Bestemmingsplan Repelakker

Gemeente Landerd

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Repelakker

Gemeente Landerd

Rapportnummer:	209x00434.055799_1_3
Datum:	11 februari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer F. van Etten
Projectteam BRO:	Luke Vredeveld, Rutger van Wijngaarden, Jasmijn van Tilburg, Jeroen Miellet
Concept:	november 2009
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	februari 2010
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Repelakker, gemeente Landerd
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen 5
1.4 Relatie met andere beleidsdocumenten 5
1.5 Leeswijzer 7

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANOPZET **11**
2.1 Inleiding 11
2.2 Kenschets van het dorp Zeeland 11
2.3 Functionele planopzet 12
2.3.1 Woningbouwprogramma 12
2.3.2 Stedenbouwkundige opzet 12

3. JURIDISCHE PLANOPZET **19**
3.1 Opbouw van de bestemmingsregeling 19
3.1.1 Inleidende bepalingen 19
3.1.2 Bestemmingsbepalingen 19
3.1.3 Algemene regels 21
3.1.4 Overgangs- en slotregels 22
3.1.5 Toetsingskader onder bestemmingsregeling 22
3.2 Specifieke bestemmingsregeling 24

DEEL B - VERANTWOORDING

4. INLEIDING **29**
4.1 Nationaal beleid 29
4.2 Provinciaal beleid 30
4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid 35

5. WONINGBELEID **37**
5.1 Woningbehoefte kwalitatief 37
5.2 Woningbouwprogramma 39

6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN **41**
6.1 Inleiding 41
6.2 Bedrijven en milieuzonering 41
6.3 Externe veiligheid 45
6.4 Waterhuishouding 47
6.5 Bodem 50
6.6 Geluid 52
6.7 Flora en Fauna 54
6.8 Cultuurhistorie en Archeologie 58
6.9 Verkeer 60
6.10 Luchtkwaliteit 63

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **65**
7.1 Exploitatie 65
7.2 Handhaving 66

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK **67**
8.1 Inspraak 67
8.2 Overleg 67

BIJLAGEN
Bijlage 1: Verkeersberekening
Bijlage 2: Reactie Provincie Noord-Brabant
Bijlage 3: Reactie VROM-inspectie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2006 is het Structuurplan Bergmaasvelden door de gemeente Landerd vastgesteld. In het Structuurplan wordt richting gegeven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern Zeeland en wordt gestuurd op de ruimtelijk- en functionele transformatie van het structuurplangebied Bergmaasvelden. Één van de aspecten in dit plan is het tot ontwikkeling brengen van het gebied Repelakker. In het onderhavige gebied is de gemeente Landerd voornemens een nieuwe woonwijk te ontwikkelen met in circa 216 woningen. Het plangebied is globaal gelegen tussen de wegen Bergmaas, Kerkstraat en Voederheil.

Op dit moment is het gebied in agrarisch gebruik en grotendeels eigendom van de gemeente Landerd. In het gebied is aan de Kerkstraat 81 een complex van agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig die geamoveerd zal worden. Aan de Kerkstraat 89b/91a zijn reeds woningen geamoveerd ten behoeve van het onderhavige plan.

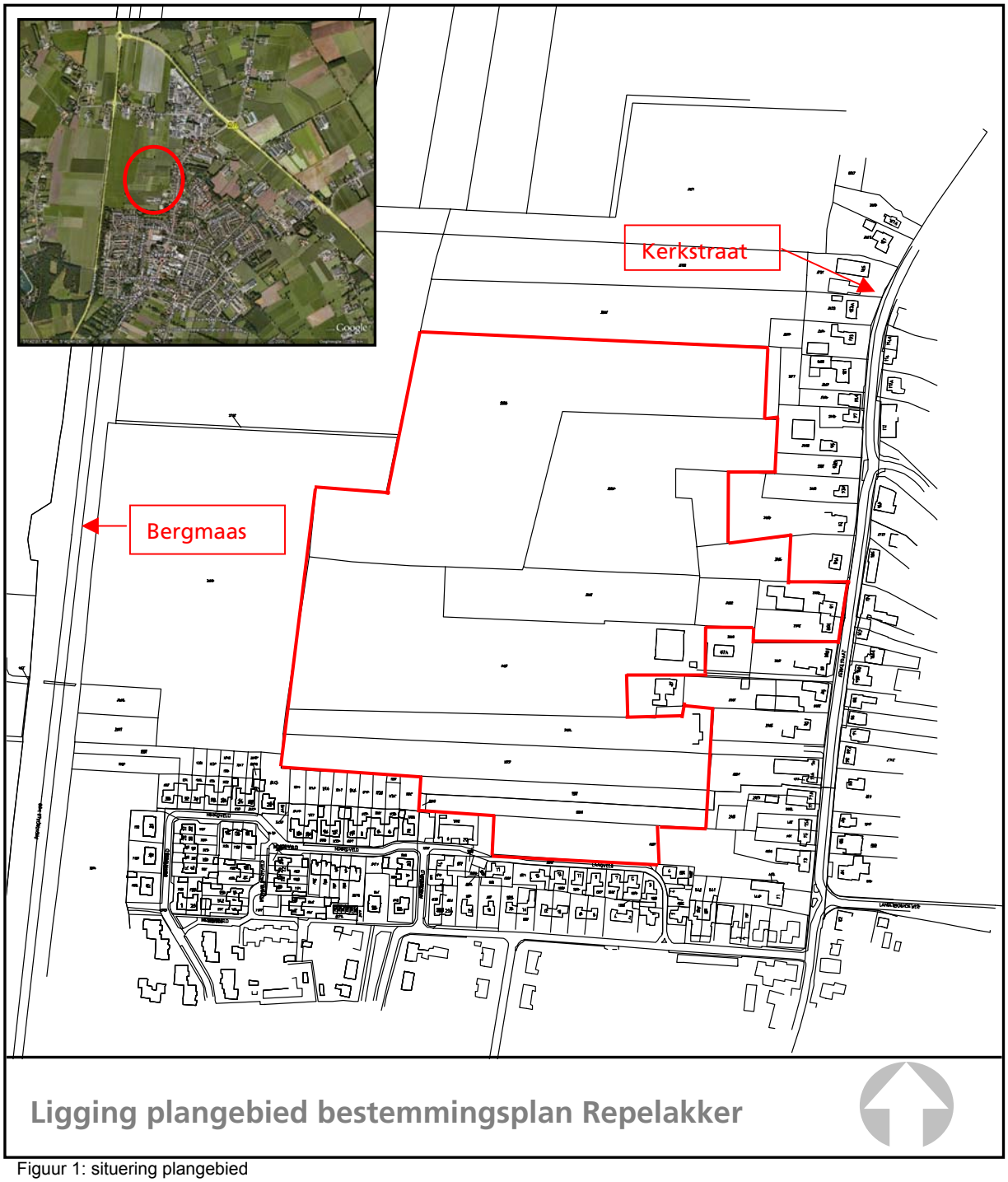
Als eerste stap tot het komen van een bestemmingsplan voor het gebied is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De nota heeft als grondslag gediend voor het stedenbouwkundig plan. Het onderhavige woongebied wordt middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in gemeente Landerd ten noordwesten van de kern Zeeland. Het maakt deel uit van het gebied Repelakker. Het plangebied wordt begrensd door:

- agrarisch gebied aan de westzijde (naast de N277);
- agrarisch gebied aan de noordzijde;
- de woonkern Zeeland in het oosten en zuiden.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Landerd sectie H, nummers: 1073, 1377, 1627, 2684, 2683, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2692, 2696, 2921, 3392, 3589 en 3590,



Figuur 1: situering plangebied

1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied Repelakker vigeert grotendeels het bestemmingsplan “Buitengebied 1996” dat op 16 september 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 9 mei 2000 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd.

Voor een klein gedeelte van het plan dat grenst aan de Kerkstraat is het bestemmingsplan “Kom Zeeland” van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en op 6 december 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

1.4 Relatie met andere beleidsdocumenten

Het opstellen van bestemmingsplannen vraagt om een gestructureerde aanpak. De feitelijke werkzaamheden hebben een aanvang genomen door een gedegen analyse van het plangebied en eerdere besluitvorming. Belangrijk document bij de analyse en inventarisatie is het op 21 september 2006 vastgestelde structuurplan Bergmaasvelden, waarin niet alleen een beleidsmatige, maar ook een planologische basis is gelegd voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied aansluitend aan de huidige westelijke bebouwingsgrens van de bebouwde kom van Zeeland.

Het structuurplan is uitgemond in de Nota van uitgangspunten. Deze nota is een cruciale stap in het proces van de totstandkoming van het bestemmingsplan geweest. In de Nota van uitgangspunten worden namelijk de basisbeleidskeuzen vastgelegd.

Het onderliggende plan is samengesteld uit en vindt zijn basis in de Nota van uitgangspunten. In deze nota zijn de belangrijkste beleidsmatige keuzen gemaakt. In verband met de planologische verankering van het bestemmingsplan zijn op het gebied van gebiedswaarden en milieuhygiëne enkele onderzoeken verricht. Tevens zijn een verbeelding (plankaart) en regels ontwikkeld.

Fotopagina

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet
Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op het beheer van het (te handhaven) bestaand gebied, als op de nieuwe ontwikkelingen. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.
Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording
Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de milieu-, water- en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de historische en bestaande situatie geschetst. Vervolgens wordt aangegeven welke ontwikkelingen in het onderliggende plan worden voorzien.

2.2 Kenschets van het dorp Zeeland

Geschiedenis
Zeeland is een dorp dat behoort tot de gemeente Landerd en is in de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen op de geïsoleerde hogere zandgronden ten oosten van de zandrug tussen Boekel en Oss. In 1376 werd in Zeeland een kapel gesticht, die gewijd was aan St. Cornelis. Deze stond op de plek van de huidige kerk, eromheen waren voornamelijk boerderijen gesitueerd. Rond 1860 bestond de bebouwing uit een onafgebroken lint, bestaande uit circa 70 boerderijen, huizen en andere bebouwing, langs beide zijde van de Kerkstraat tussen de huidige Oude Molenstraat en in de Kleine Graspeel. Tevens werden in deze periode een aantal voorzieningen gerealiseerd in Zeeland, zoals een gemeentehuis, postkantoor en een school.
Ten gevolge van oorlogsverwoestingen werden tussen 1940 en 1942 enkele uitbreidingen binnen de kom van Zeeland gerealiseerd. Hierdoor kreeg Zeeland haaks op de Kerkstraat enkele bebouwde straten. Tot dan toe vonden de uitbreidingen van de kern voornamelijk plaats door middel van verdichting en verlenging van de lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog is het proces van verdichting van de bebouwing aan de Kerkstraat voortgeschreden.

Zeeland nu
Zeeland had per 1 januari 2010 circa 6.220 inwoners en de kern bestaat uit 2279 woningen. Het plangebied valt buiten de bestaande bebouwde kom van de kern Zeeland en is een uitbreidingslocatie. Op het moment bestaat het plangebied uit weide- en akkerland en aan de Kerkstraat 81 is binnen de grenzen van het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt in het onderhavige plan geamoveerd.

