

Bestemmingsplan

Landgoed Nabbegat

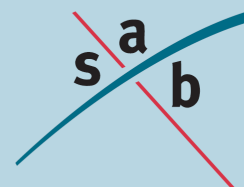
toelichting

Gemeente Landerd

Datum: 16 maart 2017

Projectnummer: 80803.07

ID: NL.IMRO.1685.bpbgb2011nabbegat-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Plangebied en omgeving	6
2.2	Het plan	8
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	31
4	Planologische haalbaarheidsaspecten	43
4.1	Bodem	43
4.2	Water	44
4.3	Flora en fauna	53
4.4	Luchtkwaliteit	58
4.5	Akoestiek	61
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	62
4.7	Bedrijven en milieuzonering	64
4.8	Geur	66
4.9	Externe veiligheid	68
4.10	Verkeer en parkeren	69
4.11	Economische uitvoerbaarheid	71
5	Wijze van bestemmen	72
5.1	Algemeen	72
5.2	Dit bestemmingsplan	73
6	Procedure	82
6.1	Inspraak en vooroverleg	82
6.2	Zienswijzen	82

Bijlagen:

- Bijlage 1: SAB, 20 september 2011, Masterplan
- Bijlage 2: SAB, 24 december 2013, Masterplan landgoed Nabbegat, Herijking masterplan in het kader van aanvraag 'landschap van allure'
- Bijlage 3: SAB, Masterplan landgoed Nabbegat, ontwerp 7 december 2015
- Bijlage 4: Inpijn-Blokpoel, 28 juni 2011, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie plangebied Nabbegat, projectnr. MB-8244
- Bijlage 5: Inpijn-Blokpoel, 19 maart 2012, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie aan het Zevenhuis 4 te, projectnr. 12P000117
- Bijlage 6: DHV (augustus 2011) Landgoed Nabbegat, Zeeland, gemeente Landerd, Watertoets, dossiernr. A 1313-105-100
- Bijlage 7: SAB (27 augustus 2010), Flora- en faunarapportage Zeeland, Landgoed Nabbegat, projectnr. 80803
- Bijlage 8: SAB, 14 april 2016, Akoestisch onderzoek, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803.07
- Bijlage 9: Synthegra B.V. (25 augustus 2011), Bureauonderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110053
- Bijlage 10: Synthegra B.V (3 oktober 2011), Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110192
- Bijlage 11: SAB, 25 maart 2016, Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803_07
- Bijlage 12: Gezondheidstoets zoönosen, 20 mei 2016
- Bijlage 13: SAB, 1 februari 2017, Memo actualisatie Wnb, projectnr. 80803_07
- Bijlage 14: Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Nabbegat
- Bijlage 15: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Nabbegat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het gebied tussen de wegen Nabbegat, Schaijkseweg en Zevenhuis ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd is de ontwikkeling van een landgoed (met natuurontwikkeling, oprichting van een woonzorgcomplex en nieuwbouw van 6 woningen) in voorbereiding. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Naast de ontwikkeling van een landgoed schakelt de varkenshouderij aan de Nabbegat 9 om naar een schapenhouderij en schakelt de varkenshouderij aan de Zevenhuis 4 om naar een woning. De gemeente Landerd is bereid mee te werken aan deze ontwikkelingen.

Voor het plan is in 2011 door SAB het masterplan 'Landgoed Nabbegat' opgesteld. Dit masterplan is als bijlage aan het plan toegevoegd. In het masterplan is onder meer een analyse van het landschap en de ecologie opgenomen en zijn ontwerputgangspunten vastgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 juni 2011 ingestemd met het masterplan, onder de voorwaarde dat de projectie van de noordelijke woningen zou worden gewijzigd.

Eind 2013 bood de provinciale subsidieregeling 'Landschappen van allure' de mogelijkheid voor de initiatiefnemers om het landgoed te vervolmaken. Hierdoor kunnen de resterende gronden met een agrarische (productie) functie binnen het plangebied ook worden omgezet naar natuur. Hiertoe is door SAB in december 2013 een herijking van het masterplan landgoed Nabbegat gemaakt. Deze herijking is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerp van het masterplan is vervolgens in 2015 aangepast naar aanleiding van onder andere de ontvangen inspraak- en overlegreacties. Het aangepaste ontwerp van het masterplan is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het genoemde masterplan, de herijking hiervan en het meest recente ontwerp.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd. Het wordt grofweg begrensd door de Schaijkseweg in het noordoosten, Zevenhuis in het zuidoosten, de bossen van de Maashorst in het zuidwesten en de weg Nabbegat in het noordwesten.

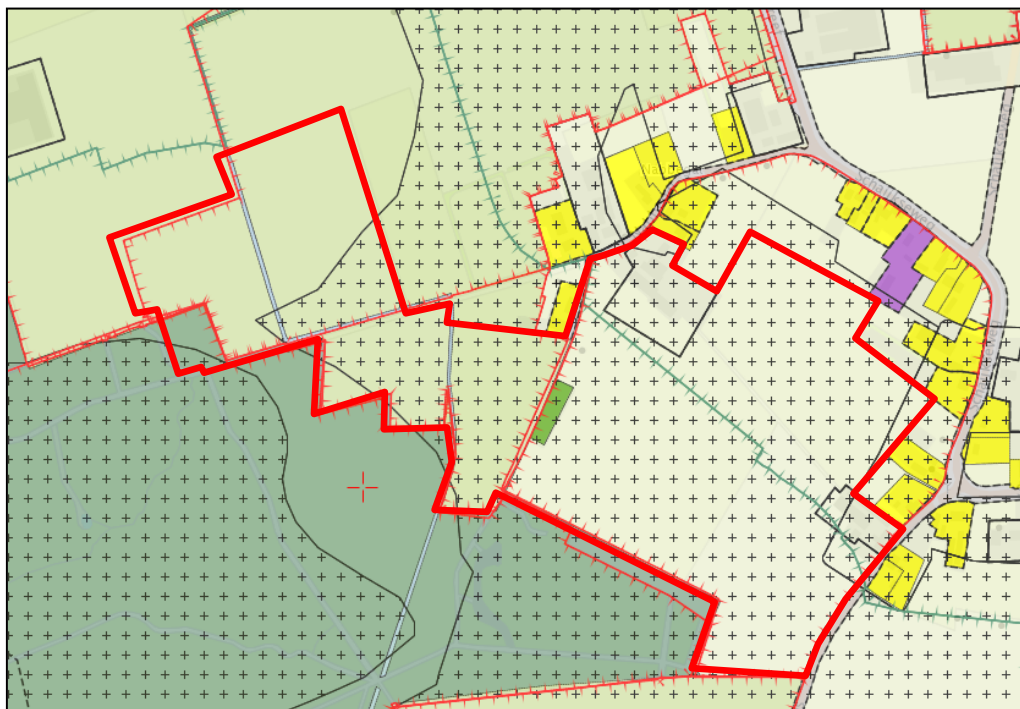
De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale weergave van de ligging en begrenzing van het plangebied (luchtfoto: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013.



Vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd

Met een rode lijn is op de verbeelding de globale begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch met waarden - 1', 'Natuur', 'Water' en 'Bos' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' is voor de bedrijven aan Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 een bouwvlak opgenomen met een functieaanduiding intensieve veehouderij (niet zijnde geitenhouderij en/of schapehouderij).

De beoogde plannen passen niet geheel binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt gekeken hoe het plan zich verhoudt ten opzichte van de beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied en omgeving

2.1.1 *Ondergrond*

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Kenmerkend voor de landschapsvorming van dit deel van Noord-Brabant zijn twee aspecten: de horsten en slenken die van noord naar zuid lopen en de dekzandruggen die in een oost-westrichting lopen.

De breuken in het Brabants plateau, die zijn ontstaan vanaf het Carboon, verdelen het gebied in horsten (hoger) en slenken (lager). Het plangebied ligt op de Peelhorst, het Maasdal in het oosten in een slenk. Het systeem van horsten en slenken gaat gepaard met parallelle breuklijnen in de ondergrond. Ook door het plangebied loopt zo'n breuklijn. De hoogteverschillen die samengaan met deze tektoniek zijn aanzienlijk, maar aan de oppervlakte meestal nauwelijks zichtbaar. Dit komt doordat er dekzandruggen overheen liggen. Daar waar die abrupte hoogteverschillen wel optreden is vaak sprake van wijstverschijnselen: als gevolg van verschillen in weerstand van de ondergrond stagneert het grondwater en komt het ter plaatse van de breukrand als kwel naar de oppervlakte.

De dekzandruggen hebben invloed op de afwatering. De dekzandruggen liggen in oost-west richting terwijl het verhang van Brabant van zuid(-oost) naar noord(-west) is. Op slechts enkele plaatsen konden de riviertjes en beken door de dekzandruggen heen breken. Op de waterscheiding van de noord-zuid gerichte riviertjes was de afwatering slecht. De Peel is een voorbeeld van zo'n gebied. Een gevolg van de slechte afwatering was veenvorming.

Het gebruik van het land hangt samen met de hoogte t.o.v. de grondwaterspiegel. De meeste nederzettingen in Noord-Brabant zijn ontstaan op middelhoge zandgronden. Deze waren het meest geschikt voor akkerbouw. De lage, vochtige zandgebieden waren in gebruik als weiland en de hoge zandgronden als weiland of bos. De oorspronkelijke begroeiing van het dekzandgebied bestaat uit eikenbos op armere dekzandgronden en beuken- en eikenbossen op de rijkere dekzanden. Op de dalbodems kwamen vochtige elzenbossen voor. Als gevolg van agrarische activiteiten kwam het bos al in de Middeleeuwen onder druk te staan. Wat overbleef waren heidevelden. Door het steken van heideplaggen ontstonden stuifzandgebieden. De Schaijksche Heide bestond tot voor kort nog uit heidevelden en stuifzandgebieden en is een voorbeeld van de beschreven ontwikkeling. Vanaf het begin van de 20e eeuw zijn de stuifzandgebieden door herbebossing in toenemende mate vastgelegd.

2.1.2 Landschap

Het landschap van Zeeland wordt gekenmerkt door de oude escomplexen op de flanken van de dekzandruggen en de jongere heide- en broekontginningen op de hogere arme zandgronden en de lagere natte gebieden langs de beken of in laagtes tussen de dekzandruggen in. De voormalige heidevelden zijn grotendeels bebost geraakt. Delen zijn echter ook ontgonnen als agrarisch gebied en kenmerken zich door een rationele rechtlijnige verkaveling met een open structuur. Bebouwing is gelegen langs de rechtlijnige wegen. Vooral ten noorden en ten westen van het plangebied is sprake van deze landschapstypen.

De broekgebieden aan de oostzijde van de kern Zeeland hebben door ruilverkavelingen een grootschaliger en open karakter gekregen. Bebouwing en nieuwe infrastructuur doorsnijden hier oudere landschappelijke patronen. De N277 doorsnijdt de voormalige kransakker van Zeeland. Hierdoor is er een fysieke en visuele barrière ontstaan tussen de kern en de bijbehorende akkercomplexen. De omringende bebouwing is nog wel herkenbaar, maar uitbreidingen bij Zeeland zorgen voor het verdwijnen van de oorspronkelijke openheid van deze akker. Informele uitloop voor wandelaars en fietsers vanuit de kern naar de grotere beboste gebieden van de Maashorst en Schaijksche Heide wordt bemoeilijkt door de N277.

Het plangebied maakt deel uit van de oude akkercomplexen van Zeeland. De oorspronkelijke akker en randen van bos en bebouwing zijn nog steeds goed herkenbaar. Het aantal bebouwde percelen is nauwelijks toegenomen ten opzichte van de situatie rond 1900. Wel heeft schaalvergroting plaatsgevonden op de percelen m.b.t. de omvang van de bebouwing. Er is sprake van agrarische bedrijvigheid, al is er ook een ontwikkeling zichtbaar van functieverandering naar wonen, recreatie of andere vormen van werken. Ook in en rondom Nabbegat is dat het geval. Erven krijgen een andere betekenis en worden op een ander manier ingepast in het landschap.

Zichtlijnen tussen de verschillende akkers rondom Zeeland vormen een belangrijk kenmerk van de kransakkers. Aan de zuidzijde van de akker bij Nabbegat is er zicht op de voormalige akker bij Zeeland. Ook vanaf het lint rondom de akker is tussen de erven door zicht op het achterliggende landschap. De openheid en relatieve gaafheid van de randen van het akkercomplex worden als landschappelijk waardevol gezien.

2.1.3 Huidige functie

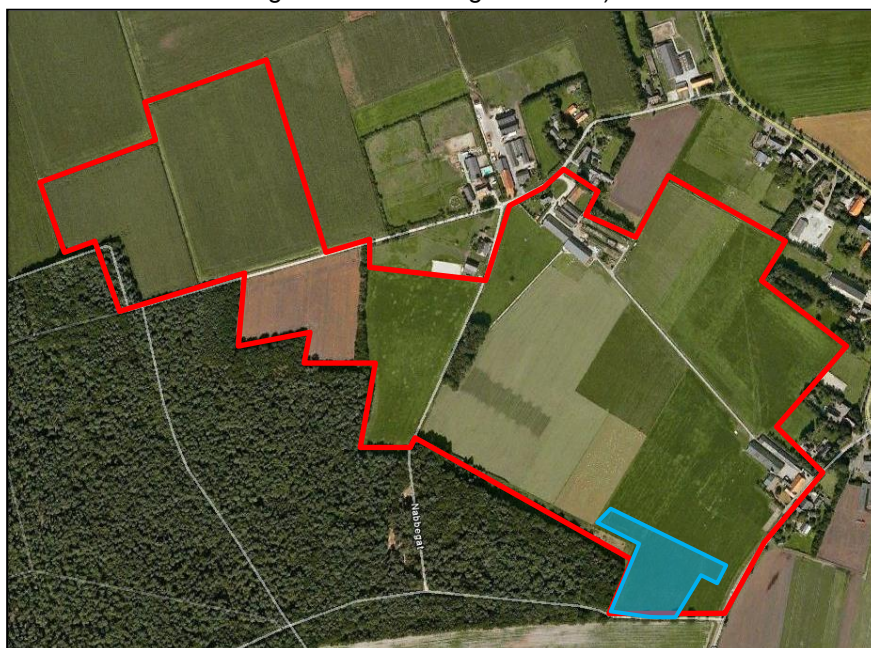
Het oostelijke deel van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels in gebruik voor een varkenshouderij, gevestigd aan Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. Hiervoor zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Het westelijke deel van het plangebied wordt grotendeels gebruikt voor akkerbouw.

2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuw landgoed met de bijbehorende status op basis van de Natuurschoonwet 1928. De initiatiefnemers hebben hierbij het volgende plan:

- beëindigen intensieve veehouderij (varkens) Zevenhuis 4 en Nabbegat 9;
- sloop van minimaal 3.225 m² bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij;
- ontwikkeling van een nieuw landgoed met een omvang van circa 33,8 hectare, waarvan circa 30,3 hectare natuur;
- herbestemmen perceel Zevenhuis 4 naar Wonen;
- herbestemmen agrarische bestemming Nabbegat 9 naar grondgebonden agrarisch bedrijf (schapenhouderij, 800 schapen). De schapen beweiden de percelen die grenzend aan het erf, centraal op het akkercomplex. Deze extensieve beweiding draagt bij aan een aantrekkelijk landschap. De nieuwe schapenstal wordt landschappelijk ingepast. Het bouwvlak behoudt een oppervlakte van 14.182 m²;
- oprichten woonzorgcomplex voor mensen met geheugenproblemen. Dit woonzorgcomplex zal werken met het concept 'De Herbergier'. De Herbergier biedt kleinschalig wonen en zorg voor mensen met geheugenproblemen. Het is een franchiseformule vanuit dezelfde organisatie als bijvoorbeeld de Thomashuizen. De Herbergier wordt geleid door een zelfstandig ondernemer. Met de zorgnemer of met de vertegenwoordiger(s) worden vooraf afspraken gemaakt over de te bieden zorg. De kleinschaligheid wordt gewaarborgd door de toegestane omvang van dit complex (maximaal 4.000 m³). Naast de woonzorgeenheden zijn er zijn centrale voorzieningen zoals een keuken, een woonkamer en een ruimte voor activerende begeleiding als dagactiviteiten voor de bewoners.
- Realisatie van in totaal 6 woningen:
 - 2 woningen op basis van de ruimte voor ruimteregeeling (beiden met een maximale inhoud van 1.000 m³);
 - 4 woningen op basis van de landgoedregeling (vrijstaande woningen 1.000 m³ en twee-aaneengebouwde woningen 750 m³).



Locatie woningen en woonzorgcomplex (blauw) in het plangebied

In de navolgende tabel wordt globaal inzicht gegeven in de bestaande en toekomstige oppervlaktes aan bebouwing binnen het plangebied.

Type bebouwing	Bestaande oppervlakte aan bebouwing (in m ²)	Toekomstige oppervlakte aan bebouwing (in m ²)
Bestaande woningen (Zevenhuis 4 en Nabbegat 9)	565	565
Te slopen stallen	2.200	
Nieuwe schapenstal		2.634 ¹
Woonzorgcomplex		2.908
Nieuwe woningen		1.115
Totaal	2.765	7.222

Tabel. Overzicht bestaande en toekomstige oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied



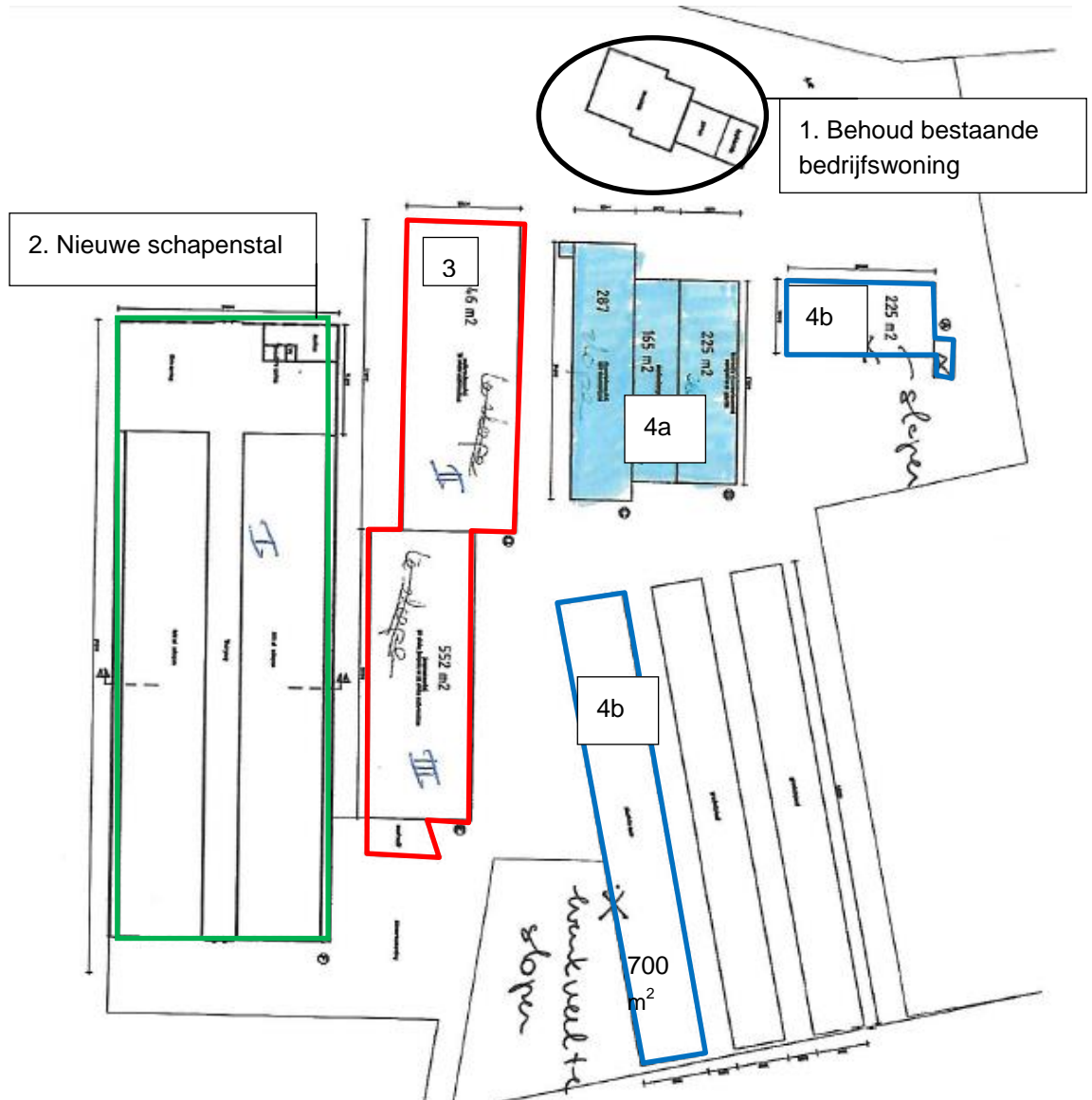
Inrichtingsschets voor het plangebied, januari 2016. Plangrens is globaal aangegeven met rode lijn (bron: SAB).

