

<b>GEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek. - 3 APR. 2008	
Nr.	Ard.
Class.nr.	
B & W	
Raad	
Par. archief	



**ruimtelijke  
onderbouwing**

**woningen  
Achter Oventje**

**Gemeente Landerd**

Eindhoven,  
2 april 2008

## Inhoudsopgave

### **Inleiding**

Noodzaak ruimtelijke onderbouwing	1
Opzet ruimtelijke onderbouwing	2

### **Geldend en toekomstig bestemmingsplan**

Geldend bestemmingsplan	3
Toekomstig bestemmingsplan	3

### **Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing**

Bestaande situatie	4
Uitgangssituatie	5
Situering Ruimte voor Ruimte-woningen	6
Ontsluiting woningen	7
Inpassing in de omgeving	7
Omvang bebouwing	7
Karakteristiek nieuwe woningen	7

### **Verantwoording conform “ruimte voor ruimte”**

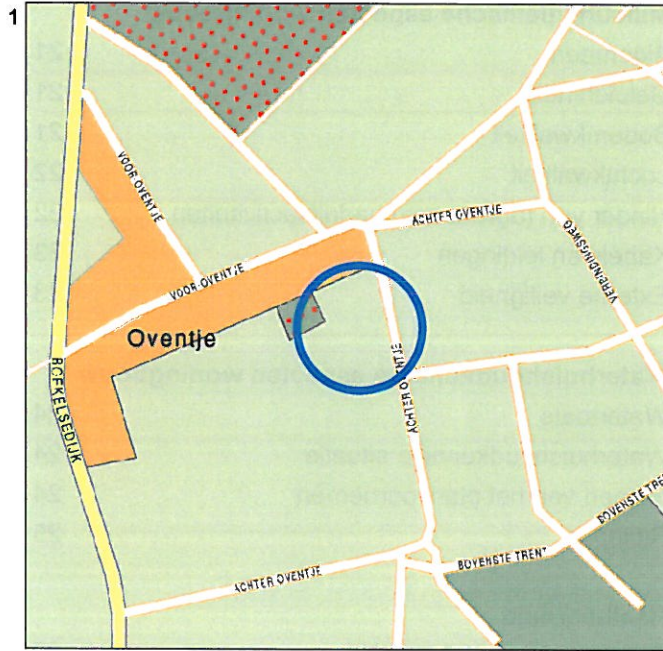
Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water	9
Bebouwingscluster	9
Ruimtelijke structuur	9
Groene en agrarische hoofdstructuur	10
Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden	10
Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie	12
Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden	13

### **Beleidskader**

Inleiding	14
Rijksbeleid	14
Provinciaal beleid	15
Gemeentelijk beleid	19

---

<b>Milieuhygiënische aspecten woningbouw</b>	
Algemeen	21
Geluidhinder	21
Bodemkwaliteit	21
Luchtkwaliteit	22
Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	22
Kabels en leidingen	23
Externe veiligheid	23
<b>Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw</b>	
Watertoets	24
Waterhuishoudkundige situatie	24
Invloed van het planvoornemen	24
Riolering	25
<b>Haalbaarheid</b>	
Economische haalbaarheid	26
Maatschappelijke haalbaarheid	26
Conclusie	26
<b>Procedure</b>	
Algemeen	27



1 straatnamenkaart



## Inleiding

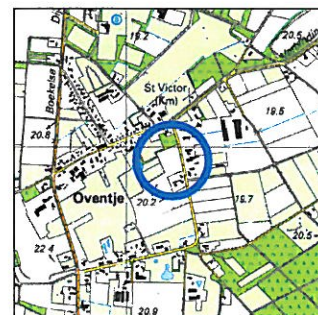


### Noodzaak ruimtelijke onderbouwing

Tussen de woningen met huisnummers 2 en 4 aan het Achter Oventje in de kern Oventje, gemeente Landerd, is een onbebouwde kavel gelegen. Het voornemen is om op deze kavel een vijftal woningen te realiseren ter uitbreiding van de bestaande kern. Het planvoornemen staat bekend onder de naam "Woningen Achter Oventje".



Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie H, nummer 2410. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de weg Achter Oventje, welke deel uitmaakt van de hoofdinfrastructuur van de kern Oventje. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse voormalig agrarische bebouwingen alsmede woningen gelegen.

