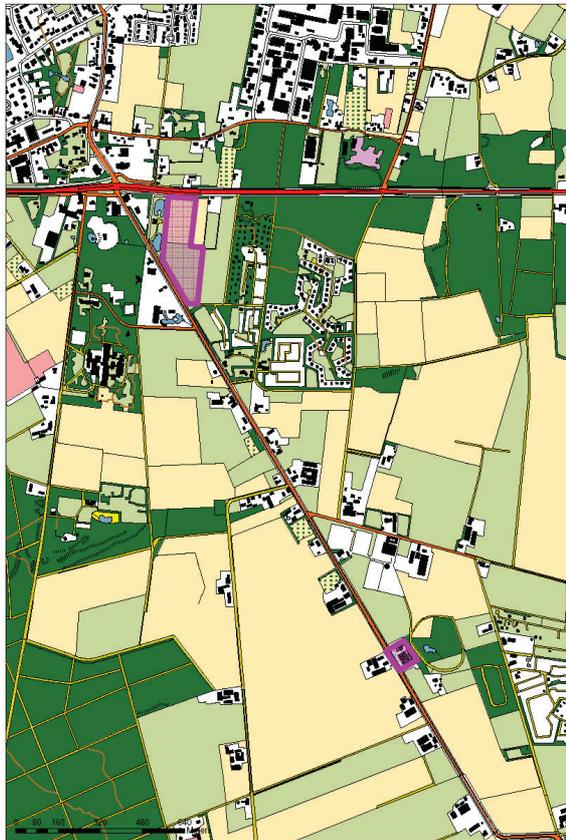


# Ontwerp bestemmingsplan Zeelandsedreef te Schaijk

Gemeente Landerd



maakt het werkelijk



Gemeente Landerd

Bestemmingsplan 'Zeelandsedreef te Schaijk'

Voorontwerp

NLIMRO.1685.bpschzeeland2010\_OW01

Veghel, februari 2011

Praedium B.V.  
Marshallweg 5  
5466 AH Veghel

Postbus 69  
5460 AB Veghel

Mevr. G. Stoffelen  
Tel. 0413-385820  
Fax. 0413-385829  
E-mail: [gstoffelen@praedium.eu](mailto:gstoffelen@praedium.eu)

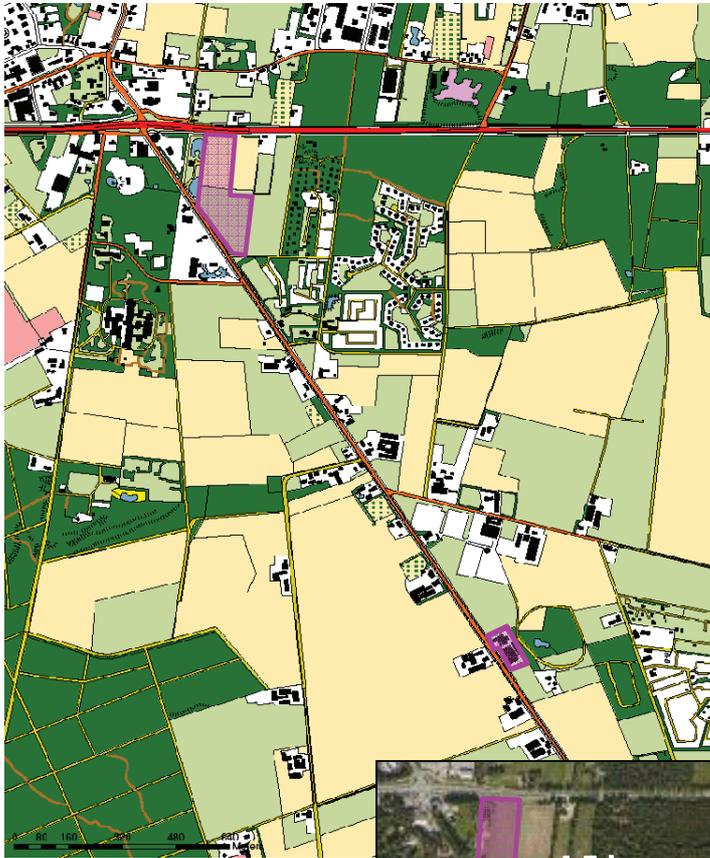


## INHOUDSOPGAVE

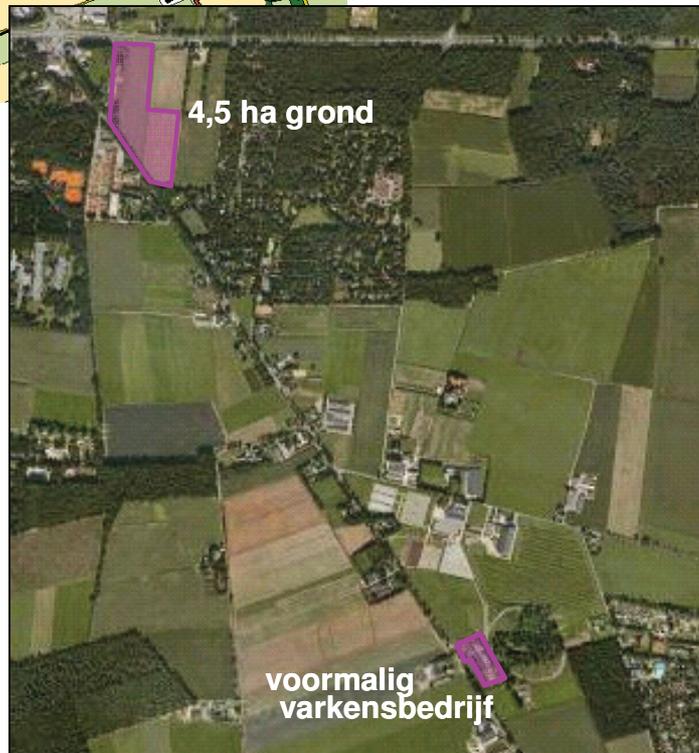
1.	INLEIDING .....	7
1.1	Aanleiding .....	7
1.2	Leeswijzer .....	7
2	HET PLAN .....	9
2.1	Bestaande situatie .....	9
2.2	Toekomstige situatie .....	11
2.3	Stedenbouwkundige inpassing .....	13
2.4	Landschappelijke inpassing .....	15
3.	BELEID .....	17
3.1	Rijksbeleid .....	17
3.2	Provinciaal beleid .....	17
3.3	Gemeentelijk beleid .....	23
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....	27
4.1	Flora en fauna .....	27
4.2	Water .....	31
4.3	Milieu .....	33
4.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	37
4.5	Mobiliteit/infrastructuur .....	37
5	HAALBAARHEID .....	39
5.1	Economische haalbaarheid .....	39
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid .....	39
5.3	Anterieure overeenkomst .....	39
6	PROCEDURE .....	41
7	JURIDISCHE TOELICHTING .....	433
	REGELS .....	45
	VERBEELDING .....	

## BIJLAGEN

- 1 Inrichtingsschets noordelijke projectlocatie
- 2 Brief college B&W gemeente Landerd, 9 april 2009
- 3 Akoestisch onderzoek, G&O Consult, oktober 2010
- 4 Verkennend bodemonderzoek, OkoCare, 27 mei 2010
- 5 Archeologisch rapport ARC, 25 mei 2010
- 6 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 20 januari 2011
- 7 Vooroverlegreactie VROM-Inspectie Regio Zuid, 10 december 2010
- 8 Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, 14 december 2010



Ligging van de projectlocaties



Luchtfoto van de projectlocaties

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Landerd. Het omvat de kwaliteitsverbetering van een tweetal projectlocaties aan de Zeelandsedreef, zijnde enkele agrarische percelen ter grootte van 4,5 hectare en een voormalig varkensbedrijf. De 4,5 hectare grond met bestemming agrarisch gebied ligt ingeklemd tussen twee natuurgebieden, westelijk de Maashorst en oostelijk de Reeksche Heide. Hier liggen kansen voor een kwaliteitsverbetering van een deel van de gewenste groene verbinding tussen de Reeksche Heide en de Maashorst. De tweede projectlocatie betreft een voormalig varkensbedrijf aan de Zeelandsedreef 21. Op deze locatie wil initiatiefneemster mevr. Swanenberg de stallen van het voormalige varkensbedrijf verwijderen en de milieuvergunning inleveren, waardoor het perceel weer in gebruik kan worden genomen als landbouwgrond. De bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden – niet grondgebonden' wordt veranderd in een woonbestemming / agrarisch gebied, onbebouwd.

Op beide projectlocaties vindt landschappelijke versterking plaats. Op de 4,5 hectare met agrarische bestemming worden landschapselementen aangelegd die invulling geven aan een verbinding tussen de twee naastgelegen natuurgebieden. Op het voormalige varkensbedrijf zal de landschappelijke versterking gerealiseerd worden door het verwijderen van 2800m<sup>2</sup> aan stallen en schuren en 400m<sup>2</sup> erfverharding.

Om de kwaliteitsverbetering op beide projectlocaties mogelijk te maken wil mevr. Swanenberg op de 4,5 hectare grond, gelegen nabij Zeelandsedreef 2, een woning realiseren. Het initiatief past binnen het streven van de gemeente Landerd naar ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Voor de functieverandering van de projectlocatie is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig.

### **1.2 Leeswijzer**

In Hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de procedure en hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting en de verbeelding en de regels.



Foto's huidige situatie noordelijke projectlocatie



Foto's huidige situatie zuidelijke projectlocatie (VAB)

## 2 HET PLAN

### 2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie nabij de Zeelandsdreef 2 bestaat uit 4,5 hectare landbouwgrond. De projectlocatie aan de Zeelandsdreef 21 bestaat uit een voormalig varkensbedrijf met stallen met een oppervlakte van 2800 m<sup>2</sup> aan bebouwing en 400 m<sup>2</sup> erfverharding.



Luchtfoto huidige situatie noordelijke projectlocatie



Luchtfoto huidige situatie zuidelijke projectlocatie



Inrichtingsschets toekomstige situatie noordelijke projectlocatie



Schets toekomstige situatie zuidelijke projectlocatie

## 2.2 Toekomstige situatie

De inrichtingsschets geeft, van de projectlocatie nabij de Zeelandsedreef 2, een beeld van de toekomstige situatie<sup>1</sup>.

Op de 4,5 hectare landbouwgrond worden diverse landschapselementen aangelegd, waardoor samen met de nabije omgeving, een afwisseling van landbouw en natuur ontstaat. De inrichting bestaat uit diverse houtsingels, een stuk bos, een hoogstamfruitboomgaard en een waterpartij die de reeds aanwezige poelen op een naastgelegen perceel met elkaar verbindt. Op het woonbestemmingsvlak van 1.500 m<sup>2</sup> zullen een woning van 900 m<sup>3</sup> en bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd met bijbehorende tuin. Het bouwblok wordt van de rest van het perceel gescheiden door een waterpartij rond het bouwblok.

