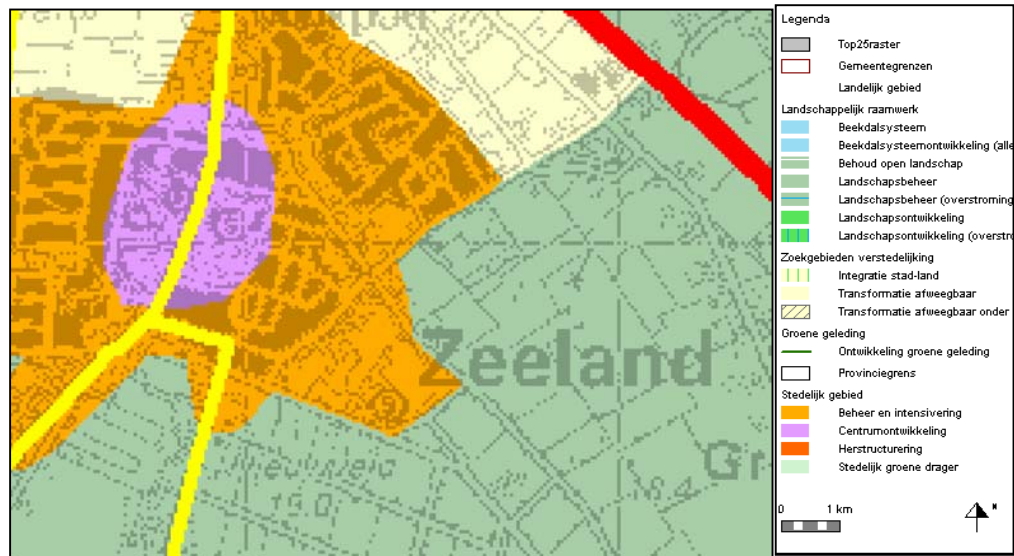
belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. Wanneer echter ingezoomd wordt op de initiatieflocatie blijkt dat deze geenszins voldoet aan deze gebiedskenmerken. Aan de Vensteeg heeft een grote agrarische loods gestaan, die onlangs is gesloopt. Bovendien is het gehele perceel aan de Vensteeg verhard geweest (betonverharding). Het gedeelte van het perceel aan de Langenboomseweg is weliswaar onbebouwd (akker), maar wanneer gekeken wordt naar de kenmerken die van belang zijn voor de instandhouding van de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten, moet enige nuance in acht genomen worden. Dit perceel kent een agrarisch gebruik. Dit sluit de aanwezigheid van rust, beslotenheid, stabiliteit en hoge waterpeilen uit. Bovendien grenst het perceel direct aan de bebouwde kom van het dorp Zeeland en wordt het perceel begrensd door een belangrijke, drukke ontsluitingsweg van het dorp. Bijstelling van de GHS op perceelsniveau is daarom in casu te billijken.

3.3.3 Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Om het Streekplan te specificeren, zijn diverse Uitwerkingsplannen gemaakt van stedelijke en landelijke regio's. De Gemeente Landerd valt onder het "Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken". Het Uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionaal schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het uitwerkingsplan bestaat uit twee bouwstenen: duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma.

In het uitwerkingsplan is de projectlocatie deels aangeduid als onderdeel van het landschappelijk raamwerk met het programma landschapsbeheer (figuur 6). Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Ontwikkelingen binnen het landschappelijk raamwerk kunnen aanvaardbaar zijn. Incidentele stedelijke ontwikkelingen, passend binnen de nota "Buitengebied in Ontwikkeling" zijn ook afweegbaar binnen het landschappelijk raamwerk. Daarvoor moeten het wel kleinschalige ontwikkelingen zijn. Het initiatief om acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen te realiseren past binnen deze kleinschalige ontwikkelingen.