2.2.2 Afweging sloop bedrijfsgebouwen en bouw nieuwe schapenstal

In het kader van de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte voorziet het plan in de sloop van bebouwing op de percelen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. De initiatiefnemer heeft voor de bedrijfsvoering van de schapenhouderij kritisch gekeken naar de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande bebouwing op het perceel Nabbegat 9. Hieruit blijkt dat de bestaande bedrijfsgebouwen wat betreft oppervlakte en inrichting niet voldoen aan de moderne eisen voor een dierenverblijf ten behoeve van 800 schapen. Nieuw-

¹ Met het plan wordt een nieuwe schapenstal met een oppervlakte van 2.600 m² toegestaan. In de toelichting is de oorspronkelijk beoogde oppervlakte van 2.634 m² aangehouden. Deze oppervlakte vormt de basis voor toetsing aan bijvoorbeeld de wateropgave.

bouw is daarom noodzakelijk. De minimale oppervlakte van de nieuwbouw is mede bepaald op basis van het handboek Schapenhouderij van Wageningen UR (ISSN 0169-3689). Naast de nieuwbouw worden twee bestaande stallen hergebruikt voor opslag van hooi, stro en materiaal. Hooi en stro wordt momenteel nog buiten opgeslagen in de vorm van foliepakken. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt, welke bebouwing wordt hergebruikt en waar sprake is van nieuwbouw.



Overzichtskaat bebouwing Nabbegat 9

1. Behoud bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen. Zie nr. 1 op de kaart;
 2. Nieuwbouw schapenstal. Maximaal 2.600 m², zie nr. 2 op de kaart);
 3. Hergebruik enkele bestaande bedrijfsgebouwen. Circa 1.200 m², zie rood omlijnd nr. 3 op de kaart;
 4. Sloop bestaande bebouwing. Op de kaart aangegeven met 4a (blauw gearceerde gebouwen, ca. 675 m²) en 4b (blauw omlijnd, circa 925 m²).
- Nb. Op de locatie Zevenhuis wordt ook voorzien in sloop van bebouwing (1.625 m²), waardoor de totale oppervlakte van te slopen gebouwen circa 3.225 m² bedraagt.

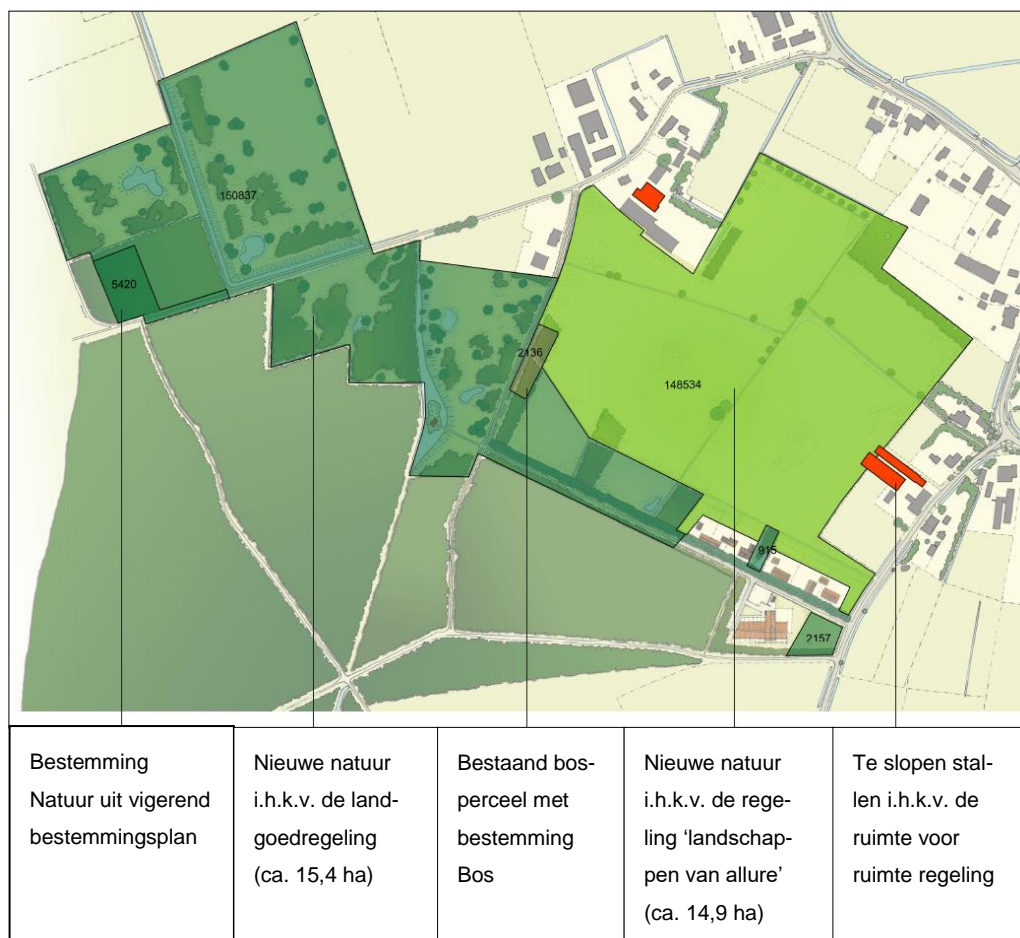
2.2.3 Natuur- en landgoedontwikkeling

Algemeen

De natuur- en landgoedontwikkeling kan grofweg worden opgedeeld in een deel dat aansluit op het Maashorstbos (donkergroen) en een deel dat de oude bouwlanden betreft (lichtgroen). Het eerste deel wordt ontwikkeld op basis van de landgoedregeling. Het tweede deel wordt ontwikkeld binnen het programma 'Meer Maashorst' in het kader van de regeling 'Landschappen van Allure'. De navolgende afbeelding geeft de globale tweedeling van het plangebied weer.

De natuur- en landgoedontwikkeling van het plangebied resulteert in:

- de verhoging van de natuurwaarden in het gebied;
- het mogelijk maken en versterken van een voorgenomen ecologische verbindingzone;
- de verruiming van de openstelling van het gebied;
- de vergroting van het uitloopgebied voor de kern Zeeland door aanleg van nieuwe recreatieve paden;
- de beperking van milieuhindercontouren op twee locaties;
- de versterking van de landschappelijke kwaliteit en belevingswaarde.



Percelen voor natuurontwikkeling (bron: SAB)

Aansluiting Maashorstbos

Uitgangspunt voor het ontwerp van het landgoed is het afronden van de kransakker Nabbegat-Voederheil. De nieuwe bebouwing ligt tegen de bosrand, met haar rug naar de bolle es van Nabbegat. De laan waaraan de bebouwing ligt vormt de overgang tussen de oudere kransakkerstructuur en het relatief jonge Maashorstbos. Het bos is in de laatste 150 jaar aangelegd op de voormalige heidevelden. Het bos wordt gekenmerkt door een, in hoofdopzet, rationele structuur. De laan is daarmee de overgang tussen de grootschalige heide-ontginningen en het Maashorstbos en de kleinschaliger verkaveling van de kransakkers.

De laan heeft een rechte as en hoort daarmee bij het Maashorstbos. Tegelijkertijd is het een verwijzing naar het feit dat men zich op een landgoed bevindt. Het wezen van een landgoed zit in de beleving van het prettige spanningsveld tussen enerzijds de hand van de mens en anderzijds de woekerende natuur. De laan vormt een zichtlijn naar het dorp Zeeland en eindigt in het bos bij een folly op een eilandje te midden van nieuwe, ruige natuur. Deze plek is tevens een rustplek langs de wandelroutes.

De strenge lijn van de laan wordt verzacht door de aanleg van nieuwe natuur. Het betreft houtwallen, boomgroepen en poelen. De bebouwing varieert ook in rooilijn, verschijningsvorm en aantallen bijgebouwen. Daardoor ontstaat een rafelig beeld dat zo kenmerkend is voor het beeld van de kransakker.

Oude bouwlanden

Met de subsidieregeling 'Landschappen van allure' is het mogelijk om ook de oude bouwlanden in natuur om te zetten en op deze manier het landgoed te vervolmaken.

De oude bouwlanden van Nabbegat bestaan uit zogenaamde enkeerdgronden. Dit zijn voedselrijke zandgronden die door de jarenlange ophoging met stalmest verrijkt zijn. De akkers zijn gelegen aan de rand van de hogere oude dekzandrug op de overgang naar de lager gelegen dekzandvlaktes. Een uitloper van deze zandgebieden doorsnijdt de eerdgronden van de akker. Het hoogteverschil vanaf de bosrand naar de bebouwing langs het Nabbegat is ca. 1.5 tot 2 meter. Het grondwater is 2.00-2.50 meter gelegen beneden maaiveld en wordt lager (0.80- 1.00 beneden maaiveld) richting Nabbegat.

Oude kaarten laten zien dat er sprake was van twee akkers die door een zandpad, deels begeleid door bomen, van elkaar werden gescheiden. Precies op deze plek is sprake van een andere bodemsamenstelling, namelijk voedselarme zandgrond. Dit oude pad wordt in ere hersteld.

Bijzonder is, dat het plangebied is gelegen in het gebied waar sprake is van breuklijnen in de ondergrond. Deze breuken verdelen gebieden in horsten(hogere gebieden) en slenken (lager gebieden). Doordat de dekzandruggen over deze breuklijnen liggen, zijn de hoogteverschillen vaak nauwelijks zichtbaar. Daar waar echter sprake is van abrupte hoogteverschillen, is vaak sprake van wijstverschijnselen. Het grondwater stagneert op deze plekken en komt ter plekke als kwel boven. De eigenaar weet dat deze wijstverschijnselen grofweg ten zuiden van het oude pad voorkomen. Doordat de akkers niet langer een productiefunctie hebben is het mogelijk de wijstverschijnselen weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Hiertoe worden onder meer twee stuwen aangelegd en een informatiebord geplaatst.

De potentie voor natuurontwikkeling op deze oude bouwlanden is het ontwikkelen van voedselrijke graslanden en akkers. Vroeger maakten deze voedselrijke graslanden onderdeel uit van het agrarische bedrijf. Voor de ontwikkeling van soortenrijkdom is een extensief gebruik en beheer van belang. De soortenrijkdom betreft zowel planten als dieren. Wanneer geen beheer plaatsvindt, kan er een ontwikkeling ontstaan naar struweel en bos. Begrazing door schapen kan dit voorkomen. De eigenaar zal zijn eigen schaapskudden hiervoor inzetten. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt is openheid gewenst. Omdat dit natuurtype verwijst naar de eeuwenlange en grootschalige aanwezigheid van dit type gras- en akkerlanden, is ook sprake van het versterken van de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

Ingezet wordt op de ontwikkeling van kruiden- en faunairijk grasland en/ of in combinatie met een kruidenrijke en faunarijke akker. De lager gelegen gronden direct achter de bebouwing van Nabbegat kunnen als kruiden- en faunairijk grasland beheerd worden. In combinatie met struweel en bosschages aan de achterzijde van de erven ontstaat een gevarieerde structuur die bijdraagt aan een goede kwaliteit van het grasland. Dit grasland wordt extensief beweid of gehooïd en niet of slechts licht bemest. Gradiënten in het (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Het natuurtype is van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De hogere gronden tegen de bosrand aan kunnen als kruiden- en faunarijke akker worden ontwikkeld. Op deze gronden worden oude gewassen ruim ingezaaid. Hierdoor zijn er voldoende open ruimtes aanwezig waar eenjarige zich kunnen vestigen. Deze openheid biedt goede mogelijkheden voor insecten, muizen en akkervogels. In de winter biedt dit, door het braak laten liggen, kans aan veel soorten. De akker wordt omzoomd door kruidenrijke randen. Op de oude historische bouwlanden maakt dit type een goede kans zich te ontwikkelen.

Langs de bermen van het te herstellen zandpad dat beide percelen van elkaar scheidt, zal zich - door de andere bodemsamenstelling (voedselarme) - een andere vegetatie ontwikkelen. Langs het pad kunnen enkele bomen worden aangeplant.

De soortenrijkdom van deze natuurtypen vormt de belangrijkste ecologische betekenis. Bij ontwikkeling van deze agrarische gronden naar voedselrijke graslanden en/of akkers ontstaat er een goede ecologische gradiënt van de voedselarme natuurtypen van de hoger gelegen bos- en heidegebieden van de dekzandrug (EHS) van de Maas horst naar voedselrijke natuurtypen op de flanken.

2.2.4 Beeldkwaliteit

In het masterplan uit 2011 is een uitgebreid beeldkwaliteitshoofdstuk voor de bebouwing met bijbehorende gronden opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met dit masterplan.

Met het masterplan zijn de uitgangspunten van de beeldkwaliteitstoets gewaarborgd:

- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument;
- qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapsstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
- het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen wordt ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen bepalen de provincies die grenzen nader bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderwerpen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

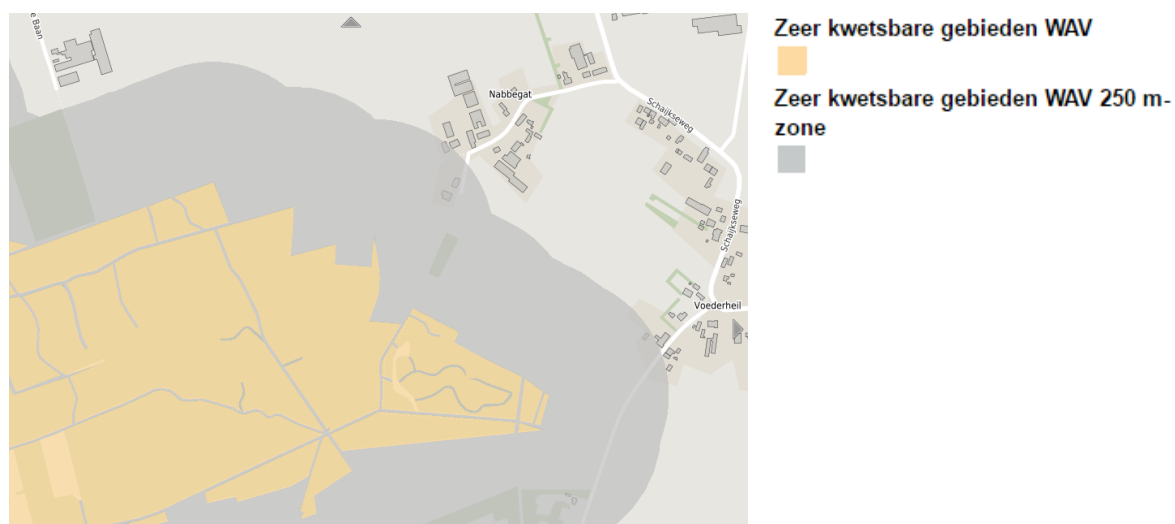
Toets plan

Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Rijksbelangen die aan de orde zijn, zijn door de provincie in haar beleid vertaald. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd hebben diverse beleidsstukken opgesteld waarin geregeld wordt wat wel en niet toegestaan wordt. Deze beleidsstukken worden in navolgende paragrafen beschreven. Het plan wordt hier aan getoetst.

3.1.2 Wet ammoniak en veehouderij

Volgens artikel 6 van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) wordt een omgevingsvergunning voor het veranderen van een veehouderij geweigerd, indien de aanvraag betrekking heeft op een uitbreiding van het aantal dieren van een of meer diercategorieën en een tot de veehouderij behorend dierenverblijf geheel of gedeeltelijk is gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied.

Het plangebied valt blijkens de navolgende afbeelding deels in een gebied dat is aangewezen als 'zeer kwetsbare gebieden WAV' en de zone van 250 m rond dit gebied. Provinciale Staten hebben op 1 juli 2011 deze gebieden aangewezen. Een voorwaarde voor aanwijzing was dat het aangewezen gebied volgens de Interimwet ammoniak en veehouderij al voor verzuring gevoelig was. Nieuwe natuur, na juli 2011, kan dus niet alsnog worden bestempeld als zeer kwetsbaar gebied. Los van het feit dat grote delen van het plangebied reeds zijn aangewezen als kwetsbaar gebied, vindt bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de nieuwe natuur zoals beoogd in het plangebied geen uitbreiding van het huidige kwetsbare gebied plaatsvinden. Voor nieuwe aanwijzing van kwetsbare gebieden door Provinciale Staten biedt de Wav een eigen afwegingskader (waarin onder andere het belang van bestaande veehouderijen wordt betrokken) en een eigen procedure met rechtsbescherming.



Uitsnede kaart aanwijzing kwetsbare gebieden (Provinciale Staten van Noord-Brabant, 1 juli 2011)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 was vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Voor Noordoost-Brabant, waarin het plangebied gelegen is, houdt deze gebiedsopgave in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Toets plan

Het plan voorziet in behoud en ontwikkeling van natuur door de aanleg van een landgoed. Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapehouderij in extensieve vorm. De varkenshouderij aan de Zevenhuis 4 schakelt om naar een woning. Tevens voorziet het plan in het ontwikkelen van diverse functies in evenwicht met elkaar (natuur, wonen, gezondheidszorg en duurzaam agrarisch grondgebruik). Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van kleinschalige 'stedelijke' voorzieningen (woningen en een woonzorgcomplex voor mensen met geheugenverlies).

Het te ontwikkelen landgoed sluit, door de combinatie van natuurontwikkeling, duurzaam agrarisch grondgebruik en de ontwikkeling van kleinschalige 'stedelijke' voorzieningen, goed aan bij de provinciale doelstellingen voor de groenblauwe structuur en het landelijk gebied. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

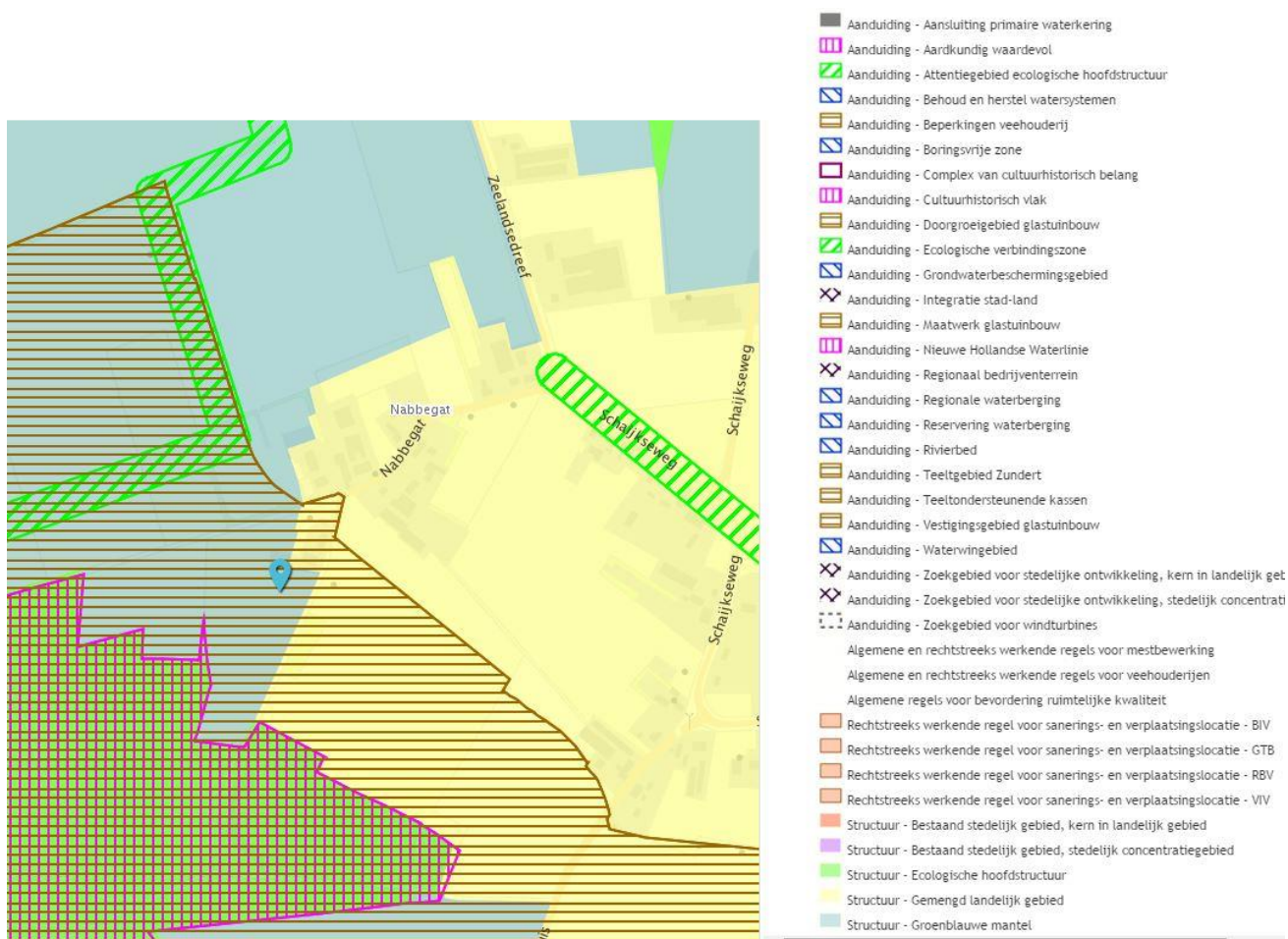
3.2.2.1 Regels van toepassing op de planontwikkeling

Op 19 maart 2014 is ook de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. De verordening is nadien gewijzigd en aangevuld met nadere regels. Deze beleidsparagraaf is gebaseerd op de verordening zoals geldend op 15 juli 2015 (inwerkingtreding nadere regels Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij).