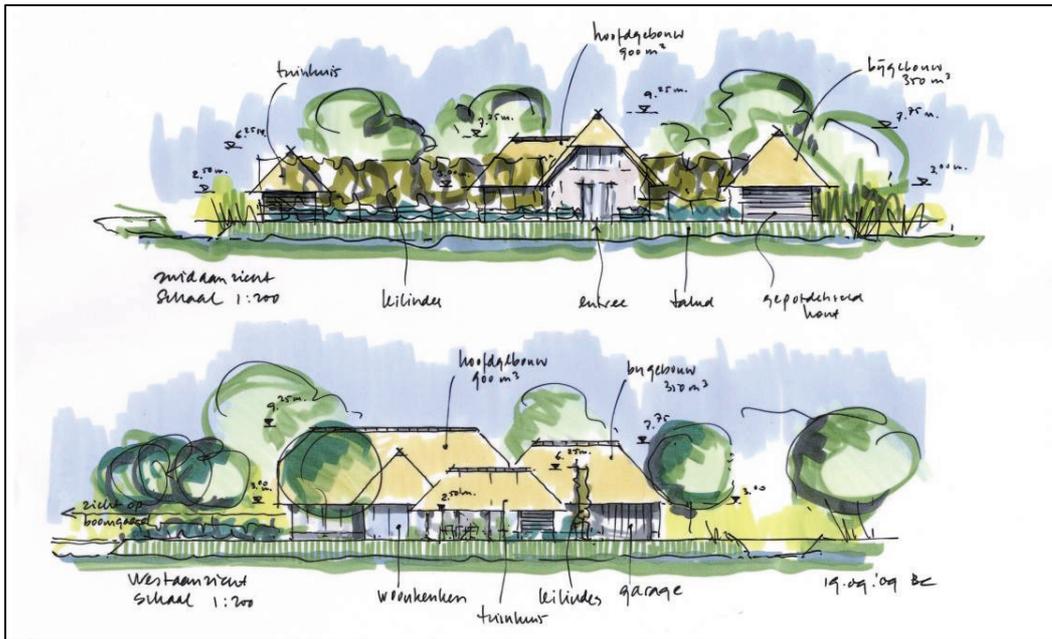
De landschappelijke inrichting levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van de provinciale weg. Door de inrichting zijn diverse zichtlijnen mogelijk vanaf de provinciale weg naar het achterliggende landschap. De provinciale weg kenmerkt zich door de afwisseling van zichtlijnen tussen bospercelen en het achterliggende landschap. Het ontwerp voor het perceel nabij de Zeelandsedreef 2 sluit hierbij aan.

Het perceel dat nu agrarisch in gebruik is zal grotendeels worden ingericht met landschapselementen en extensief beheerd grasland, waardoor de natuurwaarden van het perceel en de landschappelijke uitstraling aanzienlijk worden vergroot.

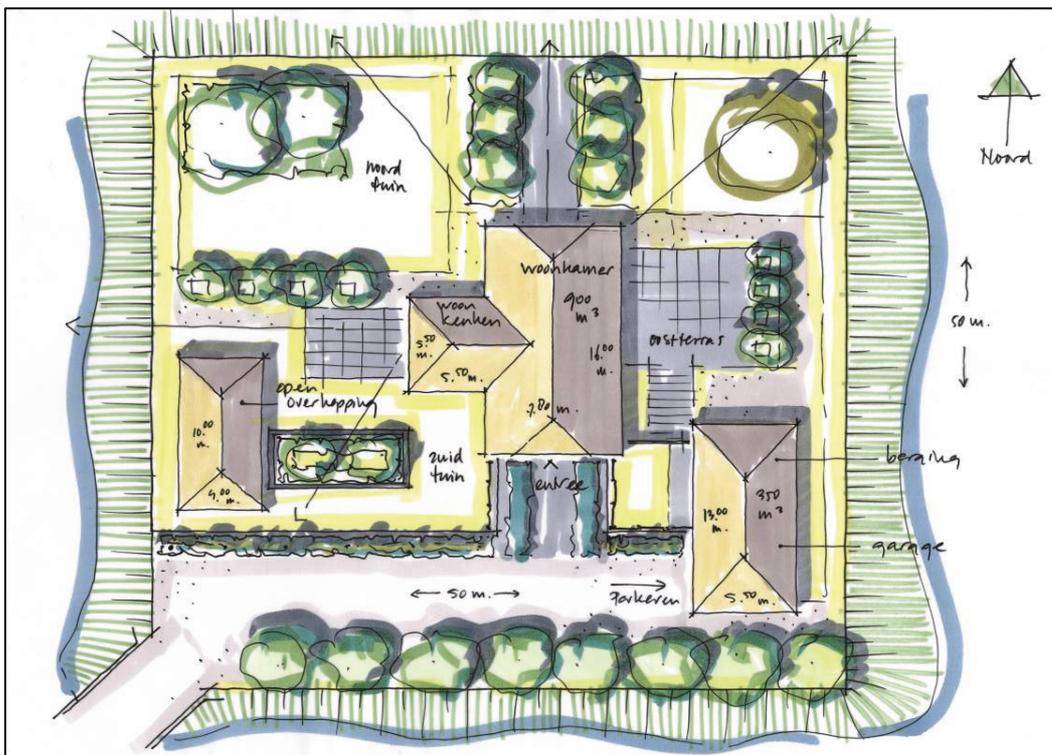
Op het voormalige varkensbedrijf aan de Zeelandsedreef 21 worden de aanwezige stallen gesloopt, waardoor de beeldkwaliteit van de Zeelandsedreef positief wordt beïnvloed. Na de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de erfverharding worden de grond in gebruik genomen voor landbouwkundige doeleinden.

---

<sup>1</sup> Inrichtingsschets noordelijke projectlocatie



Sfeerimpressie zijaanzicht woning noordelijke locatie



Indicatieve plattegrond van bouwblok noordelijke locatie

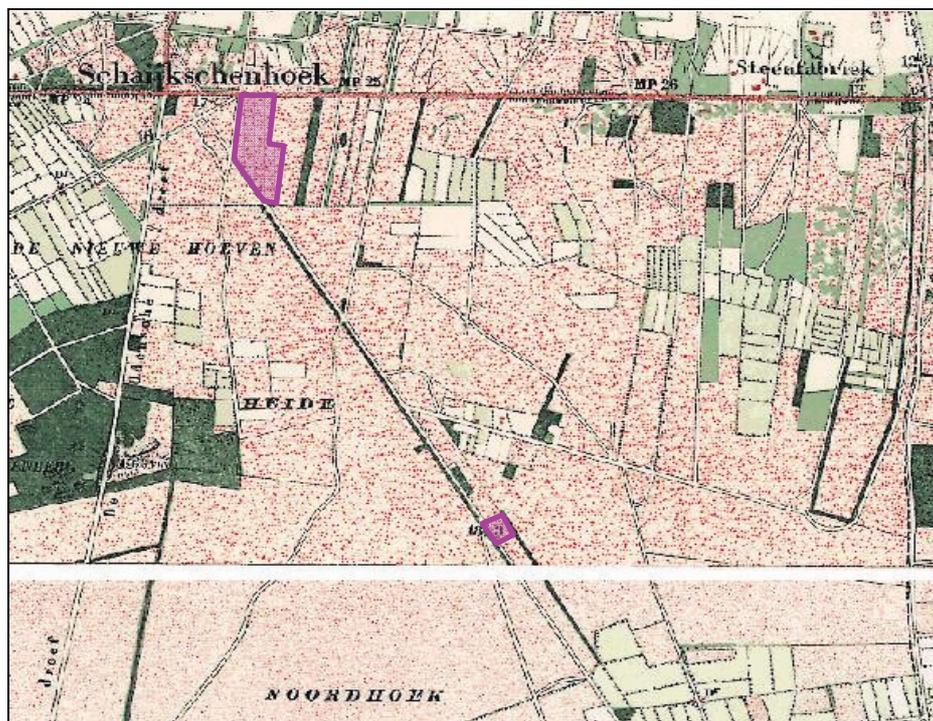
### **2.3 Stedenbouwkundige inpassing**

Bij het ontwerp van de woning speelt het landschap waarin de woning wordt geplaatst een grote rol. Op de locatie wordt een woning gerealiseerd, die refereert aan de agrarische omgeving.

Het hoofdgebouw zal bestaan uit een stenen basis met een rieten kap met schilddak-elementen. Het bijgebouw, welke dienst zal doen als garage, zal ook uit een stenen basis bestaan met een rieten dak. Ook het bijgebouw wordt in deze stijl gerealiseerd. Verder zal een overkapping worden gerealiseerd, welke dienst zal doen als een open tuinhuis.

Aan de voorzijde van de woning worden leilindes geplaatst en naast de oprit een aantal solitaire bomen. Op deze wijze wordt het landschappelijke karakter verder versterkt. Vanaf de Zeelandsedreef is de woning bereikbaar via een brugje, welke over de om de woning gelegen waterpartij, wordt gerealiseerd.

BRON: Historische Atlas Noord-Brabant



Topografische kaart 1900 Zeelandsedreef

## 2.4 Landschappelijke inpassing

### Visie

De projectlocatie waar de woning gerealiseerd wordt, grenst aan de Rijksweg (N324) en de Zeelandsedreef. Het maakt onderdeel uit van een landbouwgebied dat is gelegen tussen twee EHS gebieden, zijnde Natuurgebied De Maashorst en de Reeksche Heide. In het gebied wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de kleinschaligheid en is het wenselijk een ecologische verbinding te realiseren tussen de twee EHS gebieden.

Omstreeks 1900 karakteriseerde de omgeving van de Rijksweg zich door kleinschalige percelen in een kleinschalig landschap, met omzoming van beplanting op de kavelgrenzen en kleine bosschages. Met deze oorspronkelijke uitstraling is rekening gehouden in het ontwerp. De Zeelandsedreef kenmerkte zich destijds door een lange doorgaande houtsingel parallel aan de weg. Het gebied bestond grotendeels uit heide met aan de noordrand enkele landbouwpercelen.

### Inrichting noordelijke projectlocatie

De inrichting van de noordelijke projectlocatie is weergegeven op de inrichtingsschets in paragraaf 2.1. De ontwikkeling binnen de noordelijke projectlocatie versterkt de beeldkwaliteit van de Rijksweg en versterkt de landschappelijke kwaliteit van de Zeelandsedreef. Ook wordt met de aanleg van diverse landschapselementen een bijdrage geleverd aan een ecologische verbinding tussen Natuurgebied De Maashorst en de Reeksche Heide. De geplande ecologische verbindingzone ligt feitelijk zuidelijker.

Bij de inrichting van de projectlocatie is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de Rijksweg. Vanuit diverse zichtlijnen vanaf de Rijksweg zijn doorkijken mogelijk naar het achterliggende landschap, waarbij er een afwisseling is tussen bospercelen en omzoomde agrarische percelen. Op deze manier sluit de beeldkwaliteit van de projectlocatie aan bij één van de belangrijkste kenmerken van deze weg.

Verder wordt door het toevoegen van enkele houtsingels, bos en de hoogstamfruitboomgaard een bijdrage geleverd aan het leefgebied van de das. Dit is een van de belangrijkste soorten waarvoor dit gebied als ecologische verbinding tussen Natuurgebied De Maashorst en de Reeksche Heide zou kunnen functioneren.