2.3 Functionele planopzet

2.3.1 Woningbouwprogramma

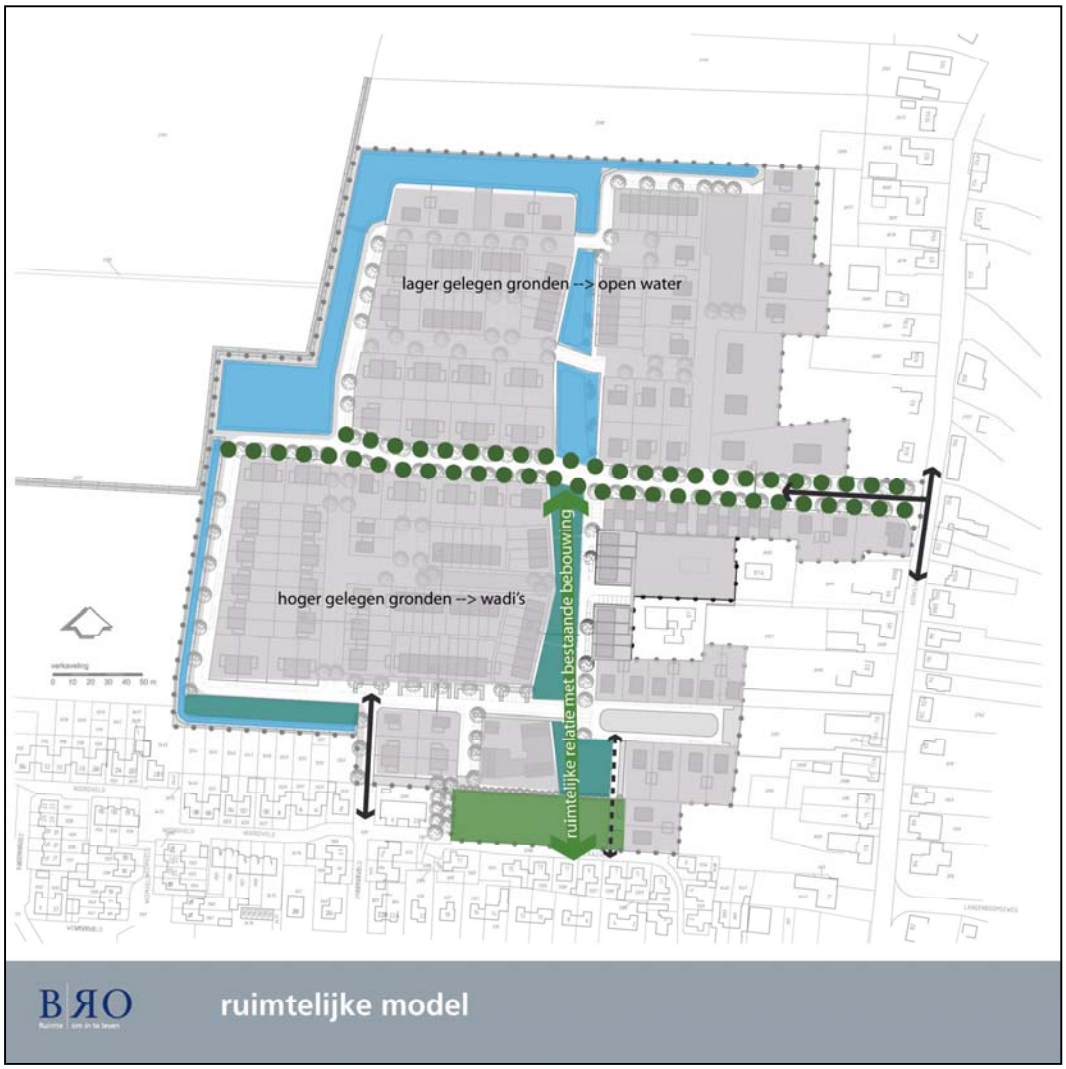
Uitgangspunten voor het programma zijn:
- diversiteit in de woningvoorraad van Zeeland en;
- de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied zelf en de omgeving.

In totaal worden in het onderhavige plangebied Repelakker circa 209 woningen gerealiseerd. De woonwijk krijgt een dorpse uitstraling waarin de woningen maximaal twee bouwlagen met kap krijgen. Het zorgcentrum met 20 appartementen bestaat uit een gebouw met drie separate woongroepen zodat het gebouw past binnen de dorpse uitstraling van de wijk. De volgende aantallen woningen worden ontwikkeld:
- circa 8 patio woningen;
- circa 20 appartementen / studio's;
- circa 80 geschakelde woningen;
- circa 56 twee-kappers;
- circa 45 vrijstaande woningen.

Het streven is om zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te bouwen.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Algemeen
Repelakker wordt gekenmerkt door een groen / blauw assenkruis die de wijk doorsnijdt. Van oost naar west loopt de centrale ontsluiting die breed van opzet is en begeleidt wordt met een doorgaande dubbele bomenrij. Dwars op de hoofdontsluiting loopt een groen / blauwe structuur die een verbinding vormt met de bestaande bebouwing ten zuiden van het plangebied. Hier bevindt zich een open veld aan de Laagveld die aansluit op de groen / blauwe zone. Aan de randen zal water worden gerealiseerd waarmee een zachte overgang naar het omliggende agrarische landschap wordt gevormd.



Figuur 3: ruimtelijk model Repelakker

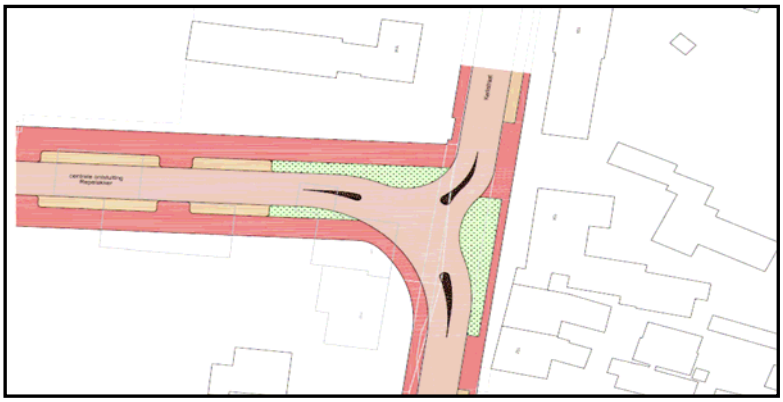
Water en groen

De invulling van water in het plangebied is ingegeven door de hoogte van het huidige maaiveld. Ten noorden van de centrale ontsluiting is het plangebied lager gelegen waardoor hier gekozen is om open water aan te leggen. Ten zuiden van de centrale ontsluiting ligt het maaiveld hoger. Hier is daarom gekozen om het water op te vangen in wadi's die bij droge periodes gebruikt droog zullen staan. Uitgangspunt voor water is een gescheiden systeem waarin vuil water van schoon water gescheiden wordt gehouden. Een ander uitgangspunt is 'hydrologisch neutraal' binnen het plangebied. Infiltratie is in dit gebied erg lastig. Door het relatief grote groenoppervlak in het gebied zijn de watervoorzieningen goed inpasbaar. Het watersysteem wordt zodanig ingericht dat ook een oplossing voor de waterkwantiteitsproblematiek aan de Kerkstraat geboden wordt. Op dit moment wordt namelijk een (klein) deel van het (schone) regenwater in de Kerkstraat rechtstreeks op het riool geloosd. Dit zal in de toekomst naar de, in het plangebied gelegen, watergang afgekoppeld worden.

Figuur 4: ‘bebouwing’ en ‘groen en waterstructuur’

Ontsluiting

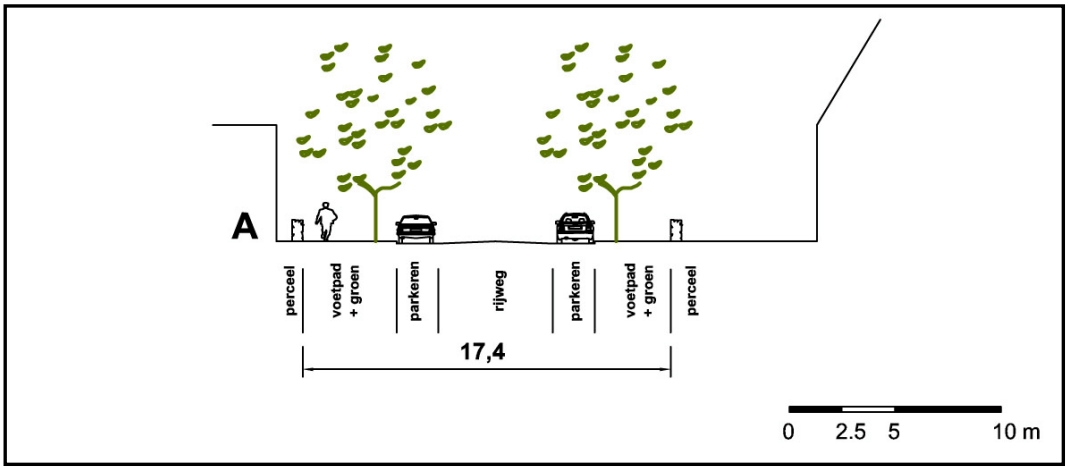
De hoofdontsluiting zal in het oosten gekoppeld worden aan de Kerkstraat ter hoogte van nummer 89b/91a; de hier aanwezige woning is reeds gesloopt. Gezien de bebouwingsdichtheid, groenwaarden en cultuur-historische waarden van de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat is dit de meest ideale locatie. De ontsluiting op de Kerkstraat zal door middel van de in figuur 5 afgebeelde T-splitsing geschieden.



Figuur 5: ontsluiting plangebied naar de Kerkstraat

De mogelijkheid wordt opengehouden om deze ontsluiting in de toekomst door te trekken en aan te sluiten op de Bermaas. In het zuiden wordt een koppeling met de Akkerveld voor autoverkeer gemaakt. Deze ontsluiting is beduidend minder belangrijk dan de hoofdontsluiting op de Kerkstraat. Het langzaam verkeer zal van dezelfde aansluitingen gebruik gaan maken als het autoverkeer. Echter langs de noord-zuid gelegen groen / blauwe zone loopt een langzaam verkeersroute die aansluit op het Laagveld ten zuiden van Repelakker. Tevens is er een brug voorzien in het noord-westen zodat er gebruik

gemaakt kan worden van het schouwpad langs het water om een rondje langs de rand van de wijk te lopen.



Figuur 6: profiel hoofdontsluiting ten behoeve van de patiowoningen

Verkaveling en woningtyperingen
Langs de hoofdontsluiting staan met name grote twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Dit zorgt ervoor dat het ruime profiel door een bebouwing wordt begeleidt. Uitzondering hierop zijn de patiowoningen waardoor de aanhechting aan bestaande percelen kavels komen die door hun beperkte diepte geschikt zijn voor patiowoningen.

Over het algemeen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp de rijenwoningen gepositioneerd aan het groen of water. Aan de randen bevinden zich een aantal grotere kavels en overwegend vrijstaande woningen. Op deze manier is de overgang met de bestaande kavels opgevangen. Een aantal van deze woningen kan door zelfbouwers worden benut om zelf een bouwplan te realiseren.
In het zuiden van het plangebied bevindt zich een bijzonder gebouw waar medewerkers van de zorgboerderij begeleidt kunnen wonen. Dit gebouw ligt aan de groene structuur van de nieuwe wijk en aan het bestaande open veld aan Laagveld waardoor het een bijzondere plek inneemt als overgang tussen bestaand en nieuw.

Parkeren
Principe-uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden. Bij de geschakelde woningen waar dit niet mogelijk is, kunnen parkeerkoffers gerealiseerd worden.

Geluid
De woningen liggen op een dusdanige afstand van de weg Bergmaas dat er geen wal of scherm aangelegd dient te worden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van geluid. Uitgangspunt is immers om een open dorpsrand toe te passen, waarbij de bebouwing zichtbaar moet zijn vanaf de weg.

Bijgebouwen
Er is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de erfbebouwingsregeling zoals deze is opgenomen in de komplannen voor Zeeland en Schaijk. Met dien verstande dat er ruime mogelijkheden voor (vrijstaande) bijgebouwen worden opgenomen.

Figuur 7: verkavelingplan

Beroep aan huis
Bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis worden evenals in de bestaande bebouwde kommen geclausuleerd toegestaan. Om een eenduidig beleid te voeren, wordt aangesloten bij de regeling uit de komplannen voor Schaijk en Zeeland.

Inwoning
In de komplannen voor Schaijk en Zeeland is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor inwoning/mantelzorg. Om een eenduidig beleid te voeren, wordt aangesloten bij de regeling uit het komplan voor Schaijk, aangevuld met de recent vastgestelde mantelzorgbeleidsregels.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Repelakker' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen. In het onderstaande worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

3.1 Opbouw van de bestemmingsregeling

3.1.1 Inleidende bepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de voorschriften en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.1.2 Bestemmingsbepalingen

(Enkel)bestemmingen
In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming
De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit[1]:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief)
- ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- aanlegvergunning (facultatief);

[1] Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- sloopvergunning (facultatief)
- Wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels
In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen
Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Ontheffing van de bouwregels
Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemene toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels
Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning
Een aanlegvergunning dient voor het binden van specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

3.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:
Deze regeling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene regeling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene ontheffingsregelingen
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingbevoegdheid
Het gaat hier om algemene wijzigingsbevoegdheden dus voor wijzigingsbevoegdheden die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregelingen
In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

3.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels
In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregeling
Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

3.1.5 Toetsingskader onder bestemmingsregeling

In de bestemmingsregeling wordt per bestemming een toetsingskader gehanteerd. Dit toetsingskader bestaat uit: stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit en overige waarden, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding, woon- en leefklimaat. Om onleesbare voorschriften te voorkomen zijn de volledige begrippen van het toetsingskader hieronder beschreven:

Stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit
Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

Milieukwaliteit en overige waarden
Ten aanzien van de milieukwaliteit en overige waarden, moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
- de gevolgen voor het archeologisch bodemarchief.