In de verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeeldingen die horen bij de Verordening ruimte is te zien dat het plangebied van dit bestemmingsplan gedeeltelijk ligt in de groenblauwe mantel (grofweg ten westen van Nabbegat), het gemengd landelijk gebied (grofweg ten oosten van Nabbegat), het zoekgebied voor ecologische verbindingszone (ligt binnen de groenblauwe mantel) en het gebied beperkingen veehouderij (voor een groot deel binnen gemengd landelijk gebied). In het noordwesten van het plangebied is een bosperceel aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Een deel van het plangebied ligt binnen het gebied 'beperkingen veehouderij'. De in het plan betrokken agrarische bouwvlakken van Zevenhuis en Nabbegat liggen buiten dit gebied. Enkele onbebouwde gronden van beide agrarische bedrijven liggen echter wel binnen dit gebied.



Kaart Structuren en aanduidingen

Algemene regels (artikel 3)

In artikel 3 zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt in artikel 3.1 aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarbij moet toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.1, lid 2 onder a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In de verordening worden mogelijkheden voor

ontwikkeling buiten het bestaande bouwperceel geboden via onder meer de regeling voor landgoederen en ruimte voor ruimtekavels.

In artikel 3.2 wordt verder aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Groenblauwe mantel (artikel 6)

De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

Artikel 6.1 schrijft voor dat bestemmingsplannen gelegen in de groenblauwe mantel strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. In een bestemmingsplan dienen regels te worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Landgoederen

Onder een landgoed wordt in de verordening verstaan:

“ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing”

De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken.

In artikel 6.9 zijn de regels geformuleerd voor het toevoegen van woningen aan bestaande en nieuwe landgoederen binnen de groenblauwe mantel:

- 1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
- 2 Op het bestemmingsplan bedoeld onder 1 zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
 - b. in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwestiging), niet van toepassing is.

- c in geval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1.500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - d in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - e het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - f de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - g de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld onder 1 bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de onder 2 toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
 - 2 Een bestemmingsplan als bedoeld in onder 1 kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het bepaalde onder 2, sub b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:
 - a een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
 - 3 Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang (artikel 24), kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
 - 4 Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

De Structuurvisie maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in:

- gemengd landelijk gebied;
- accentgebied agrarische ontwikkeling.

Dit onderscheid komt niet terug in de verordening. Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. De aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling is alleen relevant op provinciaal visieniveau, bijvoorbeeld in het geval er in de toekomst behoefte bestaat aan de ontwikkeling van nieuwe glas-tuinbouwclusters.

In het gemengd landelijk gebied dienen verschillende functies in evenwicht met elkaar te worden ontwikkeld. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies, die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden, geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte.

Artikel 7.1 schrijft voor dat een bestemmingsplan gebieden onderscheidt waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Landgoederen

De regels voor landgoederen in het gemengd landelijk gebied (artikel 7.9) zijn gelijk aan de regels voor landgoederen in de groenblauwe mantel (artikel 6.9).

Ruimte voor ruimtekavels

In artikel 7.8 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen (ruimte voor ruimtekavels). De ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Tevens moet uit de toelichting van het bestemmingsplan blijken dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren en geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Veehouderijen

Artikel 7.3 onder 2 is van belang voor de ontwikkeling op het perceel Nabbegat 9. De intensieve varkenshouderij wordt hier gewijzigd naar een schapenhouderij, waarbij sprake is van een uitbreiding (nieuwe schapenstal) ten opzichte van de bestaande bedrijfsgebouwen. Een bestemmingplan voor een bestaande veehouderij gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor een bestaande veehouderij dat:

- a een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen alleen is toegestaan indien:
 - 1 maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 - 2 de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar is in de omgeving:
 - de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald;

- 3 is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 4 is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
 - 5 een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
- b binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 - c bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen voor de uitoefening van de veehouderij, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen onder a.

Ecologische hoofdstructuur (artikel 5)

Artikel 5.1 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Ecologische verbindingzone (artikel 11)

Artikel 11 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. In bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling moet het bestemmingsplan een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land.

Een bestemmingsplan stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone, waarbij in ieder geval beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing. Daarnaast moeten er regels worden gesteld ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2 , anders dan een bouwwerk.

3.2.2.2 Toets plan aan regels verordening

Samenvatting toets

Met dit bestemmingsplan wordt een drietal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die als zelfstandig planologisch initiatief beschouwd kunnen worden, maar die onderling met elkaar verbonden zijn doordat:

- de ontwikkelingen in elkaars nabije omgeving plaatsvinden;
- de locatie van de nieuwbouwwoningen vanuit ruimtelijke (landschappelijke) overwegingen is geclusterd;
- de te beëindigen intensieve veehouderij op twee adressen is gevestigd; en
- de initiatieven door dezelfde initiatiefnemer zijn geïnitieerd.

Gezien het voorgaande is een integrale beoordeling van het bestemmingsplan wenselijk. Ook als wordt uitgegaan van een afzonderlijke beoordeling van de onderdelen voldoet het plan aan de verordening.

Voor het bestemmingsplan zijn diverse provinciale regels uit de verordening van toepassing. Deze paragraaf begint daarom met een samenvatting van de drie onderdelen en het geconstateerde provinciale belang. Vervolgens zijn de belangrijkste regels vanuit de provinciale belangen in tabelvorm per onderdeel samengevat. Tenslotte volgt een gedetailleerder toetsing per relevante regel van de verordening.

Samenvatting van de drie onderdelen en het geconstateerde provinciale belang

1 Twee Ruimte-voor-ruimte-woningen

Provinciaal belang is Beleidsregel Ruimte voor Ruimte:

- Beëindiging intensieve veehouderij activiteiten op Zevenhuis 4.
- Inzet: Slooplocatie Zevenhuis 4. Te slopen: minimaal 2.000 m² en inleveren 7.000 kg fosfaatrechten (verdeeld over de locatie Zevenhuis 4 en Nabbegat 9).
- Passende herbestemming slooplocatie: bedrijfswoning Zevenhuis 4 wordt burgerwoning.
- Twee Ruimte-voor-ruimte-woningen worden elders, nabij de slooplocatie (binnen het plangebied), gebouwd.

2 Vier landgoedwoningen en één woonzorgcomplex

Provinciaal belang is landgoederenregeling verordening (artikel 6.9 en 7.9):

- Inzet: bestemmen deel agrarische gronden voor landgoed, met natuurontwikkeling (ca. 33,8 ha).
- Nieuw landgoed van circa 33,8 hectare geeft mogelijkheid voor 6 wooneenheden en 9.000 m³ nieuwbouw. Invulling als volgt:
 - woonzorgcomplex van maximaal 4.000 m³;
 - vier landgoedwoningen nabij het woonzorgcomplex (gezamenlijk 3.500 m³).

3. Herbestemming agrarisch bedrijf Nabbegat 9

Provinciaal belang is verordening (artikel 7.3):

- Beëindiging intensieve veehouderij activiteiten op Nabbegat 9. Omschakeling intensieve veehouderij naar schapehouderij t.b.v. onderhoud landgoed, waarbij per saldo op deze locatie sprake is van uitbreiding bebouwing (nieuwbouw is 2.600 m², te slopen op deze locatie is 1.600 m² . Dit resulteert in 1.000 m² extra aan bebouwing (benodigd voor de bedrijfsvoering). In combinatie met de sloop op de locatie Zevenhuis 4 is er per saldo sprake van een algehele afname van de bebouwing op beide locaties;

- Inzet: regels zorgvuldige veehouderij, landschappelijke inpassing (o.a. door sloop gebouwen).

Samenvatting belangrijkste regels in tabelvorm per onderdeel

De onderstaande tabel geeft een samenvatting van de toets aan het provinciale beleid.

Regeling	Regels op hoofdlijnen	Planinvulling
<i>Binnen Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe zone, artikel 6.9 en 7.9 verordening Ruimte (landgoederen)</i>	<i>Per 5 ha. landgoed maximaal 1.500 m³ voor wonen en minimaal 2,5 ha. nieuwe natuur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw landgoed van circa 33,8 hectare geeft mogelijkheid voor 6 wooneenheden en 9.000 m³. Invulling als volgt: <ul style="list-style-type: none"> - woonzorgcomplex van 4.000 m³; - 4 woningen nabij het woonzorgcomplex (gezamenlijk 3.500 m³); - in dit plan wordt slechts 7.500 m³ van de beschikbare 9.000 m³ gebruikt.
<i>Binnen Gemengd landelijk gebied, artikel 7.8 verordening Ruimte (ruimte voor ruimte)</i>	<i>Minimaal 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij per nieuwe woning, inleveren milieurechten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beëindigen intensieve veehouderij percelen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9; - Sloop van circa 3.225 m² bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij; - Herbestemmen perceel Zevenhuis 4 naar Wonen; - Realisatie 2 woningen onder voorwaardelijke verplichting tot sloop.
<i>Binnen Gemengd landelijk gebied, artikel 7.3, lid 2 en 34 verordening Ruimte (uitbreiding)</i>	<i>Zorgvuldige veehouderij, bescherming woon- en leefklimaat</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Herbestemmen agrarische bestemming Nabbegat 9 naar grondgebonden agrarisch bedrijf en schapenhouderij (met bouw nieuwe schapenstal, max. 2.600 m²). Gebruiksregels vertaald, onderzoek goed woon- en leefklimaat uitgevoerd.

Tabel. Toetsing planinitiatief aan provinciaal beleid

Gedetailleerde toetsing regels verordening Ruimte

Algemene regels

Onderhavig plan voorziet in natuur- en landschapsontwikkeling, de bouw van zes woningen, één woonzorgcomplex ten behoeve van mensen met geheugenverlies. Het agrarisch bedrijf aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld van een varkenshouderij naar een schapenhouderij in extensieve vorm. Voor deze functie wordt een schapenstal gebouwd (maximale oppervlakte 2.600 m²). Het plan levert door de beëindiging van de varkenshouderij een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied. Het plan voorziet in natuurontwikkeling om de geplande ecologische verbindingzone te versterken. Bovendien speelt het plan in op landschapswaarden zoals het kleinschalige agrarische landschap. Met het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Artikel 3.2 is niet van toepassing, omdat het plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed (zie artikel 6.9.6 en 7.9.6 van de verordening).

Groenblauwe mantel

Met het plan is sprake van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied. In een bestemmingsplan dienen regels te worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De gronden binnen de groenblauwe mantel zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden binnen de groenblauwe mantel.

Landgoederen (artikel 6.9)

Ad 1

Het plangebied ligt deels in de groenblauwe mantel en deels in gemengd landelijk gebied.

Ad 2a

De omvang van het landgoed bedraagt circa 33,8 hectare, waarvan circa 30,3 hectare een bestemming voor natuur krijgt. Het plandeel dat binnen de groenblauwe mantel ligt, heeft een oppervlakte van circa 13 hectare en krijgt in dit bestemmingsplan in zijn geheel de bestemming Natuur. Hiermee wordt de geldende bestemming Agrarisch met waarden herzien. Het plandeel dat in gemengd landelijk gebied ligt, heeft ook een oppervlakte groter dan 10 hectare. Het grootste deel van de gronden in dit gebied krijgt de bestemming Natuur.

Ad 2b

In het plan worden 4 woningen gerealiseerd op basis van de landgoedregeling. Voor het plan is een masterplan opgesteld waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen ten behoeve van de woonbebouwing die moet passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing is in geconcentreerde vorm in het zuidoosten van het plangebied beoogd.

De woningen en het woonzorgcomplex worden gerealiseerd met een karakteristieke verschijningsvorm. Dit wordt onder meer geregeld door maximale maten op te nemen voor de goothoogte en dakhelling van gebouwen, zodat zadeldaken zullen worden gerealiseerd.

Ad 2c

In totaal worden vier woningen ontwikkeld op basis van de landgoedregeling. Het plan voorziet in circa 33,8 hectare landgoedontwikkeling. De beoogde landgoedontwikkeling is goed voor zes eenheden en 9.000 m³ bebouwing.

Voor het woonzorgcomplex is 4.000 m³ benodigd en als maximum vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de woningen kan 5.000 m³ worden verdeeld. Deze maximale gezamenlijke inhoudsmaat geldt voor de zes nieuwe woningen en is vastgelegd in het bestemmingsplan. De provincie heeft mondeling laten weten dat deze inhoud naar eigen inzicht verdeeld mag worden. In het huidige inrichtingsplan zijn twee twee-aaneengebouwde woningen van 750 m³ en twee vrijstaande woningen van 1.000 m³ voorzien, wat neerkomt op een totaal van 3.500 m³. Er is ook een inrichting denkbaar met vier vrijstaande woningen van 1.000 m³ inhoud en een dubbele woning met een inhoud van 500 m³ per woning. Gezamenlijk geeft dit een inhoud van 5.000 m³.

Ad 2d

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 2e

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 2f

De bebouwing is niet beoogd binnen de EHS.

Ad 2g

De gronden binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - 1' zijn bestemd voor extensief recreatief medegebruik. De gronden binnen een groot deel van het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'overige zone – landgoed', waarmee het behoud en een samenhangend beheer van een landgoed is beoogd. Tevens is geregeld dat de gronden, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - 1', openbaar toegankelijk zijn.

Ad 2h

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de aanleg en onderhoud van het landgoed is geregeld. In artikel 6.3.2. en artikel 9.3.2 van de regels is geregeld dat de landschappelijke inrichting binnen twee jaar naar ingebruikname van de nieuw te realiseren gebouwen moet zijn uitgevoerd.

Ad 3

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de ontwikkeling van het landgoed.

Ad 4

Naast de realisatie van vier woningen wordt een woonzorgcomplex opgericht. De artikelen 6.9.4 onder a t/m d zijn hierop niet van toepassing.

Ad 5

Deze bepaling is niet van toepassing.

Ad 6

In het plan wordt een landgoed mogelijk gemaakt. Artikel 3.2 van de verordening, alsmede artikel 6.10 zijn daarom niet van toepassing.

Gemengd landelijk gebied

Met het plan is sprake van een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Het bestemmingsplan maakt de functies natuur, duurzame landbouw en wonen mogelijk. Hiertoe zijn voor de verschillende functies passende bestemmingen in het plan opgenomen.

Landgoederen (artikel 7.9)

Zie hiervoor de toetsing bij Groenblauwe mantel.

Ruimte voor ruimtekavels (artikel 7.8)

In het plan worden twee (van de zes) woningen gerealiseerd in het kader van ruimte voor ruimte. Deze woningen liggen binnen het gemengd landelijk gebied. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsregel ruimte voor ruimte

2006 (zie navolgende paragraaf). De woningen worden landschappelijk ingepast overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan. De bebouwing is in geconcentreerde vorm in het zuidoosten van het plangebied beoogd. Er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Veehouderijen (artikel 7.3, lid 2 jo 34))

De intensieve veehouderij (varkens) op het perceel Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 wordt beëindigd. Het perceel Zevenhuis 4 krijgt een woonfunctie in het kader van de Beleidsregel Ruimte voor ruimte. Het perceel Nabbegat 9 krijgt een functie voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en schapenhouderij.

Ad a, sub 1

De Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) bevat regels voor een zorgvuldige veehouderij. De BZV is naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak² aangemeld als bijzondere voorziening op grond van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, negende tranche (bekendmaking 17 maart 2015). Dit is een experiment waarmee vooruit wordt gelopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor geldt op basis van artikel 71 niet langer de beperking dat in de Verordening ruimte 2014 alleen ruimtelijk relevante eisen in het kader van een bestemmingsplan kunnen worden gesteld. De regels van artikel 34 van de verordening hebben een rechtstreekse werking voor bestemmingsplannen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.3) opgenomen die het gebruik van de bebouwing alleen toestaat als het agrarisch bedrijf voldoet aan de nadere regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Er is, gezien de toetsing in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting, geen reden om aan te nemen dat het bedrijf niet aan de BZV zou kunnen voldoen.

Ad a, sub 2

De schapenstal en het agrarisch bouwperceel wordt gezien vanaf de bolle akker landschappelijk ingepast door middel van een houtwal. Dit wordt vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. Het agrarisch bedrijf wordt landschappelijk ingepast. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan. Verder worden de bebouwing en de voorzieningen geconcentreerd gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.1, lid 3 sub b van de Verordening. De beoordeling van de effecten voor de volksgezondheid en de milieuaspecten vindt plaats is respectievelijk paragraaf 3.3.3.1 en hoofdstuk 4. Voor de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsstructuur. Er zijn in de bestaande situatie geen problemen bekend en deze zijn gezien de gebruikswijziging ook niet te verwachten in de toekomstige situatie.

Ad a, sub 3

Uit het geuronderzoek (tabel 5 van het onderzoek) blijkt dat de achtergrondbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied niet meer bedraagt dan 20%. Het geuronderzoek is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan en verder beschreven in paragraaf 4.8. Verder is door de wijziging van varkenshouderij naar een schapenhouderij sprake van een positief effect vanuit geur.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 21 januari 2015, kenmerk 201308140/1/R3.

Ad a, sub 4

Uit de paragraaf luchtkwaliteit (paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen. Uit de vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet (zie paragraaf 4.3.1) blijkt verder dat door de wijziging van varkenshouderij naar een schapenhouderij sprake is van een afname van de uitstoot van fijn stof en ammoniakemissie en een gelijkblijvende stikstofdepositie.

Ad a, sub 5

Er heeft een informatiebijeenkomst met presentatie plaatsgevonden. Daarnaast is de initiatiefnemer met enkele van de insprekers in overleg getreden. Het bestemmingsplan doorloopt tenslotte de formele bestemmingsplanprocedure waarin één ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een reactie op de ontwikkeling te geven.

Ad b

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat voor de schapenhouderij maximaal één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van schapen.

Ad c

De bestaande, niet te slopen, bedrijfsgebouwen mogen (net als de nieuwe schapenstal) pas worden gebruikt voor de grondgebonden schapenhouderij, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen onder a. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan met een gebruiksverbod en een afwijkingmogelijkheid van dat gebruiksverbod.

Ecologische hoofdstructuur

Een klein deel van het plangebied (een bosperceel) is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Met het plan is sprake van de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van de locatie en haar omgeving. De gronden binnen de ecologische hoofdstructuur zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden binnen de ecologische hoofdstructuur.

Met het plan is geen sprake van aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Ecologische verbindingzone

In het noorden van het plangebied is een deel aangewezen als ecologische verbindingzone. Met het plan is sprake van de verwezenlijking van de ecologische verbindingzone. De gronden binnen de ecologische verbindingzone zijn bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. In het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen dat voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2 , anders dan een bouwwerk, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Binnen de ecologische verbindingzone vinden geen bouwontwikkelingen plaats.

Het plan voldoet daarmee aan de regels die in de Verordening ruimte worden gesteld.

3.2.3 Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

3.2.3.1 Beleidsregel onder het vervallen streekplan

In de beleidsregel ruimte voor ruimte is opgenomen dat in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties is toegestaan (in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied). Het streekplan gaat uit van toepassing in één van de reconstructiegebieden, waarbij de saneringslocatie zich bevindt in extensiveringsgebied of verwevingsgebied.

Voordat woningen mogen worden gerealiseerd, dient sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Er dient per woning minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen van de intensieve veehouderij gesloopt te worden. In ruil hiervoor kunnen ruimte voor ruimtewoningen worden toegestaan in een bestemmingsplan. Herbestemming in geval van de beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie is mogelijk op grond van de beleidsregel. Hierbij moet het bouwblok worden afgestemd op de te handhaven agrarische activiteit en de nieuwe bestemming intensieve veehouderij verbieden.

In artikel 7 is opgenomen dat voldoende milieuwinst moet worden behaald. Dit betekent dat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel ten minste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt moet zijn genomen door doorhaling van de geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

3.2.3.2 Beleidsregel in de geldende verordening

Artikel 6.8 van de geldende provinciale verordening bevat een koppeling met de beleidsregel. De beleidsregels is hierin onverkort van toepassing verklaard. In het nieuwe ruimtelijk beleid worden de termen 'extensiveringsgebied en verwevingsgebied' niet meer gebruikt vanwege het vervallen van de reconstructieplannen (besluit Provinciale Staten van 7 februari 2014).

De ontwikkelruimte van bestaande veehouderijen in de verordening is in de eerste instantie afhankelijk van de ligging binnen de geldende structuur (Gemengd landelijk gebied, zie kaart in paragraaf 3.2.2.1). Daarnaast kent de verordening de aanduiding 'beperking veehouderij'. In deze gebieden geldt dat er in beginsel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor een veehouderij, tenzij het bedrijf over voldoende grond beschikt om (een deel van) de kringlopen te sluiten. Met deze aanduiding wordt het bestaande beleid in extensiveringsgebied feitelijk voortgezet. De regels binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zijn er op gericht om hier een intensivering van de veehouderij te voorkomen.