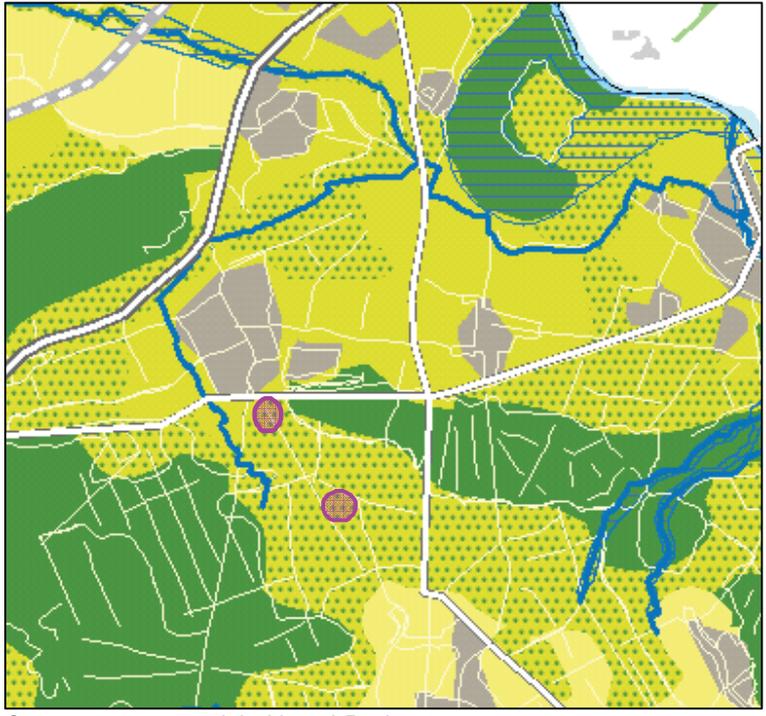
Bij de beplanting op het bouwblok wordt zoveel mogelijk getracht de landelijke uitstraling te accentueren, door het plaatsen van leilindes, hagen en solitaire bomen. Verder wordt rond de woning een waterpartij gelegd, waardoor een duidelijke overgang tussen cultuur en natuur ontstaat.

Landschapselementen noordelijke projectlocatie:

- Bos en houtsingels (ca. 1 ha.)
- Hoogstamboomgaard (ca. 5.000m<sup>2</sup>)
- Extensief beheerd grasland (ca. 3000m<sup>2</sup>)
- Waterpartij door het verbinden van de twee poelen op het terrein van de helihaven (ca. 2.000m<sup>2</sup> poel en oevers.)

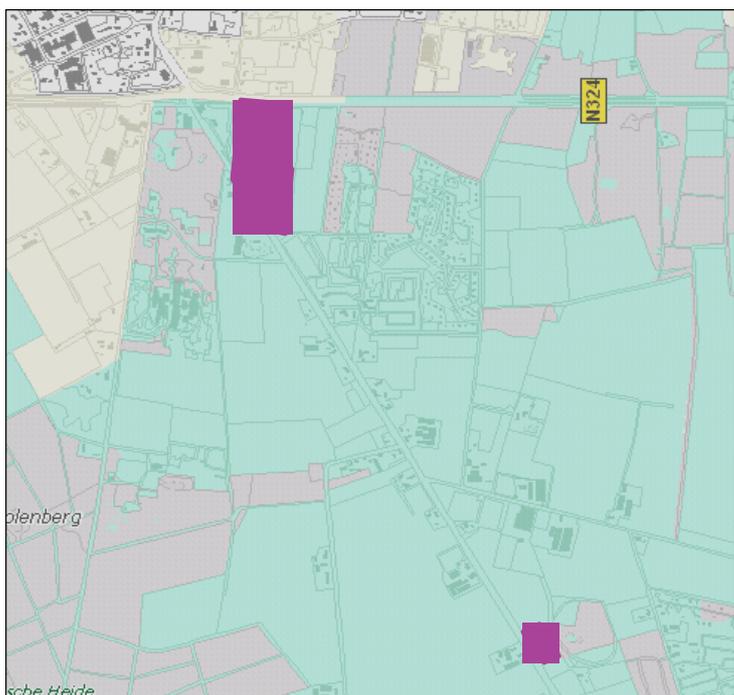
### Inrichting zuidelijke projectlocatie

Op de zuidelijke projectlocatie worden leegstaande opstallen (2800m<sup>2</sup>) en erfverharding (400m<sup>2</sup>) verwijderd, zodat verpaupering van het landelijk gebied wordt tegengegaan. Wanneer de opstallen zijn gesloopt wordt het perceel weer in gebruik genomen als agrarische grond. Het "inrichten" van deze projectlocatie bestaat voornamelijk uit het weghalen van opstallen en het verwijderen van het agrarisch bouwblok.



- Kerngebied groenblauw
- Waterloop
- Groenblauwe mantel
- Waterbergingsgebied

Ontwerp structuurvisie Noord-Brabant



Verordening Ruimte fase 2 kaart 'Agrarisch gebied'

### **3. BELEID**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota geeft voor de projectlocaties geen nadere aanduiding. De ontwikkelingen binnen de projectlocaties zijn niet in strijd met de doelstellingen van de Nota Ruimte.

#### **3.2 Provinciaal beleid**

##### **Ontwerp structuurvisie Noord-Brabant**

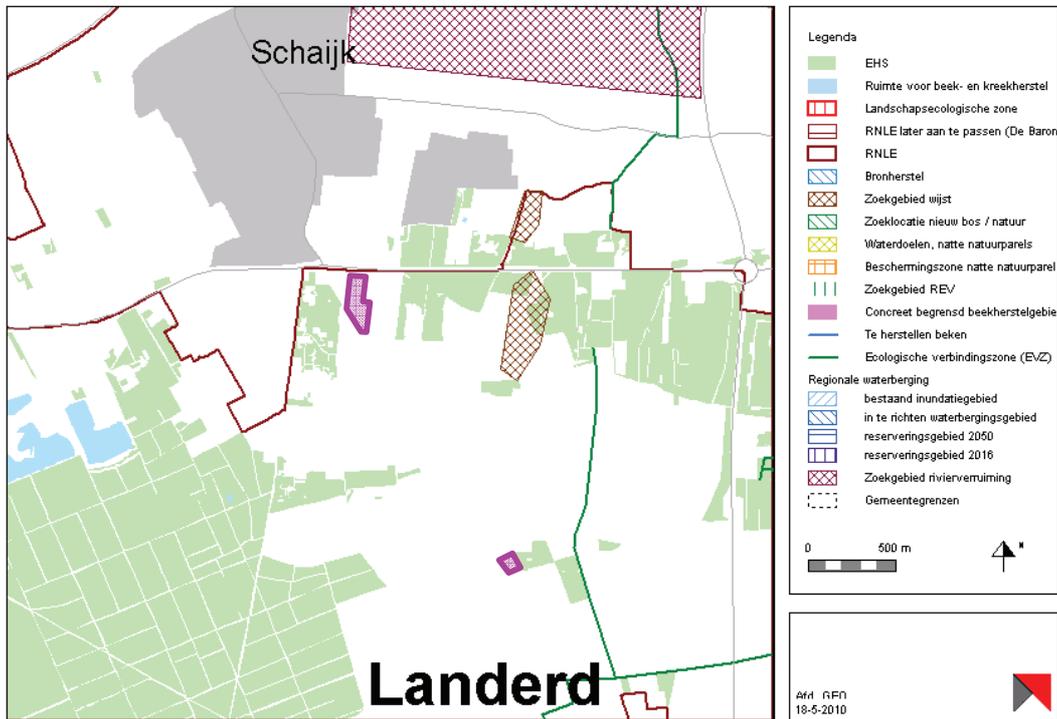
De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Wat betreft de sturingsfilosofie is het, voor wat betreft het onderhavige bestemmingsplan, van belang om te melden dat de provincie de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant wil ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur. Deze structuren geven steeds een hoofdkoers aan voor een gebied: ze schetsen een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies; ze duiden aan waar welke functies het beste passen. De provincie zet zich actief in om de gewenste ontwikkeling in deze structuren te realiseren, waarvoor kaders worden neergezet. Daarbuiten is ruimte voor maatwerk en maken de gemeenten zelf de ruimtelijke afweging.

Naastgelegen kaart laat zien dat de projectlocaties zijn gelegen in de groenblauwe structuur. De provincie kiest in de groenblauwe structuur voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden.

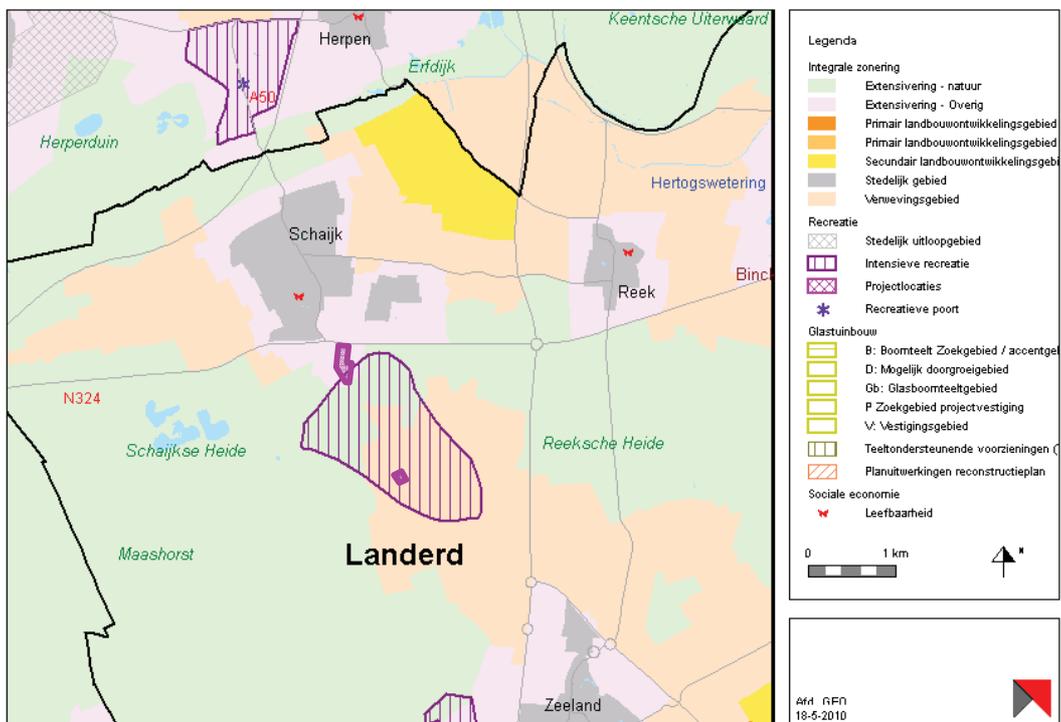
##### **Verordening Ruimte**

De verordening is één van de instrumenten van de structuurvisie om het gewenste ruimtelijke beleid uit te voeren. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld.

De onderbouwing van onderhavig initiatief is gebaseerd op de Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' welke tot voor kort onderdeel uitmaakte van de Paraplunota. In de Verordening Ruimte is dit beleid niet meer opgenomen. Wel is een overgangsregeling opgenomen in art. 14.4 van de Verordening Ruimte waar dit initiatief gebruik van maakt.