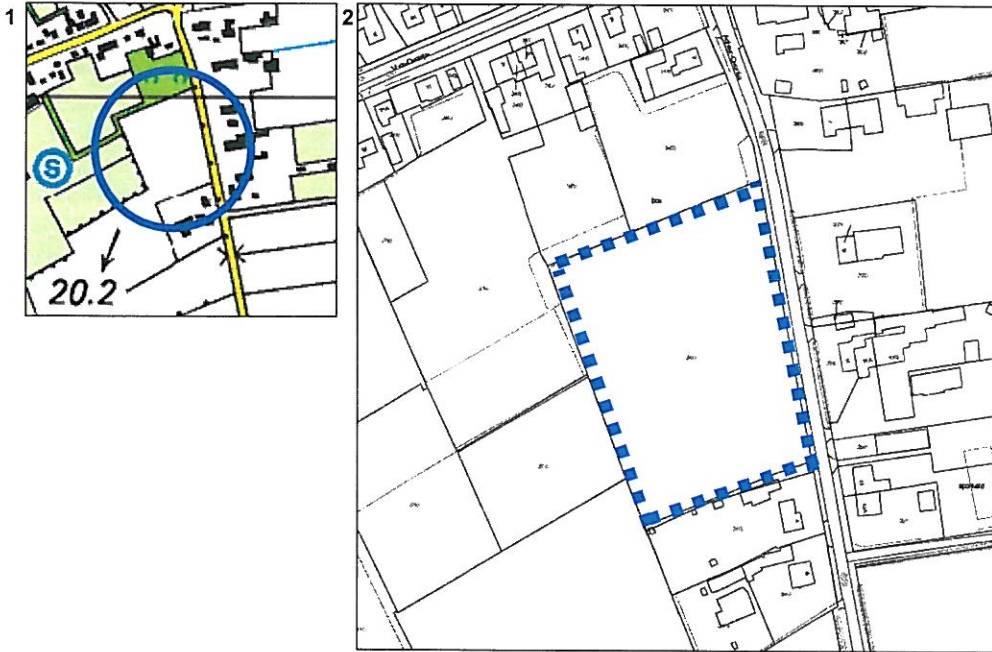


Voor de realisering van de woningen wordt gebruik gemaakt van de regeling "Buitengebied in ontwikkeling / Ruimte voor Ruimte". De binnen het kader van deze regeling noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen zal op locaties elders plaatsvinden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen op het perceel niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd heeft derhalve besloten om een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) te volgen.

- 1 plangebied
- 2 Oventje
- 3 ligging plangebied  
(topografische  
ondergrond)





### Opzet ruimtelijke onderbouwing

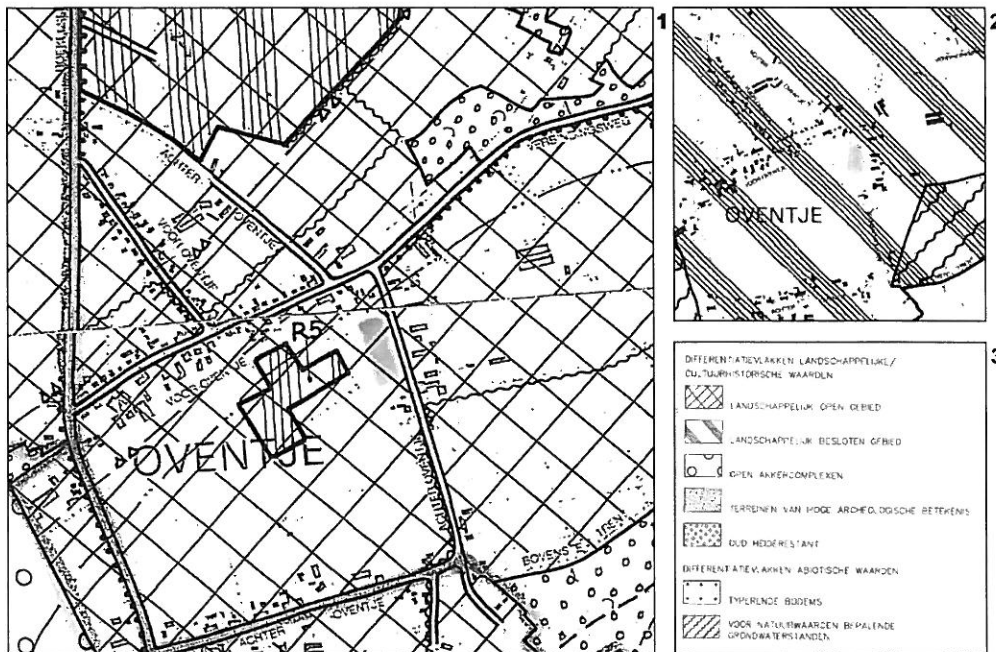
Een ruimtelijke onderbouwing is één van de vereisten voor het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO bij het verzoek tot toepassing van de regeling "Ruimte voor Ruimte" aan het Achter Oventje. Ingegaan moet worden op de ruimtelijke inpasbaarheid en tevens dient onderbouwd te worden dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden.

In de hierna volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- 1 topografische ondergrond
- 2 kadastrale ondergrond

- toetsing aan het geldend beleid;
- de relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (geluidsoverlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.

# Geldend en toekomstig bestemmingsplan



## Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft "Buitengebied 1996" van de gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 16 december 1999 en goedgekeurd d.d. 9 mei 2000. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de hoofdbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsvoering;
- b. extensief recreatief medegebruik.

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van een vijftal woningen in het kader van de regeling "Ruimte voor Ruimte" niet past binnen de huidige bestemming. Deze ruimtelijke onderbouw vormt de motivering voor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1, van de WRO, noodzakelijk voor de uitvoering van het planinitiatief.

## Toekomstig bestemmingsplan

De definitieve planologische regeling zal worden opgenomen in de herziening van het geldende bestemmingsplan.

- 1 uitsnede plankaart hoofd- en medebestemmingen
- 2 uitsnede hulpkaart B landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden
- 3 legenda







## Bestaande situatie

Het plangebied is aan de westzijde van de weg Achter Oventje gelegen. De bebouwing aan deze weg maakt deel uit van een oud bebouwingslint. Samen met het Voor Oventje vormt het Achter Oventje het bebouwingscluster Oventje, gelegen ten zuiden van de kern Zeeland. Het Achter Oventje is als zelfstandig lint ontstaan binnen het cluster en is van oorsprong agrarisch. Het lint heeft een half open structuur, de bebouwing is vrijwel overal evenwijdig aan en op beperkte afstand van de weg Achter Oventje gelegen.