Voor sanering buiten het gebied 'beperkingen veehouderij' moet worden aangetoond of sprake is van een duurzame bedrijfslocatie. Hieronder wordt volgens de beleidsregel verstaan "een agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 ha voor een intensieve veehouderij."

Toets plan

Het bouwvlak van de te saneren agrarische bedrijfslocaties valt buiten de zone 'beperkingen veehouderij' uit de verordening, de aansluitende agrarische gronden vallen wel binnen dit aanduidingsgebied. Aangetoond moet worden dat geen sprake is van een duurzame bedrijfslocatie op basis van beleid en haalbaarheid. Het provinciaal beleid biedt maatwerk op lokaal niveau. Uit het gemeentelijk beleid voor de locatie blijkt dat niet wordt ingezet op de ontwikkeling van een agrarisch gebied ter plaatse, maar sprake is van een bebouwingsconcentratie met menging van functies. Gezien de omliggende woningen en kwetsbare natuurgebieden op een korte afstand van de bedrijfspercelen is de groei van één van de bedrijfspercelen naar een volwaardig bedrijf voor intensieve veehouderij niet te verwachten. Er is dus geen sprake van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij.

Nu geen sprake is van een duurzame bedrijfslocatie, is het plan getoetst aan de andere voorwaarden van de beleidsregel. Voor dit bestemmingsplan wordt minimaal 2.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij (varkenshouderij) gesloopt. Aanvullend wordt voorzien in extra sloop van bebouwing (in totaal 3.225 m²). Hiervoor worden 2 woningen teruggebouwd. De woningen worden gebouwd als vrijstaande woningen nabij het nieuwe woonzorgcomplex. Bij toepassing van de regeling voor herbestemming behoudt het perceel Nabbegat 9 de agrarische bestemming. Hier wordt een grondgebonden schapenhouderij mogelijk gemaakt. De schapenhouderij draagt bij aan het beheer van het natuurgebied.

Milieuwinst wordt bereikt doordat de varkenshouderij wordt beëindigd op zowel de locatie Zevenhuis 4 als Nabbegat 9. De bijbehorende milieurechten (vergunning) wordt ingetrokken, waarbij ten minste 7.000 kilogram fosfaat uit de markt wordt genomen. De varkenshouderij aan Nabbegat 9 wordt omgeschakeld naar een grondgebonden schapenhouderij (extensief), die minder milieubelasting met zich meebrengt.

De sloop van de bebouwing en het inleveren van de fosfaat- en milieurechten is in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. De sloop van de bebouwing is tevens als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plan voldoet aan de regels die in de provinciale ruimte voor ruimte regeling worden gesteld.

3.2.4 Landschappen van Allure

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. Het provinciebestuur stelt financiële middelen beschikbaar voor projecten die de allure van deze 3 belangrijke Brabantse natuurgebieden kunnen vergroten.

Het plangebied ligt in gebied de Maashorst. Onder het motto 'Meer Maashorst! Een gezond landschap in De Maashorst' wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- herstel van dreven en driften (56 kilometer) in de Maashorst;
- landschaps- en ecologische maatregelen bij Oss, Schaijk, Zeeland, Uden, Nistelrode en Heesch;
- aanleg recreatieve poort Palmstraat, aanleg fiets- en wandelpaden;
- 81 hectare nieuwe natuur buiten de ecologische hoofdstructuur;
- 14 hectare nieuwe natuur voor spelen en voeding;

- Inrichting van ‘gezonde landschappen’ bij TBS kliniek Zeeland, Vitaliteitshuis bij ziekenhuis Bernhoven, bij Fitland in Uden, bij Palmstraat Heesch en bij Klooster-tuin Oss.

Toets plan

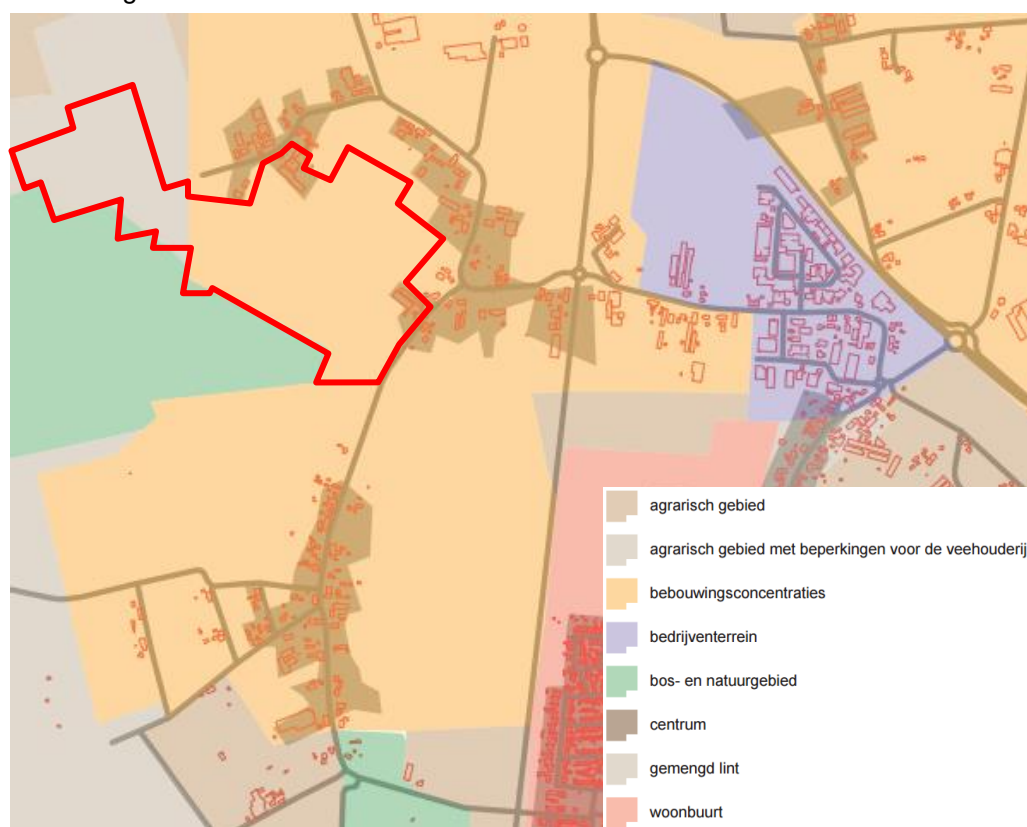
Een deel van het plangebied wordt als natuur ingericht op basis van de subsidieregeling ‘Landschappen van Allure’. Met het plan wordt door middel van landgoed- en natuurontwikkeling bijgedragen aan de allure van het gebied De Maashorst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2014 de ‘Structuurvisie Landerd’ vastgesteld. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Blijkens de navolgende visiekaart liggen binnen het plangebied 3 deelgebieden. De 6 nieuwe woningen, het woonzorgcomplex en de percelen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 vallen binnen het deelgebied ‘Bebouwingsconcentraties’. De gronden ten westen van de Nabbegat vallen binnen het deelgebied ‘Agrarisch gebied met beperkingen veehouderij’. Enkele bestaande bosgronden vallen tenslotte binnen het deelgebied ‘Bos- en natuurgebied’.



Uitsnede van de visiekaart Structuurvisie Landerd. Plangebied is rood omkaderd.

Bebouwingsconcentraties

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Bij de onderstaande opsomming zijn de belangrijkste voorwaarden en de wijze waarop het plan aan deze voorwaarden voldoet beschreven.

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave.
Het plan voldoet aan de woonvisie (zie paragraaf 3.3.4).

- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".
In het plan wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost (zie paragraaf 4.10).

- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".
*De omschakeling van het bedrijf Nabbegat 9 is een ontwikkeling met een 'beperkte impact'. De ontwikkeling van de 6 nieuwe woningen en het woonzorgcomplex zijn ontwikkelingen met een 'aanzienlijke impact'.
Bij deze ontwikkelingen verlangt de gemeente een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een traditionele landschappelijke inpassing. Voor de fysieke kwaliteitsverbetering moet in eerste instantie aansluiting worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven. Hieraan voldoet het plan, blijkens de toets in paragraaf 3.3.5. Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één (bij beperkte impact) of twee (bij aanzienlijke impact) maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregel worden getroffen. Deze maatregelen zijn geborgd door de voorwaarden die vanuit de regeling ruimte-voor-ruimte en de landgoederenregeling aan het plan zijn gesteld (zie paragraaf 3.2.2).*

- het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.
In hoofdstuk 4 is onderbouwd hoe het plan bijdraagt en niet in strijd is met wettelijke eisen milieueisen die mede zijn gericht op een goed woon- en leefklimaat. Bij de nieuwbouw moet verder worden voldaan aan de op het moment van indiening van de aanvraag geldende wetgeving inzake dierenwelzijn en gezondheid.

Agrarisch gebied met beperkingen veehouderij

In dit deel gebied is sprake van omzetting van onbebouwde agrarische gronden naar natuur. Hiervoor biedt de structuurvisie geen concreet toetsingskader.

Bos- en natuurgebied

Binnen dit gebied gaat het om een voortzetting van bestaand gebruik. Daarom is niet verder getoetst aan de visie.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (januari 2010)

De Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling bevat een globaal beleidskader voor mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het buitengebied voor de periode tot 2020. De belangrijkste doelstelling van Buitengebied in ontwikkeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk doel. De Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling geeft een gemeentelijke vertaling van de provinciale beleidsnotitie 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Deze notitie is inmiddels vervangen door de Verordening ruimte.

Concreet geeft de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling een visie voor de omgeving van het plangebied (Nabbegat en Voederheil). In dit gebied streeft de gemeente naar behoud van de karakteristieke open ruimten en de aanleg van houtwallen en elzensingels ter versterking van het landschap. Daarnaast is een ecologische verbinding gepland tussen de Maashorst en de Reekse Heide/Hooge Raam. Deze verbinding loopt direct noordelijk van het lint en loopt voor een deel door het plangebied. Investerings in de realisatie van deze verbinding kan een goede compensatie vormen voor het inplaatsen van nieuwe activiteiten. De gemeente is van mening dat in deze omgeving in de toekomst ruimte is voor dag- en verblijfsrecreatie.

De gemeente geeft aan dat er weinig ruimte is voor nieuwe woningen in het cluster, vanwege de milieubeperkingen die de aanwezigheid van de agrarische bedrijven (die in dit gebied prioriteit hebben boven woningen) met zich meebrengt.

Toets plan

Het plangebied maakt volgens de deelgebiedenkaart géén onderdeel uit van het gebied waar de gemeente primaire agrarische ontwikkeling voorziet, maar wel van een gebied met een bebouwingsconcentratie. Het plan voorziet in het behoud van karakteristieke open ruimte in de vorm van weiden. Daarnaast draagt het plan bij aan de ecologische verbindingzone tussen de Maashorst en de Reekse Heide/Hooge Raam. Het plan biedt tevens ruimte voor extensief recreatief medegebruik. De nieuwe woningen en het woonzorgcomplex, die in het plangebied worden voorzien, zijn op voldoende afstand gelegen van agrarische bedrijven in de omgeving en zorgen daardoor niet voor belemmeringen (zie paragraaf 4.7). Bovendien worden met dit plan twee intensieve veehouderijen in het gebied gestaakt. Ten slotte sluiten de woningen die voorzien zijn aan bij de bestaande bebouwingsconcentratie aan Zevenhuis. Het plan sluit daarmee aan bij het beleid uit de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling.

3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

De gemeenteraad van de gemeente Landerd de beleidsnota 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' vastgesteld, dat vooralsnog uit twee delen bestaat. In dit kwaliteitskader worden enkele open normen uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt. Het eerste deel betreft de nota 'Zorgvuldige veehouderij 2014'. Het tweede deel betreft de nota 'Kwaliteitsverbetering'. Beide notás zijn van toepassing op het om te vormen agrarisch bedrijf op het perceel Nabbegat 9. In de navolgende paragrafen wordt op beide nota's ingegaan.

3.3.3.1 Nota 'Zorgvuldige veehouderij 2014'

Dit deel van het kwaliteitskader is op 11 december 2014 vastgesteld. Met deze nota heeft de gemeente het toetsingskader, bestaande uit 7 beleidsregels uitgewerkt waarmee kan worden getoetst of er sprake is van een 'zorgvuldige' veehouderij zoals bedoeld in de Verordening ruimte 2014. Voor de locatie Nabbegat 9 volgt hieronder per beleidsregel een uitwerking waaruit blijkt dat aan de nota wordt voldaan.

1. Duurzame locatie

De ontwikkeling Nabbegat 9 is getoetst aan de 'Beoordelingstabel duurzame locaties veehouderij'. In deze tabel zijn gebieden genoemd waarbinnen locaties onder voorwaarden of in zijn geheel niet aangemerkt kunnen worden als een duurzame locatie. In de onderstaande tabel wordt het overzicht van deze gebieden gegeven in relatie tot onderhavige locatie. De locatie is voor enkele gebieden relevant. Bij de verantwoording is onderbouwd dat geen sprake is van negatieve effecten op de gebiedstypen.

Gebied	Relevantie	Verantwoording
Aandacht voor struweelvogels/ dassen	Ja	Aanleg/verbetering foerageergebied, rekening gehouden met verbinding naar foerageergebied. Zie paragraaf 4.3.
Aardkundig waardevol	Nee	In het geldende bestemmingsplan buitengebied komt de aanduidingsregeling ter bescherming van aardkundig waardevolle objecten niet voor in het plangebied.
Ecologische verbindingszones	Ja	Verbindingszone in het noorden van het plangebied is ingepast. Zie paragraaf 3.2.2.
Zeer kwetsbare, voor verzuuring gevoelige gebieden	Nee	Het plandeel Nabbegat ligt op meer dan 250 m van de EHS of in een gebied met beperkingen voor de veehouderij (provinciale verordening ruimte).
Grondwaterbeschermingsgebieden	Nee	Het plandeel Nabbegat ligt niet in een aangewezen grondwaterbeschermingsgebied.
Reserveringsgebied voor waterberging	Nee	Het plandeel Nabbegat ligt niet in een zoekgebied voor waterbergingang.
Lange-termijnreservering rivierbed	Nee	Het plandeel Nabbegat ligt niet in een lange-termijnreservering rivierbed.
Archeologisch waardevolle gebieden	Ja	Op basis van de verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De verwachtingswaarde is naar beneden bijgesteld. Zie paragraaf 4.6.1)
Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	Nee	Het plandeel Nabbegat ligt binnen een aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied.

Tabel. Beoordelingstabel duurzame locaties veehouderij, locatie Nabbegat 9.

2. Geen omschakeling naar intensieve veehouderij

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de omschakeling naar een intensieve veehouderij. Een bestaande varkenshouderij wordt beëindigd, waarbij een schapenhouderij wordt gerealiseerd op hetzelfde bouwperceel.

3. Melkrundveehouderij

Er is geen sprake van een mogelijkheid voor de vestiging van een melkveehouderij.

4. Gemengde bedrijven

Het bedrijf betreft alleen een schapenhouderij. Daarnaast mag uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, worden uitgeoefend. Er is geen sprake van een gemengd bedrijf zoals bedoeld in de nota.

5. Volksgezondheid

Bij ontwikkelingen groter dan 100 m² moet gebruik worden gemaakt van het 'Aanvullend toetsingsinstrument: een risico-inventarisatie en -evaluatie voor gezondheid bij veehouderij' (Bureau Gezondheid, Milieu en Veiligheid GGD' en Brabant/Zeeland i.s.m. de gemeentes Oirschot, Reusel-De Mierden en GemertBakel, september 2013). Het aanvullend toetsingsinstrument voor de locatie is ingevuld. De toets en het positieve advies van de GGD is opgenomen als bijlage bij het plan³.

6. Achtergrondwaarden geur en achtergrondwaarde geur bij omgekeerde werking

Bij de planontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde geur- en afstandsnormen. Zie paragraaf 4.8 voor meer informatie.

3.3.3.2 Nota 'Kwaliteitsverbetering'

De nota 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' is op 18 april 2013 vastgesteld. De nota beschrijft criteria voor een bijdrage aan een kwaliteitsverbetering van het landschap in het gebied waarop een planologische ontwikkeling haar werking heeft. De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn geborgd door de voorwaarden die vanuit de regeling ruimte-voor- ruimte en de landgoederenregeling aan het plan zijn gesteld (zie paragraaf 3.2.2).

3.3.4 Gemeentelijk woonbeleid

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefteonderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie 2015-2019 vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden getoetst en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven.

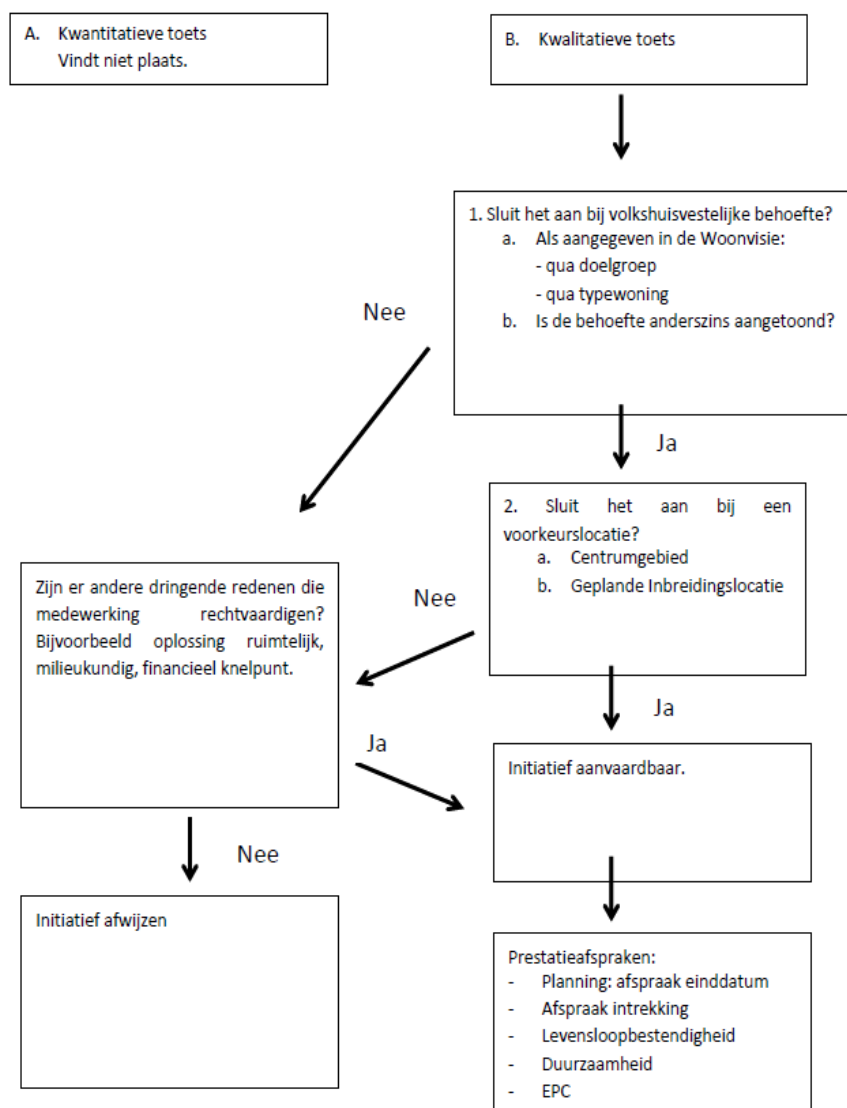
De visie bevat en viertal speerpunten die bij de toetsing van ruimtelijke initiatieven als leidraad fungeren:

1. Bouwen naar behoefte.
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties.

³ Gezondheidstoets zoönosen, 20 mei 2016.

3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken.
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

De navolgende figuur toont een schematische weergave van de toets.



Schematische weergave toets ruimtelijke plannen voor woningbouw.

Toets plan

1. Bouwen naar behoefte.

Wat betreft de toetsing voor het bouwen naar behoefte is in de visie een onderscheid gemaakt in:

- a een kwantitatieve toets: waarin een maximaal uit te geven aantal woningen wordt toegestaan, bijvoorbeeld per jaar of per kern en op basis waarvan een initiatief kan worden af- of toegewezen;
- b een kwalitatieve toets: waarin initiatieven aan criteria worden getoetst van kwalitatieve aard.

Ad. a. Kwantitatieve toets

De in de visie geconstateerde plancapaciteit in de gemeente Landerd bedraagt 491 woningen. Daarvan omvatten 321 woningen de zogenaamde “harde plancapaciteit”, met een directe bouwtitel. 170 woningen betreffen de “zachte plancapaciteit”. Dit zijn plannen die in voorbereiding zijn. Bijvoorbeeld, omdat hiervoor nu bestemmingsplannen gemaakt worden.