Reconstructieplan omgevingskwaliteiten



Reconstructieplan Sociale en economische vitaliteit

### **Reconstructieplan Peel en Maas**

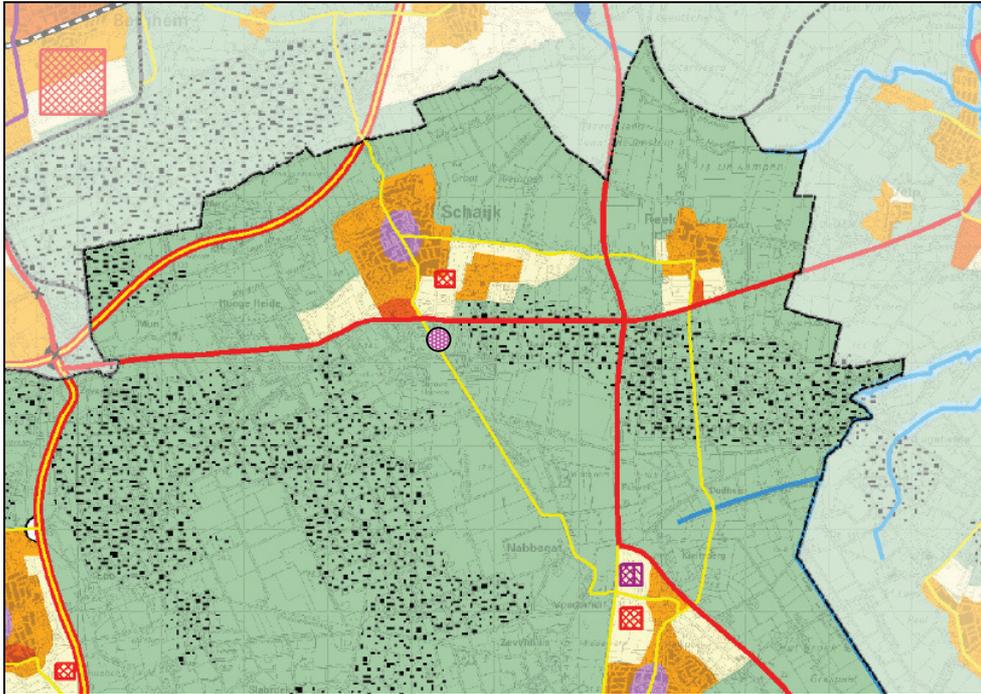
Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Door Raad van State is in 2007 uitspraak gedaan over de rechtstreekse doorwerking van het reconstructieplan naar bestemmingsplannen. Ondanks deze uitspraak blijft het reconstructieplan richtinggevend voor ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas.

Op de plankaarten 'Omgevingskwaliteiten' en 'Sociale en Economische Vitaliteit' is de projectlocatie Noord gelegen in 'extensiveringgebied overig' en de projectlocatie Zuid binnen 'verwevingsgebied'. Beide locaties liggen binnen de RNLE begrenzing. Tevens zijn de projectlocaties gelegen tussen de Schaijkse Heide, welke onderdeel uitmaakt van Natuurgebied De Maashorst, en de Reeksche Heide.

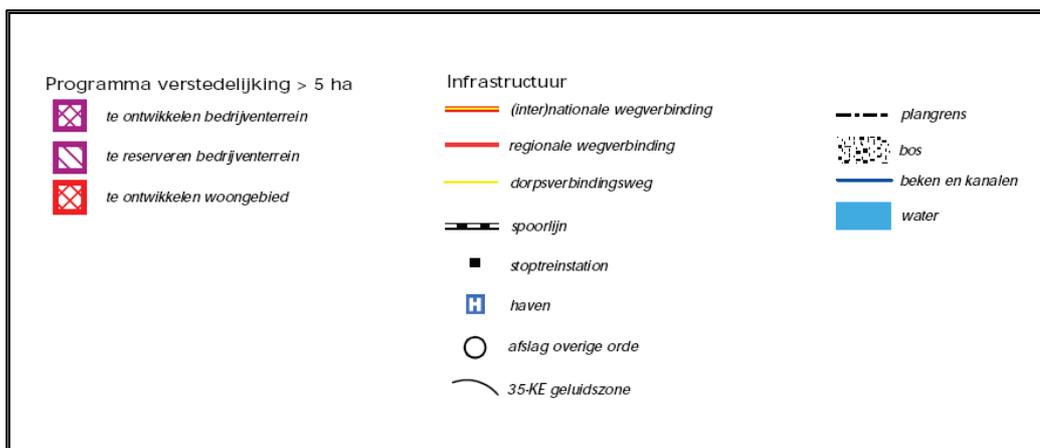
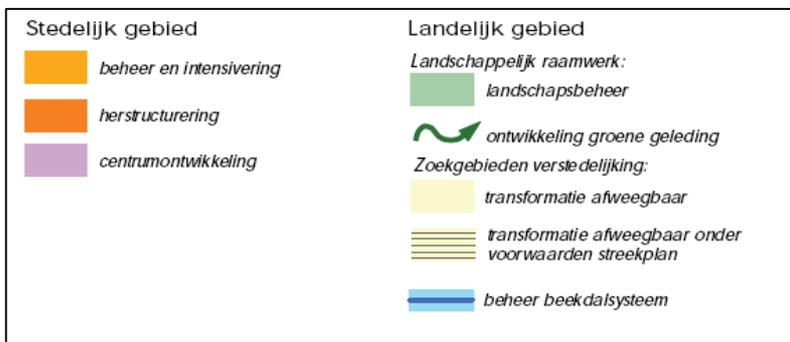
In 'extensiveringgebieden overig' ligt het primaat bij wonen en wordt uitbreiding van, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk of in het kader van de reconstructie onmogelijk gemaakt. In RNLE-gebied worden bepaalde natuur- en agrarische gebieden beschermt tegen verstedelijking en aanverwante grootschalige nieuwe bebouwing. Hieronder valt een kassencomplex, inplaatsingsgebieden intensieve veehouderij, nieuwe grootschalige vormen van verblijfsrecreatie en andere grootschalige functieveranderingen die niet in het gebied passen. In de RNLE staan bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden centraal.

Het zuidelijke deel van de noordelijke projectlocatie nabij de Zeelandsedreef 2 en de zuidelijke projectlocatie zijn gelegen in een gebied met de aanduiding 'Intensief recreatief gebied'. Binnen deze aanduiding worden mogelijkheden geboden voor de nieuwvestiging van kleinschalige of verdere ontwikkeling van intensieve toeristische-recreatieve bedrijven en voorzieningen. Op de waterkaart zijn binnen de projectlocaties geen bijzonderheden vermeld.

Het initiatief past binnen de reconstructiedoelstellingen, aangezien de bebouwing gepaard gaat met een tweetal kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied. De kwaliteitsverbeteringen bestaan uit het verwijderen van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen aan de Zeelandsedreef 21 en de landschappelijke- en ecologische inpassing rond de bebouwing nabij de Zeelandsedreef 2.



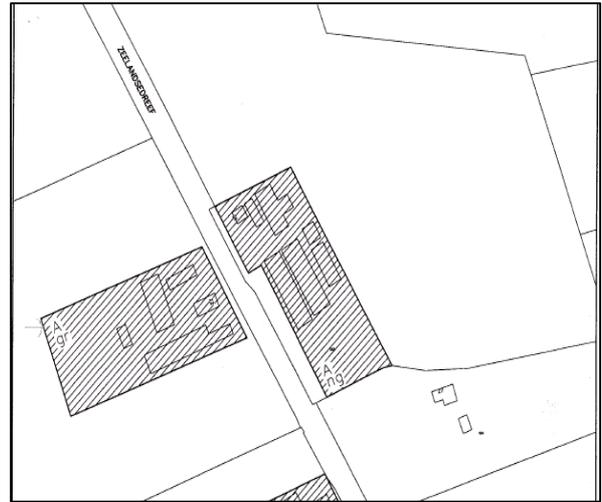
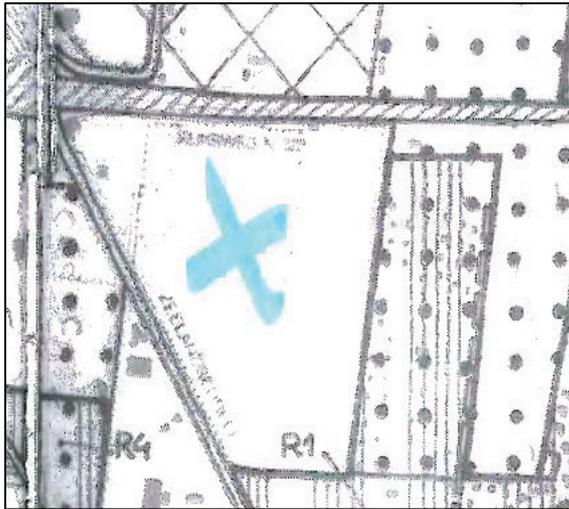
Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken



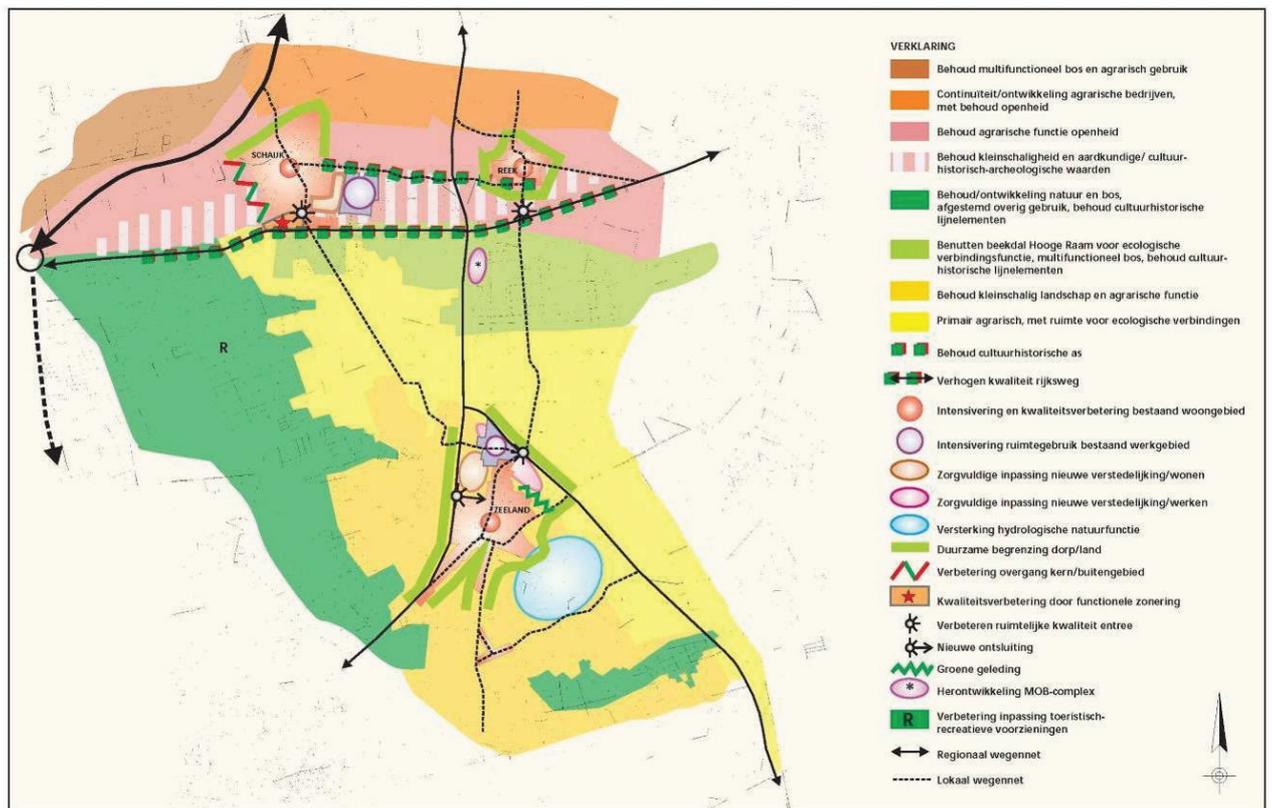
**Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken**

Dit uitwerkingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant vastgesteld op 21 december 2004. Het beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015, met name voor wonen en werken, van de gemeenten Uden, Veghel, Bernheze met uitzondering van de kern Heesch, Landerd, Schijndel, Sint-Oedenrode en Boekel. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de Provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.