Verkeersveiligheid
Ten aanzien van de verkeersveiligheid moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid
Ten aanzien van de sociale veiligheid moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- de aanwezigheid van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Woon- en leefklimaat
Ten aanzien van het woon- en leefklimaat moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- de bezonning;
- het uitzicht;
- privacy.

3.2 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Groen
Gebruik
De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zij bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, wadi's, rijwiel- en voetpaden, speelvoorzieningen, in- en uitritten, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut.

Bouwen
Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de voorschriften opgenomen.

Maatschappelijk
Gebruik
De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgwoningen, in combinatie met ondergeschikte medische en welzijnsvoorzieningen, horecavoorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en detailhandel. Naast woningen zijn daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen, verblijfsgebieden en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In woningen zijn naast het wonen ook be-

roepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning.

Bouwen
Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden. Naast gebouwen zijn binnen de bestemming Maatschappelijk bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de voorschriften opgenomen.

Verkeer - Verblijf
Gebruik
De op de plankaart voor Verkeer – Verblijf aangewezen gronden zij bestemd voor onder andere wegen, rijwiel en voetpaden, parkeervoorzieningen, afvalcontainers, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen verband houdende met bovengenoemde aspecten.

Bouwen
Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de voorschriften opgenomen.

Wonen
Gebruik
De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen in maximaal het aantal woningen aangeduid op de plankaart. Naast woningen zijn daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen/(open)erven, brandgangen, in- en uitritten, verblijfsgebieden, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning.

Bouwen
In de bestemming 'Wonen' is het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen van algemeen nut toegestaan.
Daarnaast zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een woning met een afwijkende kap, het bouwen van bijgebouwen/ dichterbij de voorgevellijn en het bouwen van hoofdgebouwen voor de gevellijn. Naast de voorgaande ontheffing van de bouwregels kan er ontheffing van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw / bijgebouw en de mantelzorg aangevraagd te worden. Ontheffing wordt getoetst aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en

woon- en leefklimaat. Hiernaast kunnen nadere eisen gesteld worden aan bouwhoogte of situering van de bebouwing.

Water

Gebruik

De gronden op de plankaart aangeduid met ‘Water‘ zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn slechts bouwwerken met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en sectorale beleid en de invloed van deze aspecten op het onderliggende plan.

4.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, d.d. april 2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee 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.
Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- 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 ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk 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.

Met het beleid 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.

Doorwerking rijksbeleid
Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de basiskwaliteit zoals deze is geformuleerd in de Nota Ruimte. Het is niet de bedoeling dat de gemeente Landerd de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap en de cultuurhistorie in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie. De kern krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de (lokale) behoefte aan woningbouw en het plangebied wordt voor deze ontwikkeling gebruikt.

4.2 Provinciaal beleid

(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota
Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkintreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'. Deze interimstructuurvisie is een van rechtswege, beleidsneutrale, omzetting van het streekplan. Dit betekent dat er geen belangrijke beleidsmatige wijzingen in het structuurplan zijn opgenomen, ten opzichte van het streekplan.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening
De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande
Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-
Brabant.

Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid kan op verschillende manieren effect hebben op de initiatieven in het landelijk gebied. Namelijk op:

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

Zonering: de Groene hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische hoofdstructuur (AHS)
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. Het plangebied ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) landbouw', subzone 'overig'. De AHS omvat het gebied buiten GHS, de bebouwde kernen en –infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop.

De provincie wil het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen. Spreiding van de woonbebouwing wil de provincie tegengaan om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen. Bewoning van het buitengebied door burgers is echter al lang een normaal gegeven, dat in de huidige tijd vooral wordt veroorzaakt door de beëindiging van agrarische bedrijven.

Paraplunota
De paraplunota is opgesteld naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De paraplunota hangt nauw samen met Interim Structuurvisie Noord-Brabant waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door de Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt. De paraplunota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

De provincie moet bepalen welke (combinatie) instrumenten zij het meest geschikt acht ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening. Deze keuze hangt samen met de rol die de provincie voor zichzelf ziet in het netwerk van overheden, markt en samenleving en ook met de aard en het schaalniveau waarop de provinciale belangen en doelstellingen betrekking hebben.

De invoering van de nieuwe wetgeving betekent dat gemeenten meer verantwoordelijkheden krijgen en dat provincie het accent legt op proactieve sturing richting gemeenten vanuit haar eigen provinciale belangen en doelstellingen.

In de paraplunota is het provinciale beleid ten aanzien van inbreiden opgenomen. Wel moet er aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen – zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (ondergrondse ruimte) – bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Van groot belang is dat ruimte intensief wordt benut, zodat nieuw stedelijk ruimtebeslag wordt voorkomen of beperkt. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van het uitwerkingsplan voor de stedelijke en de landelijke regio's.

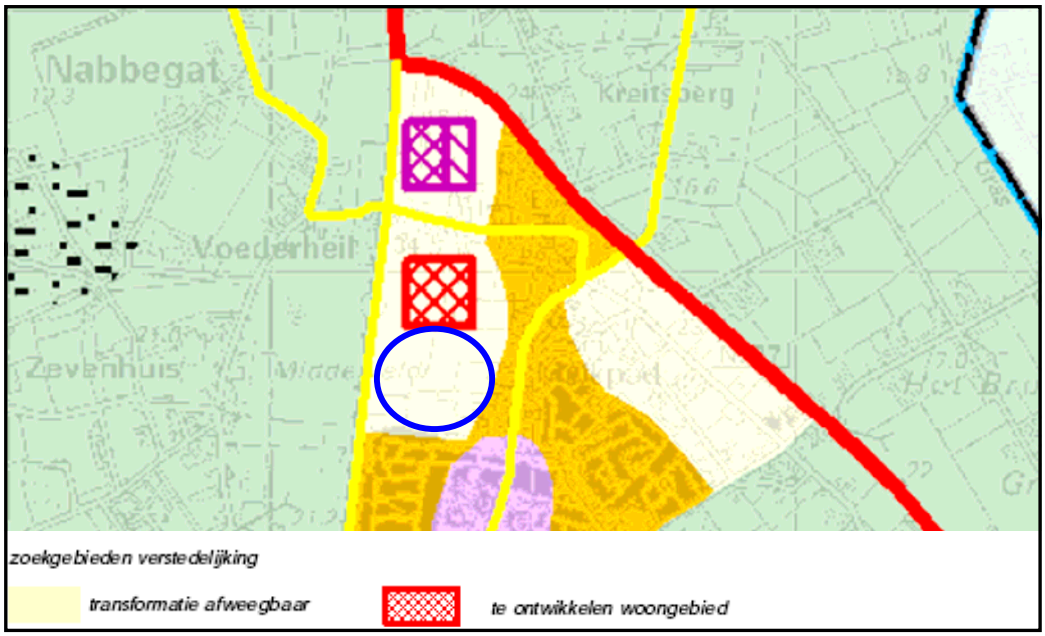
Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's is vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook deel uit van de Paraplunota. Belangrijk document voor het ruimtelijk beleid in het plangebied, welke deel uitmaakt van de paraplunota, is het 'Uitwerkingsplan Uden-Veghel'.

Uitwerkingsplan

In het uitwerkingsplan voor de regio Uden-Veghel[2] is de locatie Repelakker aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied'. Dit houdt in dat het transformeren naar stedelijk grondgebruik naar wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen afweegbaar is als dat nodig blijkt om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

[2] Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., provincie Noord-Brabant, december 2004.

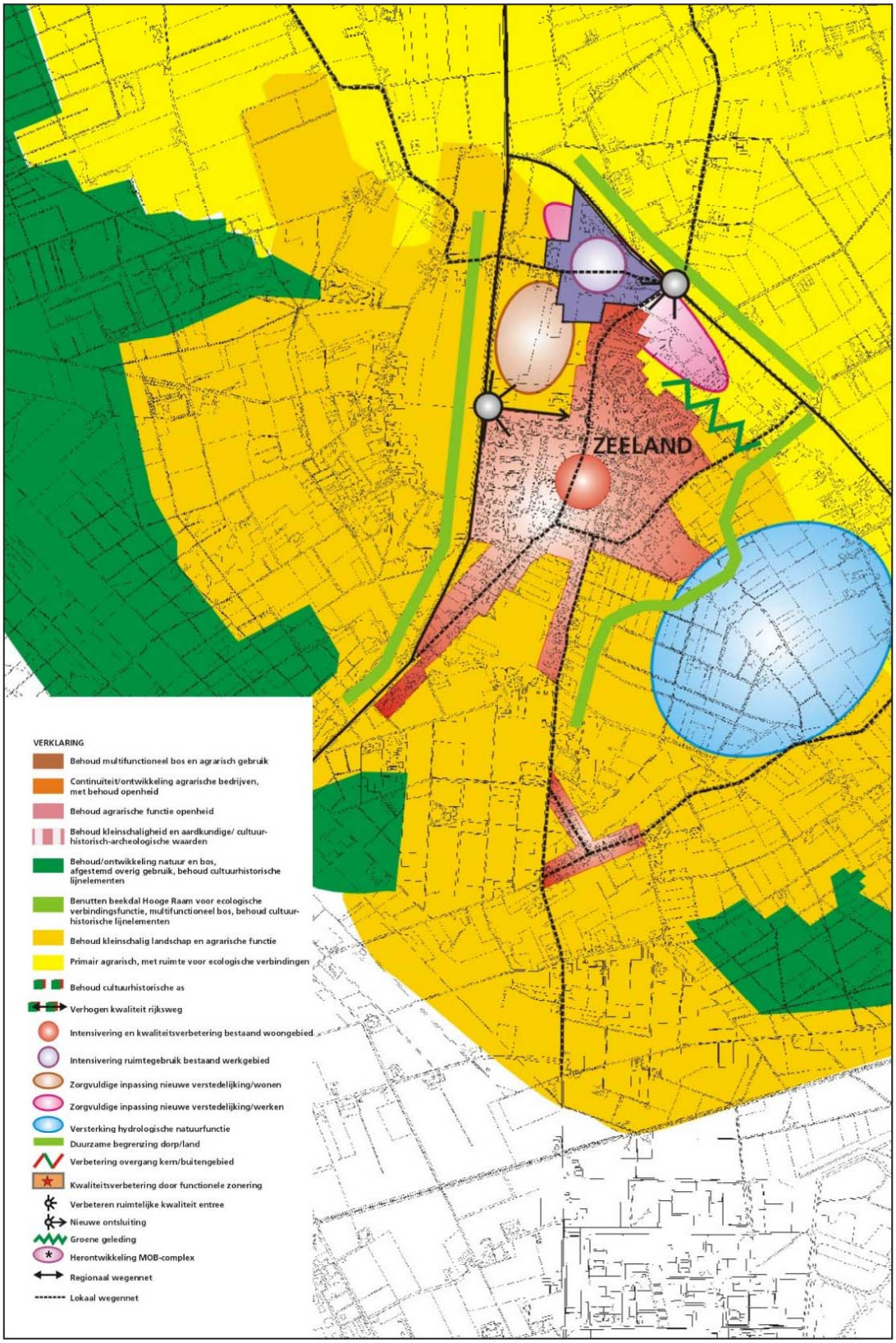


Figuur 8: Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Uden-Veghel, blauw globale ligging plangebied

Met betrekking tot het wonen streeft het uitwerkingsplan naar een aantrekkelijk woonklimaat. Prioriteit wordt gegeven aan de realisatie van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Het provinciaal beleid voor de kwantitatieve bouwruimte is opgenomen in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel. De desbetreffende cijfers voor de gemeente Landerd zijn de volgende:

Prognose 1-1-2002 tot 1-1-2015	Harde restcapaciteit plus aanvullende inbreidingslocaties tot 1-1-2015	Planningsopgave tot 1-1-2015
650	295	355

Het onderliggende plan past binnen de kaders gesteld in het uitwerkingsplan Uden-Veghel.



Structuurvisie

4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

StructuurvisiePlus

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Landerd is uiteengezet in de Stuctuurvisie Plus (2003)[3]. Het centrale streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een zodanig inpassing in zich hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert. De ruimtelijke opgaven zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus zijn opgenomen in het 'Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken' (zie verder paragraaf 4.3).

Welstandsbeleid

Met de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Deze zijn in een Beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Aspecten die aan de orde kunnen komen, betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden, wanneer wenselijk en noodzakelijk, vertaald in de (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand stelt kwalitatieve eisen aan het gebouw, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

[3] Gemeente Landerd, Structuurvisie Plus, BRO, 2003.

5. WONINGBELEID

De kernen in Landerd bieden alle drie een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden en het brede voorzieningenpakket van Oss en Uden op relatief korte afstand.