De bestaande (voormalig) agrarische bebouwing aan de weg Achter Oventje wordt gekenmerkt door bebouwing in 1 tot 1½ bouwlagen, afgedekt met een kap. Deze opbouw is kenmerkend voor veel van de oorspronkelijke agrarische bebouwing in Noord-Brabant. Er is sprake van zowel langgevelboerderijen, waarbij woon-, stal- en tas(opslag) ruimte in elkaars verlengde binnen één gebouw waren ondergebracht, als T-boerderijen waarbij het woonhuis dwars op de langgerekte stal is gelegen.

In een veel later stadium is het bebouwingslint op diverse plekken aangevuld met vrijstaande woonbebouwing. Aan de overzijde van het plangebied is heden een minicamping gelegen aan de achterzijde van de voormalige agrarische bebouwing.

- 1 bebouwing aan de overzijde van de weg Achter Oventje
- 2 woningen ten zuiden van het plangebied
- 3 bosje ten noorden van het plangebied



### **Uitgangssituatie**

De woonbebouwing in de directe en bredere omgeving van het plangebied is divers van karakter. Toch bestaat de bebouwing in grote lijnen uit woningen in 1 tot 1½ bouwlagen, afgedekt met een kap. Deze gebouwen liggen in vrijwel alle gevallen evenwijdig aan de straat. Zowel de oude, van oorsprong agrarische, als nieuwere woningen hebben een traditionele uitstraling. Hierdoor heeft het geheel van bebouwing een uniform karakter.

De woningen aan de zijde van het Achter Oventje waaraan ook het plangebied ligt, hebben een eenduidige rooilijn. Aan de overzijde van de weg ontbreekt een eenduidige rooilijn, de gebouwen liggen op variabele afstanden van de weg.

1 verkavelingsvoorstel





Het plangebied ligt in zijn geheel buiten de geurzonerings van agrarische bedrijven in de omgeving. Wel valt het plangebied binnen de molenbiiotoop van de molen aan de Verbindingsweg. Molenbiiotopen zijn cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Deze zones dienen derhalve zorgvuldig te worden ingericht. Voorkomen moet worden dat de windvang onevenredig zal afnemen als gevolg van nieuwe ingrepen.

#### Situering Ruimte voor Ruimte-woningen

De 5 Ruimte voor Ruimte-woningen worden gesitueerd aan de weg Achter Oventje (tussen de nummers 2 en 4). Alle woningen worden achter de 55dB(A) contour van de weg geplaatst.

De lintbebouwing aan de weg Achter Oventje is op diverse plaatsen onderbroken. Deze onderbrekingen bieden zicht op het achterliggende buitengebied. Ter hoogte van het plangebied is vanaf de weg Achter Oventje zicht op de sportvelden en de achtertuinen van de woningen aan het Voor Oventje. De afwisseling tussen open en dicht is mede bepalend voor de karakteristiek van het buurtschap Oventje. Het realiseren van een vijftal woningen in het plangebied draagt bij aan de ervaring van lintbebouwing. Op dit moment heeft het lint op deze locatie een zeer open karakter. De bouw van de vijf woningen brengt meer balans in de verhouding tussen bebouwd en open gebied in het lint. Tegelijkertijd blijft door de ruime opzet van de woningen ook de openheid gewaarborgd.

- 1 luchtfoto bebouwingslint  
Achter Oventje
- 2 geurzonerings
- 3 molenbiiotoop



### Ontsluiting woningen

De ontsluiting van de 5 woningen vindt plaats via de weg Achter Oventje. De woningen zullen, evenals de naastliggende woningen, door middel van een inrit op de weg Achter Oventje ontsloten worden.

Parkeren zal bij de woningen zelf moeten plaatsvinden. Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar. De 5 woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen in de weg Achter Oventje.

### Inpassing in de omgeving

De locatie dient ingevuld te worden met woningen, op een wijze waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De agrarische bouwgrond verdwijnt en maakt plaats voor bij de omgeving aansluitende woonbebouwing. Door de situering op de rooilijn aan de westzijde van de weg Achter Oventje passen de woningen in het beeld van de bebouwing.

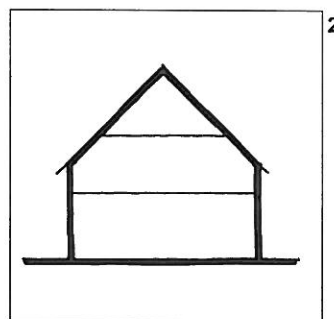
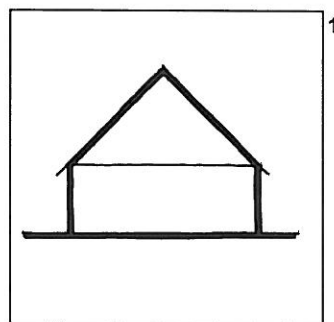
### Omvang bebouwing

Overeenkomstig de bestaande bebouwing aan de weg Achter Oventje worden de 5 nieuwe woningen in 1 tot 1½ (begane grond en gedeelte eerste verdieping) bouwlagen, afgedekt met een kap (resterende gedeelte eerste verdieping en zolder) uitgevoerd. De omvang van de hoofdbebouwing zal circa 750 à 1000 m<sup>3</sup> bedragen. Enerzijds sluit dit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, anderzijds maakt dit ook het streven naar royale woningen mogelijk.

Ten dienste van de extra woningen mag de reguliere oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> per woning (conform bestemmingsplan Buitengebied) aan vrijstaande bijgebouwen worden aangewend. De gemiddelde breedte van de vijf kavels bedraagt 25 meter. Teneinde voldoende openheid te behouden in de ruimte tussen de woningen, dient de hoofdbebouwing op minimaal 5 meter van de perceelsgrens te worden gesitueerd.

### Karakteristiek nieuwe woningen

Wat betreft de karakteristiek van de nieuwe woningen staan twee mogelijkheden open: ofwel aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing, ofwel aansluiting zoeken bij de meer recent gerealiseerde woningbouw.



- 1 doorsnede 1 bouwlaag
- 2 doorsnede 1½ bouwlaag



1



De kern Oventje heeft van oudsher een agrarische achtergrond, deze is nog goed afleesbaar van de bebouwing aan de weg Achter Oventje. Uit de recentere burgerwoningen is nauwelijks een eenduidige karakteristiek af te leiden. Gelet hierop geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur.

De bebouwing van de woningen is langgerekt, waarbij de korte zijde aan de straat wordt gesitueerd. Aan de straatzijde loopt de nokrichting parallel aan de straat, de nokrichting van de rest van het achterliggende deel van de woning staat haaks daarop, zoals bij T-boerderijen. De woningen kennen een eenduidige rurale verschijningsvorm, met een informeel karakter zonder symmetrische statigheid. De architectuur is sober van karakter, een al te uitbundige detaillering en overdadige ornamentering worden achterwege gelaten.

Het materiaalgebruik van de woningen sluit aan bij de bestaande voormalige agrarische bebouwing in de omgeving, welke een traditioneel karakter heeft. De woningen zijn derhalve opgetrokken uit rode baksteen en afgedekt met donkergrijs gekleurde gebakken dakpannen. Voor de kozijnen en deuren wordt gebruik gemaakt van hout. Het kleurgebruik bij de kozijnen is wit met gele en donkergroene elementen, in een compositie conform de bestaande bebouwing. De deuren en eventuele luiken zijn donkergroen.

1 materiaalgebruik en beplanting in de omgeving

Bij de erfbeplanting wordt rekening gehouden met het feit dat het achterliggende open landschap vanaf de weg ervaren kan blijven worden. Tevens sluit de beplanting aan bij de omgeving. Dit houdt voor de erfafscheidingen in het gebruik van (beuken)hagen. Daarbij wordt met name aan de straatzijde en op punten waar zicht op het achterliggende landelijke gebied mogelijk is, een maximale hoogte van circa 1 meter gehanteerd. Voorts wordt aan de straatzijde gebruik gemaakt van eiken en linden, deze staan in de huidige situatie reeds langs de weg Achter Oventje. Op het erf van de woningen wordt door middel van het gebruik van fruit- en notenbomen gerefereerd aan het agrarische karakter van de omgeving.



## Verantwoording conform "Ruimte voor Ruimte"

### Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water

De mogelijkheid tot de bouw van 5 woningen in het plangebied is aan een ruimtelijke en planologische afweging onderworpen, alsmede zijn de effecten voor milieu en water bekeken. In het kader van de water-toets wordt het planvoornemen daartoe ook toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Aspecten, die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn de in de regeling "Ruimte voor Ruimte" genoemde voorwaarden.



### Bebouwingscluster

De weg Achter Oventje vormt de hoofdweg van het bebouwingslint van dezelfde naam. Doordat sprake is van bebouwing gelegen aan kruisingen van wegen in een buitengebied, kan het Achter Oventje samen met het Voor Oventje aangemerkt worden als bebouwingscluster. Het bebouwingslint Achter Oventje is daarmee een geschikte locatie voor het oprichten van woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

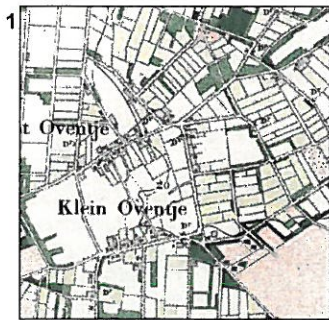
### Ruimtelijke structuur

Het bebouwingslint Achter Oventje vormt het historische hart van dit gedeelte van de kern Oventje. Dit zelfstandig onstane lint is van oudsher omgeven door agrarische bebouwing. In de laatste decennia is een groot deel van die agrarische bedrijven beëindigd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden.

De bouw van de 5 woningen aan het Achter Oventje past binnen de voorgaand beschreven ontwikkeling binnen dit bebouwingslint. De vervanging van de agrarische bestemming door de woningen betekent een versterking van de lintbebouwing langs de weg. Het lint wordt een meer aaneengesloten geheel, terwijl tegelijkertijd het contact met het omliggende landelijke gebied vanaf de weg aanwezig blijft.

1 agrarisch gebruik  
plangebied

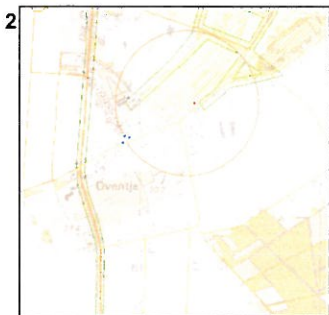




### Groene en Agrarische hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS). De realisering van de Ruimte voor Ruimte-woningen wordt derhalve hierdoor niet belemmerd.

Achter Oventje is nabij de natuurgebieden Trentsche Bosschen en Steenberggen gelegen, welke onderdeel zijn van de Groene Hoofdstructuur. Steenberggen is op de Streekplankaart aangeduid als "natuurparel" en "aardkundig waardevol gebied". Het plangebied zelf is echter niet binnen de Groene Hoofdstructuur gelegen, zoals die door de provincie in het Streekplan is opgenomen.



Het plangebied maakt deel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en wel in de hoofdzone AHS-landschap subzone leefgebied dassen, zoals die door de provincie in het streekplan is opgenomen. De zone AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Het plangebied is gelegen in het direct om de kern Zeeland aangewezen "extensiveringsgebied, overig".

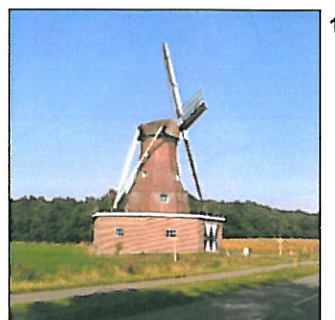
### Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden

#### Cultuurhistorie en archeologie

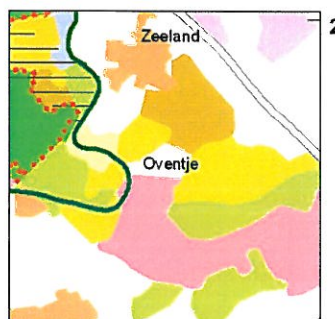
Het Oventje betreft een oud bebouwingscluster ten zuiden van de kern Zeeland. Tot aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw lag het cluster grotendeels ingeklemd tussen heidegebieden, welke inmiddels meest zijn bebost. Een deel van de houtwallen en smalle bospercelen op en langs de oorspronkelijke kleinschalige weidegronden en bouwlanden is bewaard gebleven. Het Achter Oventje vormt het zuidelijke deel van het buurtschap Oventje en heeft in vergelijking met het Voor Oventje een meer open structuur.

- 1 historische kaart 1899
- 2 cultuurhistorische waarden kaart

Op de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied direct ten zuiden van het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Aangezien het plangebied zelf echter een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde heeft, bestaat hier slechts een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



De weg Achter Oventje is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel niet aangeduid als een historisch geografisch relevante lijn. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. In het buurtschap Oventje staat als geheel weinig beeldbepalende bebouwing, wel zijn er in het Voor Oventje 3 gebouwen aanwezig die zijn opgenomen in het MIP.



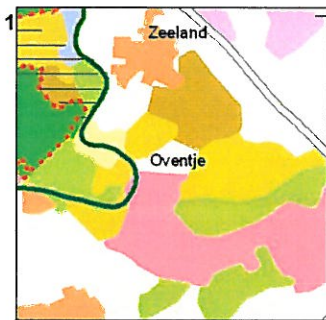
Het plangebied valt binnen de straal van 400 meter van de molenbiotoop van de molen Sint Victor, die aangewezen is als rijksmonument. Het realiseren van bebouwing binnen deze straal is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de windvang van de molen. Aangezien in de ruimte tussen het plangebied en de molen reeds diverse andere gebouwen staan alsmede enkele hoge bomen, zal de toevoeging van de 5 nieuwe woningen geen wezenlijke vermindering van de windvang met zich meebrengen ten opzichte van de huidige situatie.

1 molen Sint Victor

Met het planvoornemen zijn dus geen cultuurhistorische waarden in het geding.







### Landschap

Het plangebied is gelegen in de Agrarische hoofdstructuur (AHS) van de provincie Noord-Brabant. De lintbebouwing aan de weg Achter Oventje is op diverse plaatsen onderbroken en heeft daardoor een zeer open karakter. Deze onderbrekingen bieden veelal zicht op het achterliggende buitengebied. De afwisseling tussen open en dicht is mede bepalend voor de karakteristiek van het bebouwingslint Achter Oventje. Het realiseren van een vijftal Ruimte voor Ruimte-woningen op de voorgestelde locatie brengt meer balans in de verhouding open en dicht. Ter hoogte van het plangebied is het zicht op het buitengebied in de huidige situatie reeds beperkt door de aanwezigheid van sportvelden. De relatie tussen het bebouwde lint en het buitengebied wordt derhalve niet aangetast door realisering van de 5 woningen op de voorgestelde locatie.

### Ecologie

Het plangebied is in het streekplan gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS). Deze is onderverdeeld in de AHS-landschap en de AHS-landbouw. Ter plekke van het plangebied liggen landbouwgebieden, deel uitmakend van de AHS-landschap subzone leefgebied dassen.