Volgens de provinciale prognose bedraagt de Landerdse woningbouwopgave voor de komende tien jaar (2015-2024) maximaal 555 woningen. Dit betekent dat voor de komende tien jaar nog zo'n 64 woningen aan de voorraad toegevoegd kan worden. Met de 100 extra verkregen contingenten (overgenomen van Bernheze) is de komende tien jaar dus nog ruimte voor 164 woningen.

De gemeente Landerd zet bij de toetsing in op de kwalitatieve toetsing, omdat een absoluut maximum stellen aan het aantal woningen dat gefaseerd mag worden uitgegeven, eventueel uitgesplitst naar kernen, niet nodig is. Dit zou gewenste ontwikkelingen onnodig op slot zetten.

Het plan voorziet in nieuwe woningen. De 2 woningen die op basis van de provinciale 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006' tellen niet mee bij de contingenten, evenals de 15 woonzorgeenheden en de bestaande woningen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. De 4 nieuwe woningen die op basis van de landgoedregeling worden gerealiseerd vallen binnen de zachte plancapaciteit.

Ad. b Kwalitatieve toets

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de gemeente Landerd met de volgende factoren te maken heeft:

- er was afgelopen jaren sprake van een vestigingsoverschot. Dus; meer mensen vestigden zich in Landerd dan dat er vertrokken;
- de woningvoorraden in Schaijk en Zeeland zijn de afgelopen jaren flink toegenomen, met name door de ontwikkeling van Akkerwinde en Repelakker. In Reek is de voorraad nagenoeg gelijk gebleven;
- de provinciale prognose sloot niet aan bij de feitelijke situatie. Terwijl de prognose rekening hield met een netto-afname van de woningvoorraad, nam de woningvoorraad in de periode 2011-2013 juist toe met 365 woningen. Inmiddels is deze prognose naar boven bijgesteld;
- er is geen terugval in de transactieprijs. Het aantal transacties van rijwoningen nam toe;
- er is meer behoefte aan verschillende woonvormen met zorg. Het Rijksbeleid is er meer en meer op gericht om extramuraal zorg mogelijk te maken. Het is gericht op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen. Op dit moment is er in Landerd een licht overschot aan intramuraal zorg;
- er is komende jaren een lichte stijging te verwachten in de midden- en hoge inkomens;
- er is behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten;
- het huidige aanbod van woningen sluit redelijk aan bij de wensen/behoeften, maar er zijn aandachtspunten voor de gemeente en per kern in het bijzonder. Voor de kern Zeeland gelden de aandachtspunten zoals weergegeven in de navolgende figuur.

Wens	Huidig aanbod	Ambitie
<u>Starters:</u> Grondgebonden Koopwoning: vrijstaand Of 2/1 kap tot € 200.000,- Geen behoefte aan Appartementen	Er is relatief veel aanbod in 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Vaak worden deze ook bewoond door ouderen.	Toevoeging voor starters in goedkopere categorie in comfortabele klasse.
<u>Gezinnen:</u> Ruime, grondgebonden koopwoning	Bij de rij-hoekwoningen is sprake van een gelijke verdeling tussen koop en (goedkopere) huur. Bij de appartementen gaat het met name om huur.	Toevoeging van kleine seniorenwoningen (huur en goedkope koop) om zo doorstroming te bevorderen.
<u>Senioren:</u> Kleinere grondgebonden woning (huur of goedkope koop)		Niet zozeer toevoeging van appartementen (niet goedkoop en ook niet duur)

Aandachtspunten huidige aanbod van woningen en de wensen/behoeften voor de kern Zeeland.

Het plan voorziet in de volgende woningtypen:

- *bestaande vrijstaande woningen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9 (deze vallen buiten de kwalitatieve toetsing);*
- *15 woonzorgeenheden;*
- *6 woningen (vrijstaand of twee-aaneengebouwd).*

De 6 kavels voor de grondgebonden woningen worden uitgeven als bouwkaavel in het middeldure tot dure segment. Dit sluit aan bij de verwachting van een lichte stijging in de midden- en hoge inkomens en de daarbij behorende doelgroepen. De woningtypen behoren echter tot een voor Zeeland kwetsbaar segment (woningmarktonderzoek 2013). De beoogde woningtypen dragen dan ook niet bij aan de voor Zeeland vastgelegde ambitie. De kwalitatieve behoefte is niet anderszins aan te tonen, door bijvoorbeeld concrete plannen voor aankoop van de bouw kavels.

. De vrije sectorwoningen vallen niet onder de primaire kwalitatieve behoefte uit de woonvisie. Dit project is zo uniek in de gemeente en biedt zo'n aantrekkelijk milieu dat de verwachting is dat deze woningen echter snel worden afgezet. Bij punt 2 wordt verder gemotiveerd dat sprake is van andere vormen van dringende redenen bestaan die medewerking rechtvaardigen.

In Landerd bestaat een licht overschot aan intramurale zorgwoningen. De beoogde intramurale woonzorgeenheden dragen echter bij aan een bijzonder woonvorm, waarbij sprake is van een concrete behoefte. Er is sprake van een realisatieovereenkomst (met afnameverplichting en planningsafpraak) tussen de toekomstige huurder van de nieuwbouw en de initiatiefnemer. De kwalitatieve behoefte aan de woonzorgeenheden kan worden onderbouwd, omdat sprake is van een concreet initiatief waarvoor een realisatieovereenkomst is ondertekend.

2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties.

De gemeente Landerd vindt het van belang dat de centrumlocaties in Schaijk en Zeeland en geplande inbreidingslocaties als Repelakker, Akkerwinde, Kerkepad en D'n Omgang volwaardig afgebouwd worden. Daarom wordt eerst ingezet op woningbouw op deze centrumlocaties en geplande inbreidingslocaties. Aan woningbouw op andere locaties wordt alleen medewerking verleend wanneer dat woningbouwinitiatief een duidelijke meerwaarde heeft.

De oplossing van een ruimtelijk, milieukundig of financieel knelpunt kan een dringende reden zijn om toch medewerking aan een woningbouwplan te verlenen. Ook ruimte

voor ruimtewoningen worden – gelet op de sloop van bebouwing en behaalde milieuwinst die hiermee gepaard gaat – op grond van de woonvisie aangemerkt als oplossing van een ruimtelijk probleem, mits het stedenbouwkundig daadwerkelijk een goede toevoeging betreft.

Het plan voldoet voor de beoogde woningtypen niet aan de in de visie gewenste kwalitatieve ontwikkeling. Er is sprake van een dringende reden die medewerking rechtvaardigt. Bij de 2 ruimte voor ruimtewoningen is sprake van een oplossing van een ruimtelijk probleem, waarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing en landschapsontwikkeling (zie paragraaf 2.2).

Bij de 4 woningen die op basis van de landgoederenregeling worden gerealiseerd, is sprake van meerwaarde door de ontwikkeling van het landgoed. Er wordt geïnvesteerd in aanleg en beheer van natuur binnen het landgoed en het landgoed zal openbaar toegankelijk worden. Het landgoed biedt verder een voor de gemeente specifiek woonmilieu: geclusterd wonen in het buitengebied. Dit woonmilieu vormt geen concurrentie met de beoogde doelgroepen op centrumlocatie (senioren en starters). Voor de ontwikkelingslocaties, waar de doelgroepen en woningbouwtypen diverser zijn dan op centrumlocaties, is concurrentie op voorhand niet geheel uit te sluiten. Dit geldt vooral bij ontwikkelingslocaties aan de rand van een kern, zoals Reek-Zuid. Gezien de schaal van het plan en gezien de specifieke locatie-omstandigheden zal de concurrentie naar verwachting beperkt blijven en niet zwaarder wegen dan de meerwaarde die het plan als geheel biedt.

3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken.

In het algemeen zijn woningen in Landerd prima in orde. Om ook in de toekomst het aanbod van de woningen aan te laten sluiten bij de vraag, kunnen kwalitatieve prestatieafspraken worden gemaakt. Flexibiliteit, levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen.

Gelet op de woonvisie zet de gemeente Landerd daarom in op flexibiliteit in bestemmingsplannen. De gemeente maakt prestatieafspraken met ontwikkelaars over het aantal te realiseren levensloopbestendige woningen. Bij grotere ontwikkelingen streeft de gemeente Landerd ernaar dat 2/3 van de te realiseren woningen levensloopbestendig is dan wel levensloopbestendig te maken is. Daarnaast maakt de gemeente afspraken met woningcorporaties prestatieafspraken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningvoorraad.

Vanwege de flexibiliteit in de bestemmingsplanregeling geldt voor de nieuwe woningen dat zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De bouwvlakken hebben daarnaast een ruime maat.

Gezien de schaal van het plan wordt op grond van de visie niet ingezet op prestatieafspraken over levensloopbestendig wonen.

Bij de bouw van de woningen moet worden voldaan aan de minimale duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

De woonvisie geeft het kader om al dan niet medewerking te verlenen aan initiatieven. Wanneer medewerking wordt verleend en een procedure wordt gestart of een vergunning wordt verleend, is het van belang dat ook daadwerkelijk gebouwd wordt. Anders blijft een initiatief zinloos 'drukken' op de beschikbare contingenten. Voorkomen moet worden dat door niet-benutte plancapaciteit opnieuw tegen de grenzen wordt aange-

lopen waardoor goede, nieuwe initiatieven in de toekomst – puur vanwege het feit dat het maximum is bereikt – moeten worden afgewezen. De gemeente Landerd stuurt om die reden op verschillende manieren op daadwerkelijke realisatie van bestaande woningbouwplannen.

Het plan voldoet aan deze eis doordat een realisatieregeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regeling voorziet, zoals de woonvisie beoogt, in een wijzigingsbevoegdheid waarin staat dat het college bevoegd is om de woonbestemming te wijzigen wanneer deze niet binnen een bepaalde termijn benut wordt. De regeling heeft uitsluitend betrekking op de 4 woningen op basis van de landgoederenregeling. De 2 woningen op basis van de provinciale 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006' tellen niet mee bij de contingents, evenals de 15 woonzorgeenheden en de bestaande woningen Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. Voor deze woningen is geen nadere regeling nodig op basis van de visie.

Toets plan

Het initiatief is niet in strijd met de Woonvisie 2015-2019, zoals de gemeenteraad van Landerd deze op 9 juli 2015 heeft vastgesteld.

3.3.5 Landschapsbeleidsplan 2013 - 2027

De gemeente Landerd heeft op 8 november 2012 het nieuwe Landschapsbeleidsplan 2013- 2027 vastgesteld voor haar buitengebied. Het betreft een verdieping van het eerder opgestelde gemeentelijke Landschapsbeleidsplan 2003. De doelen van dit landschapsbeleidsplan zijn:

- realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert;
- verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden. Dit op basis van grondgebruik, historie, bodem en occupatie. Tezamen met de klankbordgroep, waarin alle bij het landschap betrokken gebiedspartijen vertegenwoordigd waren, is per deelgebied een visie opgesteld. De visie is verbeeld op een kaart.

De onderdelen van de visie zijn als volgt nader te omschrijven:

- Versterk de karakteristieken van het landschap welke te onderscheiden zijn op basis van ontginning, van bodem en van ruimtelijke landschappelijke kenmerken; dit versterkt de oriëntatie en vergroot de identiteit.
- Maak voor sommige plekken een nieuw kader; nieuwe ontwikkelingen (als schaalvergroting veehouderij, recreatie) een plek geven en inpassen met gebiedseigen middelen.
- Begin op korte termijn een aantal kansrijke plekken in te richten; dit vormt inspiratie en een katalysator voor de andere landschappelijke ontwikkelingen.

Per deelgebied is vervolgens aangegeven wat het gewenste beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep in het landschap zijn. Deze ingrepen zijn deels uitgewerkt in projecten. Deze bepalen de plekken en de vorm waarin de ingrepen uitgevoerd moeten worden om de visie te bereiken.

Het plangebied ligt voor een deel in het deelgebied 'De Bolle Akkers'. De kenmerken van dit deelgebied zijn als volgt.

Identiteit

Historische open bolle akkers aan de rand van woningensembles, in gebruik als agrarische grond.

Landschappelijke ontwikkeling

- Eenheid bolle akkers bewaren, niet beplanten en niet bebouwen.
- Zichtbaarheid vergroten door randen te benadrukken, storende elementen inpassen met beplanting en inzaaien met historische gewassen stimuleren.

Ecologische ontwikkeling

Leefgebied voor flora en fauna van open cultuurlandschap.

Recept

Landschapsversterking in dit gebied met behulp van inzaaien met historische gewassen en de aanleg van de volgende landschapselementen:

- droge singels, waar nodig ter aankleding;
- kruidenrijke zoom op de akker.



Uitsnede deelgebiedkaart 'De Bolle Akkers'

De strategie per deelgebied is mede bepaald door de kwetsbaarheid c.q. draagkracht van het landschap. Het deelgebied 'De Bolle Akkers' wordt gezien als zeer kwetsbaar. De gemeente stelt per 4 jaar een uitvoeringsplan op met concrete projecten. Financie-

ring van deze projecten komt deels voort uit bestaande gemeentelijke reserveringen, en daarnaast aanvullende bijdragen via grondverkoop en op grond van de regeling 'Kwaliteitsverbetering buitengebied' ter compensatie van ontwikkelingen in het buitengebied.

Toets plan

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'De Bolle Akkers'. Het voornemen bestaat om binnen dit deelgebied natuur te ontwikkelen. Ingezet wordt op de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke grasland en/ of in combinatie met een kruidenrijke en faunarijke akker. Voor de ontwikkeling van soortenrijkdom is een extensief gebruik en beheer van belang. De soortenrijkdom betreft zowel planten als dieren. Wanneer geen beheer plaatsvindt, kan er een ontwikkeling ontstaan naar struweel en bos. Begrazing door schapen kan dit voorkomen. De eigenaar zal zijn eigen schaapskudden hiervoor inzetten. Vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt is openheid gewenst. Het gebied blijft een open karakter behouden, waarop niet gebouwd wordt.

Met het plan wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling vanuit het landschapsbeleidsplan en de voorgeschreven recepten.

3.3.6 Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd

In 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Recreatie en Toerisme vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. In de visie zijn 'Natuurlijk Landerd', 'Sportief Landerd' en 'Verzorgend Landerd' als hoofdthema's opgenomen.

Het thema 'Natuurlijk Landerd' heeft als doel de natuur en het landschap beleefbaar te maken door middel van recreatieve voorzieningen, zoals kleinschalige horeca (bijvoorbeeld een theetuin). Het thema 'Sportief Landerd' is vooral gericht op dagrecreatie. De gemeente heeft in de afgelopen jaren de routegebonden recreatie flink uitgebreid, met een wandelroutenetwerk, een fietsknooppuntensysteem en verschillende komwandelingen. Gestreefd wordt naar meer mogelijkheden voor buitensporten, zoals survivaltracks, abseilen, touwenparcours en paintball. Wat betreft het thema 'verzorgend Landerd' ziet de gemeente kansen in het aanbieden van verblijfsaccommodaties voor ouderen, lichamelijk gehandicapten en mensen met een (chronische) ziekte. Ook het bieden van dagrecreatieve mogelijkheden heeft de aandacht.

De gemeente ziet de rand van de Maashorst als ideaal zoekgebied voor de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden. In deze zone wordt ingezet op extensieve recreatie, kleinschalige en afwisselende dagattracties en kleinschalige verblijfsrecreatie.

Toets plan

Het plan, gelegen aan de rand van De Maashorst, voorziet in de openstelling van een landgoed voor extensief recreatief medegebruik en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

4 Planologische haalbaarheidsaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Door Inpijn Blokpoel is er in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd⁴. Het geheel aan onderzoeksresultaten van het onderzoek geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese 'grootschalig onverdacht (ONV-GR)' te verwerpen, voor wat betreft het grondwater. Zowel de bovengrond als de ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater ter plaatse van de peilbuizen in een deel van het onderzoeksgebied is licht verontreinigd met enkele zware metalen (met name barium, cadmium en zink). Het grondwater ter plaatse van een peilbuis is matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen. Het grondwater ter plaatse van een andere peilbuis is sterk verontreinigd met cadmium en zink en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor cadmium en/of zink in het grondwater van deze peilbuizen overschreden. Formeel dient derhalve een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van cadmium en/of zink in het grondwater. Gezien de afwezigheid van humane risico's behoeft de aangetroffen kwaliteit echter niet direct een belemmering te vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de opvolgende herinrichting van het plangebied.

De gemeente acht een vervolgonderzoek naar deze peilbuizen niet nodig.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde matige tot sterke verhogingen aan cadmium en zink in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande aanleg van natuurlijke elementen, een zestal woningen en een woonzorgcomplex.

In een later stadium is er door Inpijn-Blokpoel onderzoek gedaan naar de locatie Zevenhuis 4⁵. Het geheel aan onderzoeksresultaten in dit onderzoek geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese, voor de onverdachte locatie, te verwerpen. De bovengrond is lokaal licht verontreinigd met PAK of som PCB's. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

⁴ Inpijn-Blokpoel, 28 juni 2011, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie plangebied Nabbegat, projectnr. MB-8244.

⁵ Inpijn-Blokpoel, 19 maart 2012, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie aan het Zevenhuis 4 te, projectnr. 12P000117-01.

De gestelde hypothese voor de locatie van de bovengrondse olietank ('verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP)') dient eveneens verworpen te worden. In de ondergrond van de vaste bodem is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie.

De gestelde hypothese voor de locatie van de voormalige ondergrondse olietank ('verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslag tanks (VEP-OO)') dient geaccepteerd te worden.

In het grondwater is sprake van een lichte verontreiniging met xylenen. In de ondergrond van de vaste bodem is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden, dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan

4.2 Water

In alle ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Tevens wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het Waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.2.1 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;

- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De KRW gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt deel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied moet om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. Voor de waterkwantiteit moet het volgende principe worden gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren moet worden gehanteerd. Voor de waterkwaliteit moet het volgende principe worden gehanteerd: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen, die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van een provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP)

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in het PMWP. Het plan integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Bijvoorbeeld met de Programmatische Aanpak Stikstof. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Structuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie van Noord-Brabant is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Landerd is het Waterschap Aa en Maas.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Aa en Maas 2016-2021

Het plangebied ligt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap Aa en Maas staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarin stelt het de doelstellingen die het waterschap nastreeft in die periode en hoe het waterschap die doelstellingen wil gaan halen. Met nog meer oog voor de omgeving wil het waterschap het waterbeheer van de afgelopen jaren doorzetten. Bij het uitvoeren van zijn watertaken wil het werken aan een veilige, gezonde, duurzame leef- woon- en werkomgeving in zijn beheergebied. Dit wil het waterschap doen door de bestaande infrastructuur van het watersysteem en de afvalwaterketen zo efficiënt mogelijk te onderhouden en te beheren. Vergunningverlening en handhaving blijft het waterschap zo efficiënt mogelijk uitvoeren. Hierbij zoekt het waterschap naar de optimale balans tussen vooraf meedenken en goede afspraken maken waar dat kan (preventie) en achteraf optreden waar dat moet (repressie). De uitvoering van zijn basistaken is volgens het waterschap nodig om de gewenste verbeteringen in het watersysteem en de afvalwaterketen door te kunnen voeren.

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzone en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims voor de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

In de watertoets (paragraaf 4.2.2) wordt nader ingegaan op deze belangen.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Landerd

Het waterplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en door het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's:

1. Veiligheid;
2. Volksgezondheid;
3. Voldoende water;
4. Schoon / natuurlijk water;
5. Gebruik en beleving;
6. Communicatie en samenwerking.

Voor elk van de thema's wordt een streefbeeld voor het jaar 2030 geschetst. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld; de wateropgaven.

Wateropgaven zijn ingegeven door enerzijds wettelijke verplichtingen, maar ook vanuit eigen ambities voor het waterbeheer in de toekomst. De wateropgaven zijn concreet uitgewerkt in een projectenplan voor de periode 2007-2011.

Vanuit diverse wetgeving liggen er verplichtingen bij de verschillende waterbeheerders. Met de wet gemeentelijke watertaken krijgt de gemeente nadrukkelijk taken met betrekking tot grondwater en de inzameling van hemelwater. In het gemeentelijk rioleeringsplan 2012-2016 wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid. Een richting is gegeven in het waterplan.

De maatregelen waarbij de gemeente trekker is, liggen vooral in het bebouwde gebied. Wateropgaven in het buitengebied liggen veelal bij het waterschap. In het buitengebied gaat het om creëren van extra waterberging om te kunnen voldoen aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het vaststellen van de GGOR (gewenst grond- en oppervlaktewater regime) om de waterhuishouding optimaal af te stemmen op aanwezige en/of toekomstige gebiedsfuncties. Ingegeven door de KRW worden voor alle wateren doelen geformuleerd voor de te behalen ecologische kwaliteit. Deze doelen zijn resultaatsverplichtend. Hieruit voortvloeiende maatregelen kunnen zowel bij waterschap als gemeente komen te liggen.

Grondwateronttrekkingen en koude-/warmteopslag (KWO) in de bodem vormen een bedreiging voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater. Voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen en KWO is de provincie bevoegd gezag. Aanvullend beleid en vergunningplicht dient te worden opgesteld voor de gesloten systemen van KWO waarbij glycol wordt gebruikt. Dit vormt bij lekkage van systemen een bedreiging voor bodem en grondwater.