In Landerd als geheel is het woningaanbod eenzijdig, met name grondgebonden eengezinswoningen. In de drie kernen is op dit moment geen sprake van echte probleembuurten. De (technische) kwaliteit van woning en woonomgeving in wijken met veel huurwoningen vormt wel een aandachtspunt. In Zeeland is dat bijvoorbeeld het geval voor het complex Boterbloem en aan de Molenstraat. Hier is een deel van de woningen verkocht.

5.1 Woningbehoefte kwalitatief

Het Streekplan van Noord-Brabant geeft aan dat gemeenten ten minste mogen bouwen voor hun eigen bevolkingsgroei. Het provinciaal beleid omvat regelingen voor 'starters', 'wonen en zorg' en 'ruimte voor ruimte' waardoor het mogelijk is om woningen bovenop het reguliere woningbouwprogramma te realiseren. Deze tellen dus niet mee.

Om in de komende jaren in de vraag naar woningen te kunnen (blijven) voorzien, is het voor de gemeente Landerd van belang om het woningaanbod op peil te houden. Daarbij sluit Landerd aan bij de door de provincie Noord-Brabant geschetste ruimtelijke ontwikkelingen in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken.

De gemeente Landerd heeft voor de periode tot 2017 een opgave van 580 te bouwen woningen. Er is daarnaast een aanvullende woningbehoefte als gevolg van extramuralisering en inlopen woningtekort (96 woningen). De gemeente schat in dat zij voor de periode tot 2015 voor circa 800 woningen aan inbreidings- en uitlegcapaciteit heeft. Daarmee heeft de gemeente Landerd voldoende capaciteit om in de woningbehoefte te voorzien, mits alle plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

De provincie Noord-Brabant gaat uit van een overcapaciteit van 25%. Dat betekent dat een gemeente een kwart meer woningen mag plannen, dan nodig zijn voor de eigenwoningbehoefte. Met een opgave van 676 (580 + 96) woningen en een plancapaciteit van ca. 800 woningen voldoet de gemeente aan de gestelde eisen.

Vanwege ontwikkelingen in bevolkingsopbouw (vergrijzing, kleinere huishoudens) en inkomen én door veranderingen in woonvoorkeuren zijn de komende jaren ook veranderingen nodig in het soort woningen. De belangrijkste trends die uit de woonwensenenquête blijken zijn:

- Zowel in de huur- als in de koopsector dienen woningen te worden toegevoegd.
- Zowel in de huur- als in de koopsector moet aandacht besteedt worden aan de gevolgen van de vergrijzing. Dat betekent dat met name nultredenwoningen moeten worden gebouwd, zowel grondgebonden als gestapeld.
- In de behoefte aan nultredenwoningen (huur en koop) kan eveneens worden voorzien door het aanpassen van bestaande woningen. Dat zal met name gelden voor de woningen die op een ruime kavel staan, zodat op de begane grond bijvoorbeeld een slaapkamer en badkamer kan worden bijgebouwd.
- In de huursector is behoefte aan grondgebonden en gestapelde nultredenwoningen.
- In de koopsector is er met name behoefte aan eengezinswoningen, vooral 2^1-kap en vrijstaand en in mindere mate rijwoningen en nultredenwoningen.
- Er is behoefte aan goedkopere koopwoningen voor starters. De verkoop van huurwoningen kan hier ten dele in voorzien.
- In de gemeente is veel belangstelling voor het bouwen van een eigen woning op een bouwkavel (van 250 m² tot > 450 m²).

Op basis van de bevolking- en woningbehoeftenprognoses heeft de gemeente Landerd gekozen voor een woningbouwscenario en woningbouwbeleid dat gericht is op het bevorderen van doorstroming en specifieke aandacht voor starters. Ook senioren zijn een belangrijke aandachtsgroep. Woningen dienen daarom zoveel mogelijk levensloopbestendig te worden gebouwd. Met name locaties nabij het centrum en voorzieningenconcentraties zijn geschikt voor seniorenwoningen. Vanuit het oogpunt van optimaal ruimtegebruik, zal in het centrum het accent zal liggen op gestapelde bouw in de vorm van maximaal 3 lagen.

Voor de locatie Repelakker dient dus met name gedacht te worden aan: grondgebonden levensloopbestendige woningen, grondgebonden starterwoningen op kleine kavels en halfvrijstaande- en vrijstaande woningen. Deze woningtypen zijn dan ook opgenomen in de eerste verkennende stedenbouwkundige schets voor Repelakker.

5.2 Woningbouwprogramma

In juni 2007 is de gemeentelijke 'Woonvisie Landerd' vastgesteld, met daarin opgenomen het volgende bouwprogramma:

Kwalitatieve woningbehoefte 2007-2017.

Sector	Woningtype	Sector	Prijsklasse	Aantal	
Huur	0-tredenwoning grondgebonden		< 50 > 500	40 45	(15%)
	0-tredenwoning gestapeld		< 500 > 500	35 25	(10%)
	Subtotaal huur (+ extra woningbehoefte)			145 (+60)	(25%)
Koop	Eengezinswoningen, waarvan voor starters Overige eengezinswoningen		< 180.000 180.000-300.000 300.000-400.000 > 400.000	60 115 95 25	(50%)
	0-tredenwoning grondgebonden		250.000 300.000	30 30	(10%)
	0-tredenwoning gestapeld		250.000 300.000	45 35	(15%)
	Subtotaal koop (+ extra woningbehoefte)			435 (+36)	(75%)
Totaal				**580** **(+96)**	**(100%)**

In de kern Zeeland (inclusief buurtschap Het Oventje) is tot 2017 behoefte aan ca. 245 woningen. Daarnaast zullen ca. 20 woningen extra moeten worden gebouwd ten behoeve van inlopen woningtekort en 24 huurwoningen ten behoeve van extramuralisering. In Zeeland is capaciteit voor de bouw van ongeveer 330 woningen (onder andere op de Repelakker). In totaal zouden 290 woningen moeten worden gebouwd. Repelakker voorziet in een deel van deze woningbouw opgave.

Werken
In het onderhavige plan zijn geen nieuwe voorzieningen opgenomen, die vallen in de categorie werken. Het plan heeft wel invloed op het thema 'werken' doordat er woningen gerealiseerd worden op locaties die voorheen in gebruik waren als agrarische grond. Bovendien is het mogelijk om bij de woningen aan huis gebonden beroepen uit te oefenen.

Voorzieningen
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet – behalve een woonzorgcomplex - niet in het realiseren van nieuwe voorzieningen binnen het plangebied. Het plan heeft indirect wel

invloed op de voorzieningen. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling wordt namelijk het draagvlak van voorzieningen in de kern Zeeland versterkt en daarmee het behoud ervan voor de toekomst zeker gesteld. Dit geldt zowel voor commerciële voorzieningen (zoals winkels), als voor maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen).

Daarnaast leidt de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg van het centrum in het gebied naar verwachting tot het verminderen van de verkeersintensiteit op (een deel van) de oude linten en mogelijk ook in het centrum van Zeeland, wat het aantrekkelijker maakt om hier te wandelen en fietsen.

Verkeer-, vervoers en parkeerbeleid
De aanleg van de A50 (Oss - Eindhoven) heeft gezorgd voor een marginale verandering in de verkeersstructuur binnen de gemeente Landerd. De verkeersintensiteiten op de gemeentelijke en provinciale wegen is verminderd, doordat veel doorgaand verkeer verdwijnt. Hierdoor is de barrièrewerking van de wegen afgenomen, de geluidsoverlast is verminderd en de functie van de wegen voor het lokale verkeer en het langzaam verkeer is in verhouding toegenomen. Dit brengt verschillende ontwikkelingskansen mee.

Voor nieuwbouwlocaties streeft de gemeente naar onderstaande ontwikkelingen:
- de verkeersstructuur van de nieuwe woonwijk dient op een centrale ontsluiting te worden aangehaakt;
- goede langzaamverkeersstructuur. Verbindingen naar centrum, scholen en buitengebied;
- parkeren op eigen terrein. Parkeernormen conform CROW.

Deze beleidsuitgangspunten zijn als eisen voor ontwikkeling meegenomen.

6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie en archeologie en duurzaamheid.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten[4]. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In

[4] VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2009.

principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Plangebied
Het gemeentelijk beleid van Landerd stelt dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. De omliggende overige niet-woonfuncties verdragen zich met de toekomstige bestemming. Het gaat met name om categorie 1 bedrijven (kantoren en dergelijke) welke vermengbaar zijn met wonen. Er zijn echter drie uitzonderingen die in de nabijheid van het plangebied liggen, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Bedrijfsnaam	**Adres**	**SBI-code**	**Richtaf-stand**	**Werkelijke afstand**
Likon BV	Kerkstraat 101	2513	10	20
Centraal Sorteren Asperges	Kerkstraat 105	0111	30	20
CBL Cleaner	Noordveld 30	5261	10	60

Binnen het plangebied zal rekening gehouden moeten worden met deze zones en dient de richtafstand aangehouden te worden.
Likon BV is een bedrijf dat zich bezig houdt met de in- en verkoop van rubberproducten. Deze in- en verkoop valt binnen de categorie ‘detailhandel’ met sbi-2008 code 47. Hier hoort een richtafstand van 10 meter bij.
CBL Cleaner is bestemd als een aan-huis-gebonden beroep en is midden in een woonwijk gelegen. De indeling in de categorie ‘postorder bedrijf’ is daardoor enigszins overdreven en valt het meer binnen de categorie ‘overige detailhandel’. Dit levert het volgende resultaat op:

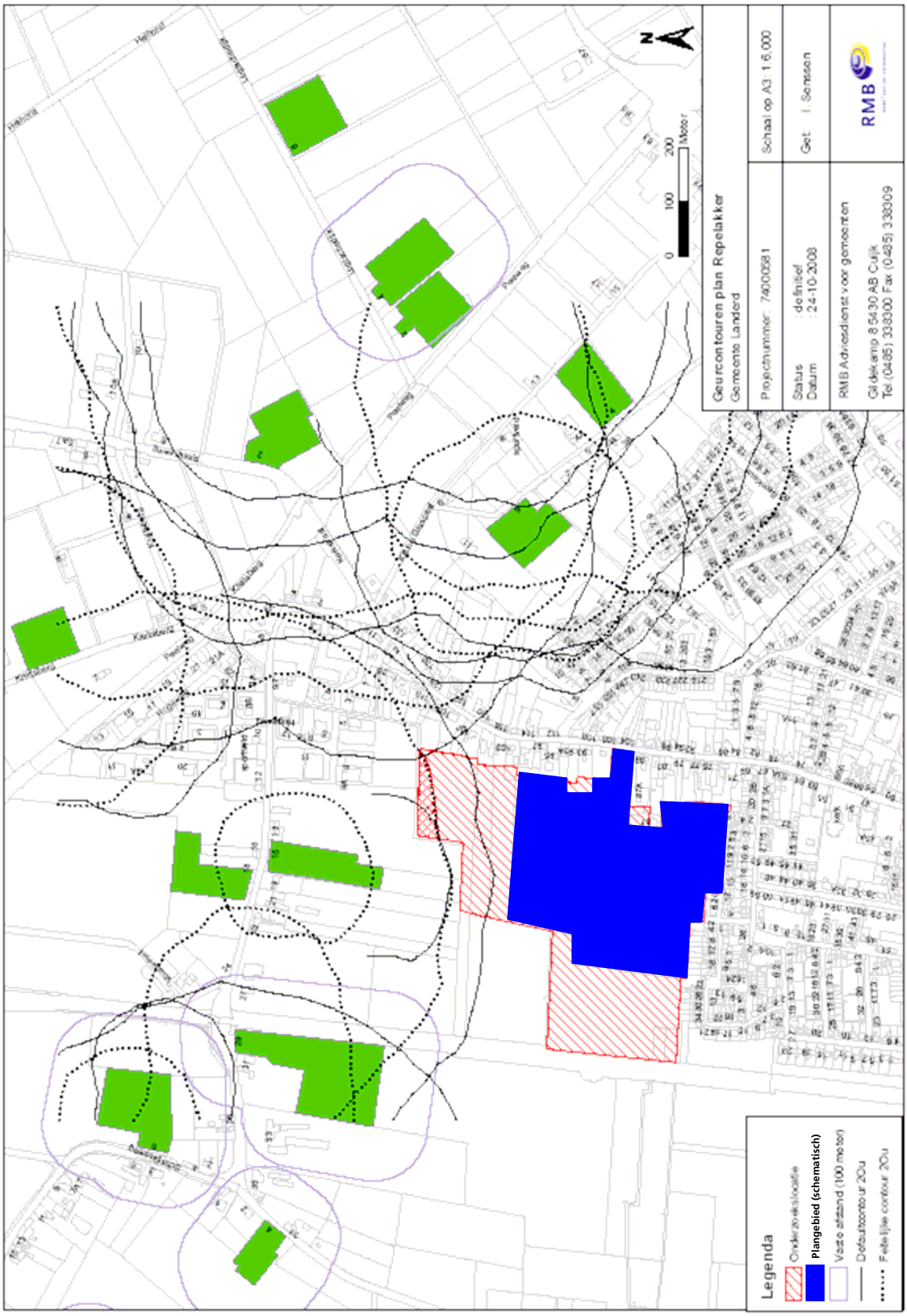
Bedrijfsnaam	**Adres**	**SBI-code**	**Richtaf-stand**	**Werkelijke afstand**
CBL Cleaner	Noordveld 30	52	10	60

De milieucontouren van de bedrijven overlappen het plangebied niet. Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Geurhinder
Tevens zijn in en nabij het plangebied enkele agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven mogen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering en (uitbreidings)mogelijkheden en de geprojecteerde woningen mogen geen last hebben van geurhinder afkomstig van deze agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven dient, conform de Wet geurhinder (Wgv), onderzoek gedaan te worden naar de geurhindercirkels.