De projectlocatie is op de plankaart van het uitwerkingsplan gelegen binnen de aanduiding landschappelijk raamwerk, landschapsbeheer. De projectlocatie is niet gelegen binnen een transformatiegebied of een andere potentiële verstedelijkingsaanduiding.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1996, noordelijke projectlocatie en zuidelijke projectlocatie



Structuurvisie Plus Gemeente Landerd

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Bestemmingsplan Buitengebied**

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd is op 16-09-1999 vastgesteld door de gemeenteraad en op 09-05-2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

In het bestemmingsplan heeft de noordelijke projectlocatie de bestemming 'agrarisch gebied'. De zuidelijke projectlocatie heeft de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden- niet grondgebonden'. De woning op de zuidelijke projectlocatie is een agrarische bedrijfswoning.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van het realiseren van een woning nabij de Zeelandsedreef 2.

#### **StructuurvisiePlus**

De gemeente Landerd heeft in 2003 een Structuurvisie Plus opgesteld waarin richting gegeven wordt aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

In de Structuurvisie Plus wordt een actief beleid op het gebied van versterking van het buitengebied in de gemeente Landerd beschreven. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de functies die echt gebonden zijn aan het buitengebied richtinggevend moeten zijn voor de ontwikkeling van het buitengebied. Deze functies zijn: landbouw, natuur en recreatie.

De Maashorst wordt gezien als de ideale plek voor natuurontwikkeling. In de directe omgeving van natuurgebieden of bossen streeft de gemeente Landerd naar sloop van voormalige agrarische bebouwing. De projectlocaties liggen in de directe omgeving van de Maashorst. Het gebied waarin de noordelijke projectlocatie is gelegen wordt in de Structuurvisie aangeduid als 'Benutten beekdal Hooge Raam voor ecologische verbinding, multifunctioneel bos en behoud cultuurhistorische lijnelementen'. Ook grenst de projectlocatie aan de Rijksweg, waarvoor is aangegeven dat wordt gestreefd naar het verhogen van de kwaliteit van de Rijksweg.

Het initiatief geeft invulling aan de Structuurvisie door de sloop van voormalige agrarische gebouwen op de zuidelijke projectlocatie en de realisatie van natuur op de noordelijke projectlocatie. De natuurontwikkeling binnen de projectlocatie levert een positieve bijdrage aan de ecologische verbinding tussen Natuurgebied De Maashorst en de Reeksche Heide.

#### **Landschapsbeleidsplan**

De gemeente Landerd heeft in 2003 een Landschapsbeleidsplan geschreven voor de periode 2003-2012. In dit Landschapsbeleidsplan is omschreven op welke wijze de gemeente Landerd een kwaliteitsimpuls wil geven aan het landschap in het buitengebied.

De projectlocaties zijn gelegen in de randzone van de Maashorst. In de randzone van de Maashorst zijn landbouwpercelen te vinden die afgewisseld worden met bewoningslinten, recreatie-activiteiten afgewisseld met enkele houtsingels en verspreid gelegen bospercelen. Veel van de karakteristieke houtsingels zijn in de ruilverkaveling verloren gegaan. In de randzone van de Maashorst is behoefte aan herstel, verbetering en verrijking van de bestaande waarden, daar waar de economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dit toelaten. Het herstellen van houtsingels is daarbij belangrijk. Het initiatief geeft invulling aan het Landschapsbeleidsplan door de realisatie van een houtsingels op 4,5 hectare grond van de noordelijke projectlocatie.

### **Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling**

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Landerd de 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze Structuurvisie bevat een nadere uitwerking van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. De belangrijkste doelstelling voor de 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. De BIO-woningen dienen in principe in bebouwingsconcentraties te worden gerealiseerd.

In de structuurvisie zijn ook mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen buiten de bebouwingsconcentraties. De visie is er namelijk op gericht om het landschap te versterken middels nieuwe groen- en landschapsstructuren, het verplaatsen en saneren van (landbouw)bedrijven, het tegengaan van verstening en verrommeling en de inpassing van recreatieve mogelijkheden. Dergelijke ontwikkelprojecten zijn in de structuurvisie niet concreet benoemd: er worden waar nodig strikte kaders (ruimtelijk functioneel aanvaardbaar) in combinatie met uitdrukkelijke voorwaarden (kwaliteitswinst landelijk gebied) aangegeven. Volgens de structuurvisie zijn 'deze projecten niet goed te plannen en zijn ze afhankelijk van particuliere en soms gemeentelijke initiatieven. Indien een particulier initiatief zich aandient, niet passend binnen het bestemmingsplan, zal in eerste instantie toetsing aan het ruimtelijk functionele kader van de structuurvisie plaatsvinden. Wanneer dit tot mogelijkheden leidt zal met initiatiefnemers tot overeenstemming moeten worden gekomen over de te behalen kwaliteitswinst voor het landschap en over de landschappelijke inpassing' (structuurvisie BiO, p. 148).

De kwaliteitswinst die in de toekomstige situatie wordt bereikt bestaat uit de volgende zaken:

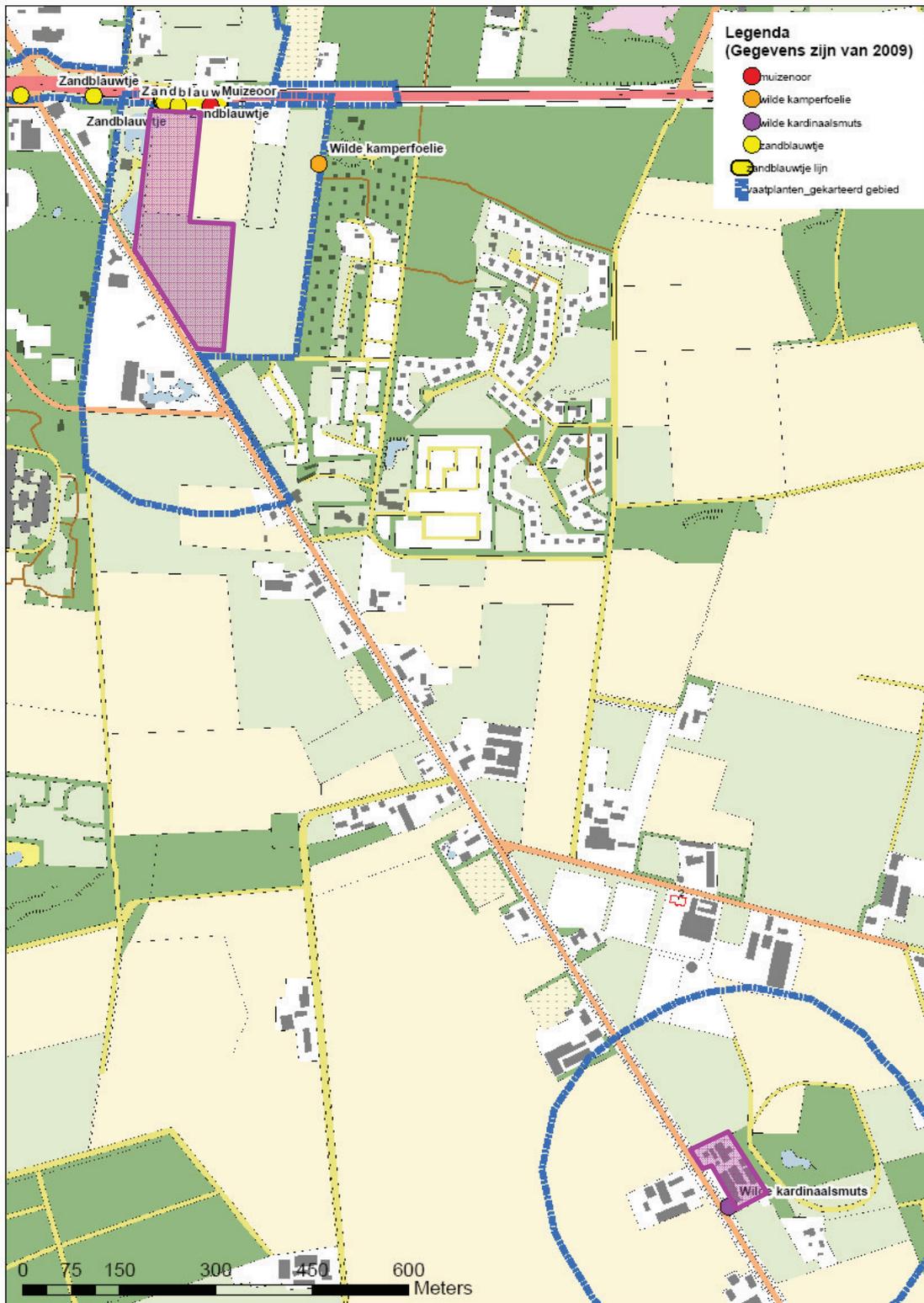
- Verwijderen 2800m<sup>2</sup> stallen en 400m<sup>2</sup> erfverharding.
- Omzetting van 2 hectare landbouwgrond naar natuur. Op deze landbouwgrond worden landschapselementen aangelegd zoals beschreven in paragraaf 2.4 'Inrichten noordelijke locatie'.

Dat de gemeente heeft besloten dat het initiatief aansluit bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling', blijkt uit de brief van het college van B&W van 9 april 2010 (zie bijlage 1).

De richtlijnen voor de BIO kavels luiden als volgt. Per woning op een perceeloppervlakte van maximaal 1.000m<sup>2</sup> en een maximale inhoud van 750m<sup>3</sup> een bijdrage van € 140.000,- (prijsspeil 2009). Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd en vastgesteld. Daarnaast zal boven de gestelde grenzen voor oppervlakte en inhoud een bijdrage aan de orde zijn van 140 euro per vierkante meter perceel en 250 euro per kubieke meter woning (prijsspeil 2009 en jaarlijkse indexatie). paragraaf 5.1 is de kostenberekening opgenomen die de gemeente Landerd en de provincie hebben opgesteld voor voorliggend initiatief. De financiële en de landschappelijke bijdrage die de initiatiefneemster zal leveren wordt vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Landerd en de initiatiefneemster.

**Conclusie beleidskaders:**

In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van de brief van 9 april van het college van B&W van de gemeente Landerd, waarin principe medewerking wordt verleend aan het initiatief en waarin vermeld wordt dat ook de provincie instemt. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant (zie hoofdstuk 6 Procedure) is de kostenberekening die in de brief van de gemeente Landerd staat aangepast (zie hoofdstuk 5 Financiële haalbaarheid).



Inventarisatiegegevens Provincie Noord-Brabant

## 4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie, recreatie, mobiliteit en infrastructuur, stedenbouw en volkshuisvesting.

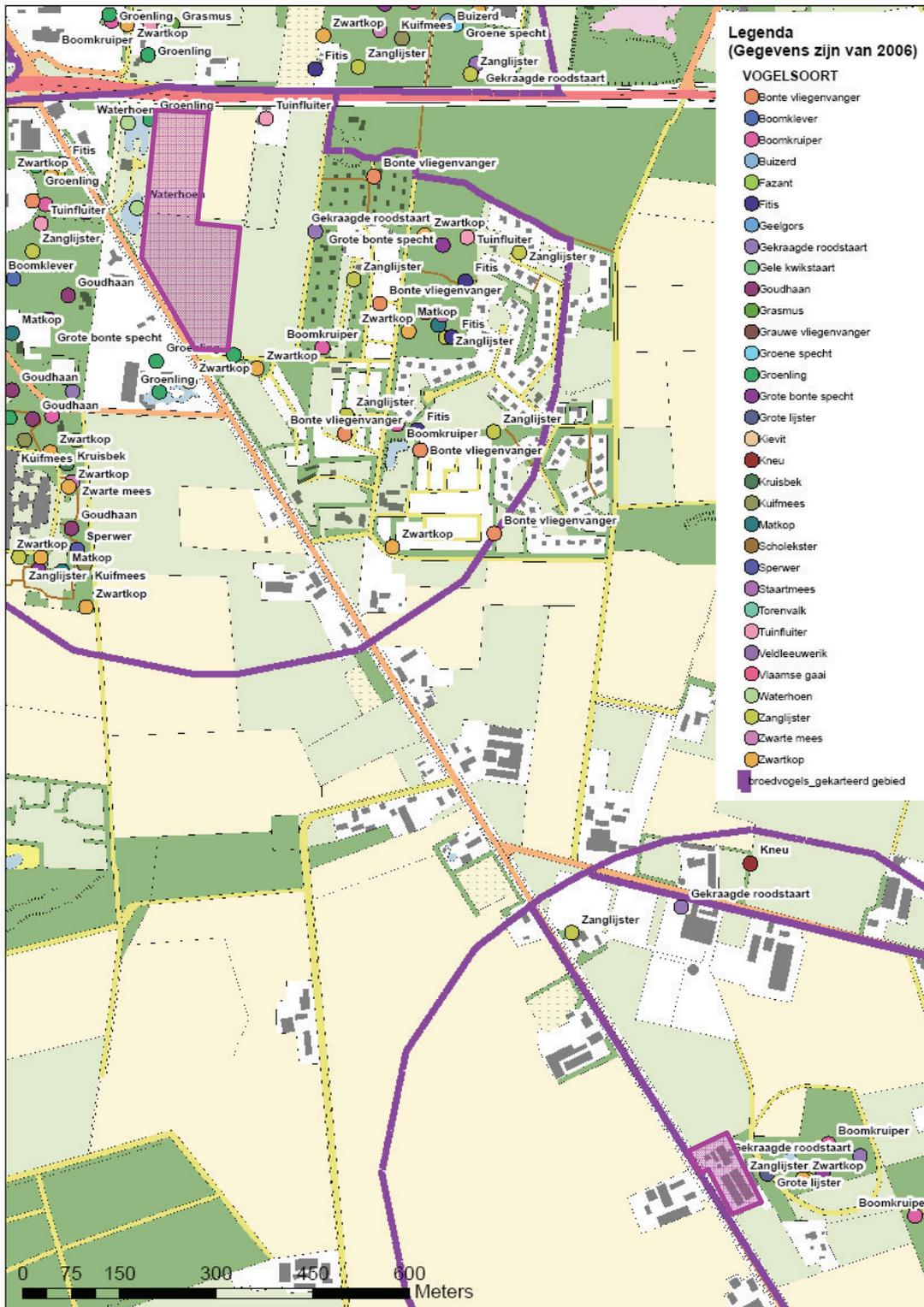
### 4.1 Flora en fauna

#### **Soortenbescherming (Flora- en faunawet)**

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet niet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of er beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn en wat de effecten zijn van de voorgestelde ruimtelijke ingreep. Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, een globaal rapport van het Natuurloket en een oriënterend veldbezoek zijn de volgende beschermde soorten op de projectlocaties en in de directe omgeving van de projectlocaties te verwachten.



Inventarisatiegegevens provincie Noord-Brabant

Tabel 4.1 Te verwachten beschermde soorten

<b>Categorie</b>	<b>Beschermde soorten</b>
Flora (gegevens uit 2006 en 2009)	Geen beschermde soorten bekend Voorkomende flora in de directe omgeving van de noordelijke projectlocatie: Zandblauwtje, Muizenoor en Wilde kamperfoelie. In de omgeving van zuidelijke projectlocatie: Wilde kardinaalsmuts
Broedvogels (gegevens uit 2006)	Geen rode lijst soorten Voorkomende broedvogels in directe omgeving van de noordelijke projectlocatie: Waterhoen, Groenling, Tuinfluiter en Zwartkop Voorkomende broedvogels in verdere omgeving: Gekraagde Roodstaart, Bonte vliegenvanger, Grote bonte specht, Zanglijster, Fitis en Boomklever. Voorkomende broedvogels in omgeving van zuidelijke projectlocatie: Boomkruiper, Gekraagde roodstaart, Zanglijster, Grote lijster en Zwartkop
Zoogdieren	Geen inventarisatiegegevens bekend Algemene soorten als Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis komen waarschijnlijk voor op de projectlocaties
Vleermuizen	Geen inventarisatiegegevens van bekend
Amfibieën, reptielen en vissen	Geen inventarisatiegegevens van bekend. Algemene soorten zoals Bruine kikker en Gewone pad komen waarschijnlijk voor binnen de projectlocaties.
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	Geen inventarisatiegegevens van bekend

*Inventarisatiegegevens Provincie Noord-Brabant en gegevens Natuurloket*

Zoals blijkt uit het inventariserend onderzoek is de huidige natuurwaarde van zowel de noordelijke als de zuidelijke projectlocatie laag, vermoedelijk vanwege het gangbare agrarische gebruik van de gronden. In de nabije omgeving van beide projectlocaties zijn wel een aantal broedvogels en planten geïnventariseerd, maar geen rode lijstsoorten aangetroffen.

#### *Broedvogels*

Wat betreft vogels zijn geen rode lijst soorten in of in de nabijheid van beide projectlocaties waargenomen. Wel geldt voor alle vogelsoorten dat ze beschermd zijn en dat geen vrijstelling van toepassing is. Verboden handelingen moeten worden voorkomen.

#### *Flora*

In de omgeving van beide projectlocaties komen zijn een aantal niet beschermde plantensoorten geïnventariseerd. Het is niet noodzakelijk om voor deze soort een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet.

#### *Zoogdieren*

Wat betreft zoogdieren zijn geen inventarisatiegegevens voorhanden. Vermoedelijk komen wel algemene soorten voor zoals Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis. Voor de algemene soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Wat betreft amfibieën, reptielen en vissen zijn geen inventarisatiegegevens voorhanden. Vermoedelijk komen algemene soorten zoals Bruine kikker en Gewone pad wel voor binnen de projectlocaties. Voor de algemene soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is.

### *Vlinders, libellen en andere ongewervelden*

Wat betreft vlinders, libellen en andere ongewervelde zijn geen inventarisatiegegevens bekend.

Door het uitvoeren van het plan zoals beschreven in hoofdstuk 2 zullen de natuurwaarden in de noordelijke projectlocatie toenemen door het aanleggen van landschapselementen. De toename aan diversiteit in de leefomgeving ter plaatse zal een positief effect hebben op de biodiversiteit. De verwachting is dat het uitvoeren van het totaalplan een bijdrage zal leveren aan de instandhouding en verbetering van de leefgemeenschappen van de aanwezige soorten (zowel wat betreft flora, vogels, zoogdieren, amfibieën en vlinders) en mogelijk introductie van thans nog niet voorkomende flora en fauna.

### **Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)**

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een ontwikkeling in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen. De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (de zogenoemde Natura 2000- gebieden).

In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitatype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Vervolgens wordt voor het betreffende natuurgebied een beheerplan opgesteld.

Gemeente Landerd is niet gelegen in een Natura 2000 gebied. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

## 4.2 Water

De projectlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Het initiatief betreft de sloop van stallen aan de Zeelandsedreef 21 (zuidelijke projectlocatie), waarbij een oppervlak van in totaal 3.200 m<sup>2</sup> aan verharding (stallen plus erfverharding) wordt verwijderd.

Nabij de Zeelandsedreef 2 (noordelijke projectlocatie) wordt een woning gerealiseerd met een dakoppervlak van circa 160 m<sup>2</sup>. Tevens wordt een garage met een dakoppervlak van 71,5 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De erfverharding zal ongeveer 500 m<sup>2</sup> betreffen, welke voor een groot deel zal bestaan uit grind bij de op- en afrit en uit tegelverharding voor de terrassen rond de woning. Door realisatie van het initiatief zal het verhard oppervlak aan de Zeelandsedreef 21 met 3200 m<sup>2</sup> afnemen en in de noordelijke projectlocatie aan de Zeelandsedreef met ongeveer 735 m<sup>2</sup> toenemen. Op beide projectlocaties liggen geen watergangen van het waterschap.

### 1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de projectlocatie verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

De projectlocatie levert vuilwater in de vorm van afvalwater. Het vuilwater wordt in principe geloofd op de nog aan te leggen drukriolering. De hoeveelheid vuilwater zal binnen de noordelijke projectlocatie toenemen en in de zuidelijke projectlocatie afnemen.

De gronden binnen de noordelijke projectlocatie zijn zandgronden en daarmee geschikt voor infiltratie. Binnen de projectlocatie is hier in voldoende mate ruimte voor aanwezig. Bij de bouw van het nieuwe woonhuis wordt bergruimte aangelegd, in de vorm van een waterpartij rond het bouwblok, waar het hemelwater in wordt geborgen. Vanuit de bergruimte infiltreert het hemelwater naar de bodem.

### 2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Gezien de omvang van het initiatief (1 woning) ligt de toepassing van hergebruik niet voor de hand. Infiltratie van schoon hemelwater binnen de noordelijke projectlocatie is bij de heersende Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand van dieper dan 1,2 meter<sup>2</sup> mogelijk indien de waterbergingsvoorziening wordt aangelegd boven de GHG.

---

<sup>2</sup> Wateratlas Provincie Noord Brabant

### **3. Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Bij de berekening van de bergingscapaciteit is van het volgende uitgegaan. Op dit moment is 0 m<sup>2</sup> van het terrein bebouwd en het gehele terrein onverhard. In de toekomstige situatie bedraagt de oppervlakte van het bebouwde oppervlak in de noordelijke projectlocatie 231,5 m<sup>2</sup> en de oppervlakte halfverhard terrein circa 500 m<sup>2</sup>. Er is rekening gehouden met een afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario van 0,33 l/s/ha. De minimale berging bij een verhard oppervlak van 741,5 m<sup>2</sup> en een infiltratiecapaciteit van 0.8 m/etm. moet 24m<sup>3</sup> zijn in een normaal nat jaar. In het ontwerp van de noordelijke projectlocatie is een waterpartij rond de bebouwing voorzien, waarin het hemelwater kan worden opgevangen en vanuit de waterpartij langzaam in het gebied kan infiltreren. De waterpartij heeft een lengte van 150 meter heeft boven de boven de GHG voldoende bergingscapaciteit.

Uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van de woning met bijbehorende ontsluiting hydrologisch neutraal kan worden uitgevoerd.

### **4. Water als kans**

“Water” kan binnen ruimtelijke plannen als meerwaarde worden beschouwd.

Binnen het initiatief worden twee reeds aanwezige poelen, op de noordelijke projectlocatie, door een waterpartij met elkaar verbonden. Bij het verbinden van de reeds bestaande poelen wordt rekening gehouden met de taludschuine, zodat de poel die ontstaat een meerwaarde heeft voor diverse flora en fauna. Rondom het woonhuis wordt een waterpartij gerealiseerd, welke de grens tussen het woongedeelte en het natuurgedeelte markeert.

### **5. Meervoudig ruimtegebruik**

Bij de inrichting van een projectlocatie kan ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken zijn waardoor het ‘verlies’ van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water beperkt blijft.

Binnen de projectlocatie wordt geen gebruik gemaakt van meervoudig ruimtegebruik.

### **6. Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieubelast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de aanleg van de woning en de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

### **Conclusie**

Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas. In het kader van het vooroverleg heeft reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap.

## 4.3 Milieu

### Geluid

Door G&O Consult uit Sint Anthonis is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai en voor het lawaai van de helihaven aan de Zeelandsedreef uitgevoerd.

#### *Wegverkeerslawaai*

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidszone van de wegen Zeelandsedreef, Dokter Langendijklaan en de provinciale weg Rijksweg N324. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op alle drie de wegen onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. In onderhavige situatie is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat<sup>3</sup>.

#### *Industrielawaai*

Door G&O Consult uit Sint Anthonis is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai van Swanenberg IJzer Groep BV aan de Zeelandsedreef te Schaijk uitgevoerd<sup>4</sup>. De berekende langetijdgemiddelde geluidsniveaus met de representatieve bedrijfssituatie op de toekomstige woning voldoen aan de grenswaarde welke worden gesteld binnen het activiteitenbesluit voor zowel het langetijdgemiddelde geluidniveau, als voor het maximaal geluidsniveau. De indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaal. De locatie van de beoogde woning zal de bedrijfsvoering van het tegenoverliggend bedrijf Swanenberg IJzer Groep niet hinderen. Daarnaast zal bij de op te richten woning geen onacceptabel woon- of leefklimaat ontstaan als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Swanenberg IJzer Groep.

#### *Helihaven*

Door G&O Consult uit Sint Anthonis is een akoestisch onderzoek naar lawaai van de helihaven aan de Zeelandsedreef uitgevoerd<sup>5</sup>. De berekende directe hinder als gevolg van de helihaven bedraagt voor het langetijdgemiddelde geluidniveau ten hoogste 46 dB(A). Het maximaal geluidniveau zal 65 dB(A) bedragen. De indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaal. Met de komst van de beoogde woning, zal de bedrijfsvoering van de helihaven niet belemmerd worden. De locatie van de beoogde woning ten opzichte van de nabij gelegen helihaven, zal niet tot een onacceptabel woon- of leefklimaat leiden.

Naar aanleiding van een voorstel van de gemeente Landerd is middels de methode Miedema de akoestische milieukwaliteit berekend. Uit deze berekening komt naar voren dat de akoestische milieukwaliteit op alle gevels als redelijk is te kwalificeren<sup>6</sup>.

### Bodem

Voor Zeelandsedreef 21 is door Oko Care een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van milieukundige aard voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 3.

### Lucht

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels

---

<sup>3</sup>

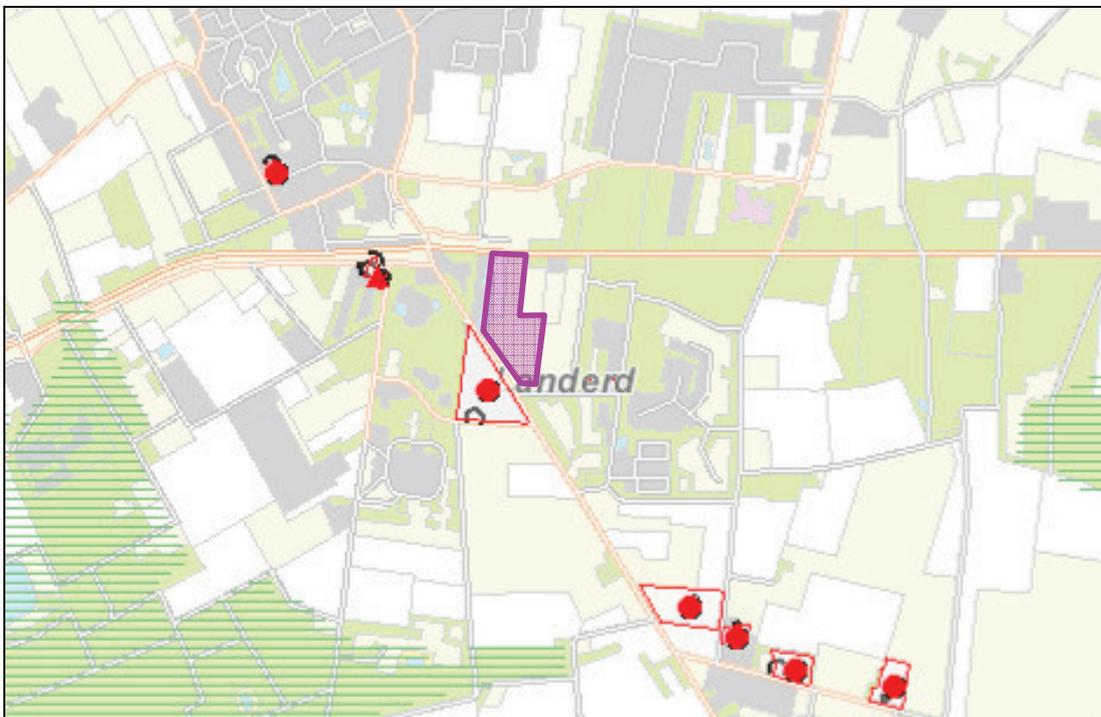
<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek voor op te richten woning nabij Swanenberg IJzer Groep BV aan de Zeelandsedreef te Schaijk, G&O Consult, oktober 2010

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek voor op te richten woning nabij helihaven aan de Zeelandsedreef te Schaijk, G&O Consult, oktober 2010

<sup>6</sup> Berekening methode Miedema, G&O Consult, oktober 2010

over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m<sup>3</sup>, dus 0,4 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een burgerwoning. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.



Risicokaart Noord-Brabant

## **Geur**

De agrarische bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef 21 zal door voorliggende bestemmingsplanwijziging een burgerwoning worden. In artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. Het rundveebedrijf tegenover de Zeelandsedreef 21 (Zeelandsedreef 22) is op 42.6 meter afstand gelegen. Indien het emissiepunt van het bedrijf op een afstand van 50 meter of meer is gelegen ten opzichte van de woning aan de Zeelandsedreef 21 dan zal deze woning geen belemmering vormen voor het rundveebedrijf aan de Zeelandsedreef 22. Bij het bedrijf aan de Zeelandsedreef 22 ligt het emissiepunt op 50 meter of meer. Voor de bedrijfsvoering van het rundveebedrijf aan de Zeelandsedreef 22 heeft de functiewijziging aan de Zeelandsedreef 21 geen invloed.

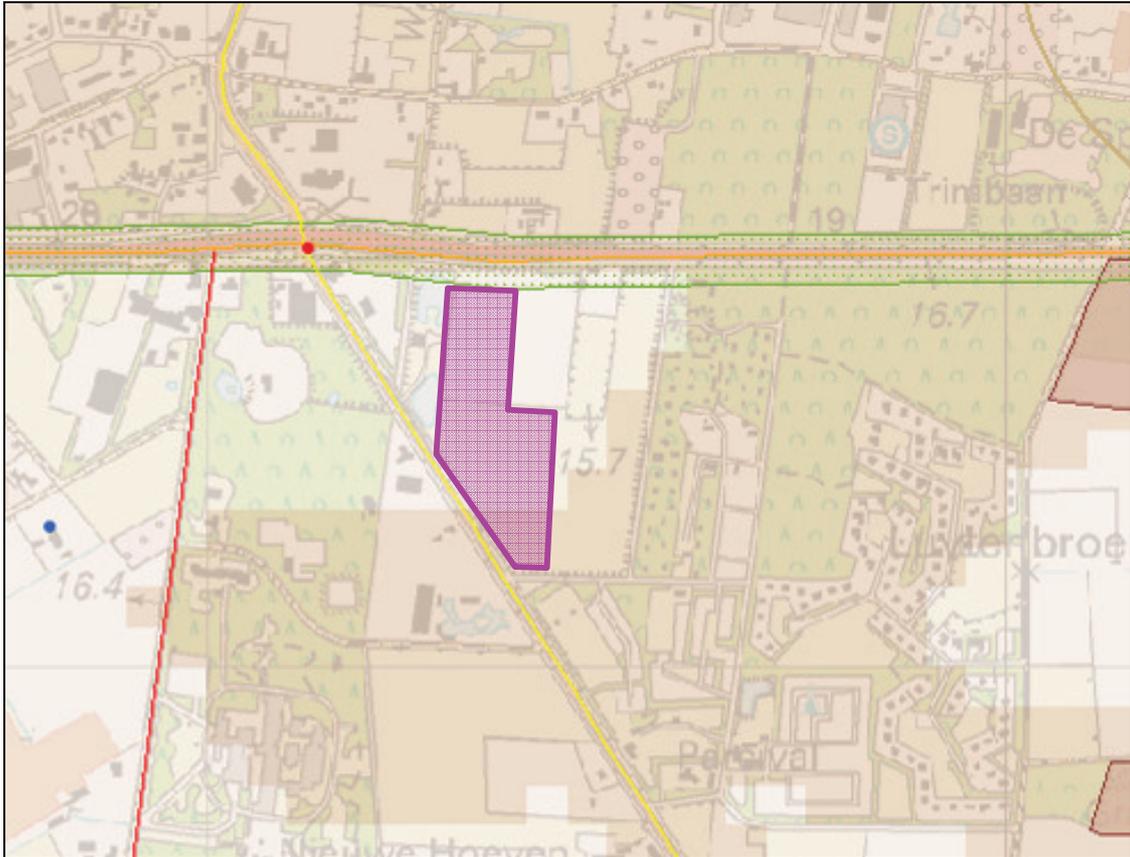
## **Externe veiligheid**

Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er in de omgeving van de projectlocatie zich een gashandel bevindt aan de Burg. De Grootstraat 22, een lpg-tankstation aan de Udensedreef 2 en een propaanreservoir aan de Zeelandsedreef 2. De gashandel en het tankstation bevinden zich op een afstand van 865, respectievelijk 450 meter. Beide risicovolle objecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het propaanreservoir dat gelegen is aan de Zeelandsedreef 2, is het meest nabijgelegen risicovolle object. Het betreft een bovengronds propaanreservoir waarvan wordt aangegeven dat de risicoafstand 25 meter is. Het object is gelegen op 100 meter vanaf de projectlocatie en vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

De in het zuidoosten gelegen risico objecten zijn allen bovengrondse propaanreservoirs, welke een risicocontour hebben van 10-6, afstand variërend van 10 tot 25 meter.

## **Leidingen en kabels**

Voor het initiatief wordt een Klic-melding gedaan. Met de gegevens over leidingen en kabels, die de initiatiefnemers ontvangen naar aanleiding van de Klic-melding, wordt rekening gehouden bij de uitvoering van het initiatief.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

<p><b>Historische Bouwkunst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MIP-objekt</li> <li>• Rijksmonument</li> </ul> <p><b>Historische Zichtrelaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Eendenkooi</li> <li>— Molenbiotoop</li> <li>— Schootsveld</li> <li>↔ Zichtrelatie</li> </ul> <p><b>Historisch Groen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Historische Groenstructuur</li> <li>● Monumentale Bomen</li> </ul> <p><b>Historische Stedenbouw</b></p> <p><b>Waarde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht</li> <li>■ Zeer hoog</li> <li>■ Hoog</li> <li>■ Redelijk hoog</li> </ul>	<p><b>Historische Geografie (lijn)</b></p> <p><b>Waarde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zeer hoog</li> <li>— Hoog</li> <li>— Redelijk hoog</li> </ul> <p><b>Historische Geografie (vlak)</b></p> <p><b>Waarde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Zeer hoog</li> <li>▨ Hoog</li> <li>▨ Redelijk hoog</li> </ul> <p><b>Archeologische Monumenten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Archeologische Monumenten</li> </ul> <p><b>Indicatieve Archeologische Waarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hoog of middelhoog</li> <li>■ Laag</li> <li>□ Geen gegevens</li> </ul>	<p><b>Verklaring codering</b></p> <table border="0"> <tr> <td>1364</td> <td>nummer archeologisch monument</td> </tr> <tr> <td>V21</td> <td>code historische geografie (vlak)</td> </tr> <tr> <td>L35</td> <td>code historische geografie (lijn)</td> </tr> <tr> <td>S45</td> <td>code historische stedenbouw</td> </tr> <tr> <td>G683</td> <td>code historisch groen</td> </tr> </table>	1364	nummer archeologisch monument	V21	code historische geografie (vlak)	L35	code historische geografie (lijn)	S45	code historische stedenbouw	G683	code historisch groen
1364	nummer archeologisch monument											
V21	code historische geografie (vlak)											
L35	code historische geografie (lijn)											
S45	code historische stedenbouw											
G683	code historisch groen											

#### **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

##### **Cultuurhistorische waardenkaart**

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de noordelijke projectlocatie in een gebied ligt waar de archeologische verwachtingswaarde hoog tot middelhoog is. Uit het onderzoek van archeologisch adviesbureau blijkt dat 'voor de onderzoekslocatie sprake is van een zeer lage archeologische verwachting' (zie bijlage 4). De onderzoekslocatie ligt op de Peelhorst in een laagte ontstaan door afgraving. Dit wordt bevestigd door de hoogtekaart van Nederland, waarop te zien is dat deze laagte ongeveer 1,5 tot 2 m lager ligt dan de omliggende percelen. In de omgeving van de onderzoekslocatie is een plateau-achtige horst afgedekt door rivierafzettingen en/of dekzand aanwezig. Op de onderzoekslocatie werden holtpodzolgronden verwacht. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een middelhoge of hoge trefkans op archeologische resten en/of sporen voor de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Op basis van waarnemingen in de omgeving kan worden gesteld dat de omgeving van de onderzoekslocatie in ieder geval sinds het Mesolithicum in gebruik is bij de mens. Tussen 1832 en 1943 was de onderzoekslocatie in gebruik als heide. Tussen 1955 en 1967 is de onderzoekslocatie afgegraven en in gebruik genomen als weiland. De onderzoekslocatie is sinds 1832 niet bebouwd. Op basis van het bureau-onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie 1,5 ` a 2 m – mv afgegraven is. Hierdoor is het archeologische niveau verdwenen, aangezien de archeologische resten en/of sporen direct onder de bouwvoor/A-horizont verwacht.

Gezien de zeer lage archeologische verwachting wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Landerd, om op basis van deze aanbeveling een selectiebesluit te nemen. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag. Vanwege deze lage verwachtingswaarde is ervoor gekozen om in het omgevingsvergunningstelsel geen onderzoekverplichting op te leggen voor graafwerkzaamheden binnen de bestemming agrarisch gebied.

##### **4.5 Mobiliteit/infrastructuur**

De projectlocatie ligt aan de Zeelandsedreef welke is aangemerkt als een 60 km/uur weg. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking zal de situatie ter plaatse nauwelijks veranderen. Op de zuidelijke projectlocatie zal een agrarisch bouwblok worden opgeheven, waardoor minder verkeersbewegingen worden verwacht. Aanvoer van grondstoffen en landbouwverkeer is niet meer noodzakelijk. De burgerwoning welke op de noordelijke projectlocatie wordt gerealiseerd zal het aantal verkeersbewegingen minimaal doen toenemen. Per saldo zullen het aantal verkeersbewegingen dalen. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woning op de noordelijke projectlocatie zal een nieuwe open afrit aan de Zeelandsedreef worden gerealiseerd. Twee bestaande opritten van de Zeelandsedreef naar de noordelijke projectlocatie zullen in het kader van dit initiatief verdwijnen.



## 5 HAALBAARHEID

### 5.1 Economische haalbaarheid

Het initiatief wordt in eigen beheer ontwikkeld. De opstallen en de erfverharding op de zuidelijke projectlocatie worden gesloopt, waarna het perceel weer in gebruik zal worden genomen als landbouwgrond. Op de noordelijke projectlocatie wordt een woning gerealiseerd, waarna 2 hectare landbouwgrond rondom de nieuwe woning omgezet wordt naar natuur.

#### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben besloten om – in ruil voor het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de erfverharding direct aansluitend aan het perceel Zeelandsedreef 21 en het ontwikkelen van natuur – in principe medewerking te verlenen aan de bouw van één burgerwoning in het noordelijk deel van de Zeelandsedreef. Dit heeft het college kenbaar gemaakt in een schrijven van d.d. 9 april 2010. De gemeente heeft voorgesteld om deze ontwikkeling op basis van het gemeentelijk beleid 'Buitengebied in ontwikkeling' uit te werken. In onderstaande tabel is de bijdrage aan het BIO-fonds opgenomen. De bijdrage aan het BIO-fonds zal conform het gemeente beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling worden besteed.

In de kosten zijn opgenomen:

1. De sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de erfverharding aan de Zeelandsedreef 21. De toekomstige bestemming van agrarisch bouwblok is 'landbouw'.
2. De ontwikkeling van natuur en landschap die invulling geven aan een verbinding tussen de natuurgebieden Maashorst en Reekse Heide. De toekomstige bestemming is 'natuur'.

BIO-bijdrage	aantal	eenheid	kosten	totaal	Opmerkingen
750m3 woning + 1.000m2 perceel	1	aantal	€ 140.000	€ 140.000	
kosten per extra m2 woning	150	m2	€ 250	€ 37.500	hoofdgebouw 900m3 + bijgebouw van 80m2
kosten per extra m2 perceel (totaal 1500m2)	500	m2	€ 140	€ 70.000	
<b>Totale bijdrage BIO</b>				<b>€ 247.500</b>	

Kosten	aantal	eenheid	kosten	totaal	Opmerkingen
Sloop stallen	2.800	m2	25,00	€ 70.000	
verwijderen erfverharding	400		7,50	€ 3.000	
Kwaliteitsverbetering landbouwgrond omzetten naar natuur	20.313	m2	5,76	€ 117.037	
<b>Totale kosten kwaliteitsverbetering</b>				<b>€ 190.003</b>	

### 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefneemster verwacht in principe geen planschade. De omwonenden liggen op ruime afstand en zullen allen reeds van de ontwikkelingen op de hoogte gebracht door de initiatiefnemer. Tussen initiatiefneemster en gemeente Landerd zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

### 5.3 Anterieure overeenkomst

Om de onderlinge verbondenheid van de ontwikkelingen in beide projectlocaties goed te borgen, zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst wordt aandacht besteed aan de volgtijdelijkheid van de verschillende ontwikkelingen. In dit kader zal ten eerste worden geborgd dat de woning in de noordelijke projectlocatie pas kan worden opgericht, nadat de stallen op de zuidelijke locatie gesloopt zijn. Een tweede uitgangspunt is het realiseren van de natuur binnen de noordelijke projectlocatie in combinatie met het oprichten van de nieuwe woning.

In de planregels van dit bestemmingsplan is ook geborgd dat de stallen moeten worden gesloopt alvorens het huis kan worden gebouwd.



## **6 PROCEDURE**

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente Landerd overleg plegen met overheden zoals waterschap en provincie welke betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in voorliggend bestemmingsplan in het geding zijn.

### **Reactie provincie**

In de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant van 20 januari 2011<sup>7</sup> wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteitswinst te weinig wordt onderbouwd in het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is invulling gegeven aan de onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteitswinst. Tevens wordt in de vooroverlegreactie vermeld dat de waardevermindering wegens het intrekken van het agrarisch bouwblok niet in de financiële balans kan worden meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

### **Reactie Waterschap**

In de vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas van 14 december 2010<sup>8</sup> wordt ingestemd met de wijze waarop binnen het initiatief met water wordt omgegaan.

### **Reactie VROM-Inspectie**

In de vooroverlegreactie van de VROM-Inspectie van 10 december 2010<sup>9</sup> wordt aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

---

<sup>7</sup> Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 20 januari 2011

<sup>8</sup> Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, 14 december 2010

<sup>9</sup> Vooroverlegreactie VROM-Inspectie 10 december 2010



## 7 JURIDISCHE TOELICHTING

Het bestemmingsplan “Zeelandsedreef te Schaijk” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels, toelichting en verbeelding sluiten aan op de SVBP2008. Gezien de specifieke situatie is waar mogelijk en wenselijk maatwerk toegepast.

### 7.1 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- en goothoogtes.

### 7.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

### 7.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.3.1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

1.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1 Bestemmingsomschrijving

2 Bouwregels

3 Ontheffing van de bouwregels

4 Specifieke gebruiksregels

5 ontheffing van de gebruiksregels

6 omgevingsvergunning

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ad 1 In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Ad 2 In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bestemmingsgrenzen opgenomen. Het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak.

Ad 3 De ontheffingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 4 De specifieke gebruiksregels geven per bestemming aan welk gebruik in elk geval als strijdig met de bestemming wordt beschouwd.

Ad 5 De ontheffingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 6 Een omgevingsvergunningstelsel wordt opgenomen indien een gebied bepaalde waarden heeft die beschermd dienen te worden. Bepaalde werken kunnen in voorkomend geval alleen met vergunning van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd.

### 1.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene ontheffingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

### 1.3.4. Overgangsregels en slotregel

In de regels overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.