Het waterplan is in 2012 geëvalueerd en herzien voor de uitvoeringsperiode 2012-2016.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is een instrument om bij nieuwe ruimtelijke plannen voor onderlinge afstemming tussen water en ruimte te zorgen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Door DHV is een watertoets uitgevoerd⁶.

Het plangebied valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. De uitgangspunten die het Waterschap bij ruimtelijke plannen en besluiten hanteert, worden hierna behandeld, samen met de consequenties die deze uitgangspunten hebben voor het plan.

⁶ DHV (augustus 2011) Landgoed Nabbegat, Zeeland, gemeente Landerd, Watertoets, dossiernr. A 1313-105-100.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering en het schone afstromende hemelwater binnen het plangebied te houden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

In de omgeving van het plangebied ligt enkel drukriolering, dit is alleen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, hemelwater mag hierop niet worden aangesloten. Afvalwater wordt binnen het plangebied dus gescheiden afgevoerd.

- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.

In aansluiting op het landelijk beleid wil het waterschap zo min mogelijk afwentelen, hierbij worden de afwegingsstappen doorlopen. Vanuit landelijke ervaringen wordt hergebruik middels zogenaamde grijswatersystemen voor particuliere woningen niet gestimuleerd. Het infiltreren of bufferen van hemelwater ligt voor deze locatie meer voor de hand. Hierop wordt verder ingegaan in de volgende paragraaf.

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Hydrologisch neutraal bouwen houdt in dat de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag bij een bui $T = 10 + 10\%$ niet overschreden worden. Een bui van $T = 10 + 10\%$ moet binnen het plangebied geborgen worden. De bergingsopgave voor een verhard oppervlak wordt berekend middels het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen HNO-tool). In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op oplossingsrichtingen voor de waterberging.

- Water als kans.

Het uitgangspunt 'water als kans' is vooral een uitnodiging aan de stedenbouwkundigen om 'water' in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit daarbij te gebruiken.

In het Masterplan Nabbegat wordt ingegaan op de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie. In deze watertoets worden enkele opties beschreven voor de verwerking van hemelwater. Als bij de planuitwerking hierin een keuze wordt gemaakt is de aanwezigheid van water binnen het plangebied een kans voor het omgaan met deze aspecten.

- Meervoudig ruimtegebruik.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen en de afwegingsstappen impliceren een grotere ruimte vraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte.

Door de keuze voor de verwerking van het hemelwater in samenhang te zien met de eerder genoemde aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie kunnen meerdere doelen worden bereikt. Buffers kunnen mogelijk worden gecombineerd met groenvoorzieningen of poelen.

- Voorkomen vervuiling.

Het waterschap streeft ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Binnen het plangebied is weinig vervuiling te verwachten. Het aantal verkeersbewegingen is zeer gering, waardoor water, afkomstig van de verhardingen zonder tussenkomst van bijzondere voorzieningen kan worden geïnfiltreerd. Hetzelfde geldt voor water afkomstig van de woningen, mits gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen.

- Waterschapsbelangen.

Deze belangen hebben een meer ruimtelijke component en komen terug in de waterkansenkaart:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims voor de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Het plangebied ligt niet binnen of langs een natte EVZ, gronden voor beekherstel, primaire waterkering, waterbergingsgebied, grondwateronttrekkingsgebied of beschermingsgebied voor drinkwaterwinning (waterkansenkaart Aa en Maas 2005). De westrand van het plangebied wordt gevormd door een bosgebied wat een uitloper is van het Maashorstgebied. Het Maashorstgebied is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie heeft voor deze gronden natuurdoeltypen vastgesteld. Het belangrijkste natuurdoeltype in dit gebied is 'Begeleid-natuurlijke eenheid'. Begeleid-natuurlijke eenheden vormen grote aaneengesloten natuurgebieden van minimaal 500 hectare.

In het Optimale Grond- en Oppervlaktewater Regime zijn randvoorwaarden omschreven per natuurdoeltype. Voor het type begeleid-natuurlijke eenheden zijn geen eisen gesteld aan grond- of oppervlaktewater. De ligging van de EHS is dus geen belemmering voor de ontwikkelingen van het plan Nabbegat.

Door het plangebied loopt een A-watergang van het waterschap. Hierop is de keur van toepassing. De keur legt beperkingen op aan het oprichten van obstakels en het uitvoeren van werkzaamheden binnen 5 meter vanaf de insteek van aan weerszijden van de watergang.

- Wateroverlastvrij bestemmen.

Bij de keuze van een nieuwe locatie wordt rekening gehouden of de plek 'hoog en droog' genoeg is. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen moet dus rekening gehouden worden met de wateroverlastproblematiek en de NBW-normering.

Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de overlastproblematiek en de NBW-normering. Het plangebied bevindt zich op een relatief droge locatie. Het plangebied valt niet binnen een inundatiegebied (waterkansenkaart Aa en Maas 2005).

4.2.3 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. In de toekomstige situatie zal bebouwing op de locatie Zevenhuis 4 worden gesloopt. Daarnaast wordt bebouwing op de locatie Nabbegat 9 gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen stallen bedroeg in eerste instantie 2.202 m².

Naar aanleiding van de provinciale zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer besloten om extra bebouwing te slopen. Deze bebouwing bestaat uit een schuur (circa 225 m²) nabij de bedrijfswoning en een sleufsilosilo (circa 700 m²). De extra te slopen oppervlakte bedraagt dus circa 925 m². De extra sloop in het kader van de Beleidsregel ruimte voor ruimte is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een betonnen kavelpad (circa 1.000 m²) te verwijderen.

Voor het realiseren van het landgoed worden binnen het plangebied 6 woningen en woonzorgcomplex met maximaal 15 zorgwoningen gerealiseerd. Het totaaloppervlak van deze bebouwing is 7.155 m². Hiernaast wordt een nieuwe weg aangelegd met een oppervlakte van 1.423 m². Voor de nieuw schapenstal was een oppervlakte van 2.634 m² beoogd. In de toekomstige situatie is het aandeel aan verhard oppervlak 11.212 m². Na aftrek van de totale te slopen oppervlakte aan stallen resulteert een toename aan verhard oppervlak van 9.010 m².

Berekening compensatie verhard oppervlak

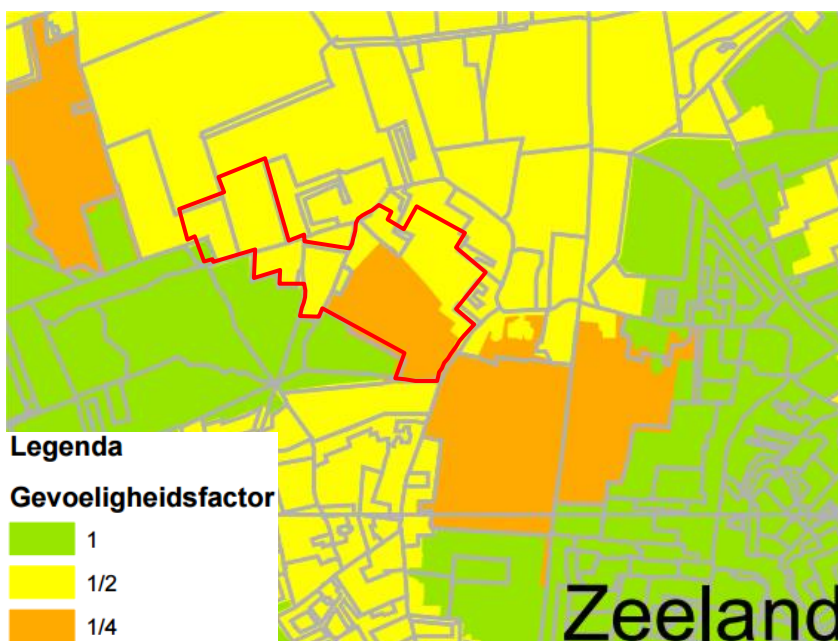
In het onderzoek van DHV is bij de berekening van de waterbergingsgopgave uitgegaan van de destijds door het waterschap gehanteerde HNO-tool. Nadien in de keur 2015 nieuwe berekeningsmethoden opgenomen. Het resultaat van deze berekening is navolgend beschreven en vervangt het onderzoek van DHV op dit punt.

In de regeling 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' zijn rekenregels opgenomen voor de berekening van de waterberging bij toename van de verharding. Wanneer sprake is van een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast en bij toename van meer dan 10.000 m², of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. De kaart *Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015* geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden. Gevoeligheidsfactor 1 (vermenigvuldigt de berekende compensatie met één) geeft aan dat alleen met de volledige compensatie volstaan kan worden. Gevoeligheidsfactor ½ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een half) geeft aan dat met de helft van de berekende capaciteit volstaan kan worden. Tenslotte geeft gevoeligheidsfactor ¼ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een kwart) aan dat met ¼ van de berekende capaciteit kan worden volstaan.

Het plan voorziet in een toename van de verharding van circa 9.010 m². De rekenregel is van toepassing. De rekenregel luidt als volgt:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

De navolgende afbeelding van de kaart *Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015* toont dat ter hoogte van de nieuwe woningen en het woonzorgcomplex een gevoeligheidsfactor van $\frac{1}{4}$ geldt. Voor het overige deel geldt een gevoeligheidsfactor van $\frac{1}{2}$. Voor de berekening is uitgegaan van een gevoeligheidsfactor van $\frac{1}{2}$. Dit resulteert op basis van de Keur 2015 in een bergingsopgave van 270 m^3 . In het rapport van DHV is een opgave van 324 m^3 berekend.



Uitsnede van de kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015, waterschap Aa en Maas. Het plangebied is rood omkaderd.

Regenwater

Voor een toename van 9.010 m^2 verhard oppervlak moet berging worden gezocht. Middels het toetsingsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen is een bergingsopgave van 270 m^3 berekend voor $T = 10 + 10 \%$. Praktisch gezien zal dit over meerdere bergingslocaties verdeeld worden.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het verwerken van deze bergingsopgave binnen het plangebied:

- bergen en direct infiltreren in de bodem;
- bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater.

Het is aan de initiatiefnemer om een definitieve keuze te maken hierin. Voor het infiltreren van regenwater is nader onderzoek nodig om na te gaan of dit mogelijk is binnen het plangebied. Dit onderzoek moet uitwijzen wat de infiltratiecapaciteit van de bodem is, de bergingsopgave wordt dan opnieuw bepaald.

Berging is gezien de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden mogelijk. Om zeker te zijn van de ruimte die nodig is voor waterberging, wordt aangeraden om de grondwaterstand nader te onderzoeken. Op dit moment wordt uitgegaan van een GHG van 1,20 m beneden maaiveld. Deze grondwaterstand wordt echter niet in het hele plangebied gehaald, omdat vooral ten noordoosten van het pad tussen Nabbegat 3 en Zevenhuis 4 hogere grondwaterstanden voorkomen.

Bij een GHG van 1,20 m beneden maaiveld is voor het berging van een bui T=10 +10% een berging met een oppervlak van circa 400 m² benodigd. Daarbij is rekening gehouden met 30 cm waking. De berging zal worden ingevuld door middel van onder andere waterpartijen. Hierbij kan worden gedacht aan poelen en/of watergangen. De berging kan zodanig worden ontworpen dat ook een landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische meerwaarde kan worden gecreëerd. Nader onderzoek naar de grondwaterstanden moet uitwijzen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

De landbouwkundige afvoer binnen het gebied is 0,33 l/s/ha. Dit kan worden afgevoerd naar de sloten binnen het plangebied. Langs de geplande bebouwing ligt een sloot.

Afvalwater

De dichtstbijzijnde riolering is gelegen in de Zevenhuis op circa 150 meter afstand van de eerste nieuwbouw. Dit betreft een drukrioleringssysteem waarop alleen afvalwater mag worden geloosd. Indien de capaciteit van dit stelsel voldoende is kan de nieuwbouw daarop worden aangesloten. Indien niet op de drukriolering kan worden aangesloten dan is het plaatsen van individuele voorzieningen de meest logische optie.

4.3 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Door SAB is daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁷. De quick scan is als bijlage toegevoegd. Vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) is de quick scan in februari 2017 met een memo geactualiseerd⁸. Dit memo is als bijlage toegevoegd.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Wnb moet getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natura2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wnb. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd betreft het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 18 kilometer afstand. Gezien de tussenliggende elementen (bos en wegen), de bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Voor de nieuwe schapenstal is reeds een vergunning verleend op basis van de oude Natuurbeschermingswet 1998⁹. Bij toetsing van de aanvraag bleek dat sprake is van een afname van de ammoniakemissie en een gelijkblijvende stikstofdepositie.

⁷ SAB (27 augustus 2010), Flora- en faunarapportage Zeeland, Landgoed Nabbegat, projectnr. 80803.

⁸ SAB (1 februari 2017), Memo actualisatie Wnb, projectnr. 80803_07.

⁹ Vergunning ex artikel 16 en/of 19d Natuurbeschermingswet 1998, 4 juli 2013, kenmerk C2058318/34281.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Met de realisatie van nieuwe woningen vindt verstoring van reeds verstoord bosgebied in de NNN plaats. De ontwikkeling van nieuwe natuur compenseert deze verstoring. Wel dienen de woningen zo veel mogelijk geclusterd te worden om de huidige verbinding van de agrarische gronden met het bosgebied zoveel mogelijk te handhaven en de barrière zo klein mogelijk houden. Hierbij moet men denken aan het toepassen van rastering, zodat soorten langs de woningen geleid worden en het onverstoord laten van de groene zones tussen de woningen (door aanplant van dicht struweel aan de randen). Verder moet verlichting van de doodlopende weg met lantaarnpalen die veel lichtuitstraling veroorzaken voorkomen worden. Gedacht moet worden aan oriëntatieverlichting in de vorm van lage paaltjes.

Momenteel wordt door diverse partijen, waaronder de initiatiefnemer van landgoed Nabbegat, gewerkt aan opheffing van de crossbaan ten zuiden van het plangebied. De gronden waarop de crossbaan is gelegen zijn inmiddels in eigendom van de initiatiefnemer van landgoed Nabbegat. De opheffing zal een gunstig effect hebben op de NNN.

4.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Wnb dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Op basis van het veldbezoek voor de quick scan en de memo in verband met de Wnb wordt het volgende geconcludeerd.

Das

Op basis van de eerste inrichtingsschets was met het bebouwen van de bosrand sprake van (indirecte) aantasting van een verblijfplaats en aantasting van de verbinding met het foerageergebied van de Das. In deze schets ging men er nog van uit dat de bebouwing verder naar het noordwesten toe aanwezig was, direct naast de dassenburcht.

Met de nieuwe inrichtingsschets zoals opgenomen in dit bestemmingsplan wordt minder ver naar het noordwesten toe gebouwd. Hierdoor blijft een verbinding tussen de burcht en het foerageergebied behouden en is geen sprake van aantasting van de burcht. Voor deze soort is een ontheffing niet noodzakelijk.

Wat betreft de locatie van de woningen wordt in het flora- en faunaonderzoek beschreven dat de locatie van de woningen ten opzichte van de eerste inrichtingsschets zuidwaarts is verplaatst in verband met de dassenburcht. Hierdoor blijft een verbinding tussen de burcht en het foerageergebied behouden. Met deze aanpassing worden indirecte effecten weliswaar beperkt, maar niet uitgesloten. Om indirecte aantasting van de dassenburcht te voorkomen, moeten mitigerende maatregelen getroffen worden. Wat betreft het foerageergebied wordt gesteld, dat de huidige inrichting van het foerageergebied op de bolle akker (tussen Nabbegat en Zevenhuis) uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden bestaat. De planontwikkeling voorziet hier in de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke akkers. Hiermee wordt dit deel van het plangebied geschikter als foerageergebied. Het foerageergebied ten noorden van Nabbegat bestaat ook uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden. Hier is een inrichting met kleine bosschages en poelen voorzien. Ook dit deel van het plangebied wordt geschikter als foerageergebied. Gelet op de mate van openheid en kleinscha-

ligheid zal het plan in zijn geheel een positief effect hebben op de foerageermogelijkheden van de das in het plangebied.

In de regels (bijlage 1) is, als voorwaarde voor de bouw van de woningen en het woonzorgcomplex, vastgelegd dat landschappelijke inpassing van het landgoed moet worden gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. De voor de Das belangrijke elementen (aanleg van akkers en voedselrijke graslanden in combinatie met de geleidelijke overgang van bosrand naar akkers en voedselrijke graslanden) worden hierbij benoemd.

De crossbaan buiten het plangebied wordt gesaneerd in het kader van de regeling Landschappen van Allure. Dit draagt ook bij aan een wezenlijke verbetering van de habitat van de das.

De maatregelen zijn besproken met de stichting Dassenwerkgroep Brabant.

Huismus

Met het slopen van stallen vindt aantasting van verblijfplaatsen van de Huismus plaats. Nestlocaties van de Huismus zijn jaarrond beschermd. Voor Huismus moeten mitigerende maatregelen getroffen worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel. Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen over het algemeen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

Bunzing, hermelijn en wezel

De bunzing, hermelijn en wezel zijn beschermd in Noord-Brabant middels de Wnb. Wel geldt daarbij voor deze soorten een tijdelijke overgangsregeling. Tot 1 oktober 2017 zijn de soorten nog vrijgesteld voor ingrepen die men pleegt in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

De afgelopen tien jaar zijn bunzing, hermelijn en wezel niet in de omgeving van het plangebied waargenomen. Deze soorten hebben echter een verborgen levenswijze, komen vrij algemeen voor in dit deel van Nederland en leven ook in een agrarisch landschap. Op basis van het veldbezoek en de kenmerken van het plangebied is niet op voorhand uit te sluiten dat deze soorten hier aanwezig zijn. Wanneer na 1 oktober 2017 werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd waarbij mogelijke verblijfplaatsen van deze soorten zouden kunnen worden beschadigd, zoals het verwijderen van takhopen of het slopen van gebouwen, zou sprake kunnen zijn van een overtreding van de Wnb.

4.3.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de Huismus in het plangebied voorkomt. Vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijke leefgebieden van overige strikt beschermde soorten worden niet verwacht. Voor de Huismus en de Das nabij het plangebied worden mitigerende maatregelen getroffen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Een nader onderzoek is dan niet noodzakelijk. Dit geldt eveneens wanneer werkzaamheden zoals het verwijderen van takhopen of het slopen van gebouwen voor 1 oktober 2017 worden uitgevoerd (soortbescherming bunzing, hermelijn en wezel).

4.3.4 Mitigerende maatregelen

Huisumus

In het bestemmingsplan is een aantal mitigerende maatregelen voorgeschreven. Deze maatregelen moeten zijn uitgevoerd voor de bouw van de nieuwe woningen en het woonzorgcomplex. Het betreffen de volgende maatregelen:

- Plaatsen van minimaal 10 tijdelijke nestkasten voor Huismussen aan bestaande bebouwing in het plangebied, ten minste minimaal 3 maanden voorafgaand aan de eerste werkzaamheden voor de bouw.

Ten tijde van de werkzaamheden moet voor huismussen een alternatieve broedgelegenheid worden geboden. Dit is mogelijk door aan bebouwing die behouden blijft, tijdelijke nestkasten aan te brengen. Nestkasten voor mussen bieden plaats aan meerdere broedpaartjes, omdat mussen in kolonies broeden. De directe omgeving blijft geschikt als nestlocatie voor deze soorten. De nestkasten mogen overigens blijven hangen. De nestkasten moeten zijn opgehangen voor verlening van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning kan als voorwaarde worden opgenomen dat de werkzaamheden 3 maanden na ophanging van de nestkasten mogen worden uitgevoerd. Uiteraard geldt ook hier, los van de termijn van 3 maanden, het wettelijke verbod op verstoring van vogels tijdens het broedseizoen.

- Alle hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1' moet worden voorzien van broedgelegenheden voor huismussen. Pannendaken worden over de gehele breedte voorzien van vogelvides. Als pannendaken niet worden gebruikt, dan moeten nestkasten voor huismussen worden opgehangen aan de nieuwbouw. *De vogelvide biedt broedgelegenheid voor de Huismus zonder dat schade aan het dak kan ontstaan. Er mogen voor de nestkasten geen obstakels staan die het in- en uitvliegen belemmeren (een vlaggenmast of hoge bomen). Het aantal nestkasten bedraagt minimaal 2.*

- Daar waar groene elementen in het plangebied worden aangebracht, moeten planten worden gebruikt die beschutting geven voor Huismussen. Dit betekent dat dichte struiken (eventueel met doornen) zoals meidoorn, liguster of taxus.

De uit te voeren landschappelijke inrichtingsschets voorziet ter afscherming van de hoogstamfruitboomgaard ten noorden van de 6 nieuwe woningen in een afscherming met onder andere meidoorn en veldbeuk. Aangezien de landschappelijke inrichting reeds is geborgd, is deze maatregel niet (opnieuw) vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.

Naast de bovengenoemde maatregelen is een aantal wettelijke regelingen rechtstreeks van toepassing en biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor het opnemen van deze regelingen. Het betreft bijvoorbeeld verstoring tijdens het broedseizoen

van vogels in zijn algemeenheid. Het broedseizoen loopt voor de Huismus van maart tot en met augustus.

Verder wordt ook het gebruik van klimplanten tegen gevels zoals klimop of bruidssluier aanbevolen. Bruidssluier kan erg woekeren en moet met beleid worden toegepast. Dit is geen mitigerende maatregel.

Das

In het flora- en faunaonderzoek is een aantal aanbevelingen gedaan voor mitigerende maatregelen. Één van deze aanbevelingen is reeds ingevuld, door de locatie van de nieuwe woningen, ten opzichte van de oorspronkelijke inrichtingsschets, zuidwaarts te verschuiven. Hierdoor zijn de woningen op een grotere afstand van de verbindingroute tussen de dassenburcht en het oostelijk daarvan gelegen foerageergebied (bolle akker). De navolgende afbeeldingen geven hier meer inzicht in.



Links: inrichtingsschets tijdens het flora- en faunaonderzoek, rechts de aangepaste inrichtingsschets waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Globale locatie van de dassenburcht is met een rode ster aangeduid.

Verder geldt dat voor de Das sprake is van een verbetering van het foerageergebied. De huidige inrichting van het foerageergebied op de bolle akker (tussen Nabbegat en Zevenhuis) bestaat uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden. De planontwikkeling voorziet hier in de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke akkers. Hiermee wordt dit deel van het plangebied geschikter als foerageergebied. Het foerageergebied ten noorden van Nabbegat bestaat ook uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden. Hier is een inrichting met kleine bosschages en poelen voorzien. Ook dit deel van het plangebied wordt geschikter als foerageergebied. Gelet op de mate van openheid en kleinschaligheid zal het plan in zijn geheel een positief effect hebben op de foerageermogelijkheden van de das in het plangebied.

In de regels (bijlage 1) is, als voorwaarde voor de bouw van de woningen en het woonzorgcomplex, vastgelegd dat landschappelijke inpassing van het landgoed moet worden gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. De voor de das belangrijke elementen (aanleg van akkers en voedselrijke graslanden in combinatie met de geleidelijke overgang van bosrand naar akkers en voedselrijke graslanden) worden hierbij benoemd.

De crossbaan buiten het plangebied wordt gesaneerd in het kader van de regeling Landschappen van Allure. Dit draagt ook bij aan een wezenlijke verbetering van de habitat van de das.

4.3.5 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

Binnen het plangebied schakelt de varkenshouderij aan de Nabbegat 9 om naar een schapenhouderij en schakelt de varkenshouderij aan de Zevenhuis 4 om naar een woning. Vanuit het perceel Nabbegat 9 zal sprake zijn van een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen vanuit de schapenhouderij.

Op de Zevenhuis is vanuit het plangebied in de huidige situatie sprake van ontsluiting van een intensieve veehouderij. Deze bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, waarbij de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt. Voor het perceel Zevenhuis 4 zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen vanwege het vervallen van de bedrijfsfunctie. Het verkeer van en naar de woning blijft naar verwachting gelijk. Door de nieuwbouw van 6 woningen en het woonzorgcomplex is sprake van een toevoeging van verkeer op de Zevenhuis.

Onderzocht wordt wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van de extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking van de 6 nieuwe woningen en het woonzorgcomplex is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW¹⁰. Hierbij is uitgegaan van de ligging van het plangebied in het buitengebied van een weinig stedelijk gebied. In de navolgende tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking opgenomen.

Functie	Uitgangspunten	verkeersgeneratie
6 vrijstaande/dubbele woningen	Vrijstaande koopwoning: 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning	52 mvt/etmaal
15 eenheden woonzorgcomplex	Geen verkeersgeneratie bekend van verzorgingshuis. Daarom is aangesloten bij aanleunwoning en serviceflat: 3,0 motorvoertuigbewegingen per woning.	45 mvt/etmaal
Totaal		97 mvt/etmaal

Tabel met berekening verkeersgeneratie nieuwbouw plangebied

De totale berekende verkeersgeneratie (toename) van het plan bedraagt circa 97 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). Met behulp van de NIBM-rekentool¹¹ (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Bij de berekening van de NIBM-bijdrage mag worden uitgegaan van de weekdaggemiddelde intensiteiten. Vanuit een worst case benadering is gerekend met een maximale verkeersaantrekkende werking van 200 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie van de woningen en het woonzorgcomplex wordt voornamelijk veroorzaakt door auto's. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van 2% vrachtverkeer. In de navolgende tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

¹⁰ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

¹¹ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenen-de mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Bergmaas (N277). De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is de berekende planbijdrage (conform de NIBM-tool) in de tabel opgenomen. De totale concentraties worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wm. Daarnaast worden door de Provincie Noord-Brabant aanvullende voorwaarden gesteld aan de planontwikkeling. Voor luchtkwaliteit betekent dit dat dient te worden aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelig objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.

Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties ter hoogte van de Bergmaas (N277)						fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. con- centratie
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			
	NSL- monito- ringstool	NIBM- tool	Totaal	NSL- monito- ring- stool	NIBM-tool	Totaal	
2015	21,5 µg/m ³	0,2 µg/m ³	21,7 µg/m ³	23,3 µg/m ³	<0,1 µg/m ³	23,3 µg/m ³	14,6 µg/m ³
2020	17,2 µg/m ³	0,2 µg/m ³	17,4 µg/m ³	21,8 µg/m ³	<0,1 µg/m ³	21,8 µg/m ³	13,3 µg/m ³
2030	13,1 µg/m ³	0,2 µg/m ³	13,3 µg/m ³	20,0 µg/m ³	<0,1 µg/m ³	20,0 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Grenswaar- de Wm			40 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³
Grenswaar- de provincie						31,2 µg/m ³	

Tabel achtergrondconcentraties monitoringstool + planbijdrage

Uit de tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden uit de Wm liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen eveneens onder de grenswaarde van 31,2 µg/m³ zoals door de provincie Noord-Brabant gesteld in de verordening bij uitbreiding van veehouderijen (artikel 7.3, lid 2). Opgemerkt wordt dat er geen gevoelige objecten, zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen', binnen- en in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

¹² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

4.5 Akoestiek

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

In dit plan worden zeven nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, namelijk één woonzorgcomplex voor mensen met geheugenproblemen en zes nieuwe woningen. De woningen liggen binnen de onderzoekszone van de Zevenhuis. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Door SAB is daarom in april 2016 een akoestisch onderzoek verricht¹³.

Uit onderzoek blijkt de hoogste geluidbelastingen vanwege de Zevenhuis bedraagt 44 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wgh legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹³ SAB, 14 april 2016, Akoestisch onderzoek, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803.07.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de 'Nota Archeologie gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd. Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemversturende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Het plangebied is op basis van bovenstaand onderzoek aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Concreet betekent dit dat voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er een bodemingreep plaatsvindt dieper dan 50 cm én met een oppervlakte van 250 m² of meer.

Onderzoek

Bureauonderzoek

Ten behoeve van voorliggend initiatief is in april 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Synthegra B.V.¹⁴.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Op grond van het bureauonderzoek is een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek geadviseerd. Het gaat om al de locaties waar de bodem tot op een diepte van tenminste 30 cm beneden maaiveld wordt verstoord. Dit geldt voor die delen waar nieuwbouw wordt gerealiseerd (en geen sprake is van een geldend bouwvlak) en voor de locaties waar poelen worden gegraven in verband met de natuurontwikkeling.

¹⁴ Synthegra B.V. (4 april 2011), Bureauonderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110053.

Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is door Synthegra B.V. in oktober 2011 voor een deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd¹⁵.

Uit het booronderzoek blijkt dat in geen van de boringen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het onderzoeksgebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. De verwachting is dat binnen het onderzoeksgebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de planontwikkeling.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het deel van het plangebied dat niet in het booronderzoek is onderzocht.

4.6.2 Cultuurhistorie

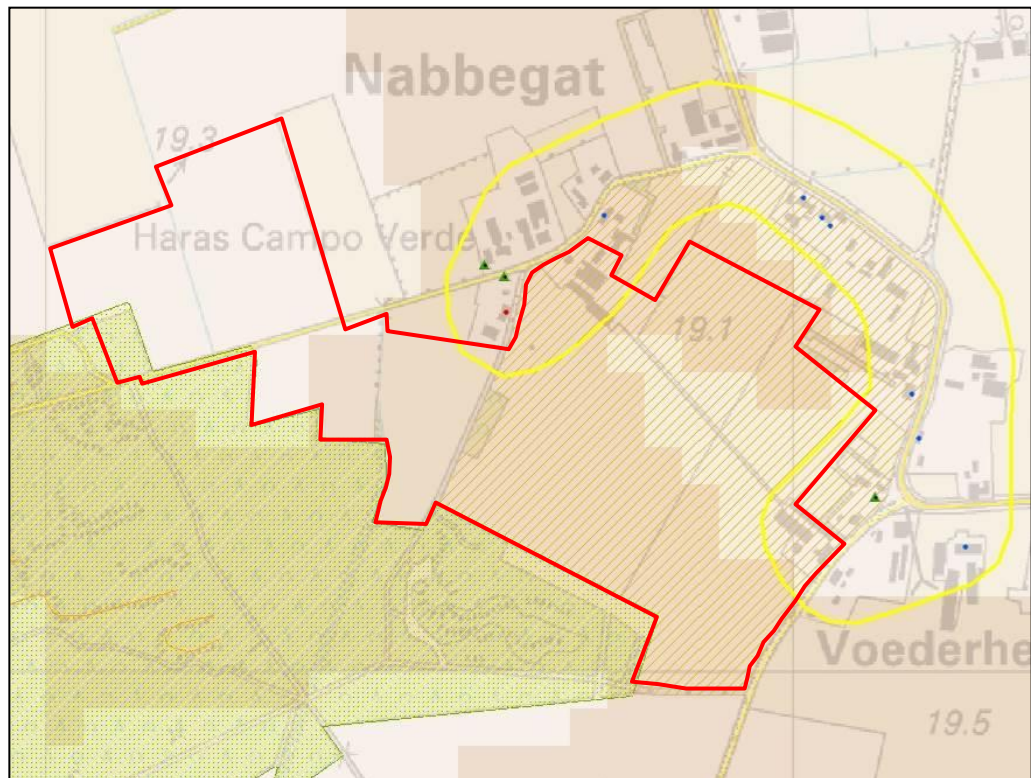
Het begrip cultuurhistorische waarden kan worden uitgelegd als 'het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden'. Cultuurhistorie uit zich daarmee direct in het landschapsbeeld. Het zit verweven in de eigenheid van een gebied.

Op navolgende cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied voor een deel een hoge cultuurhistorische waarde heeft (oranje arcering) en dat de waarde van de bebouwing die deel uitmaakt van Nabbegat vanuit het perspectief van historische stedenbouw redelijk hoog is (gele cirkel). Daarnaast grenst het plangebied in het zuidwesten aan historisch groen in de vorm van de Schaijksche heide.

Cultuurhistorische bebouwing

De mate waarin cultuurhistorische structuren nog herkenbaar zijn in het huidige landschap geeft een cultuurhistorische waarde aan een gebied. Nabbegat bestaat uit een agrarische lintbebouwing langs de Schaijkseweg en de akker Nabbegat. Het lint is in de Middeleeuwen ontstaan op de overgang van de hogere zandgronden, waarop nu de akker is gelegen en de aangrenzende (voormalige) Schaijksche heide. Tijdens de ontginning van de Schaijksche Heide in de periode 1850-1940 is het bebouwingslint Nabbegat verdicht. Aan de zijde van de Schaijkseweg zijn een aantal nieuwe toevoegingen gerealiseerd. Het bebouwingslint vormt samen met de akker en de heideontginning Schaijksche Heide een fraai ensemble. Bijzonder zijn de stuifzandwallen, die aan de rand van de akker in de heideontginning zijn gelegen. Door de bosaanplant op de stuifzandwallen werd de akker beschermd tegen het verder oprukkende stuifzand.

¹⁵ Synthegra B.V (3 oktober 2011), Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Nabbegat te Zeeland, gemeente Landerd, projectnr. S110192.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied van Landgoed Nabbegat betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging en openheid. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. De akker wordt begrensd door het historisch waardevolle agrarische bebouwingslint van Nabbegat aan de noordzijde. Aan de zuidzijde vormt de met hout begroeide stuifzandwal de historische begrenzing. Hoewel de verkaveling enigszins is uitgedund, blijft deze akker van hoge waarde, omdat hij deel uitmaakt van het fraaie ensemble van de heideontginning en de historische stedenbouwkundige structuur van Nabbegat.

In dit bestemmingsplan is aan de akker de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - 1' toegekend. Beide bestemmingen bevatten regelingen, waaronder een omgevingsvergunningstelsel, die de bescherming van de waarden waarborgen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'¹⁶ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verkleind. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

4.7.2 Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Het plan voorziet in een woonzorgfunctie die zowel gevoelig (wooncomponent) als hindergevend (zorgcomponent) kan zijn. Daarnaast voorziet het plan in gevoelige functies in de vorm van (reguliere) woningen.

Bedrijven en instellingen in de omgeving van het plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor met een richtafstand die tot in het plangebied reikt. Nabij omliggende bedrijven en voorzieningen liggen woningen die maatgevend zijn voor de milieuhinder en de vergunningverlening. De nieuwe gevoelige functies in het plangebied belemmeren de omliggende bedrijven en voorzieningen niet in de bedrijfsvoering. Wat betreft een goed woon- en leefklimaat in het plangebied zelf wordt verder verwezen naar paragraaf 4.8, waar omliggende veehouderijen zijn onderzocht.

Bedrijven en instellingen in het plangebied

De woonzorgfunctie voorziet voor dementerende mensen in de behoefte van zelfstandig wonen met een zekere mate van beschutting en de garantie dat zorg indien nodig aanwezig is. Er is géén sprake van intensieve zorg in de vorm van zware medische behandelingen en gericht op herstel of revalidatie. Daarom is uitgegaan van de functie, milieucategorie 1 (functiegroep 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'), met een voor 'rustig woongebied' aanbevolen richtafstand van 10 m tussen de bestemmingsgrens, in dit geval de plangrens, en de gevel van omliggende gevoelige functies. Binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemmingsgrens zijn uitsluitend nieuwe woningen geprojecteerd. Deze woningen nieuwe zullen voor de nieuwbouw maatgevend zijn bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit (type A-inrichting). Dit soort inrichtingen betreft inrichtingen waarvan geen wezenlijke milieuhinder is te verwachten. Wel zijn in het Activiteitenbesluit regels opgenomen waaraan dergelijke inrichtingen moeten voldoen. Het Activiteitenbesluit vormt tevens het toetsingskader voor het aspect (geluid)hinder door laden en lossen. Het Activiteitenbesluit bevat regels in verband met een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

¹⁶ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering 2009, ISBN 9789012130813.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De Wgv stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld. Deze 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' is de nu geldende verordening.

4.8.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd¹⁷. De resultaten zijn in de navolgende paragrafen samengevat.

4.8.2.1 Nieuwe geurgevoelige objecten

Woon- en leefklimaat

Nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 50 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 25 meter tot de dierverblijven.

¹⁷ SAB, 25 maart 2016, Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Landgoed Nabbegat, gemeente Landerd, projectnr. 80803_07.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat bij geen van de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied de norm van $9,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden. Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder zeer goed is. Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen diverse veehouderijen. Waarbij de veehouderij Nabbegat 12 in Zeeland maatgevend is voor de voorgrondbelasting. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderij aangezien er tussen het plangebied diverse geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen waarbij de voorgrondbelasting hoger is dan bij de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied. Deze reeds aanwezige woningen zijn beperkend voor de toekomstige uitbreidingsplannen van deze veehouderij.

Door de realisering van het initiatief worden de omliggende veehouderijen vanuit praktisch oogpunt niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

4.8.2.2 Nieuwe schapenstal

Binnen 50 meter (en daarmee ook binnen 25 meter) van de nieuwe schapenstal bevinden zich geen (bestaande dan wel nieuwe) geurgevoelige objecten. Tevens blijkt uit de berekening van de voorgrondbelasting dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van $9,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden ten gevolge van de nieuwe schapenstal. Verder blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder zeer goed is. Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de geurgevoelige objecten een redelijk goed tot zeer goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

4.8.2.3 Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

Uit overzichtstekening 1, bijlage A van het onderzoek, blijkt dat de nieuwe woningen nabij enkele veehouderijen liggen. De nieuwe woningen zijn niet geprojecteerd binnen de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De genoemde aspecten van hinder (stof, geluid en gevaar) zorgen niet voor beperkingen bij de realisatie van het plan.

Wat betreft de schapenstal blijkt uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dat de grootste richtafstand voor het 'Fokken en houden van overige graasdieren' (overige graasdieren) (SBI-2008: 0145 nummer 2) 30 meter bedraagt. Uit de overzichtstekening 1 uit bijlage A blijkt dat er zich geen woning van derden bevindt binnen de hindercontour van 50 meter van de nieuwe schapenstal.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Externe veiligheid

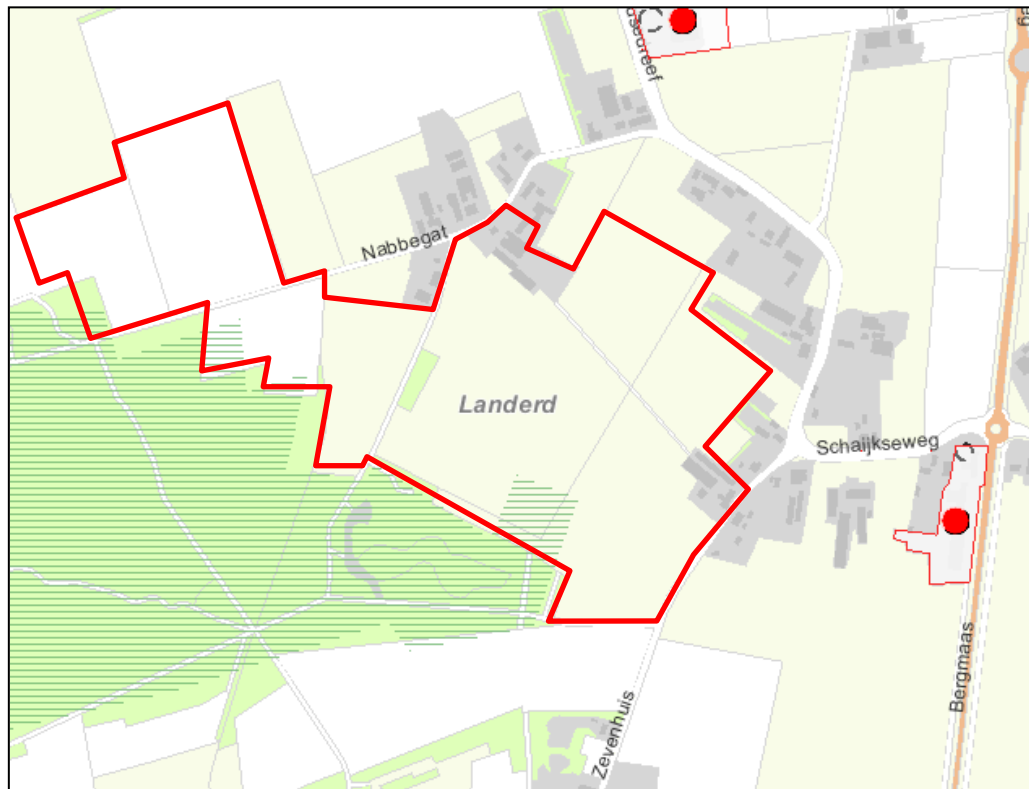
4.9.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in, dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.9.2 Onderzoek



Uitsnede van de risicokaart met de globale begrenzing van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Op de risicokaart Nederland is te zien dat het plangebied niet is gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Daarnaast is te zien dat er binnen het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ten oosten van het plangebied is een rundveebedrijf gelegen met een reservoir ten behoeve van de opslag van propaan. Dit reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour (10-6) van 12 meter. Het plangebied is gelegen op circa 400 meter van dit reservoir en is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Een nadere groepsrisicoverantwoording kan daarmee achterwege blijven. De opslag van gevaarlijke stoffen op dit perceel vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenumen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op het Nabbegat is vanuit het plangebied in de huidige situatie sprake van een beëindiging van verkeer van intensieve veehouderij en uitbreiding van de schapenhouderij. Deze wijziging heeft gezien de capaciteit van het Nabbegat naar verwachting geen nadelig effect op de verkeersafwikkeling. Vanuit het perceel Nabbegat 9 zal sprake zijn van een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen vanuit de schapenhouderij. Voor het perceel Zevenhuis 4 zal sprake zijn van een afname van het aantal ver-

keersbewegingen vanwege het vervallen van de bedrijfsfunctie. Het verkeer van en naar de woning blijft naar verwachting gelijk.

Op de Zevenhuis is vanuit het plangebied in de huidige situatie sprake van ontsluiting van een intensieve veehouderij. Deze bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, waarbij de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt. Bij deze ontwikkeling neemt het verkeer af op de Zevenhuis af. Door de nieuwbouw is sprake van een toevoeging van verkeer op de Zevenhuis. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking van de 6 nieuwe woningen en het woonzorgcomplex is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW¹⁸. Hierbij is uitgegaan van de ligging van het plangebied in het buitengebied van een weinig stedelijk gebied. In de navolgende tabellen zijn de resultaten van de berekening opgenomen.

Functie	Uitgangspunten	verkeersgeneratie
6 vrijstaande/dubbele woningen	Vrijstaande koopwoning: 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning	52 mvt/etmaal
15 eenheden woonzorgcomplex	Geen verkeersgeneratie bekend van verzorgingshuis. Daarom is aangesloten bij aanleunwoning en serviceflat: 3,0 motorvoertuigbewegingen per woning.	45 mvt/etmaal
Totaal		97 mvt/etmaal

Tabel met berekening verkeersgeneratie nieuwbouw plangebied

Het berekende aantal van 97 mvt/etmaal betekent een aandeel van circa 4,6% in het jaar 2021 (etmaalintensiteit 1.986 (akoestisch onderzoek Nabbegat). Deze toename is ondergeschikt en heeft geen invloed op de normale autonome groei over de komende 5 jaar waarmee met het referentiecijfer voor 2021 rekening is gehouden.

Er zijn geen kengetallen bekend over de verkeersgeneratie van een kleinschalig landgoed. Een kleinschalig openbaar toegankelijk natuurgebied zal maximaal enkele tientallen motovoertuigen per etmaal aantrekken.

Parkeren

De gemeente Landerd heeft beleidsregels voor parkeerbeleid opgesteld. Deze zijn als bijlage bij de regels gevoegd. Het plan is getoetst aan de parkeernormen uit dit beleid.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de zes nieuwe woningen uitgegaan van een parkeernorm van maximaal 2 parkeerplaatsen per woning. De totale berekende parkeerbehoefte bedraagt 12 parkeerplaatsen. In het bestemmingsvlak voor Wonen is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte voor de woningen op eigen terrein op te lossen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de parkeernorm.

Voor het woonzorgcomplex is uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief personeel). Het woonzorgcomplex biedt plaats aan maximaal 15 zorgwoningen. De totale berekende parkeerbehoefte bedraagt 8 par-

¹⁸ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

keerplaatsen. In het bestemmingsvlak voor Wonen-1 is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte voor het woonzorgcomplex op eigen terrein op te lossen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de parkeernorm.

Voor het landgoed bieden de beleidsregels geen concrete parkeernormen. Het landgoed biedt bezoekers uitsluitend de gelegenheid tot dagrecreatie in natuur en landschap. Er is geen sprake van voorzieningen zoals een bezoekerscentrum, horeca of een speelterrein. Het landgoed zal daarom naar verwachting extensief worden gebruikt. Op het terrein bij het woonzorgcomplex worden 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd die gebruikt kunnen worden voor bezoekers van het landgoed. Daarom is in de regels opgenomen dat binnen de bestemming Wonen-1 minimaal 3 parkeerplaatsen voor het landgoed moeten worden gerealiseerd (artikel 14.2.1).

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in enkele gevallen verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Deze verplichting geldt ook voor dit bestemmingsplan. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voorliggend plan is een particulier initiatief, waarvoor de initiatiefnemers en gemeente een overeenkomst hebben gesloten. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de herzieningsprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten voor de gemeente zijn hierbij anderszins verzekerd.

De ontwikkelende partij heeft voorts aannemelijk gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is en dat de opbrengsten het niveau van de kosten overstijgt. De aanleg en het onderhoud van het natuurgebied is in de sluitende exploitatie opgenomen.

De economische en financiële uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is, dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 **Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voor de regels is verder de systematiek gevolgd van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch met waarden - 1, Bos, Groen, Natuur, Verkeer, Water, Wonen, Wonen - 1 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en 3.

Agrarisch met waarden - 1

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van schapen (uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak). De gronden zijn verder bestemd voor de bestaande bedrijfswoning, bepaalde nevenactiviteiten, het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en cultuurhistorische en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en voor tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Ten slotte zijn bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, toegestaan. Naast de genoemde agrarische bedrijfsactiviteiten is tevens een aantal ondergeschikte functies toegestaan. Het betreft bijvoorbeeld ondergeschikte detailhandel ten dienste van het agrarisch bedrijf (maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak). Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

Het maximumaantal schapen bedraagt 800. De motivatie om dieraantallen op te nemen in het bestemmingsplan zit voornamelijk in het feit dat dit aantal aan de basis heeft gelegen van onderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd. Ook zegt de maximalisatie van het dieraantal iets over de maximale bedrijfsomvang en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Dit maakt deze bepaling ook ruimtelijk relevant.

In de bouwregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf mag worden opgericht, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. In het geval er bedrijfsgebouwen zijn met een bestaande hogere goot- en bouwhoogte is, dan geldt deze bestaande goot- en bouwhoogte als maximum goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfswoning geldt dat de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen. Bestaande afwijkende maten zijn toegestaan als maximum maat. Daarnaast zijn er diverse bepalingen opgenomen voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder voorwaarden mag de bestaande woning worden herbouwd en mogen bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

Wat betreft de oppervlakte geldt dat de bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De bestaande bedrijfsgebouwen die voorheen in al gebruik waren voor de uitoefening van een veehouderij mogen gebruikt worden voor de uitoefening van de schapenhouderij.

Nieuwbouw de in dit plan beoogde schapenstal is toegestaan als aan een aantal nadere voorwaarden (voorwaardelijke verplichtingen) wordt voldaan. Het gaat om enkele

regels uit de provinciale Verordening Ruimte (artikel 7.3, lid 2) en om landschappelijke inpassing (uitgewerkt in het kader van artikel 7.3, lid 2). Het is met een afwijking onder voorwaarden toegestaan om in plaats van één schapenstal van maximaal 2.600 m² ook meerder bedrijfsgebouwen te realiseren. De voorwaardelijke verplichtingen blijven ten allen tijde gelden, ook al gebruik wordt gemaakt van de afwijking.

Andere nieuwe bedrijfsgebouwen zijn mogelijk op basis van een afwijking, waarbij ook aan de regels van de Verordening Ruimte wordt getoetst.

Bij omgevingsvergunning kan verder, onder voorwaarden, worden afgeweken van de bouwregels voor een minicamping, een grotere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, de locatie van de her te bouwen woning, de bouwhoogte van erfafscheidingen, nieuwe teeltondersteunende voorzieningen, en/of een paardenbak voor hobbymatig gebruik.

In de gebruiksregels is verder opgenomen dat mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest is toegestaan. Onder strijdig gebruik vallen onder meer het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, het bedrijfsmatig vervoerdigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en producten, normale detailhandel, het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, het bewonen van bedrijfsruimte, huisvesting van tijdelijke werknemers, de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren en het gebruik ten behoeve van een intensieve veehouderij.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het toestaan van een pensionstalling, voor zorgverlenende nevenactiviteiten, recreatieve nevenactiviteiten, in pandige statische opslag als nevenactiviteit, de huisvesting van tijdelijke werknemers, opslag van gevaarlijke stoffen, en/of voor mantelzorg in afhankelijke woonruimte.

De aanwezige landschaps- en natuurwaarden binnen de bestemming worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel.

Voorwaardelijke verplichting nieuwbouw

Met het plan wordt een nieuwe schapenstal met een oppervlakte van 2.600 m² toegestaan. In de toelichting is eerder een oppervlakte van 2.634 m² genoemd. Deze oppervlakte vormt de basis voor toetsing aan bijvoorbeeld de wateropgave. De oppervlakte van 2.600 m² is echter maatgevend voor de bouwaanvraag en sluit aan bij het meest recente bouwidee van de initiatiefnemer. Nieuwbouw van de schapenstal is, mede naar aanleiding van de provinciale Verordening ruimte, alleen toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. sloop van bebouwing (ruimte voor ruimte);
2. voldoening aan regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij.
3. vereisten landschappelijke inpassing;

De voorwaarden zijn in een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat geen afwijkingsprocedure bij de aanvraag omgevingsvergunning is benodigd.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bosbouw en houtproductie, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, bestaande biotopen, aardkundige waarden en cultuurhistorische en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden en voor extensief recreatief medegebruik. Bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals paden, banken, picknicktafels, informatieborden, bewegwijzering e.d.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m (maximaal 3 m voor informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen) en een maximaal bebouwd oppervlak van 10 m². Erfafscheidingen mogen maximaal 1 m hoog zijn.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat onder gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval vallen het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, lawaaisporten, verblijfsrecreatie, het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en het diepwoelen en diepploegen van de bodem vanaf 50 cm diepte.

De aanwezige waarden binnen de bestemming worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel.

Groen

De bermen langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor het woonzorgcomplex en de landhuizen zijn bestemd als 'Groen'. De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en voor paden. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn lichtmasten tot een hoogte van 6 m toegestaan en dient de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m te bedragen.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, de biotopen van flora en fauna, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en aardkundige waarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden; behoud en bescherming van hydrologische waarden; het als zodanig in stand houden van de niet-beboste gedeelten; extensief recreatief medegebruik; en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer. Bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden zijn toegestaan.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Extensief recreatief medegebruik is overal toegestaan. Ter ondersteuning hiervan worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2 m (maximaal 3 m voor informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen). Erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 1 m.

Onder strijdig gebruik vallen onder meer het gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, lawaaisporten, verblijfsrecreatie, het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en het diepwoelen en diep ploegen van de bodem vanaf 50 cm diepte.

De aanwezige natuurwaarden worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen en sloten toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming, evenals openbare nutsvoorzieningen (maximaal oppervlak 10 m², maximaal bouwhoogte 3 m). De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen (18 m voor lichtmasten).

Water

Water is toegestaan binnen alle bestemmingen in het plan. De bestemming Water is echter alleen opgenomen voor waterstaatsdoeleinden. Andere functies zijn hier niet toegestaan.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen (eventueel met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg), water en waterhuishoudkundige doeleinden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. In een woning of een bijgebouw bij een woning mag onder voorwaarden een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor een bed & breakfast, mantelzorg in afhankelijke woonruimte en/of de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Onder strijdig gebruik vallen onder meer het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, het gebruik van gronden of bouwwerken voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en het verharderen van gronden buiten het bouwvlak.

Woningen

In totaal zijn 7 woningen toegestaan. Het betreffen de bestaande woning Zevenhuis 4 en de 6 nieuwe woningen in het plangebied. Er is bij de nieuwe woningen onderscheid gemaakt in maximaal 2 woningen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte en maximaal 4 woningen in het kader van de landgoederenregeling (provinciaal beleid). Dit onderscheid is mede relevant in verband met de verplichting tot sloop (ruimte-voor-ruimte) en landschappelijke inpassing (ruimte-voor-ruimte en landgoederenregeling).

Het woningtype mag worden ingevuld met zowel vrijstaand als twee-aaneengebouwd, met dien verstande dat op het perceel Zevenhuis 4 uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan. Het aantal woningen op dit perceel bedraagt hierdoor dan ook niet meer dan één.

Voor de nieuwe woningen binnen deze bestemming, dus exclusief Zevenhuis 4, kan gezamenlijke inhoud van maximaal 5.000 m³ worden verdeeld. Hierbij geldt voor een vrijstaande woning ene maximum van 1.000 m³ en voor een twee-aaneengebouwde woning een maximum van 750 m³ per woning. In het huidige inrichtingsplan zijn twee twee-aaneengebouwde woningen van 750 m³ en twee vrijstaande woningen van 1.000 m³ voorzien, wat neerkomt op een totaal van 3.500 m³. Er is ook een inrichting denkbaar met vier vrijstaande woningen van 1.000 m³ inhoud en een dubbele woning met een inhoud van 500 m³ per woning. Gezamenlijk maakt dit een inhoud van 5.000 m³ mogelijk.

Op de verbeelding is een aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de aangegeven goot- en bouwhoogte respectievelijk dakhelling.

Overige bouwwerken

Voor bijgebouwen geldt dat ze moeten worden gebouwd minimaal 6 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m. Voor de maatvoering van de bijgebouwen van de bestaande woning is in de bouwregels opgenomen dat de bestaande maatvoering als maximum geldt.

Erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 1,5 m, in verband met het uitzicht richting het landgoed. Vóór de voorgevelrooilijn bedraagt de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 1 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing landgoed

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing van het landgoed en dus ook natuurontwikkeling plaatsvindt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bestemming Wonen en Wonen-1. Voor de realisatie en het gebruik van de landgoedwoningen of het woonzorgcomplex geldt dan ook de verplichting tot aanleg en instandhouding van het landgoed (binnen twee jaar) conform de inrichtingsschets die als bijlage is opgenomen in de regels.

De inrichtingsschets beschrijft allereerst op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de landschappelijke inpassing. Daarna volgen de maatregelen en een concretere beschrijving per op de schets aangegeven gebiedstype. De gebiedstypen zijn gebaseerd op de natuurdoeltypen die in het provinciale beheerplan zijn voorzien. Sommige natuurdoeltypen van de inrichtingsschets hebben naast het doel voor natuurontwikkeling ook andere ruimtelijk relevante doelen, zoals waterberging, de be-

groeiing ter inpassing van de nieuwbouw en het leefgebied van de das (hoogstam-fruitboomgaard, houtwal/houtsingel, bossingel/bosje). De voorwaarden voor inrichting hebben hier een hoge mate van concreetheid, waarbij de begrenzing op de schets is aangeduid.

Voor andere natuurdoeltypen is de begrenzing bewust vager gehouden om een overgang tussen de gebieden te realiseren. De voorwaarden voor inrichting zijn hier ook minder concreet, omdat de natuurontwikkeling het uiteindelijke beeld zal bepalen. Voor de ontwikkeling van kruidenrijk grasland en kruiden- of faunarijk grasland moet het gebied bijvoorbeeld zodanig zijn ingericht dat dit ook daadwerkelijk tot ontwikkeling kan komen. Hier wordt dan ook geen gras aangeplant, maar worden de randvoorwaarden getroffen om de betreffende natuurdoeltypen tot ontwikkeling te laten komen. Dat kan zijn door de grond, bouwvoor, deels af te graven en/of het toepassen van een specifiek beheer door middel van bijvoorbeeld begrazing door schapen. Binnen het type 'droog bos' is wel sprake van aanplant, om richting te geven aan het gewenste natuurdoeltype. Voor de natuurtypen waar bomen en heesters bepalend zijn voor zowel het ruimtelijke beeld als de natuur zullen deze moeten worden aangeplant.

Er is een afwijking opgenomen om flexibiliteit in de uitvoering en verdere detaillering van de inrichtingsschets te creëren. Bij toepassing van deze bevoegdheid staat de hoofdstructuur van de landschappelijke inpassing centraal.

Voorwaardelijke verplichting ruimte-voor-ruimte

Voor de bouw van woningen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte moet bestaande bebouwing op de percelen Nabbegat 9 en Zevenhuis 4 worden gesloopt. Een overzicht van deze bebouwing is opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Tevens moeten de ruimte-voor-ruimte woningen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is aangesloten bij het landschappelijk inpassingsplan voor het gehele landgoed. Als de ruimte-voor-ruimte woningen eerder dan de landgoedwoningen worden vergund (omgevingsvergunning), dan is het echter buiten proportioneel om aan de ruimte-voor-ruimte woningen reeds de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing van het gehele landgoed te koppelen. Daarom is een specifieke voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte-woningen opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen

Voor de Huismus en de Das moet een aantal mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden. Deze maatregelen moeten zijn uitgevoerd voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om andere mitigerende maatregelen met hetzelfde doel voor te schrijven.

Wonen - 1

De bestemming Wonen – 1 is opgenomen voor het woonzorgcomplex en een bedrijfswoning voor de verzorgers. Reguliere woningen zijn hier niet toegestaan. De gronden zijn daarnaast bestemd voor tuinen en erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

In de bouwregels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met een goot- en bouwhoogte en dakhelling zoals die op de verbeelding zijn weergegeven. Bovendien dient de nokrichting van het

bedrijfsgebouw evenwijdig te lopen aan de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevel-lijn'. Landschappelijk is het gewenst dat het aantal gebouwen binnen het bouwvlak beperkt blijft. Daarom geldt een minimale inhoud van 3.500 m³ voor het woonzorg-complex. De maximale inhoud bedraagt 4.000 m³. De bedrijfswoning moet inpandig, als onderdeel van het hoofdgebouw voor het woonzorgcomplex, gerealiseerd worden.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat onder strijdig gebruik valt het gebruiken van gronden of bouwwerken voor zelfstandige woning van vrijstaande bijgebouwen en als afhankelijke woonruimte, voor woondoeleinden, voor het bewonen van bedrijfsruimte en voor een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid omzetten in de bestemming Natuur.

Voorwaardelijke verplichting

Voor de gronden met deze bestemming geldt dezelfde voorwaardelijke verplichting als bij de bestemming Wonen.

Waarde - Archeologie 2 en 3

De voor Waarde - Archeologie 2 en 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

5.2.2 Algemene regels

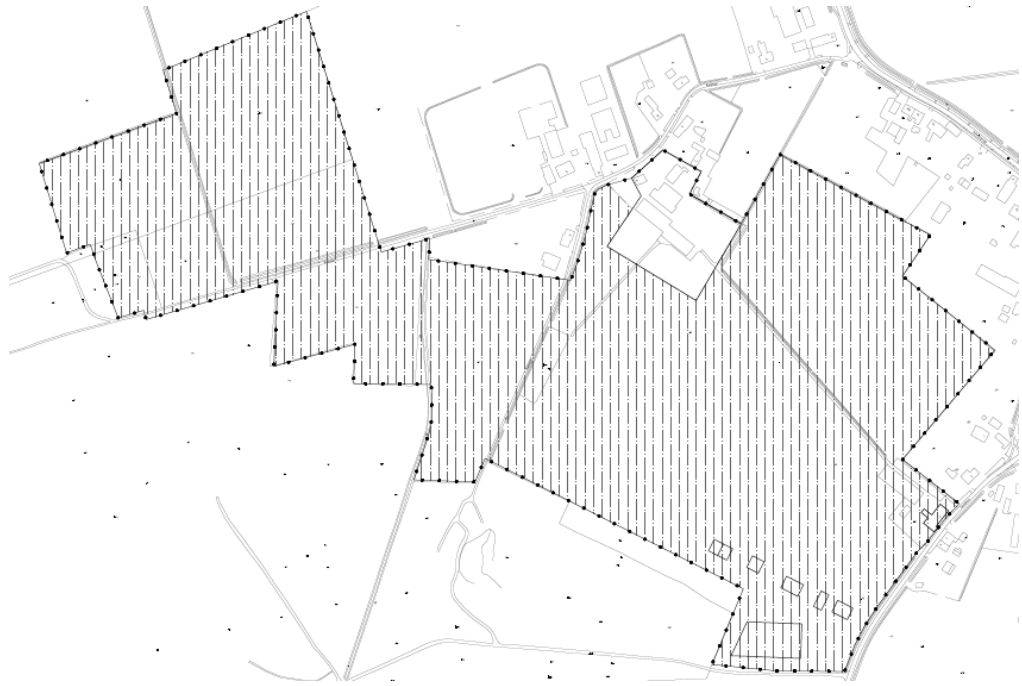
Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene aanduidingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Overige zone - landgoed

De aanduiding 'overige zone - landgoed' ziet hoofdzakelijk toe op de bescherming van het landgoed. De voorwaardelijke verplichting bij de bestemmingen Wonen en Wonen-1 ziet toe op de aanleg en de instandhoudingsverplichting van de landschappelijke inpassing van het landgoed.

De aanduiding geldt voor een groot deel van het plangebied. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn behalve voor de overige bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een landgoed. Met deze aanduiding wordt duidelijk welke gronden tot het landgoed behoren, waarbij natuur wordt ontwikkeld in combinatie met woningbouw. De gronden binnen het landgoed, met uitzondering van enkele private gronden, zijn openbaar toegankelijk. De navolgende afbeelding geeft aan voor welk deel van het plangebied de aanduiding geldt.

Ter bescherming van het landgoed is opgenomen dat een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, niet eerder wordt genomen dan nadat het behoud en het samenhangende beheer van het landgoed in afweging is genomen.



Figuur met aanduiding overige zone - landgoed (streeparcering) binnen het plangebied (bolletjesgrens)

6 Procedure

6.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat' heeft met ingang van maandag 2 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn enkele inspraakreacties - en vooroverlegreacties ingediend. Deze reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen in het plan. Daarnaast is het bestemmingsplan geactualiseerd op basis van het nieuwe beleid dat bij de tervisielegging in 2015 nog niet was verwerkt in het plan. In de bijlage¹⁹ is een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties - en vooroverlegreacties opgenomen. Tevens bevat deze bijlage overzicht van de ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat' heeft van zaterdag 2 juli 2016 tot en met vrijdag 12 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn enkele zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan gewijzigd. In de bijlage²⁰ is een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. Tevens bevat deze bijlage overzicht van de ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan.

¹⁹ Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Nabbegat.

²⁰ Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Nabbegat.