De volgende drie bedrijven bevinden zich in de nabijheid van het plangebied. Het gaat om Voederheil 18, Voederheil 29 en de Reekseweg 2.

Voor het plangebied zijn de betreffende geurhindercontouren berekend en zijn weergegeven in figuur 10. De drie hindercontouren van de agrarische bedrijven overlappen het plangebied niet. Derhalve vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.



Figuur 10: Uitsnede kaart geurhinder

6.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke plannen is her verplicht deze te toetsen in te gaan op de mogelijke risico's in of nabij het plangebied.

Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen[5] (Bevi), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen[6] (Revi), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen[7] en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico[8]. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen[9].

De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze

---

[5] Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250
[6] 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
[7] Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004
[8] Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004
[9] Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[10].

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

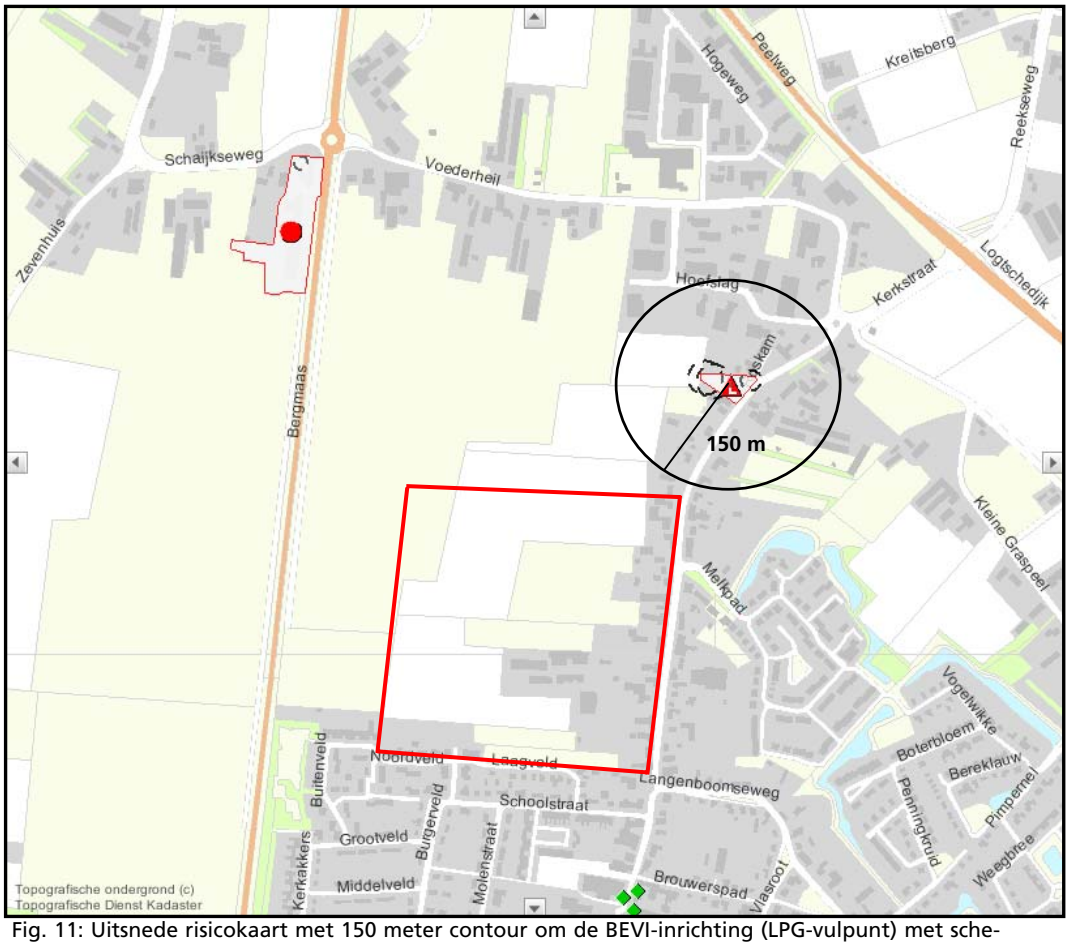


Fig. 11: Uitsnede risicokaart met 150 meter contour om de BEVI-inrichting (LPG-vulpunt) met schematische ligging plangebied

[10] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Doorwerking plangebied

Wegen
De wegen in de nabijheid van het plangebied zijn niet gerouteerd. Zowel de Bergmaas als de N277 aan de oostzijde niet.

Leidingen en transportroutes.
In het gebied Repelakker, direct ten oosten van de Bergmaas, loopt een watertransportleiding, waarvoor geldt dat een afstand van 5 meter uit de as van de leiding in acht genomen dient te worden. De watertransportleiding bevindt zich meer dan 5 meter buiten de grens van het plangebied.

Inrichtingen
In de kern Zeeland is een verkooppunt van LPG aanwezig (Willemsen, Kerkstraat 117). Deze inrichting kent een risicocontour van 25 meter. Tevens moet binnen een contour van 150 meter (zie uitsnede risicokaart) het groepsrisico berekend worden. De afstand vanaf het vulpunt tot aan de grens van het plangebied meet ruim 200 meter. Derhalve vormt het LPG vulstation geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Conclusie
De risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen overlappen het plangebied niet. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.4 Waterhuishouding

Onder andere door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een andere oriëntatie van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen.

In elke toelichting van een bestemmingsplan moet een waterhuishoudkundige paragraaf worden opgenomen. Met name belangrijk zijn de nieuwe ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van water in de plangebieden, gevoerd overleg met het bevoegde waterschap en wordt bekeken of binnen de plangebieden specifieke maatregelen voor het omgaan met water voorgesteld worden. Voor het plangebied is heeft een watertoets plaatsgevonden. In deze toelichting wordt uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusie watertoets[11]

Vanwege de matige tot slechte doorlatendheid van het bovenste deel van de bodem en de ondiepe gemiddeld hoogste grondwaterstand is het plangebied matig tot niet geschikt voor infiltratie van hemelwater. Dit betekent dat binnen het gebied alleen mogelijkheden bestaan voor het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Voor het bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater is gekozen voor een combinatie van wadi's in het hoger gelegen zuidelijk deel van het gebied en oppervlaktewater in het lager gelegen noordelijk deel. In het verkavelingsplan is deze opzet van het watersysteem verwerkt. De totale wateropgave bestaat voor het gehele plan uit circa 2.610 m³. Deze wateropgave is vertaald naar een systeem van bergingsvoorzieningen (watervoerend) en wadi's (droogvallend), zoals hieronder weergegeven.

Fig. 12: Verkavelingsplan Repelakker met beoogde watersysteem

Voor het garanderen van de bergingscapaciteit dienen de wadi's en oppervlaktewateren tijdens en na een bui weer leeg te lopen tot aan de bodem (wadi's) of normaal waterpeil (oppervlaktewater). Bij de wadi's wordt de leegloop geregeld door (ondiepe) infiltratie en vertraagde afvoer via de bodem richting het grond- en oppervlaktewater. Bij het opper-

[11] Waterparagraaf Repelakker te Zeeland. Refnr: 276120.ehv.219.R001. 19 oktober 2009. Grontmij.

vlaktewater wordt de leegloop geregeld met behulp van een knijpconstructie, zoals een zogenaamde V-stuw of een buis met een kleine diameter.

Voor het geval de wadi's en/of oppervlaktewateren de aanvoer van hemelwater niet kunnen verwerken worden deze voorzien van een overloop richting een nabijgelegen wadi of oppervlaktewater. Het oppervlaktewater wordt via een noodoverlaat aangesloten op de nabijgelegen leggerwatergang. De overlaten kunnen met behulp van een stuw gerealiseerd worden.

Of binnen de oppervlaktewateren ook V-stuwen nodig zijn, is vanwege de afwezigheid van een hoogtemeting van het gebied nog niet te bepalen. De V-stuwen zijn nodig wanneer de bodem en insteek van het oppervlaktewater sterk gaan aflopen. Met de stuwen wordt voorkomen dat vooral de hogere delen van het oppervlaktewater snel leegstromen.

De binnen het verkavelingsplan opgenomen wadi's en oppervlaktewateren hebben voldoende ruimte om het van de verharding afstromende hemelwater te kunnen verwerken. De berekende beschikbare berging is namelijk veel groter dan de berekende benodigde berging.

Afgaand op de bepaalde ontwerpgrondwaterstand en de ontwateringsnormen betekent dit dat het gehele plangebied met 0,2 tot 0,5 meter opgehoogd dient te worden. Omdat de tijdens het geohydrologisch onderzoek geschatte GHG's en GLG's ondieper liggen dan de waardes uit de Wateratlas Noord-Brabant wordt aanbevolen de grondwaterstand met behulp van peilbuizen een jaar te bemeten. Op basis daarvan kan meer zekerheid verkregen worden over de GHG en GLG.

Voor de afvalwaterafvoer kan worden volstaan met leidingen van Ø300 mm. Of het riool geheel onder vrijverval kan plaatsvinden en/of het onder vrijverval op de bestaande riolering aangesloten kan worden, is op basis van de huidige gegevens nog niet te bepalen.

Het oppervlaktewater ligt in de keurzone van de leggerwatergang. Daarnaast worden een aantal greppels gedempt. Of deze zaken doorgang kunnen vinden dient in overleg met het Waterschap bepaald te worden.

Bij de uitwerking van het plan worden de onderdelen van de waterhuishouding in overleg met het Waterschap nader uitgewerkt.

6.5 Bodem

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 vereist. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Voor het plangebied hebben twee bodemonderzoeken plaatsgevonden. Het eerste onderzoek betreft een verkennend bodemonderzoek[12]. Als gevolg van de uitkomsten van dit onderzoek heeft een nader onderzoek[13] plaatsgevonden. In deze toelichting worden uitsluitend de conclusies overgenomen.

Verkennend bodemonderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie' niet juist is.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, nikkel, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

Het grondwater ter plaatse van één van de peilbuizen op het zuidwestelijk terreindeel, is sterk verontreinigd met nikkel. Daarnaast zijn in het grondwater op verschillende locaties, verspreid over het terrein, licht verhoogde gehaltes aan barium, cobalt, lood, koper, nikkel, zink en xylenen gemeten.

In de omgeving van het plangebied zijn door Royal Haskoning in september 2007 diverse onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat het grondwater matig tot sterk verontreinigd is met nikkel.

Ten aanzien van de aangetroffen verontreiniging met nikkel in het grondwater kan op basis van het bovenstaande gesteld worden dat het een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De uitvoering van een vervolgonderzoek is derhalve niet zinvol.

---

12 Verkennend bodemonderzoek Repelakker te Zeeland. Projectnummer: 258383.1. 24 november 2008. Search ingenieursbureau B.V.

13 Naderonderzoek kerkstraat 91 te Zeeland. Projectnummer: 257075.2 13 maart 2008. Search ingenieursbureau B.V.

Nader bodemonderzoek

Asbesthoudende materialen
Op het maaiveld van het noordwestelijk terreindeel zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Echter dient hierbij wel opgemerkt te worden dat de visuele inspectie werd beperkt door de aanwezigheid van een vijftal depots met verharding.

Asbesthoudende materialen in de bodem
Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bodem ter plaatse van proefsleuf 3 asbest is aangetroffen. Het betreft hechtgebonden plaatmateriaal dat 15,3 mg/kg asbest bevat. Uit toetsing van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de interventiewaarden van 100 mg/kg niet overschreden wordt.