De locatie maakt geen deel uit van de groene hoofdstructuur (GHS). Ecologische waarden binnen de locatie zijn bij het LNV-loket niet bekend. Hierdoor en vanwege het actuele agrarische gebruik kan veldonderzoek naar de natuurwaarden achterwege blijven. Activiteiten van dassen zijn evenmin waargenomen.

### Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie

Ter plaatse van de locatie Achter Oventje treedt door het beëindigen het gebruik van het perceel als landbouwgrond een verbetering van de milieuhygiënische situatie op. De uitstoot van schadelijke stoffen als gevolg van bemesting, die aantasting van de kwaliteit van bodem en grondwater tot gevolg hebben, treedt niet langer op.

- 1 Streekplan  
plankaart 2:  
elementen van de  
onderste laag

De waterhuishoudkundige situatie zal door het planvoornemen veranderen. Het oppervlak aan verhard gebied neemt toe, waardoor in principe meer schoon hemelwater zal afstromen. Door het opvangen van het hemelwater en het ter plaatse te infiltreren kan afstroming echter worden voorkomen. In de huidige situatie wordt overtollig hemelwater middels de riolering afgevoerd. Door gebruik te maken van opvang en infiltratie kan dit worden voorkomen en zal de waterhuishoudkundige situatie verbeteren.

De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie na realisering van de 5 Ruimte voor Ruimte-woningen is verder uitgewerkt in afzonderlijke hoofdstukken.

#### **Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden**

Realisering van de nieuwe woningen leidt niet tot een beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar nog enkele agrarische bedrijven aanwezig, echter op voldoende afstand gelegen. Bovendien vormen bestaande burgerwoningen in de omgeving voor deze bedrijven reeds een beperkende factor.





### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte en de Nota mensen, wensen, wonen. Voor het provinciaal beleid wordt ingegaan op het streekplan van Noord-Brabant, de streekplanuitwerking en het Reconstructieplan Peel en Maas. Het gemeentelijke beleid wordt toegelicht aan de hand van de StructuurvisiePlus van de gemeente Landerd.

### Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een 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 (platte)land.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 5 woningen binnen de bestaande bebouwing van het buurtschap Oventje. Dit is een vorm van intensivering, waarmee wordt aangesloten bij het beleid uit de Nota Ruimte.

#### Nota mensen, wensen, wonen

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen". De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het voornemen om vijf Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld, hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

#### Provinciaal beleid

##### Streekplan Brabant in Balans

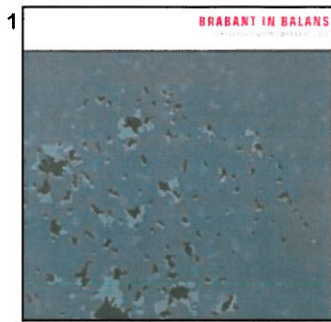
In het Streekplan is vastgelegd dat er geen burgerwoningen en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen kan in bepaalde situaties van deze regel afgeweken worden. De regeling "Ruimte voor Ruimte" gaat nader in op één van deze situaties.



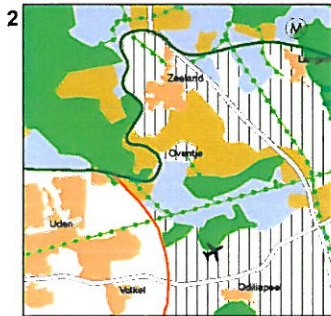
1 Mensen, wonen, wensen







Het doel van de regeling “Ruimte voor Ruimte” is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In ruil voor woningbouw moeten agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, worden gesloopt. De regeling, zoals opgenomen in het Streekplan en integraal vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte Voor Ruimte 2006, is onderstaand weergegeven.



Allereerst zijn in de Beleidsregel zekerstellingen opgenomen. De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel is pas mogelijk als aan deze zekerstellingen is voldaan. Zeker gesteld moet zijn, dat:

- de kavel rechtstreeks verband houdt met de beëindiging van een intensieve veehouderij(tak);
- de bij de intensieve veehouderij(tak) in gebruik (geweest) zijnde bedrijfsgebouwen zijn gesloopt;
- op de slooplocatie voldoende milieuwinst wordt behaald;
- op de slooplocatie een passende herbestemming dan wel een voorbereidingsbesluit wordt gelegd;
- de aanvrager niet reeds op andere wijze subsidie heeft ontvangen in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen dan wel de mogelijkheid heeft of zal krijgen een woningkavel te ontwikkelen.

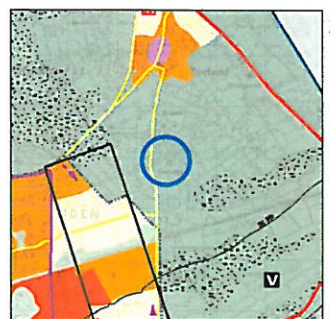
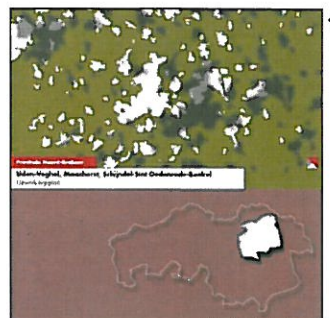
- 1 streekplan  
Brabant in Balans
- 2 uitsnede plankaart  
streekplan

Daarnaast omvat de Beleidsregel een aantal voorwaarden, waaraan de ruimte voor ruimte-kavels moeten voldoen:

- 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 een woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- de bouw van een 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 moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
- de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknot;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.



Op de zekerstellingen is in onderhavige ruimtelijke onderbouwing slechts kort ingegaan. Flankerend aan deze ruimtelijke onderbouwing zal ervoor gezorgd worden dat aan de zekerstellingen voldaan wordt. In deze ruimtelijke onderbouwing is met name ingegaan op de voorwaarden, waaraan de Ruimte voor Ruimte-kavels moeten voldoen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de vijf Ruimte voor Ruimte-woningen op de voorgestelde locatie voldoet aan de voorwaarden uit de Beleidsregel.

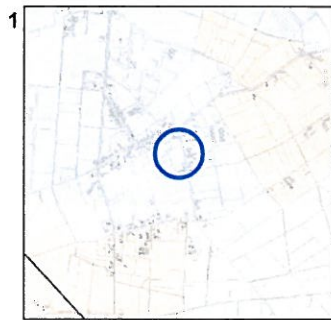
### Streekplanuitwerking

Voor een aantal deelgebieden van het streekplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt. De gemeente Landerd behoort tot een deelgebied waarvoor dat geldt. In 2004 is het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o. vastgesteld.

Het buurtschap Oventje, waarbinnen het plangebied is gelegen, is op de plankaart aangeduid als "landelijk gebied". Het buurtschap valt binnen het landschappelijke raamwerk, waarvoor het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant.

- 1 Streekplanuitwerking Uden-Veghel e.o.
- 2 uitsnede plankaart





Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied. Daarnaast is het belangrijk dat er niet verstedelijkte ruimten blijven bestaan tussen Uden en Zeeland. Het planvoornemen voor het realiseren van een vijftal Ruimte voor Ruimte-woningen is niet in strijd met het Uitwerkingsplan. Het planvoornemen voorziet in het beheer en verbetering van de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten.



## Reconstructieplan/Milieueffectrapport

### Peel en Maas

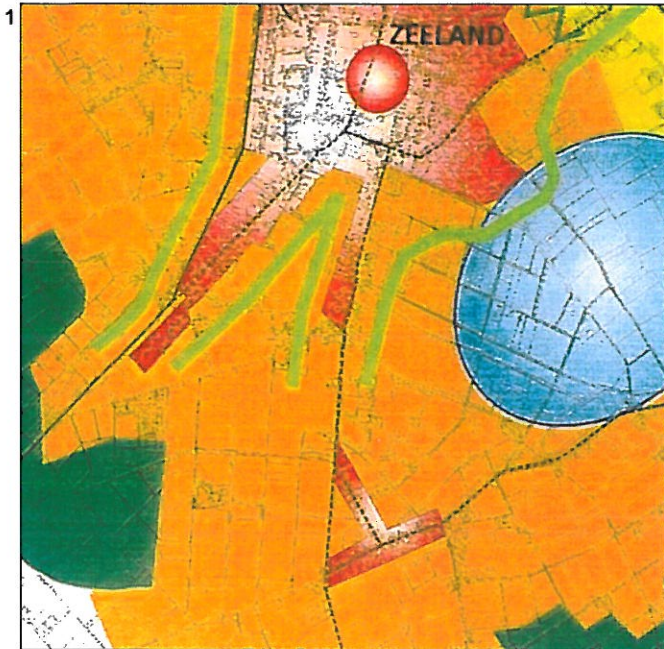
De hoofddoelen voor de reconstructie in Noord-Brabant zijn:

- het creëren van een goede omgevingskwaliteit;
- het scheppen en benutten van kansen voor een duurzame sociaal-economische ontwikkeling, met name in de landbouwsector en de toeristisch-recreatieve sector.

Uitgaande van deze hoofddoelen worden reconstructieplannen opgesteld. Centraal element is de integrale zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het gebied rond Achter Oventje en het gebied tussen Oventje en Zeeland noordwaards liggen in een “extensiveringsgebied overig”. Aan de zuidzijde ligt een “extensiveringsgebied natuur” en aan de west- en oostzijde zijn de gebieden aangeduid als “verwevingsgebied”.

- 1 reconstructieplan  
Peel en Maas
- 2 legenda

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Het primaat ligt hier bij wonen. Binnen deze gebieden is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk of zal in het kader van de reconstructie onmogelijk worden gemaakt. De realisering van de 5 nieuwe woningen verzet zich hier niet tegen en draagt via de regeling “Ruimte voor Ruimte” elders bij aan de nagestreefde extensivering.



### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie plus van de gemeente Landerd worden de kwaliteitskaders van de verschillende kernen omschreven. De gemeente Landerd stelt efficiënt en zuinig ruimtegebruik, een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de mogelijkheid om in de eigen kernen te kunnen (blijven) wonen binnen een aanvaardbare ruimtelijke omgeving, als belangrijkste uitgangspunten van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen:

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

1 uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld  
Zeeland e.o.



### Strategie Zeeland

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

De gemeente kiest voor een bescherming van een groot aantal laagdynamische waarden door duurzame grenzen voor stedelijke ontwikkelingen te trekken rondom de kern. Daarvan is sprake in het gebied:

- ten oosten van de kern, waar gekozen wordt voor het benutten van kwel en natuurpotenties
- ten zuiden de “groene long” van Zeeland tussen Brand en Hemelrijk;
- ten westen van de Bergmaas, waar gekozen wordt voor bescherming van natuur, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- ten noorden van de N277 Peelweg, met het oog op onder meer de betekenis voor de das, ecologische verbindingfuncties en de betekenis voor de agrarische sector.

Het planvoornemen betreft de intensivering van een oud lint en past als zodanig binnen het gemeentelijk beleid. In de directe omgeving is geen sprake van bijzondere bescherming van laagdynamische waarden.



## Milieuhygiënische aspecten woningbouw

### Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Landerd is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### Geluidhinder

Op de geluidsniveaukaart van de gemeente Landerd staan de 55 dB(A) contour en de 50 dB(A) contour aangegeven. Met deze kaart kan bekeken worden of akoestisch onderzoek voor een bepaalde locatie noodzakelijk is.

De 5 nieuw te bouwen woningen worden achter de 55 dB(A) contour gesitueerd, zodat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is wel nodig. Deze zal met de verklaring van geen bezwaar voor de vrijstelling bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd worden aangevraagd. Voorwaarde daarbij is dat in de woning de geluidsbelasting niet meer dan 35 dB(A) mag bedragen.

### Bodemkwaliteit

De locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woningen is heden in gebruik als weiland. Gelet op de voormalige agrarische functie is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal (eind 2008) in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde "schone grondverklaring".



- 1 de weg Achter Oventje
- 2 geluidsniveaukaart gemeente Landerd



1



## Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeft geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van een vijftal woningen nabij bestaande bebouwing. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, concept d.d. 9 november 2007).

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

## Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het plangebied grenst niet aan agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een veehouderij aan het Voor Oventje nummer 3. Rond het bedrijf geldt een zone van 50 meter, waarbinnen geen stankgevoelige objecten aanwezig mogen zijn. Het plangebied ligt ruim buiten de geurzonerings rond het genoemde agrarisch bedrijf. Van de minicamping aan de overzijde van het plangebied gaan geen beperkende invloeden uit.

Er bestaan derhalve geen belemmeringen tengevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de 5 woningen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

1 minicamping

**Kabels en leidingen**

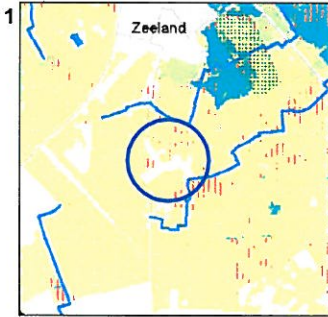
In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

**Externe veiligheid**

Het planvoornemen betreft de bouw van 5 nieuwe woningen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen in de gemeente Landerd en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of slechts incidenteel voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.





### **Watertoets**

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap zal in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

### **Waterhuishoudkundige situatie**

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is hier dieper dan 70 cm onder maaiveld en stelt daardoor minimale eisen aan hydrologisch neutraal bouwen.

### **Invloed van het planvoornemen**

Op de locatie voor de 5 Ruimte voor Ruimte-woningen wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) handelt het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor vijf woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

1 waterkansenkaart  
waterschap Aa en Maas



Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 25 jaar voorkomt. Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui, 36,2 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur in totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak ( $m^2$ ) te vermenigvuldigen met 0,043 m. In onderhavig geval zal, uitgaande van de maximale bebouwingmogelijkheden, bij elke woning maximaal zo'n  $300 m^2$  aan verharding worden gerealiseerd. De benodigde bergingscapaciteit moet dan  $300 \times 0,043 = 13 m^3$  per woning bedragen.

Hierin zal worden voorzien door de realisering van een vijver aan de achterzijde van het perceel of door middel van zaksloten, welke deels reeds langs de perceelsgrenzen lopen.

#### **Riolering**

De Ruimte voor Ruimte-woningen worden aangesloten op de bestaande riolering aan de weg Achter Oventje. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



### **Economische haalbaarheid**

Het voorstel tot realisering van de woningen aan Achter Oventje betreft een initiatief waarbij gebruik wordt gemaakt van publiek-private samenwerking (PPS). De gemeente Landerd neemt samen met de betrokken particulieren de met de realisering gepaard gaande kosten voor haar rekening. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en rioleering, komen eveneens voor rekening van de gemeente en de betrokken particuliere partijen.

### **Maatschappelijke haalbaarheid**

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgeving en de ligging van het plangebied en de functionele invulling.

### **Conclusie**

De realisatie van een vijftal Ruimte voor Ruimte-woningen aan het perceel gelegen tussen Achter Oventje 2 en 4 leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk. De definitieve planologische regeling wordt opgenomen in de herziening van het geldende bestemmingsplan.

## Procedure

### Algemeen

De procedure conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV, in werking sinds 1 juli 2005) dient gevolgd te worden met dien verstande dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen omtrent het ontwerp-vrijstellingsbesluit kenbaar kan maken.

Hierna moeten B&W binnen acht weken beslissen omtrent het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten (GS). Deze verklaring moet door GS binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag bekend worden gemaakt. Indien dat niet gebeurt, wordt de verklaring geacht te zijn geweigerd.

Binnen twee weken na de inwerkingtreding van het besluit van GS beslissen B&W omtrent het verzoek om vrijstelling.