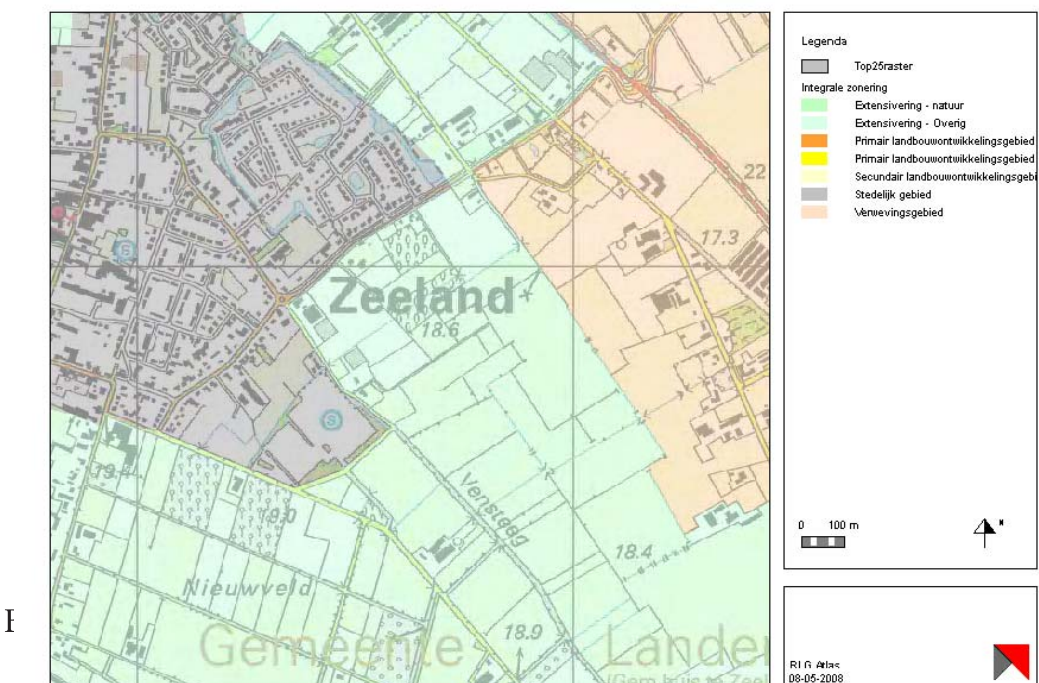
Het projectgebied is deels aangeduid als stedelijk gebied met het programma beheer en intensivering. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.



3.3.4 Reconstructieplan Peel en Maas

De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering is het indelen van het reconstructiegebied in drie zones: gebieden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij, gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij stedelijke functies en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven. De drie gebieden heten achtereenvolgens landbouwwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze gebiedsindeling wordt integrale zonering genoemd.

In het reconstructieplan Peel en Maas is de projectlocatie gesitueerd in een extensiveringsgebied overig (figuur 5). Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.



Op die manier wordt het wonen beschermd tegen eventuele stankhinder. De ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen aan de Vensteeg en Langenboomseweg passen binnen het reconstructieplan Peel en Maas vanwege de ligging in het extensiveringsgebied met het primaat wonen. De te realiseren woningen mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperken.

3.3.5 Buitengebied in Ontwikkeling

Het platteland verandert. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, terwijl de bedrijven die overblijven steeds groter worden. Tevens komen er nieuwe functies bij in de vrijkomende stallen en bedrijven. Een herinvulling van het platteland is goed voor de leefbaarheid, maar een ongecontroleerde verandering zorgt voor een verrommeling van de bebouwingsconcentraties en de kernrandzones. In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is in de provincie Noord-Brabant concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". De notitie gaat onder andere in op de toevoeging van woningen door middel van het Ruimte-voor-Ruimteprincipe. Nieuwe woningen zijn mogelijk mits deze passen binnen een bebouwingscluster, bebouwingslint of kernrandzone.

De projectlocatie wordt in het gemeentelijke Buitengebied in Ontwikkelingsbeleid aangewezen als bebouwingsconcentratie. De bouw van acht woningen op dit perceel is daarmee in overeenstemming met het geformuleerde beleid in de nota buitengebied in ontwikkeling. De projectlocatie grenst daarbij direct aan de bebouwde kom van Zeeland. De bouw van de acht woningen sluit daarmee op een logische manier aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dorp.

3.4 Gemeentelijk beleid, StructuurvisiePlus

De gemeente Landerd wil met de StructuurvisiePlus 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.

Zeeland ligt temidden van een landelijk gebied met natuur- en agrarische waarden. Als zelfstandige, 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 en delen van het buitengebied.

In Zeeland is sprake van enkele theoretische bouwkavels op particulier terrein. De gemeente neemt wat betreft deze laatste kavels geen initiatief en zal elke aanvraag op zijn merites beoordelen. Woningbouw is echter alleen mogelijk wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de kern. Door de wijzigingen in de verkeersstructuur, wordt het woonklimaat langs de oude linten aantrekkelijker. Intensivering op incidentele locaties langs het lint moet echter zeer zorgvuldig plaatsvinden, per locatie moet een afweging gemaakt worden.

Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen past binnen de doelstellingen die voor Zeeland op het gebied van wonen zijn geformuleerd. De woningen zijn gesitueerd aan de oude linten van het dorp en zullen een visuele kwaliteitsverbetering van de dorpsrand tot gevolg hebben.

3.5 Conclusie en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging

Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het Streekplan. Het bouwen van woningen in de GHS is namelijk in principe niet toegestaan.

De uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is volgens het Streekplan alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. De provincie verleent in dat geval een vrijstelling van het Streekplan.

De ligging in een gebied dat is aangeduid als GHS vanwege het voorkomen van beschermde soorten impliceert de aanwezigheid van bepaalde gebiedskenmerken waardoor de locatie geschikt zou zijn voor deze soorten. Volgens het streekplan zijn rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. Wanneer echter ingezoomd wordt op de initiatieflocatie blijkt dat deze geenszins voldoet aan deze gebiedskenmerken. Aan de Vensteeg heeft een grote agrarische loods gestaan, die onlangs is gesloopt. Bovendien is het gehele perceel aan de Vensteeg verhard geweest (betonverharding). Het gedeelte van het perceel aan de Langenboomseweg is weliswaar onbebouwd (akker), maar wanneer gekeken wordt naar de kenmerken die van belang zijn voor de instandhouding van de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten, moet enige nuance in acht genomen worden. Dit perceel kent een agrarisch gebruik. Dit sluit de aanwezigheid van rust, beslotenheid, stabiliteit en hoge waterpeilen uit. Bovendien grenst het perceel direct aan de bebouwde kom van het dorp Zeeland en wordt het perceel begrensd door een belangrijke, drukke ontsluitingsweg van het dorp.

Wel heeft het gebied de potentie natuurwaarden te ontwikkelen. Binnen het projectgebied is een strook opgenomen waar natuurontwikkeling optimaal op gang kan komen. Langs de zuidelijke grens is hiervoor een strook van 20 meter breed geprojecteerd. Ter plaatse ligt een sloot, die doorloopt tot in het aangrenzende 'wijstbos'. De provincie Noord-Brabant heeft aan de landinrichtingscommissie Graspeel een subsidie toegekend voor het project herstel Wijstgronden dat voldoet aan de criteria voor vernieuwende inrichtingsprojecten in het landelijke gebied. De waarden in het gebied worden bepaald door het kleinschalig landschap (voormalige Beemden), de natte omstandigheden veroorzaakt door een hoge kweldruk vanuit hoger gelegen gebieden op de Peelhorst in combinatie met de ligging van een breuklijn aan de oppervlakte die het zogenaamde "Wijstverschijnsel" veroorzaken. De zeer waardevolle, aan natte omstandigheden en kwel gebonden vegetatie staat onder druk en om die te verlichten is het 'wijstbos' aangelegd. De strook langs de sloot krijgt een natuurlijke vormgeving door aanpassing van de taluds, waardoor een waardevolle aansluiting/aanvulling op het 'wijstbos' verkregen wordt.

Deze argumenten afwegend, kan verondersteld worden dat de natuurwaarde van het perceel is en de begrenzing van de GHS opnieuw in overweging genomen moet worden. Het belang van het ontmantelen van de champignonkwekerij, het oplossen van een milieuknelpunt en de het feit dat er geen directe aantasting van natuurwaarden in de GHS plaatsvindt, acht de gemeente voldoende om woningbouw te rechtvaardigen.

De andere beschreven beleidsdocumenten zijn niet eenduidig over de ontwikkelingsmogelijkheden op de projectlocatie. Het Uitwerkingsplan geeft zelfs aan dat een gedeelte van de projectlocatie reeds verstedelijkt is. Bovendien is de bouw van de woningen wel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, zoals dat verwoord is in de Structuurvisieplus en zal de locatie onderdeel uit gaan maken van een bebouwingscluster zoals opgenomen in het in ontwikkeling zijnde Buitengebied in Ontwikkelingsbeleid.

4. WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plannen getoetst aan bestaande waarden die aan de projectlocatie en de directe omgeving worden toegekend. Daarbij gaat het om archeologische waarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en hydrologische waarden door middel van een watertoets.

4.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK; 2000) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW; 2000). Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant bezit de ondergrond van de projectlocatie een lage indicatieve archeologische waarde. De indicatieve waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn. Bij het aantreffen van archeologische waarden in deze gebieden dient hiervan melding gemaakt te worden conform de monumentenwet.

Voor de realisatie van acht woningen op de betreffende locatie is het niet nodig vooraf archeologisch onderzoek te verrichten. Als tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten aangetroffen worden, is men wel verplicht hier melding van te maken.

4.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het dorp Zeeland is in de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen op de geïsoleerde hogere zandgronden ten oosten van de zandrug tussen Boekei en Oss. Mogelijk heeft een Merovingische of Karolingische uithoeve aan de basis van de ontwikkeling van de nederzetting gestaan. De nederzetting zal in de Middeleeuwen hebben bestaan uit een bescheiden lintbebouwing langs de huidige Kerkstraat, van waar uit de ten westen gelegen zandgronden in de Middeleeuwen ontgonnen zijn. De lineaire opzet langs de akkers wijst op een systematische bosontginning. Direct ten oosten van de huidige Kerkstraat vond men de lager gelegen heide- en broekgronden. De bevolking heeft zich altijd gericht op de agrarische productie. Onder invloed van de laat-middeleeuwse ontginningen zal de lintbebouwing verlengd en verdicht zijn.

In de jaren 1940-1942 onderging de kom van Zeeland enkele uitbreidingen. Ten gevolge van oorlogsverwoestingen werd in 1940 aan de Puttelaar en de Vensteeg, gelegen ten oosten van de Kerkstraat, een aantal nieuwe, ruim opgezette boerderijen gevestigd. Aan de Vlasroot 1-15 werden in 1942 een achttal nieuwe woonhuizen opgetrokken. Door de uitbreidingen van 1941 en 1942, die hoofdzakelijk op de oude akkerbodems ten westen van de Kerkstraat plaatsvonden, verkreeg Zeeland dwars op de Kerkstraat een aantal bebouwde straten. Tot dan toe was een uitbreiding van de bebouwing nagenoeg altijd gezocht in een verdere verdichting en verlenging van de lintbebouwing.

Na de Tweede Wereldoorlog is het proces van verdichting van de bebouwing aan de Kerkstraat verder voortgeschreden, voornamelijk in het zuidelijk deel van de straat. Door de invulling met moderne woonhuizen en winkels en de sloop van beeldbepalende gebouwen zoals het klooster en het gemeentehuis is het karakter van het zuidelijk deel van de Kerkstraat sterk gewijzigd. Ondanks de grootschalige uitbreidingen van Zeeland tussen ca. 1960 en 1990 op de oude akkerbodems ten oosten en westen van de kom is de oude karakteristiek van een langgerekte lintbebouwing langs de Kerkstraat zeer goed bewaard gebleven.

De projectlocatie en directe omgeving zijn niet van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het bouwen van acht woningen langs de Vensteeg en Langenboomseweg lijkt in overeenstemming te zijn met de ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van het dorp langs de oude weglinten.

4.4 Natuurwaarden

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Ruimtelijke ingrepen worden voorzien van een overzicht van de gevolgen van het project op bestaande flora en fauna.

De gemeente heeft een veldonderzoek naar in het plangebied aanwezige natuurwaarden uitgevoerd. Het plangebied wordt gevormd door het perceel van een voormalige shii-takekwekerij en een akkerbouwperceel (maïsakker). Het perceel van de kwekerij was geheel bebouwd en verhard. Het akkerbouwperceel is intensief gebruikt geweest (maïsland). Bijzondere natuurwaarden werden niet verwacht. Daarentegen zijn die wel aanwezig in het aangrenzende wijstbos. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing voor dit project is omschreven wordt de natuurwaarde van het wijstbos vergroot. De voorgenomen woningbouw is hierop niet van invloed.

De Flora- en faunawet kent lijsten waarop de beschermde soorten staan vermeld. Voor een aantal van deze soorten geldt dat deze zijn vrijgesteld van een ontheffing, een klein aantal soorten is feitelijk ontheffingsplichtig.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan de vragen.

Soorten van FFlijst 2 en 3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 2/3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. De werkzaamheden omvatten niet het rooien van gewas en zijn, uitgaande van een gebruikelijke uitvoering, niet van dien aard dat die een verstoring van broedplaatsen in de omgeving meebrengen. Er is dank ook geen noodzaak een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3. Er treden geen effecten op ten aanzien van deze soortgroep. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Concluderend kan gesteld worden dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

4.5 Watertoets

Uit het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o. blijkt dat de waterhuishouding in het gebied redelijk gevoelig is. Een watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. 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. 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 concrete ontwerprichtlijnen opgesteld. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het waterschap zijn opgenomen in de nota 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas' (d.d. december 2004).

De belangrijkste aspecten in deze beleidsnota zijn:

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

Bij de toepassing van het waterbeleid wordt veelal de trits "vasthouden - bergen - afvoeren" gebruikt voor de waterkwantiteit. Hiermee wordt voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd ('afwenteling').

Op de acht bouwpercelen binnen het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Regenwater wordt niet afgevoerd, maar geïnfiltreerd in de bodem. De (bouw)percelen zijn dermate ruim opgezet dat infiltratievoorzieningen gemakkelijk toepasbaar zijn.

4.6 Conclusie

De bouw van de acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen in Zeeland hebben geen onevenredig negatief effect op de in dit hoofdstuk beschreven gebiedswaarden.

5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze ruimtelijke onderbouwing zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Hindercirkels bedrijven
- Verkeerskundige situatie
- Luchtkwaliteit
- Geluidshinder
- Bodemonderzoek
- Externe veiligheid
- Belemmeringen

5.2 Hindercirkels bedrijven

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' (Wvg) in werking getreden. Ten behoeve van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Daarnaast dient de geurbelasting op de woningen acceptabel te zijn. Een woning is namelijk een geurhindergevoelig object. Er zal duidelijkheid verschaft moeten worden over de invloed van nabijgelegen bedrijven op de projectlocatie.

Voor het opstellen van een stedenbouwkundig verkavelingsplan is in Augustus 2005 door BRO is reeds onderzocht welke hindercirkels de projectlocatie overlappen. Ten zuiden van de projectlocatie, aan de Vensteeg is een champignonkwekerij gevestigd met een hindercirkel van 30 meter. De geplande ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen zijn zo op het perceel gesitueerd dat ze niet negatief beïnvloed worden door de hindercirkel van dit bedrijf.

5.3 Verkeerskundige situatie

De woningen zullen ieder via een inrit een directe aansluiting krijgen op de Langenboomseweg of Vensteeg. De toename van de verkeersintensiteiten op beide wegen is met de toevoeging van 8 woningen niet dusdanig dat verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het onderhavige initiatief betreft de toevoeging van 8 woningen en zal daarom niet in betekende mate bijdragen. Daarom is een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk en is het plan conform de Wet milieubeheer.

5.5 Akoestisch onderzoek

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidshinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Mogelijke uitzondering hierop is dat uit een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de wegen een dusdanige geluidsbelasting hebben dat op 10 m¹ vanuit de as van de meest nabij gelegen rijstrook de geluidsbelasting maximaal 48 d bedraagt. Deze wegen kunnen dan "gedezoneerd" worden. Akoestisch onderzoek hiervoor is dan niet noodzakelijk. Ook voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden. De wegen in de nabijheid van het plangebied kennen allen een 30 km/uur-regime. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Bodemonderzoek

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is bodemonderzoek verricht.¹ Uit dit onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is en het grondwater licht tot matig. De verontreinigingen zijn echter niet dusdanig dat deze een belemmering vormen voor de toekomstige woonbestemming. Naar aanleiding van het geconstateerde matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater dient in principe een aanvullend grondwateronderzoek te worden aanbevolen. Echter gezien de afwezigheid van een mogelijke bron van verontreiniging en het gegeven dat op niet verdachte locaties in de regio regelmatig verhoogde concentraties zware metalen worden aangetroffen, wordt een aanvullend onderzoek weinig zinvol geacht.

Na sanering van de locatie in 2005 (sloop gebouwen en terreinverharding) heeft het perceel braak gelegen. Het heeft vervolgens tijdelijk gediend als gemeentelijke opslagplaats van grond in verband met de ontwikkeling van het uitbreidingsplan De Steenakker aan de overzijde van de Vensteeg/Langenboomseweg.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen² (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen³ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁴ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁵.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁶ (RNVGS). Deze Nota is verduidelijkt en zo-

¹ Verkennend onderzoek, Van Oort Bodemonderzoek te Heesch, november 2004

² Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

³ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁴ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁵ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

⁶ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

veel mogelijk in overeenstemming gebracht met het BEVI door middel van de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'⁷.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonerings. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

5.7.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

5.7.2 Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

5.7.3 Externe veiligheidstoets

Voor de betreffende projectlocatie is een inventarisatie verricht van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van de beschikbare risicokaart van de Provincie Noord-Brabant, de risicoatlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en -meldingen).

⁷ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Uit deze inventarisatie is gebleken dat geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De risicobron die het dichtste bij is, is Automobielbedrijf Jan Wijnakker. Deze heeft een risicocontour van 35 meter, maar is op circa 500 meter van de initiatieflocatie gelegen en vormt daarom geen potentiële bedreiging voor de woningen aan de Vensteeg en Langenboomseweg.

5.8 Overige Belemmeringen

Volgens het bestemmingsplan "buitengebied 1996" van de gemeente Landerd zijn op, onder of direct naast de projectlocatie geen externe belemmeringen aanwezig, zoals gas- en hoogspanningsleidingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de realisatie van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen.

5.9 Conclusie

De beschreven milieutechnische aspecten die in dit hoofdstuk beschreven zijn, vormen geen belemmering voor de bouw van de acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen in Zeeland.

6. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSINGSSCHETS EN BEELD-KWALITEITREGELS

Stedenbouwkundige inpassingsschets

Door BRO is in 2005 een schets van de stedenbouwkundige verkavelingsstructuur opgesteld. Deze schets vormt het uitgangspunt van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder is deze schets opgenomen.



De keuze voor de voorgestane ruimtelijke invulling is op hoofdlijnen gebaseerd op ruimtelijke kenmerken van de Langenboomseweg en de Vensteeg. De Langenboomseweg en Vensteeg zijn beide gelegen aan de rand Zeeland en vormen allebei een min of meer doorgaande route naar het achterliggende buitengebied. De reeds omliggende panden van de vrijgekomen kavels oriënteren zich voornamelijk op de Langenboomseweg. De panden zijn vanaf de straat duidelijk zichtbaar en worden niet verdekt door beplanting. Dit geeft de straat een open en *stenig* karakter. Het profiel en het "open" karakter van straat maken dat de Langenboomseweg en in mindere mate ook de Vensteeg het aanzien van een verbindende route verkrijgt. Deze sfeer past bij de functie van de straat en moet dan ook gehandhaafd blijven.

De boerderij van de heer Van Dongen vormt een karakteristiek pand in de omgeving. Dit wordt extra benadrukt door het pand een uitzonderlijke positie in de rooilijn in te laten nemen. Het gebouw springt in relatie tot de andere panden naar voren, waardoor de historische boerderij als markant punt in het straatbeeld wordt versterkt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten plan Langenboomseweg

Voor het plan zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten leidend:

- Kavel
 - 8-tal kavels variërend tussen circa 1250 m² en 1600 m², elk met de korte zijde op de weg georiënteerd.
- Presentatie naar Langenboomseweg en Vensteeg
 - De kavels worden begrensd door middel van een doorlopende lage haag;
 - Gevel huizen presenteren zich naar de Langenboomseweg en Vensteeg en zijn zichtbaar vanaf straat.
 - De gebouwen moeten elk achter de bestaande boerderij van Van Dongen geplaatst worden. Dit is aangegeven door middel van de rooilijn die circa 2 meter achter de langsgevels van de historische boerderij getrokken is.
- Plaatsing huizen op kavel
 - Hoofdrichting bebouwing twee buitenste kavels aan de Langenboomseweg loodrecht op langrichting kavel
 - Hoofdrichting bebouwing binnengelegen kavels alsmede de bebouwing op de kavels aan de Vensteeg parallel aan de Langenboomseweg respectievelijk Vensteeg.
 - De kavel bestaat uit twee delen. De helft gelegen aan de Langenboomseweg/Vensteeg biedt ruimte voor een voortuin bestaande uit lage beplanting en de bebouwing van het huis en eventueel een garage. De garage is ten alle tijden achter de voorgevel van de woning gesitueerd, zodat deze niet toongevend in het straatbeeld is. De achtergelegen helft van de kavels

wordt gereserveerd voor de achtertuin. Vanaf de gestelde bouwgrens mag niet bebouwd worden.

- Zowel de langs- als de kopgevel van de woning mogen op de Langenboomseweg/Vensteeg georiënteerd zijn, zolang het pand aan de Langenboomseweg/Vensteeg ontsloten wordt en duidelijk haar straatgevel toonbaar maakt.
- Het hoofdbebouwing moet minimaal 5 meter van de kavelgrens verwijderd liggen. Deze regel geldt niet voor een losstaande schuur of garage.

- Bijgebouwen (zie onderstaande tabel)

Maatvoeringseisen Bijgebouwen	Eis
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel	80 m ²
maximale oppervlakte vrijstaand bijgebouw	40 m ²
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	2,75 meter
maximale goothoogte aangebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw
maximale bouwhoogte	4 meter
maximale breedte aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw	4 meter
maximale breedte aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw	breedte hoofdgebouw
Situeringseisen Bijgebouwen	
minimale afstand tot voorgevelrooilijn / voorgevellijn van hoofdgebouw	3 meter
minimale afstand van vrijstaand bijgebouw tot hoofdgebouw	3 meter

Beeldkwaliteitsregels

- Bebouwing bestaat uit een laag en is afgedekt met een kap;
- Dak bedekking bestaat uit donkere gebakken pannen of een rieten dakbedekking;
- Dakoverstekken zijn niet toegestaan;
- Gevels bestaan donker rode baksteen;
- Geen blinde gevels aan straatzijde van de Langenboomseweg/Vensteeg;
- Pand wordt middels een donker groene deur ontsloten aan de Langenboomseweg/Vensteeg;
- Witte Kozijnen en donker groene deuren.

7. CONCLUSIE

Doel van dit rapport is te onderbouwen waarom al dan niet medewerking verleend kan worden aan de vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen aan de Vensteeg en Langenboomseweg in Zeeland. Om daar uitspraken over te kunnen doen is in deze ruimtelijke onderbouwing naar antwoorden gezocht op een viertal onderzoeksvragen. Hieronder zijn deze onderzoeksvragen nogmaals opgenomen en wordt kort een antwoord geformuleerd om uiteindelijk tot een eindadvies te kunnen komen.

1. Is de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen beleidsmatig mogelijk op het desbetreffende perceel?

Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het Streekplan. Het bouwen van woningen in de GHS is namelijk in principe niet toegestaan. De projectlocatie is bovendien niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, zoals dat in de nota "buitengebied in ontwikkeling" wordt vereist.

De uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is volgens het Streekplan alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. De provincie verleent in dat geval een vrijstelling van het Streekplan.

De ligging in een gebied dat is aangeduid als GHS vanwege het voorkomen van beschermde soorten impliceert de aanwezigheid van bepaalde gebiedskenmerken waardoor de locatie geschikt zou zijn voor deze soorten. Volgens het streekplan zijn rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. Wanneer echter ingezoomd wordt op de initiatieflocatie blijkt dat deze geenszins voldoet aan deze gebiedskenmerken. Aan de Vensteeg heeft een grote agrarische loods gestaan, die onlangs is gesloopt. Het gedeelte van het perceel aan de Langenboomseweg is weliswaar onbebouwd (akker), maar wanneer gekeken wordt naar de kenmerken die van belang zijn in verband met de instandhouding van de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten, moet enige nuance in acht genomen worden. Dit perceel kent een agrarisch gebruik. Dit sluit de aanwezigheid van rust, beslotenheid, stabiliteit en hoge waterpeilen uit. Bovendien grenst het perceel direct aan de bebouwde kom van het dorp Zeeland en wordt het perceel begrensd door een belangrijke, drukke ontsluitingsweg van het dorp.

Wel heeft het gebied de potentie die waarden te ontwikkelen. Binnen het projectgebied is een strook opgenomen waar die natuurontwikkeling optimaal op gang kan komen. Langs de zuidelijke grens is hiervoor een strook van 20 meter breed geprojecteerd. Ter plaatse ligt een sloot, die doorloopt tot in het aangrenzende 'wijstbos'. De provincie Noord-Brabant heeft aan de landinrichtingscommissie Graspeel een subsidie toegekend voor het project herstel Wijstgronden dat voldoet aan de criteria voor vernieuwende inrichtingsprojecten in het landelijke gebied. De waarden in het gebied worden bepaald door het kleinschalig landschap (voormalige Beemden), de natte omstandigheden veroorzaakt door een hoge kweldruk vanuit hoger gelegen gebieden op de Peelhorst in combinatie met de ligging van een breuklijn aan de oppervlakte die het zogenaamde "Wijstverschijnsel" veroorzaken. De zeer waardevolle, aan natte omstandigheden en kwel gebonden vegetatie staat onder druk en om die te verlichten is het 'wijstbos' aangelegd. De strook langs de sloot krijgt een natuurlijke vormgeving door aanpassing van de taluds, waardoor een waardevolle aansluiting/aanvulling op het 'wijstbos' verkregen wordt.'

De projectlocatie is een logische kleinschalige aanvulling op de bestaande structuur van het dorp. Het perceel is direct aan de rand van de bebouwde kom gelegen. Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen zal een visuele kwaliteitsverbetering van de dorpsrand tot gevolg hebben.

Het bouwen van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het Streekplan. Het bouwen van woningen in de GHS is namelijk in principe niet toegestaan.

De uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is volgens het Streekplan alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. De provincie verleent in dat geval een vrijstelling van het Streekplan.

De ligging in een gebied dat is aangeduid als GHS vanwege het voorkomen van beschermde soorten impliceert de aanwezigheid van bepaalde gebiedskenmerken waardoor de locatie geschikt zou zijn voor deze soorten. Volgens het streekplan zijn rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. Wanneer echter ingezoomd wordt op de initiatieflocatie blijkt dat deze geenszins voldoet aan deze gebiedskenmerken. Aan de Vensteeg heeft een grote agrarische loods gestaan, die onlangs is gesloopt. Het gedeelte van het perceel aan de Langenboomseweg is weliswaar onbebouwd (akker), maar wanneer gekeken wordt naar de kenmerken die van belang zijn voor de instandhouding van de bestaansvoorwaarden van de betreffende diersoorten, moet enige nuance in acht genomen worden. Dit perceel

kent een agrarisch gebruik. Dit sluit de aanwezigheid van rust, beslotenheid, stabiliteit en hoge waterpeilen uit. Bovendien grenst het perceel direct aan de bebouwde kom van het dorp Zeeland en wordt het perceel begrensd door een belangrijke, drukke ontsluitingsweg van het dorp.

Wel heeft het gebied de potentie natuurwaarden te ontwikkelen. Binnen het projectgebied is een strook opgenomen waar natuurontwikkeling optimaal op gang kan komen. Langs de zuidelijke grens is hiervoor een strook van 20 meter breed geprojecteerd. Ter plaatse ligt een sloot, die doorloopt tot in het aangrenzende 'wijstbos'. De provincie Noord-Brabant heeft aan de landinrichtingscommissie Graspeel een subsidie toegekend voor het project herstel Wijstgronden dat voldoet aan de criteria voor vernieuwende inrichtingsprojecten in het landelijke gebied. De waarden in het gebied worden bepaald door het kleinschalig landschap (voormalige Beemden), de natte omstandigheden veroorzaakt door een hoge kweldruk vanuit hoger gelegen gebieden op de Peelhorst in combinatie met de ligging van een breuklijn aan de oppervlakte die het zogenaamde "Wijstverschijnsel" veroorzaken. De zeer waardevolle, aan natte omstandigheden en kwel gebonden vegetatie staat onder druk en om die te verlichten is het 'wijstbos' aangelegd. De strook langs de sloot krijgt een natuurlijke vormgeving door aanpassing van de taluds, waardoor een waardevolle aansluiting/aanvulling op het 'wijstbos' verkregen wordt.

Deze argumenten afwegend, kan verondersteld worden dat de natuurwaarde van het perceel is en de begrenzing van de GHS opnieuw in overweging genomen moet worden. Het belang van het ontmantelen van de champignonkwekerij, het oplossen van een milieuknelpunt en de het feit dat er geen directe aantasting van natuurwaarden in de GHS plaatsvindt, acht de gemeente voldoende om woningbouw te rechtvaardigen.

De andere beschreven beleidsdocumenten zijn niet eenduidig over de ontwikkelingsmogelijkheden op de projectlocatie. Het Uitwerkingsplan geeft zelfs aan dat een gedeelte van de projectlocatie reeds verstedelijkt is. Bovendien is de bouw van de woningen wel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, zoals dat verwoord is in de Structuurvisieplus en zal de locatie onderdeel uit gaan maken van een bebouwingscluster zoals opgenomen in het in ontwikkeling zijnde Buitengebied in Ontwikkelingsbeleid.

2. Hebben de plannen onevenredig negatieve invloed op aanwezige waarden die aan de projectlocatie worden toegekend?

Uit de onderzoeken de effecten van de ontwikkeling op de gebiedswaarden blijkt dat de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen op het perceel dat wordt begrensd door de Langenboomseweg en de Vensteeg geen onevenredig negatieve

invloed op deze waarden heeft. De gemeente Landerd kan op basis van de conclusies uit de waardenonderzoeken medewerking verlenen aan de bouw van de woningen.

3. Zijn er milieuhygiënische aspecten die de realisatie van de plannen zouden kunnen belemmeren, of hebben de plannen zelf onevenredig negatieve milieuhygiënische gevolgen?

De beschreven milieutechnische aspecten die beschreven zijn, vormen geen belemmering voor de bouw van de acht ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen in Zeeland.

Eindadvies

Op basis van de onderzoeken die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn beschreven kan de gemeente Landerd medewerking verlenen aan de bouw van acht ruimte-voor-ruimte of BiO-aan de Vensteeg en de Langenboomseweg in Zeeland.