Conclusie
Omdat asbest is aangetroffen is een concentratie beneden de interventiewaarden hoeven, formeel gezien, met betrekking tot asbest geen beperkingen te worden gesteld aan toekomstig gebruik. Het toepassen van grond/puin, waarin asbest is aangetoond beneden de interventiewaarden, is echter niet in alle gevallen op alle locaties aan te bevelen. Het is maatschappelijk niet aanvaard, dat met asbest verontreinigde grond/puin willekeurig wordt toegepast.

Milieuhygienische situatie grond en grondwater.

Verontreiniging met minerale olie in de grond
De grond is ter plaatse van peilbuis 1, zoals eerder aangetoond in het voorgaande bodemonderzoek, van maaiveld tot 1,0 m-mv sterk verontreinigd met minerale olie. Na verticale afperking blijkt dat in de bodemlaag hieronder geen verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen.

In de bovengrond van de omliggende boringen, welke zin geplaatst ten behoeve van de horizontale afperking van de verontreiniging, is plaatselijk slechts een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 1 zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en BTEXN ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.
Verontreinigd met koper in het grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 14, waarin in het voorgaande bodemonderzoek in het grondwater aan matige verontreiniging met koper is aangetroffen, is geen verhoogd gehalte aan koper ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Conclusie en aanbevelingen
Ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie kan op basis van de resultaten gesteld worden dat de sterke olieverontreiniging geheel is afgeperkt. De aangetoonde lichte verontreiniging rond de oliespot hangt waarschijnlijk samen met een verhoogd achtergrondniveau zoals deze ook in het voorgaande onderzoek is aangetoond.

De aangetroffen sterk verontreiniging ter plaatse van peilbuis 1 betreft een zogenaamde puntverontreiniging. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt 9 m³. Indien in de toekomst op de locatie herontwikkeling plaats vindt, wordt geadviseerd om de verontreiniging te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

Ten aanzien van de in 2007 aangetroffen matige verontreiniging met koper in het grondwater kan gesteld worden dat het een piekmeting betrof met waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. De uitvoering van een vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.6 Geluid

Verkeerslawaai
Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Concreet gaat het om het wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In de gemeente Landerd bevinden zich geen spoorwegen en tevens geen zoneringsplichtige inrichtingen. Daarom is alleen het wegverkeerslawaai relevant.

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerzijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Uit een akoestisch onderzoek zal moeten blijken dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gelet op provinciaal akoestisch beleid is het bij uitbreidingen niet gewenst dat er een hogere waarde wordt vastgesteld. Kortom wanneer de voorkeursgrenswaarde niet gehaald wordt, zullen er maatregelen getroffen moeten worden aan de bron (de weg), in het tussengebied (tussen de weg en de ontvanger, bijvoorbeeld in de vorm van een wal of scherm) of bij de ontvanger (aan de woning). Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de effecten van eventueel te realiseren geluidsafschermende voorzieningen.

Er heeft een verkennend akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor het plangebied[14]. De conclusies en aanbevelingen worden hieronder kort weergegeven.

[14] Verkennend onderzoek geluid Repelakker te Zeeland. Projectnr. M8 163. 20 november 2009. K+ Adviesgroep.

Evaluatie en conclusie

Bergmaas

- De afstand tussen de weg-as en de gevelrooilijn moet ten minste 142 meter bedragen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager;
- gezien de situatie zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden worden;
- de wet geluidhinder legt geen restricties op aan het onderhavig plan.

Kerkstraat (ten noorden van de aansluiting met de Repelakker)

- De 48 dB geluidscontour is gelegen op een afstand van ten minste 71,3 meter;
- Uit de situatie tekening van het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat 1 woning binnen deze geluidscontour ligt. Voor deze woning dient een aanvullend onderzoek te worden ingesteld naar de te verwachten optredende gevelbelasting en de consequenties.

Kerkstraat (ten zuiden van de aansluiting met de Repelakker)

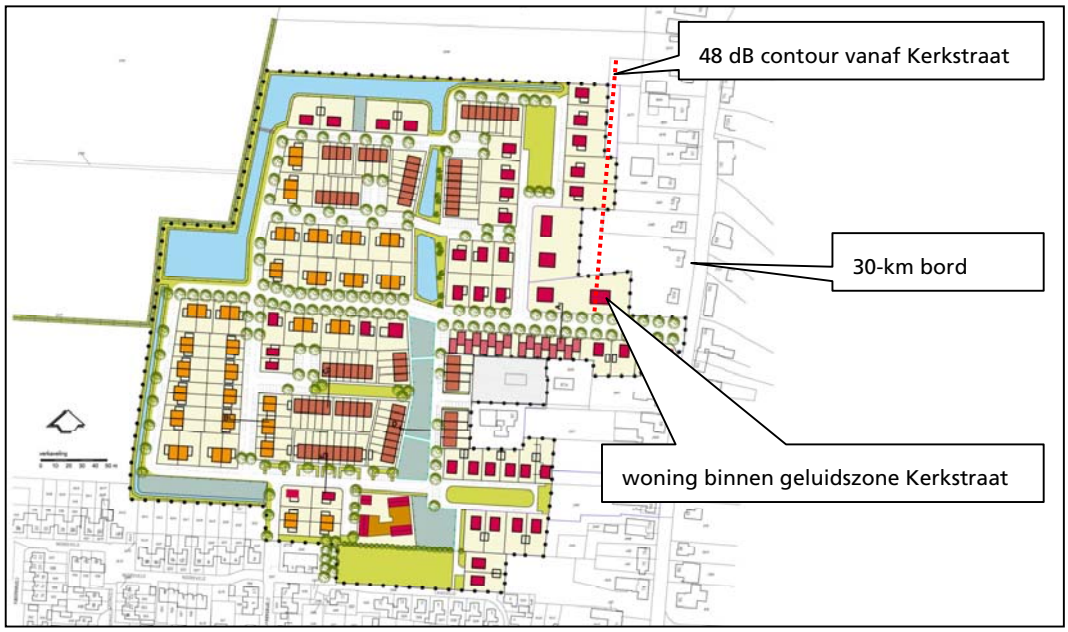
Voor dit wegvak geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. In het kader van het Bouwbesluit dient wel aan de eisen te worden voldaan.

Nieuwe ontsluiting richting kerkstraat.

Voor dit wegvak geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. In het kader van het Bouwbesluit dient wel aan de eisen te worden voldaan.

Nieuwe ontsluiting richting Akkerveld

Voor dit wegvak geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. In het kader van het Bouwbesluit dient wel aan de eisen te worden voldaan.



Figuur 13: verplaatsing 30-km per uur zone

Het akoestisch onderzoek geeft 1 woning aan die zich binnen de geluidszone van de Kerkstraat bevindt. Ter hoogte van de woning geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur op de Kerkstraat. Om de geluidsbelasting op deze gevel te verminderen, zodat het voldoet aan de wettelijke voorschriften, wordt het 30 kilometer gebied op de Kerkstraat uitgebreid. De grens van dit gebied, dat zich ter hoogte van de nieuwe aansluiting naar de Kerktstraat bevindt, wordt 30 meter in noordelijke richting geplaatst (zie figuur 12). Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

6.7 Flora en Fauna

Voor de locatie Repelakker is een verkennend flora en faunaonderzoek (quick-scan) uitgevoerd.[15] Het doel hiervan is om inzicht te krijgen in mogelijke beschermde natuurwaarden in het plangebied.

Beleid

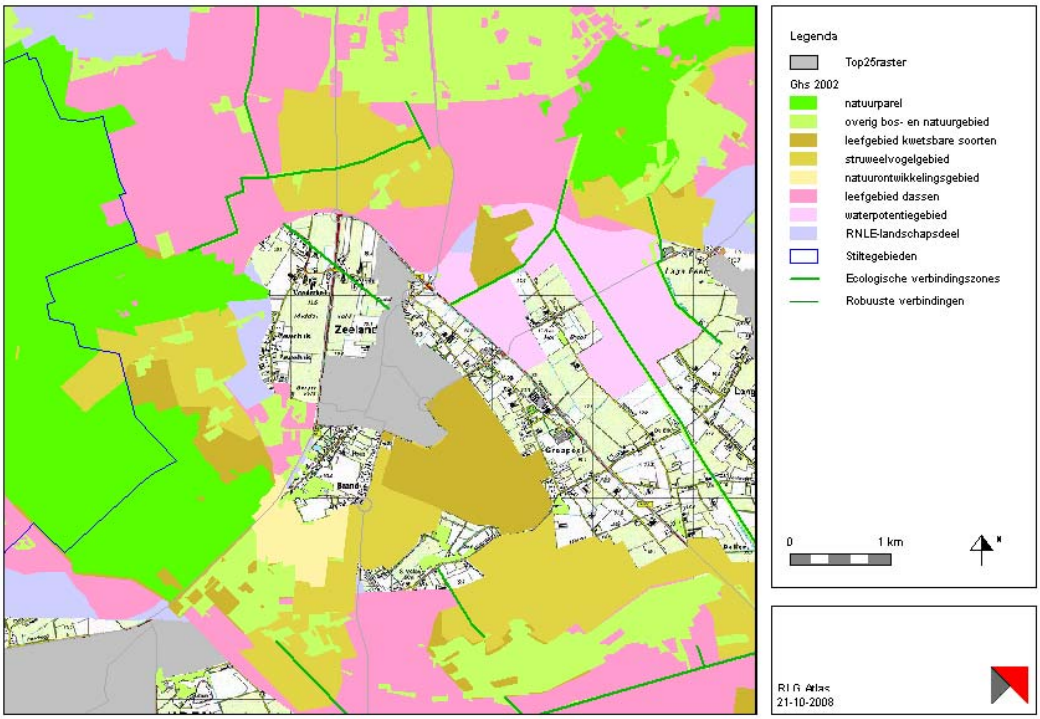
De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking

[15] Verkennend flora- en faunaonderzoek, augustus 2005, BRO, rapportnummer 213x00030.025419_1

op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habi-tatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus
Sinds 22 februari jl. is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast.



Figuur 14: uitsnede natuurkaart provincie

Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode[16] moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Onderzoeksresultaten verkennend flora- en faunaonderzoek

Voor de uitgebreide conclusies wordt naar de rapportage van het verkennende flora- en faunaonderzoek[17] verwezen, hier wordt volstaan met de conclusies.

In het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met vaatplanten, met streng beschermde zoogdieren, met amfibieën, reptielen en vissen en met libellen, dagvlinders en overige ongewervelde dieren.

Wel dient er rekening gehouden te worden met bepaalde zoogdieren als vleermuizen en broedvogels. Hiervoor geldt het volgende.

Zoogdieren

Verstoring en vernietiging van nesten en verstoring van rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren door de uit te voeren werkzaamheden is mogelijk. Op populatieniveau is weinig invloed van de functiewijziging en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden te verwachten, omdat in de directe omgeving geschikt leefgebied aanwezig is. Voor de algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren geldt een algemene vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (zie hierna).

---

16 De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.
17 Verkennend flora- en faunaonderzoek, augustus 2005, BRO, rapportnummer 213x00030.025419_1

Het plangebied is mogelijk foerageergebied van vleermuizen. Vaste rust- en verblijfplaatsen (kolonies ed.) worden niet in het plangebied verwacht. Door het wegvallen van het plangebied als foerageergebied, zullen naar verwachting vleermuizen uitwijken naar omliggende gebieden. Verwacht mag worden dat het wegvallen van het plangebied geen effecten zal hebben op vleermuizen. Omdat foerageergebieden niet beschermd worden vanuit de Flora- en faunawet en er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied, hoeft voor vleermuizen geen aanvullend veldonderzoek uitgevoerd te worden en ontheffing te worden aangevraagd.

Broedvogels

Bij het woningbouwplan is een aantal broedvogelsoorten betrokken. Omdat op dit moment nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor werkzaamheden aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' bestaat, zal een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot vogels beoordeeld worden volgens de "uitgebreide" toets. Een beoordeling van een ontheffingsaanvraag met betrekking tot vogels zal voor het onderhavige **plan** negatief worden beoordeeld omdat niet aantoonbaar wordt voldaan aan de 3 beschreven toetsingscriteria. *Als gevolg hiervan kunnen de voorgenomen plannen alleen doorgang vinden indien deze op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvindt met betrekking tot vogels***.** Om aan deze eis te voldoen zullen ten minste de volgende maatregelen in acht moeten worden genomen:

- alle werkzaamheden die broedende vogels binnen het plangebied op enigerlei wijze kunnen verstoren, dienen buiten het broedseizoen (april – september) uitgevoerd te worden;
- om het broeden van vogels in het plangebied te voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden, dienen de mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten voor aanvang van het broedseizoen (begin april) als zodanig ongeschikt gemaakt te worden. Dit kan door struiken en bosjes, welke verwijderd gaan worden voor het woningbouwplan, al voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen. Daarnaast zal het plangebied tot aanvang van de bouwwerkzaamheden geregeld gecontroleerd moeten worden op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Ter voorkoming van overtreding van de Flora en faunawet met betrekking tot vogels dienen ten minste bovengenoemde voorwaarden in acht genomen te worden. Daarnaast mag aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten voldoende mobiel zijn om, buiten het broedseizoen, bij 'dreigende verstoring' zich te verplaatsen naar beschikbaar geschikt habitat in de directe omgeving. Om deze reden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

6.8 Cultuurhistorie en Archeologie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

Archeologie

Een bijzondere cultuurhistorisch element betreft archeologische waarden. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de verwachtingswaarde van het gebied in kaart gebracht.

In en nabij het **plan**gebied van Repelakker bevinden zich geen waardevolle archeologische terreinen die beschermd worden op grond van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is. Het gebied kent een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde.

Figuur 15: Uitsnede CHW kaart provincie Noord-Brabant

Vanwege het aanwezige plaggendek stelt BAAC[18] dat er kans op de aanwezigheid van archeologische waarden. Dit leidt tot de zienswijze dat vervolgonderzoek, in de vorm van proefsleuven, noodzakelijk is.

[18] Gemeente Landerd, Bergmaasvelden en Voerheil II te Zeeland, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase, BAAC, 2007

Archeologic[19] onderschrijft deze visie niet. Naar mening van Archeologic is een besluit tot vervolgonderzoek met proefsleuven in de delen met middelhoge verwachting zoals door BAAC aangegeven op bijlage 8a van het rapport niet goed verdedigbaar. Het gebied kent alleen fluviatiele afzettingen onder het esdek wat op natte leefomstandigheden duidt, een B-horizont ontbreekt geheel en er zijn in de boringen geen archeologische indicatoren aangetroffen. Uit proefsleuvenonderzoek direct ten westen van het plangebied is gebleken dat hier alleen ontginningssporen uit de Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Ook zijn direct rond het plangebied, behalve enkele losse muntvondsten, geen archeologische waarnemingen bekend. Archeologic adviseert op basis van deze argumenten, waaruit geconcludeerd mag worden dat de kans op bewoningssporen uit de Middeleeuwen of ouder zeer klein is, dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

De bebouwingsstructuur aan de Kerkstraat en de Molenstraat is als een hoog waardevolle stedenbouwkundige structuur geïnventariseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Aan de Kerkstraat zijn 2 monumenten aanwezig, waaronder een molen met een molenbiotoop.

De aansluiting van de nieuwe entreeweg en het nieuwe woongebied op de kern Zeeland dient hier dus zorgvuldig plaats te vinden. Analyse van de Kerkstraat laat zien dat aansluiting van de nieuwe entreeweg op de Kerkstraat plaats kan vinden in het gebied tussen de nummers 83 en 91. Hier is fysieke ruimte en zijn geen beschermde bomen danwel gebouwen aanwezig. In het voorstel van het stedenbouwkundig plan is de aansluiting opgenomen ter hoogte van nummer 89b/91a.

Zichtlijn op de kerk van Zeeland

Kenmerkend voor de westelijke rand van de kern Zeeland is het vrije uitzicht op de kerktoren van de Zeelandse kerk. Vanuit de weg Bergmaas en Voederheil zijn enkele karakteristieke zichtlijnen op het gebouw aanwezig. In het verkavelingsplan is rekening gehouden met deze karakteristiek. De bebouwingshoogte, dichtheid en situering zijn hierop afgestemd.

Molenbiotoop

Opvallend is dat bijna de gehele kern Zeeland inclusief een gedeelte van het nieuwe woongebied Repelakker behoort tot een molenbiotoop. Molenbiotopen zijn cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone verdient met de nodige zorg te worden ingericht. Bouwhoogtes dienen afgestemd te zijn op de molenbiotoop. Hiervoor zijn specifieke richtlijnen opgesteld, die zijn meegenomen in de planvorming.

[19] Notitie 314, plangebied Bergemmasvelden en Voederheil II te Zeeland, advies vervolgstap AMZ, Past2present-Archeologic, 7 april 2008

Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft geen bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De molen aan de Kerkstraat 122 staat op een verhoging en is dus van verre zichtbaar. De inrichting van de zone binnen de molenbiotopen dient zeer zorgvuldig te geschieden met aandacht voor zowel zicht als windtoetreding. Voorkeur heeft het om de nieuwe bebouwing niet hoger te laten zijn dan de bestaande bebouwing in de molenbiotoop.

6.9 Verkeer

Ten noordwesten van Zeeland is de ontwikkeling van ruim 200 woningen voorzien. Door verandering van de functies in het gebied wijzigen ook de verkeersstromen hier naartoe. Het verkeersonderzoek gaat in op de vraag hoeveel het verkeer gaat toenemen, of er verkeersmaatregelen nodig zijn om de verkeersafwikkeling te waarborgen en hoe het parkeren in het woongebied georganiseerd wordt.

Ontsluitingsstructuur
Voor de ontsluiting van het woongebied Repelakker is gekozen voor twee aansluitingen op bestaande straten. Het gebied heeft de hoofdontsluiting op de Kerkstraat. Daarnaast wordt een koppeling gemaakt tussen het plangebied en de woonwijk ten zuiden daarvan, via het Akkerveld. Dit betekent dat het gebied via twee alternatieve routes bereikbaar is. Dit verbetert de toegankelijkheid bij calamiteiten of werkzaamheden.

Verkeersproductie
In de huidige situatie is het plangebied van de woningbouwlocatie in gebruik als agrarische grond. De verkeersaantrekkende werking hiervan is te verwaarlozen. Voor de woningbouwlocatie is een verkavelingsplan opgesteld. In het plan zijn meerdere typen woningen opgenomen, in totaal circa 209 woningen. Uitgaande van onderstaande typen en aantallen woningen zijn na realisatie van en naar het plangebied ongeveer 1560 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag te verwachten. De berekening is gebaseerd op de online rekentool[20] van CROW en Goudappel Coffeng.

[20] CROW / Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl

Tabel 1 Verkeersgeneratie Repelakker

	Aantal woningen	Verkeersgeneratie werkdag (mvtgbew/etm)	Verkeersgeneratie weekdag (mvtgbew/etm)
Patiowoningen (rijwoningen)	8	82	78
Zorgappartementen / studio's	20	165	157
Rijwoningen	80	660	624
Geschakelde woningen	56	462	437
Vrijstaande woningen	45	363	344
Totaal	209	1732	1640

Toekomstige verkeersintensiteiten

Verkeer van en naar plan Repelakker zal zich verdelen over straten en wegen in de omgeving. In de bijlage is een tabel opgenomen, met de inschatting van deze verdeling. Aan de hand van deze verdeling zijn de etmaalintensiteiten op omliggende wegen voor diverse toekomstige jaren berekend op basis van:

- aangeleverde etmaalintensiteit Kerkstraat jaar 2002 (gemeente Landerd);
- groeifactor van het verkeer van 2% per jaar (aanname op algemene tendens groei autogebruik en –bezit).

Tabel 2 Verkeersintensiteiten werkdag (excl. en incl. ontwikkeling)

	2002	2009	2009 (incl ontwikkeling)	2020	2020 (incl ontwikkeling)
Kerkstraat ri Peelweg	5283	6069	6807	7545	8283
Kerkstraat ri centrum	5283	6069	6889	7545	8365

Het aantal voertuigverplaatsingen dat door de woningbouwlocatie wordt gegenereerd, zorgt voor een toename van circa 12% van de etmaalintensiteit op de Kerkstraat. Deze toename is significant. De Kerkstraat wijzigt van functie ten zuiden van de geplande kruising Kerkstraat – Repelakker. Richting de Peelweg (N277) is de weg vanaf dat punt een gebiedsontsluitingsweg (50 km/h), richting de kern is de weg een erftoegangsweg (30km-zone). In een straat in een 30km-zone zijn intensiteiten van 5000 à 6000 mvtg per etmaal acceptabel. Bij een aangenomen groeifactor van het verkeer van 2% per jaar groeit de intensiteit op de Kerkstraat tot boven 8.000 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersdruk is hoog te noemen voor een erftoegangsweg. Maar ook zonder de uitbreiding van Repelakker, is de intensiteit op de Kerkstraat in de toekomst te hoog voor een erftoegangsweg.

Inrichting van de wegen

Uitgangspunt is dat de wegen binnen het woongebied in de 30km-zone vallen en worden ingericht als erftoegangsweg. De wegvakken en kruisingen zijn gericht op het uitwisselen van verkeer en gemotoriseerd verkeer mengt zich met fietsverkeer. Erftoegangswegen zijn te herkennen aan het ontbreken van lengtemarkering, rijrichtingscheiding en vrijlig-

gende fietsvoorzieningen. In erftoegangswegen worden snelheidsremmers ingepast en ontbreekt op kruisingen een voorrangsregeling.

Aansluiting Kerkstraat-Repelakker
In de huidige situatie is de Kerkstraat gedeeltelijk aangeduid als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) en gedeeltelijk als erftoegangsweg (30 km/u). De entree van de 30 km/u-zone ligt ten zuiden van de locatie waar de aansluiting met Repelakker gepland is, ter hoogte van de kruising met de Langenboomseweg. Omdat uitgangspunt is Repelakker als 30 km/u-zone in te richten, is het wenselijk de entree van de 30 km/u-zone op de Kerkstraat naar het noorden te verplaatsen. De kruising Kerkstraat-Repelakker kan dan als gelijkwaardige kruising worden vormgegeven. Een plateau ter plaatse van de kruising verlaagt de snelheid en verhoogt de attentie. Wel moet worden opgemerkt dat de intensiteit op de Kerkstraat in de toekomst hoger is dan voor een erftoegangsweg wenselijk. Het is daarom van belang om de toegestane snelheid te handhaven om onveilige situaties te vermijden.

Parkeren
In het plangebied van Repelakker worden circa 209 woningen gerealiseerd. Op basis van het type woningen en CROW-publicatie 182 levert dit een totale parkeerbehoefte op van ongeveer 365 parkeerplaatsen in het hele plangebied.

Tabel 4 Parkeerbehoefte Repelakker

	Aantal woningen	Parkeer-kencijfer	Bruto parkeer-behoefte	Parkeeraanbod	
				Eigen terrein	Openbare ruimte
Patiowoningen	8	1,8	18	13	
Zorgappartementen / studio's	20	0,6	12	0	
Rijwoningen	80	1,6	128	0	
Geschakelde woningen	56	1,8	111	56	
Vrijstaande woningen	45	2	96	63	
totaal	209		365	132	257

Voor plangebied Repelakker is een verkavelingsplan gemaakt. In dit plan is voor de vrijstaande huizen en geschakelde woningen, parkeren op eigen terrein als uitgangspunt genomen. De parkeerbehoefte van de patiowoningen en vrijstaande huizen wordt gedeeltelijk opgevangen met 1,3 parkeerplaats op eigen terrein. De geschakelde woningen krijgen 1 parkeerplaats op eigen terrein. In totaal worden in het gebied 132 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De resterende parkeerbehoefte (365-132 = 233 plaatsen) van de woningen wordt opgevangen op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervoor zijn in het verkavelingsplan 257 parkeerplaatsen opgenomen. Dit zijn zowel langsparkeerplaatsen als haaksparkeerplaatsen. Tezamen met de parkeerplaatsen op

eigen terrein is dit aantal ruim voldoende om de totale parkeerbehoefte binnen het plangebied op te vangen.

Conclusies en aanbevelingen
De ontwikkeling van woningbouwlocatie Repelakker zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 1640 mvtg/etm op een werkdag. Gebaseerd op verkeerstellingen uit 2002 en een aangenomen jaarlijkse groei van 2%, is de verwachtte verkeersdruk op de Kerkstraat al hoog te noemen voor een 30km-zone binnen de bebouwde kom. De voorgenomen hoofdontsluiting van woongebied Repelakker op de Kerkstraat zorgt daarbovenop voor een significante toename. Een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het woongebied Repelakker. Door twee ontsluitingen te creëren zal het verkeer van en naar het woongebied meer verspreiden. In bijlage 1 is beschreven en gevisualiseerd hoe een verdere ontsluiting van Repelakker zal plaatsvinden. Geadviseerd wordt de invloed daarvan op de verkeersintensiteit op de Kerkstraat en de verkeersafwikkeling op kruisingen te onderzoeken. Hiervoor is een goede basis in de vorm van zo actueel mogelijke verkeersgegevens belangrijk, bijvoorbeeld door tellingen uit te voeren op de Kerkstraat, Bergmaas en Tweehekkenweg.

De parkeerbehoefte van de woningen in het plangebied bedraagt ongeveer 365 parkeerplaatsen. Deze behoefte wordt gedeeltelijk opgevangen met 132 parkeerplaatsen bij de woningen op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte van (365-132 =) 233 plaatsen wordt opgevangen met 257 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

6.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een plan 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.

De nieuwe regels maken onderscheid in plannen die wel en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een plan binnen de NIBM-grens blijft:

a. Aantonen dat een plan binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het plan 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 plan voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een plan niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.
Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn vanaf 1 augustus de volgende:
woningbouw:
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Wat betekent dit voor het plangebied?
De realisering van het onderhavige plan, het ontwikkelen van 216 woningen, valt niet binnen de categorieën die altijd NIBM zijn (minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en minder dan 3000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen). Conform artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM is het onderhavige plan NIBM. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Gemeente Landerd heeft, naast de inbreng van eigen grond met een ontwikkelende marktpartij in het plangebied een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten op basis van het zogenaamde bouwclaimmodel. Daarnaast zijn met een aantal particulieren binnen het plangebied contractuele afspraken gemaakt. Met alle ontwikkelende partijen zijn derhalve anterieure overeenkomsten gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening.

Uitgangspunten voor de exploitatieberekening
De exploitatieberekening voor het plan Repelakker wordt gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

Kosten
De kosten om te komen tot ontwikkeling van Repelakker worden bepaald door onderstaande posten:
- verwervingkosten gronden
- aan- en verkoopkosten
- planschade
- bouw- en woonrijpmaken gronden
- maken aansluiting omliggende wegen
- aanleg riolering
- aanleg groen (inclusief rood-met-groenkoppeling)[21]
- aanleggen openbare voorzieningen
- straatmeubilair / verlichting
- advieskosten totstandkoming planvorming

Inkomsten
De inkomsten worden gegenereerd door de verkoop woonrijpe grond aan particulieren respectievelijk ontwikkelaars. Variabelen hierbij zijn:
- het aantal m² uitgeefbare grond;
- de grondprijzen.

[21] Dit betreft een bedrag van circa € 5,- per m² uit te geven grond (peiljaar 2009). Dit bedrag wordt in een groencompensatiefonds gestort en dient ter compensatie voor het ruimtebeslag van de uitbreidingslocatie Akkerwinde.

Haalbaarheid
De exploitatie voor Repelakker laat binnen de huidige planopzet een haalbaar plan zien. Binnenkort zal de exploitatieopzet aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Daarin worden ook de uitkomsten van diverse overleggen met particulieren, aangaande het betalen van exploitatiebijdragen, betrokken.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. Bouw- en Woningtoezicht dient deze situaties aan te geven.

De gemeente Landerd heeft een handhavingsnotitie[22] opgesteld. In deze notitie is een overzicht gegeven van de stand van zaken en de wijze van aanpak van de handhaving in de zin van de geldende voorschriften op het gebied van de ruimtelijke ordening, bouwen en civiel- en cultuurtechniek. De uitgangssituatie voor controle op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De prioritering van handhavingszaken kan in het handhavingsprogramma worden teruggevonden.

[22] Notitie Handhaving Ruimtelijke Ordening, Bouwen en civiel- en cultuurtechniek, gemeente Landerd, maart 2000.

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Er is een informeel inspraaktraject doorlopen. Dit informele traject is begonnen met een eerste informatieavond op 16 maart 2009 en de mogelijkheid tot het indienen van reacties en het stellen van vragen. Er zijn binnen de gestelde termijn 12 schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend. Op basis daarvan is het bestemmingsplan op ondergeschikte punten aangepast. Op 16 november 2009 heeft vervolgens een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst zijn geen inspraakreacties bij de gemeente binnen gekomen.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit wettelijk vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant in haar brief van 22 januari 2010 aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Op basis van de overgelegde gegevens is geconstateerd dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

De gemeente is ook met het waterschap Aa en Maas in overleg geweest. Waterschap Aa en Maas heeft haar bemerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt in haar brief van 3 februari 2010. Deze bemerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Belangrijkste aanpassing is geweest het laten vervallen van de bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en het daarvoor opnemen van de bestemming 'Water' voor die delen van het plangebied die zullen worden ingericht als waterpartij/waterberging.

VROM-inspectie is tevens om advies gevraagd inzake het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. van het Bro. Per brief van 3 februari 2010 heeft VROM-inspectie aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr.).

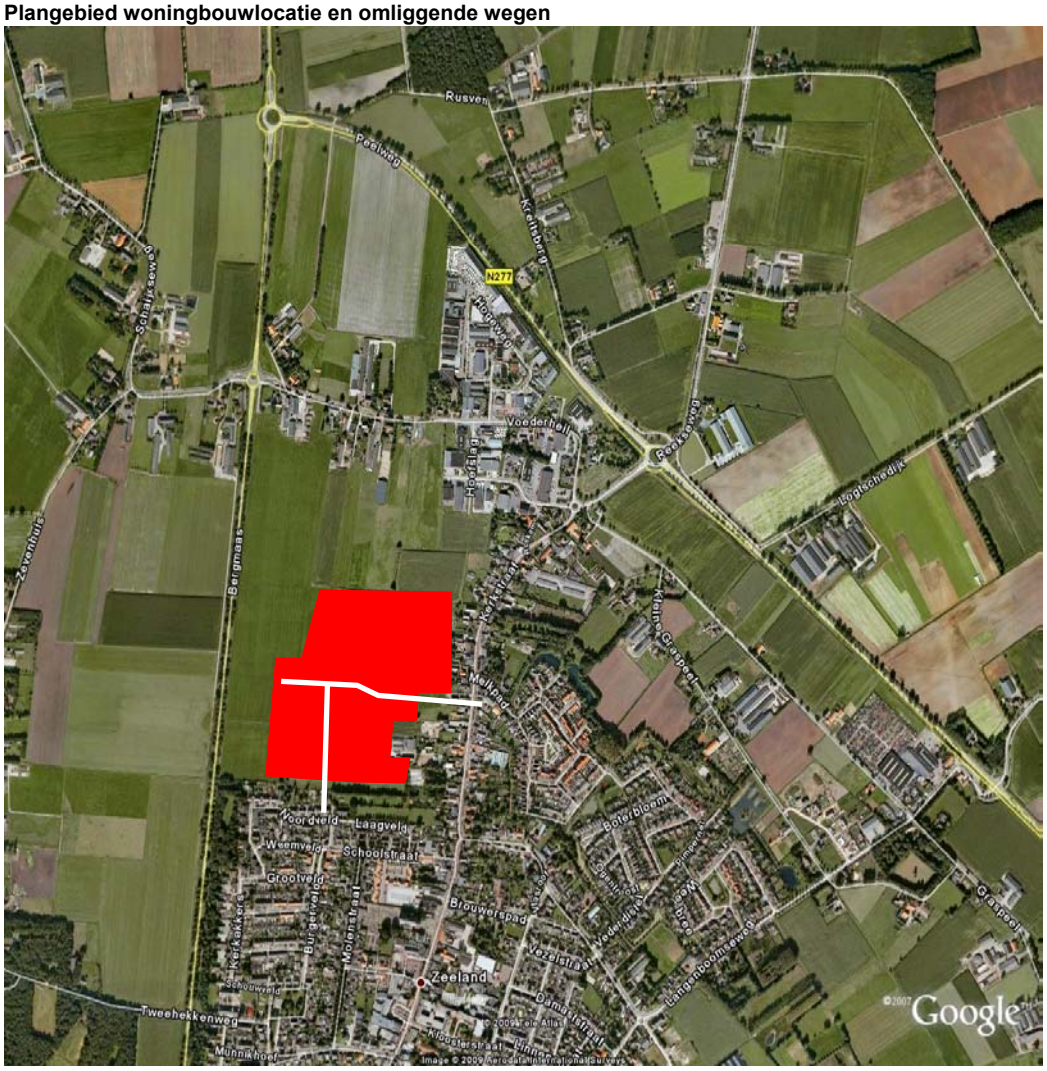
BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verkeersberekening

Verkeersberekening

Plangebied woningbouwlocatie en omliggende wegen



Uitgangspunten

- Het woonmilieutype van Zeeland is centrum-dorps, o.b.v. aantal inwoners 6.219, www.landerd.nl.
- De stedelijkheidsgraad van Landerd is ‘niet-stedelijk’, CBS www.statline.nl.
- Het autobezit in de bebouwde kom van Zeeland is 1,3 auto per huishouden, CBS www.cbsinuwbuurt.nl.
- Het plangebied ligt in ‘rest bebouwde kom’.
- Toekomstige functies op planlocatie: 8 patiowoningen, 20 zorgappartementen/studio’s, 80 rijwoningen, 56 geschakelde woningen, 45 vrijstaande woningen.

- Verkeersgeneratie op basis van de online-rekentool van CROW/Goudappel Coffeng, www.verkeersgeneratie.nl behorende bij CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen.
- Parkeerbehoefte op basis van CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008 en parkeerbeleid gemeente Landerd
- Patiowoningen 1,8 pp per woning
- Rijwoningen 1,6 parkeerplaats per woning
- Geschakelde woningen 1,8 parkeerplaats per woning
- Vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen per woning
- Zorgappartementen/studio's 0,6 parkeerplaats per woning (o.b.v. parkeerkencijfer 'serviceflat/aanleunwoning' min. 0,3 en max. 0,6 parkeerplaats per woning)
- Parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein:
- Patiowoningen 1,3 pp per woning
- Geschakelde woningen 1,0 pp per woning
- Vrijstaande woningen 1,3 pp per woning
- Verkeersintensiteit Kerkstraat 5.283 mvtg/etm op een gemiddelde weekdag (bron: verkeerstelling gemeente Landerd, april 2002)
- Overige gegevens op basis van ervaringsgegevens en aannames.

Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie Repelakker

	Aantal woningen	Verkeersgeneratie werkdag (mvtgbew/etm)	Verkeersgeneratie weekdag (mvtgbew/etm)
Patiowoningen (rijwoningen)	8	82	78
Zorgappartementen / studio's	20	165	157
Rijwoningen	80	660	624
Geschakelde woningen	56	462	437
Vrijstaande woningen	45	363	344
Totaal	209	1732	1640

Procentuele verdeling verkeersgeneratie Repelakker over omgeving

	Percentage
Repelakker ri Kerkstraat	95%
Repelakker ri Akkerveld	5%
Kerkstraat ri Peelweg (N277)	45%
Kerkstraat ri centrum	50%

Intensiteiten 2009 – 2020 autonome groei weekdag

De intensiteiten voor het jaar 2009 zijn met een geschat groeipercentage van 2% per jaar, herleid van door de gemeente geleverde verkeerstellingen uit 2002.

	2009	2020
Kerkstraat ri Peelweg	6069	7545
Kerkstraat ri centrum	6069	7545

Intensiteiten 2009 – 2020 inclusief ontwikkeling weekdag

De intensiteiten voor het jaar 2009 zijn met een geschat groeipercentage van 2% per jaar, herleid van door de gemeente geleverde verkeerstellingen uit 2002. Hierbij is opgeteld, de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op een werkdagetmaal.

	2009	2020
Kerkstraat ri Peelweg	6069+(0,45*1640) = 6807	7545 +(0,45*1640) = 8283
Kerkstraat ri centrum	6069+(0,5*1640) = 6889	7545 +(0,5*1640) = 8365

Bijlage 2:

Reactie Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

GEMEENTE LANDERD
Ingek. 26 JAN 2010 R
Nr. 10/652 Afd. RO
Class.nr. -1.731.212
B & W
Raad
Par. archief

Het college van burgemeester
en wethouders van Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

VERZONDEN 25 JAN. 2010

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Repelakker'

Datum
22 januari 2010
Ons kenmerk
1619844/1634901
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
F.J. Pienaar
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving
Telefoon
(073) 680 88 43
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
FPienaar@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Repelakker'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het voorontwerp bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Op basis van de overgelegde gegevens hebben wij geconstateerd dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

drs. M.H.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Bijlage 3:

Reactie VROM-inspectie

VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Landerd
Postbus 35
5410 AA Zeeland

GEMEENTE LANDERD
Ingek. - 4 FEB 2010
Nr. Afd.
Ident.nr.
B&W
Raad
archief

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ir. J.J.M. Henssen

T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100006524-JOH-Z

Uw kenmerk
VROM/HvA 2009/

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Datum 3 februari 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Repelakker" (H26374)

Geacht college,

Op 18 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Repelakker".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

p.o.

mw. ir. J.G. Robberse

VROM 11

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl