

# Bestemmingsplan Akkerwinde

Gemeente Landerd



# Bestemmingsplan Akkerwinde

## Gemeente Landerd

Rapportnummer:	209X00310.048796_1
Datum:	04 februari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer F. van Etten
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom
Concept:	oktober 2008
Voorontwerp:	december 2008
Ontwerp:	maart 2009
Vaststelling:	november 2009
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

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



**Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>DEEL A - PLANOPZET</b>	
<b>2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Planontwikkeling	9
<b>3. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>13</b>
3.1 Opbouw van de bestemmingsregeling	13
3.1.1 Inleidende bepalingen	13
3.1.2 Bestemmingsbepalingen	13
3.1.3 Algemene regels	16
3.1.4 Overgangs- en slotregels	16
3.1.5 Toetsingskader onder bestemmingsregeling	17
3.2 Specifieke bestemmingsregeling	19
<b>DEEL B - VERANTWOORDING</b>	
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>25</b>
4.1 Inleiding	25
4.2 Rijksbeleid	25
4.3 Provinciaal beleid	26
4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid	30
<b>5. PROGRAMMA</b>	<b>33</b>

<b>6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN</b>	<b>37</b>
6.1 Inleiding	37
6.2 Bedrijven en milieuzonering	37
6.3 Externe veiligheid	38
6.4 Waterhuishouding	40
6.5 Bodem	45
6.6 Geluid	46
6.7 Natuur	47
6.8 Cultuurhistorie en Archeologie	48
6.9 Luchtkwaliteit	51
6.10 Geurhinder	53
6.11 Verkeer	54
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
7.1 Exploitatie	55
7.2 Handhaving	56
<b>8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>57</b>
8.1 Inspraak	57
8.2 Overleg	62
<b>BIJLAGEN</b>	
BIJLAGE 1 Reactie vooroverleg VROM-Inspectie	
BIJLAGE 2 Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant	
BIJLAGE 3 Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Landerd en marktpartijen willen het gebied de Akkerwinde ontwikkelen. Het gebied is door zowel de provincie en de gemeente aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw. Het plan maakt de ontwikkeling van ongeveer 180-200 woningen mogelijk. Het plan bestaat uit twee fasen:

- Fase 1, het westelijk deel van Akkerwinde waarbij voor de bouw van circa 100 woningen een rechtstreekse bouwtitel is opgenomen;
- Fase 2, het oostelijk deel van Akkerwinde, een nader uit te werken woongebied, welke ruimte zal bieden aan circa 80-100 woningen.

Naast woningen biedt het plan ruimte aan een royale hoeveelheid groen, water, speelvoorzieningen, verkeersontsluiting en parkeren. Het oorspronkelijke plan voor de ontwikkeling van Akkerwinde bestond uit een rechtstreekse bestemming voor het gehele woongebied. De onzekerheid in de woningmarkt anno 2009 vanwege de economische laagconjunctuur alsmede het zoeken naar een adequate inpassing van het waterhuishoudingsstelsel, hebben geleid tot de keuze voor een nader uit te werken bestemming voor de 2<sup>de</sup> fase.

Tevens heeft ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan een aanpassing in de plangrens plaatsgevonden ter hoogte van de Louwstraat. In dit deelgebied zijn enkele kavels voor de ontwikkeling van vrijstaande woningen opgenomen.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied de Akkerwinde ligt aan de zuidkant van Schaijk. Het gebied wordt globaal begrensd:

- Aan de zuidzijde door De Louwstraat
- Aan de westzijde door woningen gelegen aan de Schutsboomstraat.
- Aan de oostzijde door bedrijven gelegen aan de Industriepark
- Aan de noordzijde door bestaand woongebied gelegen aan de straten Bolderik, Andoorn, Akkerwinde en Melde.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden in het projectgebied behoren vrijwel geheel tot het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Landerd, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 9 mei 2000. Op het gebied rust de bestemming 'Agrarisch gebied - Ag - ' met als medebestemming 'woondoeleinden'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het woningbouwproject niet mogelijk, omdat op een groot gedeelte van de gronden met de bestemming 'agrarisch gebied' het project niet gerealiseerd kan worden.

Een klein gedeelte van het plangebied (noordzijde) ligt binnen het bestemmingsplan "Kom Schaijk – 2004". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op door de gemeenteraad op 24 december 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 26 juli 2005. De gronden vallend binnen dit bestemmingsplan hebben de bestemming 'Groenvoorzieningen -G-'. Hoewel de geplande functie van deze gronden binnen het onderliggende bestemmingsplan niet wezenlijk wijzigt, is een gebruik van de gronden als waterbergingsgebied tevens mogelijk gemaakt.

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

#### **Deel A – Planopzet**

Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op het beheer van het (te handhaven) bestaand gebied, als op de nieuwe ontwikkelingen. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten voorschriften en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

#### **Deel B – Verantwoording**

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

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

## **DEEL A - PLANOPZET**



## **2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling besproken.

### **2.2 Bestaande situatie**

#### **Geschiedenis van Schaijk**

Het rivierenlandschap van de Maas vormt het decor voor het dorp Schaijk. Ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen is Schaijk een van de kernen in de meanderende reeks langs de Maasoever. De kom van Schaijk ontwikkelt zich in eerste instantie langs de weg naar Reek en langs de provinciale weg naar Berghem en Herpen. De 'uitbreiding' bestaat uit enkele villa's en boerderijen. Het dorpscentrum bevindt zich nabij het kruispunt van deze wegen, waar de kerk en het raadhuis staan. Het centrum wordt in de jaren vijftig en zestig versterkt. Buiten bebouwing van de hoofdstraten, volgt nieuwbouw. Deze neemt bouwgrond van boerderijen in beslag. Grootschaliger uitbreidingen vinden vanaf de jaren zestig plaats. Ook de industrie krijgt dan de nodige aandacht.

Schaijk is te typeren als een straatdorp: ter hoogte van een kruising krijgen de landwegen het karakter van een straat door de bebouwing aan weerszijden van de weg. De Schutsboomstraat en Runstraat waren nog niet zo lang geleden onderdeel van de provinciale route die dwars door Schaijk leidde. De Pastoor van Winkelstraat vormt ook tegenwoordig de hoofdverbinding met Reek.

#### **Feitelijke bestaande situatie**

Het plangebied betreft braakliggende gronden die voor een deel in gebruik zijn als akkerbouwgebied en weiland. De huidige woningen die in het gebied staan blijven gehandhaafd.



fase 2

Alberkade

Meide

Alberkade

Alberkade

Alberkade

De Loozestraat

De Loozestraat

Schrijboosstraat

Schrijboosstraat

## 2.3 Planontwikkeling

De Akkerwinde is de meest structurele verdichtinglocatie tussen de kern Schaijk en het bedrijventerrein De Louwstraat. De gemeente heeft gekozen voor een eindinrichting, met een combinatie van de functies wonen en groen. De gemeente wil dit gebied aangrijpen voor een integrale kwaliteitsverbetering van Schaijk, namelijk door:

- De relatie met de entree van Schaijk te leggen en daarbij te streven naar een hoogwaardige invulling van het gebied en dit in de beeldkwaliteit tot uitdrukking te laten komen.
- Een goede zonering en buffer richting het bedrijventerrein, zondanig dat er sprake is van een verbeterde inpassing.
- Het bieden van een voor Schaijk onderscheidend woonmilieu, dat iets toevoegt aan de huidige woningvoorraad, zodat er sprake is van een verbetering voor het gehele dorp.

Op de locatie is ruimte voor circa 180-200 woningen. Het project voorziet in de bouw van woningen voor veel verschillende doelgroepen. Er is ruimte voor rijenwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen.

Het plangebied Akkerwinde is globaal op te delen in vier deelgebieden:

- De Louwstraat: hier wordt een aantal woningen gerealiseerd aan de De Louwstraat en aan de entree van Akkerwinde vanaf de Schutsboomstraat. Het betreft hier voornamelijk vrijstaande woningen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Akkerwinde west: het gedeelte dat direct grenst aan de achterkanten van de bestaande woningen aan de Schutsboomstraat en direct ten zuiden van de Andoorn.
- Akkerwinde oost: het gedeelte dat grenst aan een deel open buitengebied dat dienst doet als buffer tot het naastgelegen bedrijventerrein.
- Centraal Akkerwinde: aan de brede groenstrook centraal in het plangebied liggen enkele woningen die het centrale gedeelte van Akkerwinde vormen. Deze woningen krijgen een bijzondere, eigen uitstraling.

Door middel van het stellen van beeldkwaliteitskaders voor het gehele plangebied wordt ervoor gezorgd dat er een eenheid gaat ontstaan tussen de verschillende plandelen.

### **Fase 1: De Louwstraat en Akkerwinde west**

De deelgebieden 'De Louwstraat' en 'Akkerwinde west' vormen samen fase 1 en hebben een rechtstreekse bestemming gekregen. In deze fase is ruimte voorzien voor de bouw van circa 100 woningen.

### *Ruimtelijke structuur en ontsluiting*

Het plan kent één hoofdontsluiting die vanaf de Schutsboomstraat het plangebied in slingert. Deze weg eindigt (voorlopig) op de huidige Akkerwinde en kan in de toekomst worden doorgetrokken door het uit te werken plandeel heen. Vanuit hier bestaat dan weer de mogelijkheid om ooit (buiten de horizon van dit bestemmingsplan) een volgende fase te realiseren. Ook als deze fase nooit gerealiseerd zal worden is deze ontsluiting een alleszins acceptabele oplossing. De hoofdontsluiting heeft centraal in het plangebied een ontsluiting naar het noorden, via de weg Akkerwinde naar de bestaande wijk. Tevens is er vanaf dezelfde plek een verbinding in zuidelijke richting waar voor langzaam verkeer De Louwstraat bereikbaar is, even als enkele vrijstaande woningen (bestemmingsverkeer). Deze ontsluiting kan tot slot dienst doen als calamiteitenontsluiting.

Aan de hoofdontsluiting is een ringvormige structuur gekoppeld. Deze ring ontsluit de woningen die centraal in Akkerwinde zijn gelegen.

Het plan Akkerwinde heeft een van binnen naar buiten afbouwende intensiteit. Dat betekent dat aan de binnenzijde van de centrale gebieden de meest intensieve bebouwing is gelegen (voornamelijk rijenwoningen). Verder naar de randen van de plangebied zijn voornamelijk de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen gelegen.

### *Groen en water*

Het plan Akkerwinde heeft een groene opzet zodat het goed past in de landelijke omgeving waarin Schaijk is gelegen.

Centraal in het gebied ligt een brede groenzone die de noordelijk gelegen woonwijk met de De Louwstraat verbindt, dwars door het plan Akkerwinde. Deze strook heeft tevens een belangrijke functie in de waterbergingsopgave die in het plan is gelegen. Indien noodzakelijk (in tijden van hevige regenval) kan er water worden gebufferd in deze strook.

In het hart van het westelijk deel wordt ook ruimte gemaakt voor groen op buurtniveau. In het centrale deel verbreedt het openbaar profiel zich een aantal malen waardoor brede groenstroken met boombeplanting ontstaan waar de woningen aan gelegen zijn.

### **Fase 2: Akkerwinde oost en centrale zone (oostelijk van de Akkerwinde)**

Het deelgebied 'Akkerwinde oost' en de centrale zone oostelijk van de weg Akkerwinde vormen samen de nader uit te werken 2<sup>de</sup> fase. De keuze voor een uit te werken bestemming is enerzijds ingegeven vanuit de economische laagconjunctuur die doorwerkt in en leidt tot een onzekere woningmarkt en anderzijds vanwege beno-



digde nadere studie naar de inpassingsmogelijkheden van een adequate waterhuishoudingstructuur in het oostelijk deel van Akkerwinde.

De capaciteit van dit plandeel bedraagt circa 80 woningen. Even als in de eerste fase wordt hier een diverse woningtypologie voorgesteld die een dichtheidsopbouw kent, afnemen naar buiten toe: in het hart van het plan worden de aaneengebouwde woningen gerealiseerd terwijl de meeste twee-onder-een-kapwoningen aan de buitenzijde zijn gesitueerd. Het westelijk deel van de tweede fase neemt een belangrijke plek in. Het is niet alleen de schakel tussen de twee fases maar kent tevens een afwijkend woningtype om aan te sluiten bij de ligging tegen de centrale groenstrook. Deze woningen krijgen een sprekende architectuur. De woningen worden voorzien van hoog oplopende kappen. De gebruikte houtaccenten vormen een leitmotiv voor de rest van de wijk, zowel fase 1 als fase 2. De bouwhoogte in dit plandeel sluit aan bij de eerste fase en is over het algemeen twee bouwlagen met kap. Op stedenbouwkundig interessante plekken is het mogelijk een hoogteaccent te realiseren, bijvoorbeeld op belangrijke hoeken. Hier is het mogelijk de goot- en nokhoogte een halve verdieping te verhogen.

De ontsluiting van de tweede fase is via fase 1. De hier aangelegde hoofdontsluiting kan worden doorgetrokken in de tweede fase. Via een interne lus wordt de tweede fase aangesloten op deze hoofdontsluiting. Parkeren geschiedt voornamelijk op eigen terrein of in een binnenhof. Parkeren op straat wordt zoveel mogelijk vermeden, hoewel dat gezien de huidige parkeernormen niet volledig zal lukken.

Aan de gehele oostzijde van het plan wordt met dit plan een stuk (agrarisch) buitengebied gehandhaafd dat tevens bijdraagt aan een goede afscherming van de toekomstige wijk ten opzichte van het nabij gelegen bedrijventerrein. De gemeente Landerd heeft de ambitie om dit stuk, bij beëindiging van de agrarische activiteiten, een groene inrichting te geven als definitieve buffer tussen het woongebied en het aanliggende bedrijventerrein. Omdat de transformatie van deze gronden voornamelijk niet aan de orde is en het ook niet zeker is dat dit binnen de horizon van dit bestemmingsplan aan de orde zal komen, is deze strook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.



## 3. JURIDISCHE PLANOPZET

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

### 3.1 Opbouw van de bestemmingsregeling

#### 3.1.1 Inleidende bepalingen

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

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

#### 3.1.2 Bestemmingsbepalingen

##### (Enkel)bestemmingen

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

##### Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit<sup>1</sup>:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief)
- ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);

---

<sup>1</sup> Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- aanlegvergunning (facultatief);
- sloopvergunning (facultatief)
- Wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

### **Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **Bouwregels**

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

### **Nadere eisen**

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

### **Ontheffing van de bouwregels**

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

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

### **Specifieke gebruiksregels**

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

### **Ontheffing van de gebruiksregels**

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

### **Aanlegvergunning**

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

### **Uitwerkingsbevoegdheid**

De uitwerkingsregels geven de bevoegdheid om het plan uit te werken in geval van het ontbreken van een volledig concreet verkavelingsplan. Bij het invoeren van de uitwerkingsbevoegdheid dienen de uitwerkingsregels zoals opgenomen in de uit te werken bestemming in acht genomen te worden. Hierbij gaat het om regels zoals een minimaal en maximaal aantal woningen, de bouwhoogte en parkeervoorzieningen.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een

gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

### **3.1.3 Algemene regels**

#### **Anti-dubbeltelregel:**

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

#### **Algemene bouwregels**

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

#### **Algemene ontheffingsregelingen**

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

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

#### **Algemene procedureregelingen**

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

### **3.1.4 Overgangs- en slotregels**

#### **Strafregeling**

Met deze regeling wordt de overtreding van een regeling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **Overgangsregels**

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

## **Slotregeling**

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

### **3.1.5 Toetsingskader onder bestemmingsregeling**

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

#### **Stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit**

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

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

#### **Milieukwaliteit en overige waarden**

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

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

### **Verkeersveiligheid**

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

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

### **Sociale veiligheid**

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

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

### **Brandveiligheid en rampenbestrijding**

Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de aanwezigheid van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

### **Woon- en leefklimaat**

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat moet in ieder geval rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- de bezonning;
- het uitzicht;
- privacy.



## 3.2 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

### **Groen**

#### *Gebruik*

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

#### *Bouwen*

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

### **Verkeer - Verblijf**

#### *Gebruik*

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

#### *Bouwen*

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

### **Wonen**

#### *Gebruik*

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

#### *Bouwen*

In de bestemming Wonen is het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Voor het bouwen van een woning met een afwijkende kap of bijgebouwen/ overkappingen dichterbij de voorgevellijn dan de toegestane limiet in de regels, dient ontheffing aangevraagd te worden. Naast de voorgaande ontheffing van de bouwregels kan er ontheffing van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw / bijgebouw en de mantelzorg aangevraagd te worden. Ontheffing wordt getoetst aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en woon- en leefklimaat. Hiernaast kunnen nadere eisen gesteld worden aan bouwhoogte of situering van de bebouwing.

### **Woongebied en Woongebied – Uit te werken**

#### *Gebruik*

Het westelijke gedeelte van het plangebied heeft de (globale) bestemming 'Woongebied'. Het oostelijke deel heeft een uit te werken bestemming gekregen: 'Woongebied – Uit te werken'. Deze uit te werken bestemming is volledig gericht op nieuwe ontwikkelingen. De regeling sluit in hoofdlijnen aan op de regeling voor de gronden bestemd als Woongebied. Er zijn uitwerkingsregels opgenomen waarbij de woningtypologieën, maatvoeringen en minimaal en maximaal te bouwen woningen zijn geregeld. De ligging van de hoofdontsluiting in het Woongebied – Uit te werken is aangegeven middels een nadere aanduiding. Deze ligging kan maximaal 10 meter aan weerszijden verschuiven.

De gronden die bestemd zijn als 'Woongebied' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen. Naast woningen zijn woningen daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen/(open)erven, brandgangen, in- en uitritten, (woon)straten, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning.

#### *Bouwen*

In de bestemming Woongebied is het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Voor een het bouwen van een woning met een afwijkende kap of bijgebouwen/ overkappingen dichterbij de voorgevellijn dan de toegestane limiet in de regels, dient ontheffing aangevraagd te worden. Naast de voorgaande ontheffing van de bouwregels kan er ontheffing van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw / bijgebouw en de mantelzorg aangevraagd te worden. Ontheffing wordt getoetst aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en woon- en leefklimaat. Hiernaast kunnen nadere eisen gesteld worden aan bouwhoogte of situering van de bebouwing.

### **Leiding – gas (dubbelbestemming)**

#### *Gebruik*

De gronden op de plankaart aangeduid met 'Leiding - gas' zijn bestemd voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding;

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane bouwhoogte in de voorschriften opgenomen.

### **Waterstaat – waterberging (dubbelbestemming)**

#### *Gebruik*

De gronden op de plankaart aangeduid met 'Waterstaat - waterberging' zijn bestemd voor waterbergingsgebieden.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane bouwhoogte in de voorschriften opgenomen.



## **DEEL B - VERANTWOORDING**



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor het gebied Akkerwinde aan de orde gesteld. Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

### 4.2 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

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

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

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

aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

#### *Doorwerking rijksbeleid*

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

#### **Vierde Nota Waterhuishouding**

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in standhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffuse bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

### **4.3 Provinciaal beleid**

#### **(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota**

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'.

#### *Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening*

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De



structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

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

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

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

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

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

#### Zonering: de Groene hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische hoofdstructuur (AHS)

De Groene hoofdstructuur (GHS) is verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de Agrarische hoofdstructuur (AHS) in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegekend valt een gebied binnen één van deze zones. Het plangebied ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) landbouw', subzone 'overig'. De AHS omvat het gebied buiten GHS, de bebouwde kernen en –infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop.

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

### *Paraplunota*

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

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

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

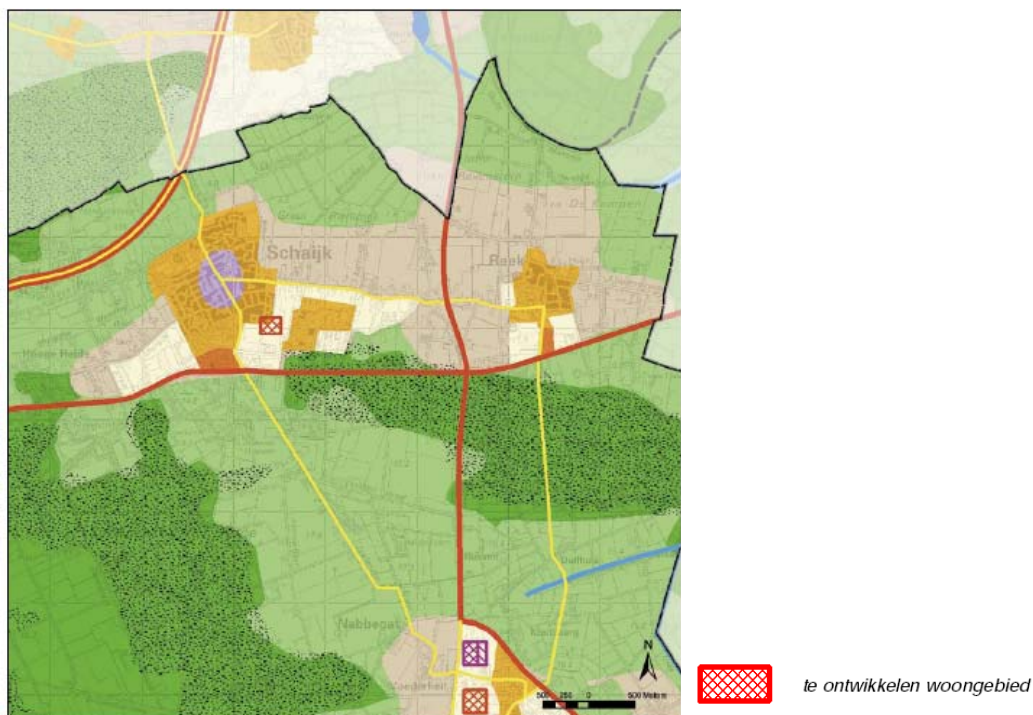
In de paraplunota is het provinciale beleid ten aanzien van inbreiden opgenomen. Wel moet er aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen – zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (ondergrondse ruimte) – bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Van groot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

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

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

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

Aan deze voorwaarden wordt in geval van Akkerwinde voldaan. Er wordt immers aangesloten op bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren, er is rekening gehouden met de landschapswaarden. Daarbij is een compacte verkaveling gehanteerd waarmee gevolg wordt gegeven aan het zuinig gebruik van ruimte.



Ten noorden van de locatie Akkerwinde ligt de landschappelijk waardevolle Maas-terrasvlakte. Deze vlakte dient in principe open te blijven. Doordat het woongebied Kerkpad zuidelijk van de vlakte is gepositioneerd, wordt hiermee rekening gehouden. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een zone die in het uitwerkingsplan is aangeduid als 'waardevol agrarisch landschap'. Dit relatief open gebied vormt een flinke buffer tussen Reek en Schaik. Aan de bufferfunctie wordt recht

<sup>2</sup> Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., provincie Noord-Brabant, december 2004.

gedaan omdat tussen de toekomstige woonbebouwing en het agrarische gebied een groene randzone wordt aangelegd.

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

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

#### 4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

##### Waterbeheersplan 2001-2004

Het Waterbeheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002. De hoofddoelstelling van dit Waterbeheersplan is: *“Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant, waarbij de veiligheid is gewaarborgd”*.

Voor een duurzame watervoorziening wordt een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- Zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- Streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- Minimaliseren van wateroverlast;
- Vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- Optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

##### Water Ruimtelijk Gezien

De strategische Verkenning regionale watersystemen “Water Ruimtelijk Gezien” bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om het herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met de waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### StructuurvisiePlus

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Landerd is uiteengezet in de StructuurvisiePlus (2003)<sup>3</sup>. Het centrale streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk

<sup>3</sup> Gemeente Landerd, Structuurvisie Plus, BRO, 2003.

leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een zodanig inpassing in zich hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert. De ruimtelijke opgaven zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus zijn opgenomen in het 'Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken' (zie verder paragraaf 4.3).

#### **Verkeer-, vervoers en parkeerbeleid**

De aanleg van de A50 (Oss - Eindhoven) zorgt voor een marginale verandering in de verkeersstructuur binnen de gemeente Landerd. Het zorgt voor een vermindering van de verkeersintensiteiten op de gemeentelijke en provinciale wegen, doordat veel doorgaand verkeer verdwijnt. Hierdoor zal de barrièrewerking van de wegen afnemen, de geluidsoverlast minder zijn en de functie van de wegen voor het lokale verkeer en het langzaam verkeer toenemen. Dit brengt verschillende ontwikkelingskansen mee. De aantrekkelijkheid van Schaijk als woondorp kan hiermee versterkt worden.

Voor nieuwbouwlocaties streeft de gemeente naar een gesloten parkeerbalans. Dit beleidsuitgangspunt is als eis voor ontwikkeling meegenomen.

#### **Welstandsbeleid en beeldkwaliteit**

Met de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

Voor het plangebied Akkerwinde is een beeldkwaliteitplan in de maak. De ruimtelijk relevante aspecten uit dit beeldkwaliteitplan worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Deze criteria vormen het toetsingskader bij de welstandstoets. Het gaat dan vooral om kwalitatieve eisen aan het gebouw, bijvoorbeeld het materiaalgebruik, kleur, detaillering en dakvormen, terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid, verankerd in een beeldkwaliteitplan, en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

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

## 5. PROGRAMMA

### Volkshuisvesting

#### Woningbouwprogramma

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

Kwalitatieve woningbehoefte 2007-2017.

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

De gemeente Landerd heeft voor de periode tot 2017 een opgave van 580 te bouwen woningen. Er is daarnaast een aanvullende woningbehoefte als gevolg van extramuralisering en inlopen woningtekort (96 woningen).

De gemeente schat in dat zij voor de periode tot 2015 voor circa 800 woningen aan inbreidings- en uitlegcapaciteit heeft. Daarmee heeft de gemeente Landerd voldoende capaciteit om in woningbehoefte te voorzien, mits alle plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. De provincie Noord-Brabant gaat uit van een overcapaciteit van 25%. Dat betekent dat een gemeente een kwart meer mag plannen dan nodig is. Met een opgave van 676 (580+96) woningen en een plancapaciteit van circa 800 woningen voldoet de gemeente prima aan de gestelde eisen.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken berekend wat de woningbehoefte van de gemeente Landerd in de komende jaren is. Daarbij gaat de provincie uit van een migratiesaldo van 0. De bevolking groeit of krimpt alleen maar door het verschil tussen geboorte en sterfte. In de kern Schaijk is tot 2017 behoefte aan circa 270 woningen. Een groot deel van deze woningen (circa 180-200) zal in Akkerwinde gerealiseerd worden. Daarnaast spelen er in Schaijk diverse inbreidingsplannen.

### **Parkeren**

De parkeerbehoefte van de woningen in het totale plangebied is 300 plaatsen. Een deel daarvan wordt opgevangen op eigen terrein (95 plaatsen, excl. kantoor). De resterende parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte, op haaksparkeerplaatsen (128 plaatsen) en op de rijbaan (56 plaatsen). Belangrijk daarbij is dat in dwarsprofielen voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor verkeer en hulpdiensten. Bovendien is het aan te bevelen parkeren langs de centrale weg door het plangebied te situeren buiten de rijruimte voor het verkeer.

### **Verkeer**

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Akkerwinde zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 1.400 mtvg/etm op een werkdag. Dit verkeer verdeelt zich over de wegen in de omgeving en zorgt voor een beperkte toename van het verkeer. Deze toename is niet belemmerend voor de doorstroming. Wel gaat bij een algemeen groeiende tendens van het autogebruik de verkeersdruk op de Schutsboomstraat (30 km-zone) de capaciteitsgrens bereiken. Verwacht wordt dat de invloed van de woningbouwlocatie op de verkeersafwikkeling op de kruising N324 – Schutsboomstraat beperkt zal zijn. Aanbevolen wordt toch om deze verwachting te staven met een doorrekening van de verkeerslichtenregeling.

### **Stedenbouwkundige eisen**

De hoofdopzet van Akkerwinde bestaat uit een helder kader (een raamwerk) dat mede gebaseerd is op de verschillende structuren en kwaliteiten in het gebied. Een kader waarbinnen de uit te geven gronden zijn aangegeven en waarbinnen nieuwe woonmilieus een plek krijgen. Een kader dat ook vorm geeft aan de overgang tussen bebouwde kom en buitengebied.

De visie op het ontwikkelen van het plangebied tot een woongebied bestaat uit de volgende uitgangspunten:

- behoud bestaande waarden en structuren;
- meenemen doelstellingen en randvoorwaarden bestaand beleid;
- onderscheid in een 'groen raamwerk' met 'rode gebieden' daarbinnen.

Erfafscheidingen spelen een belangrijke rol binnen de Akkerwinde. Verschillende kavels grenzen direct aan het openbare- en het buitengebied. Door de privacywens van elke individuele bewoner worden de kavels voorzien van erfafscheidingen. Om



een versnipperd beeld tegen te gaan en samenhang in erfafscheidingen te creëren zijn in het beeldkwaliteitplan criteria opgenomen die deze samenhang voorschrijven. Bebouwing en erf worden in elk deelgebied van Akkerwinde in onderlinge samenhang ontworpen.

### **Groenstructuur en waterhuishouding**

De groene dooradering garandeert een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu. (Bijna) alle nieuwe bewoners zullen aan het groen wonen. Daarnaast kent de nieuwe woonwijk een landschappelijke parkinrichting waar alle bewoners van Schaijk van kunnen profiteren. De bestaande landschappelijke waarden worden hier gehandhaafd en versterkt. Het beeld en de sfeer van dit gebied zal straks voor een groot deel bepaald worden de landschappelijke parkinrichting, het buurtgroen, de waterpartij (t.b.v. waterneutraal bouwen) en het woonbos.

Voor de vormgeving hiervan speelt de aanwezige landschapskarakteristiek een grote rol. De overgang van het hooggelegen bosgebied op de Peelhorst naar het laaggelegen open rivierengebied is medebepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp en het bijbehorende inrichtingsplan. De bestaande landschappelijke situatie is ook bepalend voor de locatiekeuze en de dimensionering van de waterpartij. Uit het geohydrologisch onderzoek komt naar voren dat de getekende locatie van de waterpartij een logische keuze is. De groene dooradering biedt ruimte aan verschillende functies, zoals spelen, waterberging en recreatie.

### **Fasering**

De woningen binnen het project Akkerwinde, fase 1 worden grotendeels projectmatig gebouwd. In principe wordt er binnen fase 1 geen deelfasering toegepast in de bouw van de woningen. Het kan daarmee voorkomen dat in meerdere deelgebieden gelijktijdig gebouwd gaat worden. De woningvraag in de kern Schaijk is echter zodanig, dat het de verwachting is dat het woongebied in enkele jaren gerealiseerd kan worden zodat een fasering niet direct noodzakelijk zal zijn. Enkele onderdelen, zoals de ontsluiting en de groenstructuur worden aan de start van het project aangelegd.

Met de bouw van fase 2 zal later worden begonnen. Heroriëntatie op het woningbouwprogramma alsmede het zoeken naar een adequate inpassing van het waterhuishoudingsysteem zullen bepalend zijn voor de planning van dit deelgebied.



## 6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN

### 6.1 Inleiding

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

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

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

### 6.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>4</sup>. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucate-

---

<sup>4</sup> VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2001.

gorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

#### *Plangebied*

Het gemeentelijk beleid van Landerd is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. De omliggende overige niet-woonfuncties verdragen zich met de toekomstige bestemming. Het gaat vooral om categorie 1 bedrijven (kantoren e.d.) welke vermengbaar zijn met wonen. Het bedrijventerrein De Louwstraat met bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ligt op voldoende afstand (> 100 meter) van het woongebied.

### **6.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS<sup>5</sup>). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling Externe Veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeente en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzingen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

---

<sup>5</sup> RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

In het besluit wordt onderscheid gemaakt in bestaande kwetsbare objecten<sup>6</sup> en nieuwe kwetsbare objecten<sup>7</sup>. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ . Dit wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de  $10^{-6}$  contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het inwerking treden van het besluit alle kwetsbare objecten buiten de  $10^{-5}$  contour van een risicovolle inrichting moeten liggen en dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de  $10^{-6}$  contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

### **Kabels en leidingen**

Dwars door het plangebied is een gasleiding van het hoofdnutsvoorzieningsnet gelegen. Ter weerszijden van deze leiding dient een strook van 2 meter gevrijwaard te blijven van bebouwing en zijn werken en werkzaamheden in deze zone gekoppeld aan een aanlegvergunning. Dit houdt in dat bepaalde werken en werkzaamheden slecht mogen worden uitgevoerd nadat een akkoord is gegeven door de leidingbeheerder; in dit geval de Gasunie. In het stedenbouwkundig ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met deze leiding en de beschermingszone. Bij de uitwerking van het oostelijk deel van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de leidingstrook en de beschermingszone. Zo zou de leidingstrook grotendeels geprojecteerd kunnen worden binnen het verkeers- en verblijfsgebied of in groenzones, waardoor de beperkende gebruiksmogelijkheden niet gelden voor de uitgeefbare gronden voor woningbouw.

### **Transportroutes**

In de nabijheid van het plangebied is de N324 gelegen. Daarom is onderzocht of de N324 geldt als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Uit gegevens van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat blijkt dat er geen telgegevens van gevaarlijke stoffen bekend zijn. De verwachting is dat er incidenteel bestemmingsverkeer met gevaarlijke stoffen gebruik maakt van de N324. De N324 loopt tamelijk parallel met de A50 en zal daarom nauwelijks fungeren als sluiproute voor transport van gevaarlijke stoffen. De verwachting is dat er geen sprake is van een PR-contour buiten de rand van de weg. Door de geringe hoeveelheid transport is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico. Andere transportmodaliteiten (buisleidingen, spoor- en waterwegen) zijn in en in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

---

<sup>6</sup> o.a. vastgesteld bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is toegelaten.

<sup>7</sup> o.a. een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld of herzien, inclusief de goedkeuring daarvan.

### **Inrichtingen**

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant<sup>8</sup> is in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd dat gevaarlijke stoffen transporteert of opslaat. Het betreft een LPG-vulpunt van autobedrijf Maas aan de Udensedreef 2. Het invloedsgebied van het groepsrisico van een dergelijke LPG-vulpunt reikt tot 150 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object wordt gerealiseerd op circa 325 meter van dit LPG-vulpunt. Daarmee vormt dit risicovolle bedrijf geen belemmering voor het plan.

## **6.4 Waterhuishouding**

### **Algemeen**

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

### **Nieuwe ontwikkelingen**

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van de waterbeheerders van toepassing, met name die van het waterschap Aa & Maas.

### *Beleidskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa & Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier geldende drietrapsstrategieën.

---

<sup>8</sup> Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

### *Waterschap Aa en Maas Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het waterschap Aa & Maas heeft in

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Bij nieuwbouw in het plangebied zijn de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering doorlopen. Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het regenwater zal hierbij worden geloosd op een binnen de plangrenzen aan te leggen voorziening.

### ***Samenwerking met de waterbeheerder***

De waterparagraaf is opgesteld in overleg, c.q. samenwerking met het waterschap Aa & Maas. Het geohydrologisch onderzoek is teruggekoppeld naar het waterschap. Op 17 februari 2006 is door het waterschap inhoudelijk gereageerd op deze rapportage. De belangrijkste punten in deze reactie luiden als volgt:

- Ga uit van de hydromorfologische kenmerken van het plangebied en concludeer dat het grondwater (plaatselijk) tot het maaiveld kan stijgen;

- Het waterschap kan zich vinden in de redenering dat infiltratie niet altijd het effect heeft vanwege de hoge grondwaterstand en de slechte doorlatendheid van de bodem. Bergen lijkt daarom een goede optie. Wellicht kan, in het kader van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren', ter plaatse van de hogere delen infiltratie worden overwogen;
- De ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen';
- In het geohydrologisch onderzoek ontbreekt een beschrijving van het bouwrijp maken (wordt bijvoorbeeld plaatselijke opgehoogd?). Dit dient in de verdere uitwerking in de waterparagraaf te worden meegenomen.

Uit het advies van het waterschap bleek vervolgens dat bovenstaande opmerkingen onvoldoende zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Ook bleek onvoldoende duidelijk hoe bij de planontwikkeling is omgegaan met de wateraspecten. Naar aanleiding van dit wateradvies is overleg gevoerd met het waterschap over de uitwerking van de watershuishoudkundige aspecten. Op basis van het gevoerde overleg in februari 2009 is de waterparagraaf opgesteld.

#### ***Kenmerken huidige watersysteem***

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. In een later stadium is een (uitgebreide) waterparagraaf opgesteld.<sup>9</sup> In deze waterparagraaf zijn de analysegegevens uit het geohydrologisch onderzoek integraal opgenomen. Voortbordurend op de geohydrologische analyse voorziet de waterparagraaf in een gedetailleerde beschrijving van hoe bij de planontwikkeling rekening wordt gehouden met de wateraspecten. Hieronder worden de belangrijkste punten besproken. Voor een volledig beeld van de omgang met de wateraspecten wordt verwezen naar de uitgebreide waterparagraaf, welke als separate bijlage is bijgevoegd.

#### ***Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen***

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een sterke toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, straatverharding). Als gevolg van deze toename komt het hemelwater, dat op het plangebied valt, versneld tot afvoer. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

De waterparagraaf voorziet in een tweetal maatregelen, namelijk realiseren van waterberging in wadi's en een watergang en het ophogen van het terrein om voldoende grote ontwateringsdiepte te bereiken.

---

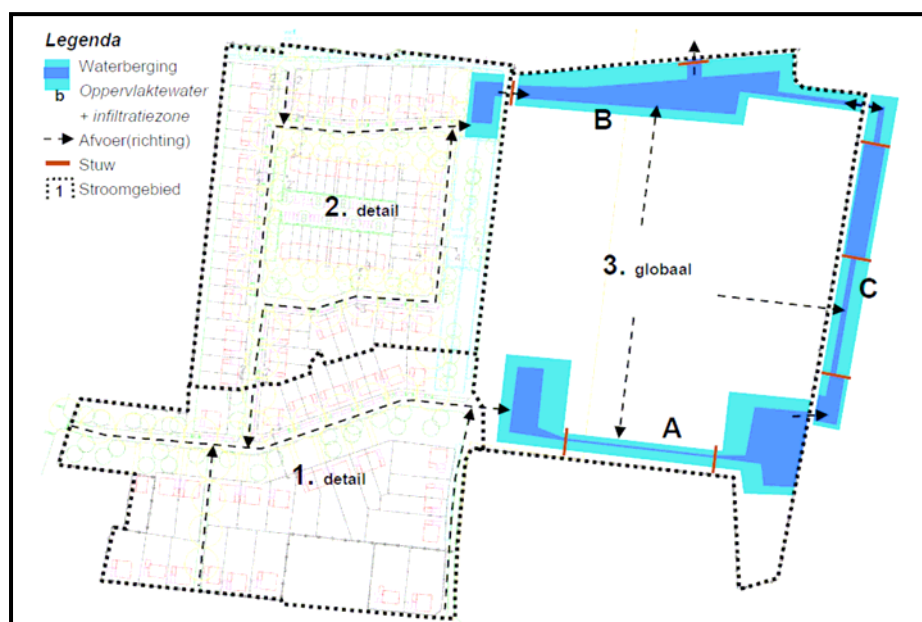
<sup>9</sup> Waterparagraaf Akkerwinde te Schaijk, Grontmij Nederland b.v. 13 maart 2008.



### *Hemelwaterstructuur en benodigde waterberging*

Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal in de toekomstige situatie via een hemelwaterafvoerleiding worden aangesloten op de wadi, hierin wordt water tijdelijk geborgen, met een overloop naar een centrale watergang. Deze watergang voert op zijn beurt af naar de bestaande watergang ten noorden van het plangebied.

Aangezien het plangebied afloopt in noordoostelijke richting zullen de wadi's worden verdeeld in compartimenten (gescheiden door middel van 'stuwen'). De hemelwaterstructuur is weergegeven in onderstaande figuur. Voor dit bestemmingsplan zijn de bergingszones A en B benodigd. Deel C komt pas in beeld als het oostelijk deel van het plangebied wordt uitgewerkt (fase 2).



*Hemelwaterstructuur detail (1 en 2) en globale bestemming*

Op basis van het verhard oppervlak, de systeemkeuze en de regenwaterstructuur is in de waterparagraaf de benodigde en beschikbare berging uiteengezet. In onderstaande tabel is het afvoerend verhard oppervlak en de benodigde berging per de drie wadiachtige zones uiteengezet. In bijlage 1 van de separaat toegevoegde waterparagraaf is de berekening van de benodigde berging opgenomen.

Stroomgebied	Afvoerend verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )			Benodigde berging (m <sup>3</sup> )	
	Uitgeefbaar gebied	Verkeer	Totaal	Bui T=10 + 10%	Bui T=100 + 10%
1	7.250	4.600	11.850	600	830
2	8.370	7.050	15.420	785	1.080
3	11.000	11.000	22.000	1.120	1.540
Totaal	26.620	22.650	49.270	2.500	3.450

*Afvoerend verhard oppervlak en benodigde waterberging.*

De beoogde hemelwaterstructuur biedt voldoende capaciteit om bij een bui van T=10 (+10%) te voldoen. De totaal te bergen hoeveelheid hemelwater bedraagt hierbij 2713 m<sup>3</sup>. Bij een T=100 (+10%) zullen de wadi's overlopen naar de watergang. In een dergelijke situatie kan het water binnen grenzen van de voorziening worden geborgen, zodat geen wateroverlast ontstaat. Voor een exacte verdeling van de berging over de verschillende zones wordt verwezen naar de separaat bijgevoegde waterparagraaf.

Aangezien de beoogde hemelwaterstructuur een (vertraagde) afvoer van hemelwater voorziet op de schouwsloot ten noorden van het plangebied (die op haar beurt afwatert op een verder noordelijk gelegen leggerwatergang), dient een ontheffing van de Keur aangevraagd te worden bij het waterschap.

#### *Ontwatering*

Voor wegen geldt een ontwateringsnorm van 0,70 meter. Dit betekent dat het wegpeil 0,70 meter boven de GHG dient te liggen. Voor woningen met een kruipruimte geldt een norm van 0,90 meter. Dit is ten opzichte van het vloerpeil. Op basis van de bepaalde GHG en de ontwateringsnormen betekent dit dat wegen, kavels en woningen hoger dan het huidige maaiveld aangelegd dienen te worden. De planlocatie dient derhalve voor een groot deel te worden opgehoogd worden met circa 0,40 meter.

Bij de opzet van het verkavelingsplan is de erg natte zuidoosthoek van de locatie vrijgelaten van wegen en kavels. Hiermee wordt voorkomen dat deze locatie met circa 0,60 meter opgehoogd dient te worden. In de brede groenzones tussen de ontwikkeling en de omgeving, kunnen de toekomstige hoogteverschillen opgevangen worden, zonder dat de omgeving overlast ondervindt van bijvoorbeeld afstromend hemelwater.

#### ***Water in relatie tot de planregels en de plankaart***

Op de plankaart zijn de gronden waar de waterberging is voorzien, aangeduid met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging'. Het gaat hierbij om de bergingszones A en B. Alhoewel een gedeelte van deze zones in het nog uit te werken

deel van het bestemmingsplan zijn gelegen (oostelijk deel), wordt aan het grootste deel van deze gronden een bestemming 'Groen' toegekend met een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Door middel van een aanlegvergunningstelsel is een doelmatig gebruik van de beoogde waterbergingsvoorzieningen juridisch-planologisch beschermd.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van waterbeheer stuit het initiatief niet op bezwaren. Het initiatief voorziet in een sterke toename van het verhard oppervlak. De toename van het verharde oppervlak zal in de beoogde situatie worden gecompenseerd door middel van het creëren van nieuwe watergangen en wadi's. Hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen, erfverhardingen)

Om in het plangebied te voldoen aan het beleidsuitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen wordt een hemelwaterstructuur aangelegd, bestaande uit Hemelwaterafvoeren, wadi's, een watergang). Deze voldoet bij een  $T=10$  (+ 10%) - bui en voorkomt bij een  $T=100$  (+10%) wateroverlast. Om te voorzien in een voldoende grote ontwateringsdiepte zal het plangebied deels worden opgehoogd.

Voor het realiseren van de hemelwaterstructuur dient een ontheffing van de Keur van het waterschap te worden aangevraagd.

Bij de verdere planuitwerking zal de in de waterparagraaf beschreven hemelwaterstructuur verder worden uitgewerkt (exacte vormgeving, aansluitpunten hemelwaterafvoeren, enzovoorts). Bij deze uitwerking blijft het waterschap betrokken.

## **6.5 Bodem**

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden.

Voor de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw zijn verschillende verkennende bodemonderzoeken gedaan<sup>10</sup>. Op enkele plekken zijn in de boven- en ondergrond enige verontreinigingen van de onderzochte parameters aangetroffen. Op geen van de plekken zijn de verontreinigingen dusdanig verhoogd dat er nadere maatregelen getroffen moeten worden. In veel van de gevallen is er sprake van een natuurlijke achtergrondsituatie.

Ook in het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen. De overschrijdingen met zware metalen in het grondwater komen in de regio vaker voor en hebben een natuurlijke oorzaak.

Op basis van het bodemonderzoek naar de maatstaven zoals neergelegd in de circulaire Interventiewaarden bodemsanering (mei 1994), omtrent de bodemgesteldheid kan geconcludeerd worden dat in de bovengrond van het onderzochte terrein geen verontreiniging geconstateerd is. Hergebruik van eventueel vrijkomende (boven)grond op het perceel levert geen belemmeringen op.

## 6.6 Geluid

### Verkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbare rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden. In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gemeenten kunnen voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB niet overschrijden.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen. Voor wegen gelegen binnen een 30 km/u-gebied geldt een uitzondering, hiervoor gelden geen onderzoekszones, zodat akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van deze wegen niet meer noodzakelijk is.

---

<sup>10</sup> Verkennend bodemonderzoek percelen kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummer 71, 1115, 1116, 1290, 1291, 1289, 1550 (ged.), 1678, 1765, 1843, 2181, 4524, 4525, 4952 en 5001, periode januari-maart 2008, RMB Cuijk

### *Conclusie*

Uit gevoerd akoestisch onderzoek<sup>11</sup> is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de Provinciale weg N324 ten hoogste 48 dB bedraagt, na 2 dB aftrek overeenkomstig Artikel 110 lid g van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege de Schutsboomstraat bedraagt op de toekomstige woningen ten hoogste 47 dB. De geluidsbelasting vanwege De Louwstraat bedraagt op de toekomstige woningen ten hoogste 54 dB na aftrek overeenkomstig Artikel 110 lid g van de Wet geluidhinder. Voor deze weg zijn wel hogere waarden noodzakelijk. Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op overwegende bezwaren van praktische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard, wordt bij de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden ingediend. De hogere waarde dient te zijn verleend alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De gevelgeluidwering zal in alle geluidgevoelige verblijfsgebieden moeten voldoen aan de eisen zoals die gesteld zijn in het Bouwbesluit.

## **6.7 Natuur**

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

Er is een quick-scan onderzoek uitgevoerd naar de voorkomende flora en fauna in het plangebied. In dit onderzoek<sup>12</sup> is beschreven wat de effecten zijn van de ontwikkeling die met dit plan mogelijk gemaakt wordt op de flora en fauna ter plaatse. Wat betreft gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de inrichting van de nieuwe woonwijk Akkerwinde. Het plangebied ligt niet binnen de EHS en ligt op grote afstand van Natura 2000 gebied.

---

<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, bouwplan Akkerwinde te Schaijk gemeente Landerd, Zetten, 17 november 2008 (rapportnummer 081117-144-R-EH-rd-verkeer-definitief)

<sup>12</sup> BRO Quick scan Flora en Fauna onderzoek ten behoeve van de woningbouwlocatie Akkerwinde te Schaijk, BRO Boxtel, april 2008 (210x00310.043947\_1)

In het plan is een groen- en waterzone opgenomen langs de zuidkant, op de grens met de aangrenzende natuur tuin. De singels in en langs het plangebied blijven behouden. Om die redenen heeft het plan geen effecten op beschermde soorten, die mogelijk in de natuur tuin en de singels voorkomen en het plangebied gebruiken als onderdeel van hun foerageergebied.

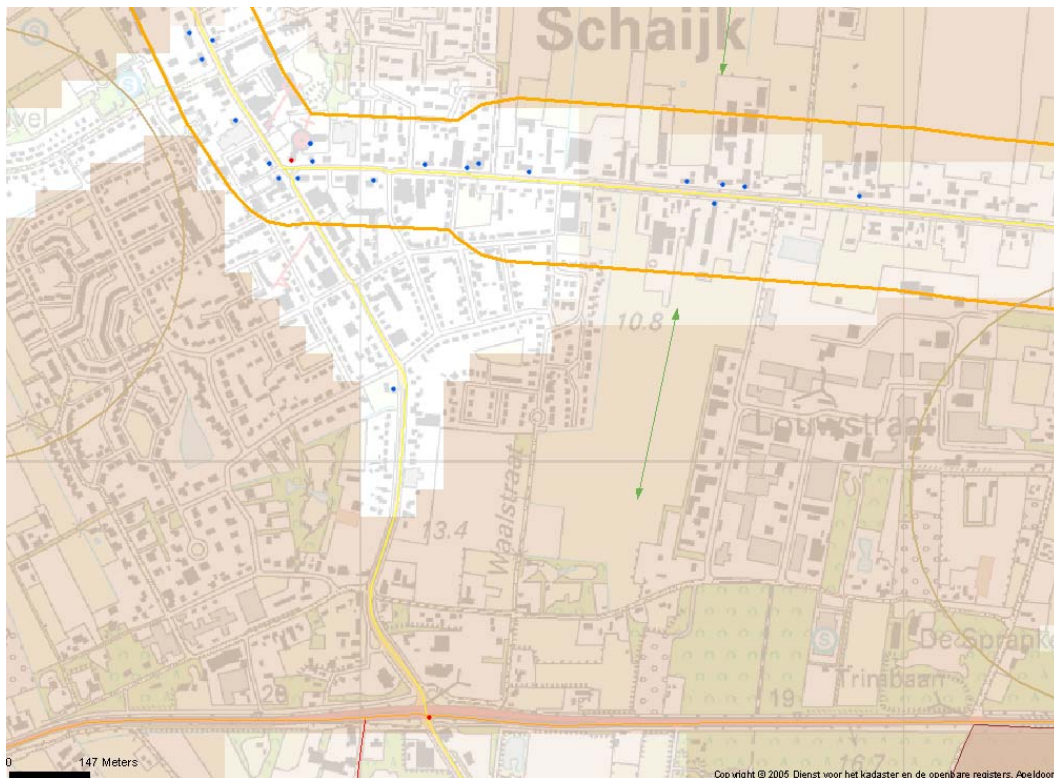
De uitvoering van werkzaamheden in het kader van het plan is gebonden aan de volgende voorwaarden vanuit de Flora- en Faunawet:

- In verband met algemene broedende vogels kunnen kap- en maaiwerkzaamheden het beste plaatsvinden buiten de periode maart tot september en moet voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.
- Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. Aanwezige dieren dienen de kans te krijgen te vluchten, door bijvoorbeeld te beginnen met maaien, uitgevoerd vanaf één zijde in de richting van aangrenzende groene gebieden. Het dempen van watergangen dient in de lengterichting te gebeuren.

## 6.8 Cultuurhistorie en Archeologie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.



Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2<sup>e</sup> generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft deze kaart een middelhoge indicatieve verwachtingswaarde.

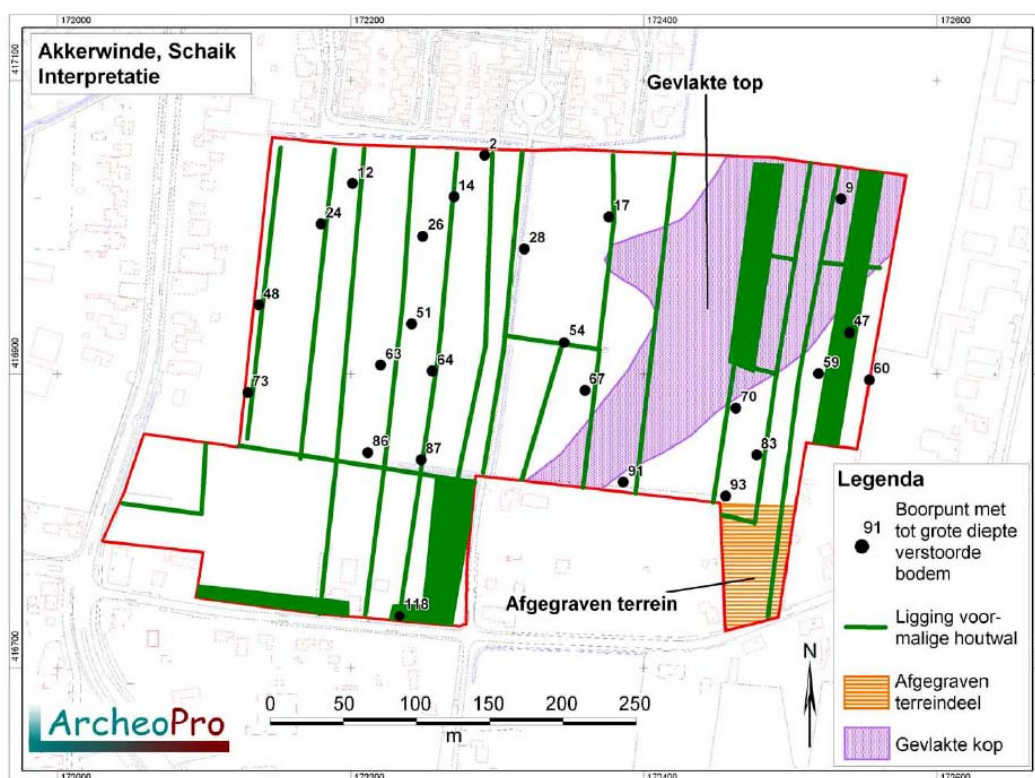
Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van biologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

De verstoring van het bodemarchief in het plangebied is tot op heden gering. Het bestemmingsplan laat nieuwe ontwikkelingen toe die het bodemarchief (verder) kunnen aantasten. De gemeente Landerd heeft opdracht gegeven een inventariserend archeologisch onderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek en een booronderzoek, uit te voeren op een terrein aan de Akkerwinde te Schaijk. Het betreft een plangebied met een oppervlakte van 12,15 ha. waar een woonwijk ontwikkeld gaat worden. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel aan de hand van de beschikbare bronnen omtrent bodem, geologie en historie van het onderzoeksgebied. Het booronderzoek heeft als doel het

vaststellen of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Op 16 november 2008 heeft ArcheoPro het booronderzoek uitgevoerd.<sup>13</sup> In de notitie waarin de resultaten van het booronderzoek worden weergegeven en geanalyseerd.

### Resultaten bureauonderzoek

Het plangebied ligt op de overgang van het hoger gelegen dekzandlandschap in het zuiden naar het lager gelegen stroomgebied van de Beerse Maas in het zuiden. In de directe omgeving van het plangebied (tot 1 km) zijn bewoningssporen aanwezig uit het Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen. De sterke gradiënt in het plangebied maakt de kans op aanwezigheid van nederzettingen en grafvelden klein. Voor dergelijke resten geldt een hoge verwachting voor de hoog gelegen zone langs de zuidrand van het plangebied. Voor de rest van het plangebied is alleen een hoge verwachting voor overblijfselen van akkercomplexen met perceelsstructuren.



Afbeelding: interpretatie booronderzoek (Bron: ArcheoPro, 2008)

### Resultaten booronderzoek

Het slechts sporadisch aanwezig zijn van restanten van bodemvorming in combinatie met het een sterk in dikte wisselende bouwvoor, de aanwezigheid van een menglaag en het

<sup>13</sup> Akkerwinde, Schaijk, Gemeente Landerd. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Archeologisch bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, ArcheoPro, Exaltus, R., (rapport nr 889).



voorkomen van brokken schoon geel zand tot boven in de bouwvoor wijzen op een sterk verstoorde ondergrond. In de westelijke helft van het plangebied heeft veenvorming plaatsgevonden. De in het plangebied aanwezige dikke humuslaag is het resultaat van vermenging van de bouwvoor met veen tijdens veenontginning.

In het oostelijke deel van het plangebied is de bouwvoor relatief gering in dikte. Hier ligt een deels gevlakte kop, wat betekent dat de ondergrond hier is geëgaliseerd en eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk zijn aangetast. De zuidoostelijke punt van het plangebied lijkt te zijn ontgraven. Ook het ruimen van boomwallen in de tweede helft van de twintigste eeuw heeft geleid tot ingrijpende bodemaantasting. Figuur 1 geeft een overzicht van de interpretatie van de resultaten van het booronderzoek.

Grote delen van het plangebied zijn verstoord en archeologische indicatoren ontbreken. Het feit dat overblijfselen van akkercomplexen met perceelsstructuren zichtbaar zijn behoeft geen verder onderzoek, aangezien het hier historisch goed gedocumenteerde perceelsgrenzen betreft.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

## 6.9 Luchtkwaliteit

### Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid<sup>14</sup>:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%

---

<sup>14</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO2.

**Interim-periode: 1% grens**

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m<sup>3</sup>. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

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

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

Als de 1% of 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

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

### *Conclusie*

Het project bedraagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Volgens de Wet luchtkwaliteit is vastgesteld, dat bepaalde projecten met getalsmatige grenzen 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project bedraagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1 procent grens niet wordt overschreden. De 1 procent grens is gedefinieerd als 1 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ . Er zijn een aantal berekeningen uitgevoerd om te bekijken wat het werkelijke effect van de ontwikkeling op de kwaliteit van de lucht is. Uit de berekeningen is gebleken dat er vanwege onderliggende ontwikkeling een maximale toename van 0,2 microgram/ $m^3$  voor stikstofdioxide en 0,1 microgram/ $m^3$  voor fijn stof plaatsvindt. Hiermee is aangetoond dat de toename onder de 1 procent grens komt. Dat betekent dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de kwaliteit van de lucht.

## **6.10 Geurhinder**

Door het RMB is onderzoek gedaan naar milieuhinder vanuit agrarische bedrijven in de omgeving. Met name is de geurcontour van het bedrijf aan de Pastoor van Winkelstraat 65 in beeld gebracht. Omdat er bij voormeld bedrijf sprake is van een overbelasting op de woningen aan de overzijde van de weg, is uitsluitend de feitelijke contour in beeld gebracht. Uit dit onderzoek<sup>15</sup> blijkt dat de woningbouwontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoeringen van de individuele agrarische bedrijven. Anderzijds liggen de bedrijven op voldoende afstand van het geprojecteerde woongebied, waarmee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

---

<sup>15</sup> Geurcontour nabij plan Akkerwinde, Schaijk, RMB, Cuijk, d.d. 24 oktober 2008 (kenmerk: 3901/jbr)

## 6.11 Verkeer

Door verandering van de functies in het gebied wijzigen ook de verkeersstromen naar het gebied toe. Door BRO is een verkeersonderzoek<sup>16</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek gaat in op de vraag hoeveel het verkeer gaat toenemen, of er verkeersmaatregelen nodig zijn om de verkeersafwikkeling te waarborgen en hoe het parkeren in het woongebied georganiseerd wordt.

Woningbouwlocatie Akkerwinde ontsluit met een aansluiting op de Schutsboomstraat, ten zuiden van de al aanwezige woningen aan deze straat en een aansluiting op de Van der Heijdenstraat. De ligging van de aansluiting op de Schutsboomstraat is bepaald door grondposities, maar tevens gebaseerd op de wenselijkheid om Akkerwinde niet te ontsluiten op de Louwstraat. Op deze manier wordt het grootste deel van het verkeer van en naar woongebied Akkerwinde gescheiden van het (vracht)verkeer van en naar bedrijventerrein Louwstraat en worden confrontaties tussen deze twee typen verkeer voorkomen.

Woningbouwlocatie Akkerwinde genereert ongeveer 1.400 mvtg/etm op een werkdag. Dit verkeer verdeelt zich over de wegen in de omgeving, waarbij uitgangspunt is dat de helft gericht is op het centrum van Schaijk en de andere helft op de N324. Voor beide bestemmingen wordt verwacht dat het grootste deel van het verkeer de aansluiting op de Schutsboomstraat gebruikt (70%). Gezien de opzet van de verkeersstructuur is de gebruikte verdeling reëel. De woningbouwlocatie zorgt voor een beperkte toename van het verkeer, niet belemmerend voor de doorstroming. Wel wordt bij een algemeen groeiende tendens van het autogebruik op de Schutsboomstraat (30km-zone) de capaciteitsgrens overschreden. Ook zonder uitbreiding van Akkerwinde, is de intensiteit daar in de toekomst te hoog voor een erftoegangsweg. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling op de kruising Schutsboomstraat – Akkerwinde tonen berekeningen aan dat bij een gelijkwaardige kruising het verkeer met minimale wachttijden kan worden afgewikkeld. Verwacht wordt dat de invloed van de woningbouwlocatie op de verkeersafwikkeling op de kruising N324 – Schutsboomstraat beperkt zal zijn. Aanbevolen wordt toch om deze verwachting te staven met een doorrekening van de verkeerslichtenregeling.

De parkeerbehoefte van de woningen in het plangebied bedraagt 300 parkeerplaatsen. Een deel daarvan wordt opgevangen op eigen terrein (95 plaatsen, exclusief kantoor). De resterende parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte op haaksparkerplaatsen (128 plaatsen) en op de rijbaan (56 plaatsen). Belangrijk daarbij is dat in het dwarsprofiel voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor verkeer en hulpdiensten. Bovendien is het aan te bevelen parkeren langs de centrale weg door het plangebied te situeren buiten de rijruimte voor het verkeer.

---

<sup>16</sup> Verkeersonderzoek Akkerwinde te Schaijk, 27 november 2008, BRO Adviseurs Bostel

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Exploitatie

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

#### **Uitgangspunten voor de exploitatieberekening**

De exploitatieberekening voor het plan Akkerwinde wordt gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

#### *Kosten*

De kosten om te komen tot ontwikkeling van Akkerwinde worden bepaald door onderstaande posten:

- verwervingskosten gronden
- aan- en verkoopkosten
- bouw- en woonrijpmaken gronden
- maken aansluiting omliggende wegen
- aanleg riolering
- aanleg groen (inclusief rood-met-groenkoppeling)<sup>17</sup>
- aanleggen openbare voorzieningen
- straatmeubilair / verlichting
- advieskosten totstandkoming planvorming

#### *Inkomsten*

De inkomsten worden gegenereerd door de verkoop woonrijpe grond aan particulieren respectievelijk ontwikkelaars. Variabelen hierbij zijn:

- het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbare grond;
- de grondprijzen.

#### **Haalbaarheid**

De exploitatie voor Akkerwinde laat binnen de huidige planopzet een haalbaar plan zien. Binnenkort zal de exploitatieopzet aan de raad ter vaststelling worden aange-

---

<sup>17</sup> Dit betreft een bedrag van circa € 5,- per m<sup>2</sup> uit te geven grond (peiljaar 2009). Dit bedrag wordt in een groencompensatiefonds gestort en dient ter compensatie voor het ruimtebeslag van de uitbreidingslocatie Akkerwinde.

boden. Daarin worden ook de uitkomsten van diverse overleggen met particulieren, aangaande het betalen van exploitatiebijdragen, betrokken.

## 7.2 Handhaving

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

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

De gemeente Landerd heeft een handhavingsnotitie<sup>18</sup> opgesteld. In deze notitie is een overzicht gegeven van de stand van zaken en de wijze van aanpak van de handhaving in de zin van de geldende voorschriften op het gebied van de ruimtelijke ordening, bouwen en civiel- en cultuurtechniek. De uitgangssituatie voor controle op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De prioritering van handhavingszaken kan in het handhavingsprogramma worden teruggevonden.

---

<sup>18</sup> Notitie Handhaving Ruimtelijke Ordening, Bouwen en civiel- en cultuurtechniek, gemeente Landerd, maart 2000.

## 8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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

### 8.1 Inspraak

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

Er is een informeel inspraaktraject doorlopen. Dit informele traject bestond uit een informatieavond<sup>19</sup>, de mogelijkheid tot het indienen van reacties en het stellen van vragen. Er zijn binnen de gestelde termijn 13 schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend.

Binnen de gestelde termijn is bij de gemeente door de volgende personen reactie gegeven op het plan.

1. de heer drs. N.J.J. de Kok, Akkerwinde 157, 5374 DA Schaijk
2. Bewoners Schutsboomstraat 47-61, namens deze de heer J. van Kraaij en de heer F. Zwaans, Schutsboomstraat 47-61, 5374 CB Schaijk
3. De heer E. en mevrouw J. de Loijer
4. De heer en mevrouw Kiestra, Akkerwinde 64, 5374 DB Schaijk
5. De heer W. van Boekel, Hofstede 17, 4374 AR Schaijk
6. De heer H. Schuurmans en mevrouw M. vd Laar, Akkerwinde 65, 5374 DB Schaijk
7. De heer F.J.M. Verstegen en mevrouw C.M. Verstegen-vd Heuvel, Eikenlaan 1, 5374 PB Schaijk
8. De heer J. Spierings, Bolder 2, 5374 MJ Schaijk
9. De heer/mevrouw A. vd Heuvel, Irenestraat 3, 5374 BV Schaijk
10. De heer M.J.M. van Oosten, Zonnelaan 37, 5374 MA Schaijk
11. De heer J. Bosselaar, Molengraaf 7, 5374 AG Schaijk

---

<sup>19</sup> Gehouden op 8 december 2008 in Café Feesterij "De Potter", Schutsboomstraat 33 te Schaijk

12. Mevrouw G.H. Lange (tevens namens de heer/mevrouw P.L.G.M. van Son), Uden-  
sedreef 8, 5374 RK Schaijk

13. De heer P.J.M. Boeyen en mevr. P.M. Boeyen-Jans, Schutsboomstraat 55, 5374 CB  
Schaijk

Onderstaand is een beknopte samenvatting gegeven van de hoofdlijnen van de re-  
actie en is deze van een standpunt van de gemeente voorzien.

Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Standpunt gemeente
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraagt aandacht voor de waterhuishou- ding/waterparagraaf in het plan.</li>   <li>• Het doorsnijden van het bosgebiedje ten noorden van woning inspreker stuit op be- zwaren voor de flora en fauna.</li>   <li>• Wenst betrokken te blijven bij verdere planvoorbereiding.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Water als ordenend principe is leidend geweest bij het op- stellen van het plan. In het kader van de watertoets wordt samen met het waterschap gekeken naar de meest passen- de oplossing. In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de re- sultaten van dit overleg vermeld worden.</li>   <li>• Het bosje waarop gedoeld wordt betreft een nieuw aan te leggen groenelement. Hoewel het doorsnijden van groen niet de meest optimale situatie voor flora en fauna oplevert, is van bezwaren vanwege flora en fauna op voorhand geen sprake daar het om een <i>toevoeging</i> van groen gaat.</li>   <li>• De gemeente zal inspreker betrekken bij verdere planvoor- bereiding.</li> </ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vragen om een weg achter hun kavels te leggen zodat zij geen directe achterburen hebben en mogelijkwerwijs een bouwmo- gelijkheid op hun kavels komt.</li>   <li>• Vragen om een flinke groenstrook achter hun woningen te leggen.</li>   <li>• Vragen zich af hoe de gemeente omgaat met het grote hoogteverschil in het plan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het opnemen van een weg achter de kavels van insprekers doet afbreuk aan de kwaliteit van het plan. Het past niet bin- nen de stedenbouwkundige opzet van het plan. De gekozen invulling is stedenbouwkundig verantwoord. Aanpassing van het plan kan leiden tot kwaliteitsverlies.</li>   <li>• Het opnemen van een groenstrook doet afbreuk aan de kwaliteit van het plan. Het past niet binnen de steden- bouwkundige opzet van het plan en is vanuit het oog- punt van beheer en sociale veiligheid ten zeerste onge- wenst. Gezien de dieptemaat van de kavels behorende bij de panden aan de Schutsboomstraat, is een groen- strook vanuit oogpunt van voldoende daglichttoetreding in ruimtelijk-stedenbouwkundige zin niet noodzakelijk. Wel is naar aanleiding van deze reactie de verkaveling ongeveer 5 meter in oostelijke richting verschoven. Deze verschuiving leidt tot meer ruimte tussen de bestaande woningen en de geprojecteerde woningen in het plan Akkerwinden en komt daarmee tegemoet aan de wens van omwonenden.</li>   <li>• Bij het uitvoering zal hier rekening mee gehouden worden. Concreet zal dit betekenen dat er verschillende maaiveld- hoogten zullen worden aangelegd.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zijn van mening dat de ontsluiting zoals die nu in het plan is ingetekend heel onlogisch is en vragen om de kruising ter hoogte van de Schutsboomstraat 51-53-55 te realiseren.</li> <li>Recht van overpad "Rietbroekstraat" bewoner Schutsboomstraat 47 (F.W.J. Zwaans) in relatie tot voorliggend concept-bestemmingsplan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitgangspunt voor de ontsluiting is een zo zuidelijk mogelijk aansluitpunt op de Schutsboomstraat, zodat het verkeer richting de provinciale weg zo min mogelijk door de Schutsboomstraat hoeft te rijden.</li> <li>Volgens gegevens van het kadaster is er geen sprake van enig zakelijk recht gevestigd op bedoeld perceel.</li> </ul>
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pleiten er voor om de vrije sector bouwka- vels niet als laatste tot ontwikkeling te la- ten komen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van afspraken met grondeigenaren zijn er slechts een zeer beperkt aantal kavels voor zelfbouwers in het plan beschikbaar. Nog onduidelijk is op welk moment in de fase- ring deze in ontwikkeling kunnen worden genomen.</li> </ul>
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorgenomen keuze om de verkeersaf- wikkeling fase I te realiseren via de Schutsboomstraat (middels zogenaamde verkeerslus) is een goed idee.</li> <li>Geen stapelbouw in plan realiseren.</li> <li>1<sup>e</sup> rij woningen fase noordkant is te dicht op bestaande bouw gepland.</li> <li>Vraagt aandacht voor 2 uitvoeringsas- pecten plan (aanleg groengebied aan westkant bestaande Akkerwinde en reali- satie hondentoilet).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor kennisgeving aangenomen.</li> <li>In het plan zijn geen gestapelde woningen voorzien.</li> <li>Gezien de dieptemaat van de kavels behorende bij de wo- ningen Akkerwinde 64 en 66 en de groenstrook tussen deze panden en de nieuwbouw, is de gekozen afstandsmaat vanuit oogpunt van voldoende dagtoetreding en privacy in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht als courant te be- schouwen.</li> <li>Nog bekeken zal worden of het qua fasering mogelijk is eerst de groenzones aan te leggen alvorens met de woning- bouw te starten. Een hondentoilet is niet expliciet voorzien in het plan.</li> </ul>
5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vraagt om doelgroep medioren tussen 50 en 70 jaar in dit plan niet te "vergeten".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bestemmingsplan biedt een ruime variatie aan woning- typen voor verschillende doelgroepen. De indeling van wo- ningen is een aandachtspunt bij verdere planuitwerking.</li> </ul>
6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorgenomen keuze om de verkeersaf- wikkeling fase I te realiseren via de Schutsboomstraat (middels zogenaamde verkeerslus) is een goed idee.</li> <li>Geen stapelbouw in plan realiseren.</li> <li>Kunnen zich vinden de clustering van sociale/goedkope woningbouw in de cen- trale delen van het plan.</li> <li>1<sup>e</sup> rij woningen fase noordkant is te dicht op bestaande bouw gepland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor kennisgeving aangenomen.</li> <li>In het plan zijn geen gestapelde woningen voorzien.</li> <li>Voor kennisgeving aangenomen.</li> <li>Gezien de dieptemaat van de kavels behorende bij de wo- ningen Akkerwinde 64-66 en de groenstrook tussen deze panden en de nieuwbouw, is de gekozen afstandsmaat vanuit oogpunt van voldoende daglichttoetreding en privacy</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraagt aandacht voor 2 uitvoeringsaspecten plan (aanleg groengebied aan westkant bestaande Akkerwinde en realisatie hondentoilet).</li> <li>• Vragen om voorinspraak voor omwonenden.</li> </ul>	<p>in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht als courant te beschouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nog bekeken zal worden of het qua fasering mogelijk is eerst de groenzones aan te leggen alvorens met de woningbouw te starten. Een hondentoilet is niet expliciet voorzien in het plan.</li> <li>• Omwonenden hebben gelegenheid gekregen te reageren op de plannen tijdens en direct na de informatiebijeenkomst op 8-12-2008. Daarnaast heeft eenieder de mogelijkheid te reageren op het ontwerp-bestemmingplan wanneer dit ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen.</li> </ul>
7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maken als eigenaar van het perceel Schutsboomstraat 53 bezwaar tegen de locatie van de ontsluiting van het nieuwe plan i.v.m. de onoverzichtelijke situatie ter plaatse. Doen in brief suggestie voor de projectie van de ontsluitingsweg op een andere locatie die in hun ogen meer logisch is.</li> <li>• Perceel Schutsboomstraat 51 staat al vele jaren ongebruikt en is geen mooi aanzien. Doen suggesties voor de mogelijke aanwending van deze locatie, zulks ter oplossing van diverse problemen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt voor de ontsluiting is een zo zuidelijk mogelijk aansluitpunt op de Schutsboomstraat, zodat het verkeer richting de provinciale weg zo min mogelijk door de Schutsboomstraat hoeft te rijden. In het plan is ruimte gereserveerd voor een adequate verkeerskundige oplossing om de kruising met de Schutsboomstraat op een duurzaam veilige manier vorm te kunnen geven. In de uitvoeringsfase wordt de vormgeving van deze aansluiting nader onderzocht.</li> <li>• Voor kennisgeving aangenomen.</li> </ul>
8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is van mening dat er te weinig goedkope woningen zijn voor starters;</li> <li>• Wil meer bouwkavels voor zelfbouw (tweekappers of kavels tussen 300 en 400 m<sup>2</sup>);</li> <li>• Doet suggestie om grote kavels op te splitsen in meerdere kleine kavels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starterswoningen zijn voorzien in de in het plan opgenomen rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.</li> <li>• Op basis van afspraken grondeigenaren zijn er slechts een zeer beperkt aantal kavels voor zelfbouwers in het plan beschikbaar.</li> <li>• Bekeken wordt in hoeverre het mogelijk is om stroken waar met name (grotere) percelen waar alleen vrijstaande woningen zijn toegelaten ook tweekappers toe te staan. Kansen voor 'verdichting' liggen vooral in het Middengebied en aan de buitenrand van het plan.</li> </ul>
9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wil graag vrije kavel van 300 tot 500 m<sup>2</sup> voor bouw vrijstaand huis of twee-onder-een kapwoning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van afspraken grondeigenaren zijn er slechts een zeer beperkt aantal kavels voor zelfbouwers in het plan beschikbaar. Bekeken wordt in hoeverre het mogelijk is om stroken waar met name (grotere) percelen waar alleen vrijstaande woningen zijn toegelaten ook tweekappers toe te staan. Kansen voor 'verdichting' liggen vooral in het Middengebied en aan de buitenrand van het plan.</li> </ul>
10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Te weinig vrije kavels voor eigen ontwikkeling/zelfbouw. Pleit voor meer vrije ka-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van afspraken grondeigenaren zijn er slechts een zeer beperkt aantal kavels voor zelfbouwers in het plan be-</li> </ul>

	vels van 300 tot 600 m <sup>2</sup> .	schikbaar. Bekeken wordt in hoeverre het mogelijk is om stroken waar met name (grotere) percelen waar alleen vrijstaande woningen zijn toegelaten ook tweekappers toe te staan. Kansen voor 'verdichting' liggen vooral in het Middengebied en aan de buitenrand van het plan.
11.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heeft bedenkingen voor wat betreft de situering van de hoofdontsluiting van het plan en stelt een alternatief voor op de gepresenteerde hoofdontsluiting aan de Schutsboomstraat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt voor de ontsluiting is een zo zuidelijk mogelijk aansluitpunt op de Schutsboomstraat, zodat het verkeer richting de provinciale weg zo min mogelijk door de Schutsboomstraat hoeft te rijden. In het plan is ruimte gereserveerd voor een adequate verkeerskundige oplossing om de kruising met de Schutsboomstraat op een duurzaam veilige manier vorm te kunnen geven. In de uitvoeringsfase wordt de vormgeving van deze aansluiting nader onderzocht.</li> </ul>
12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brengen een reeks van bedenkingen naar voren voor wat betreft het concept van het verkavelingsplan, waarin de kadastrale percelen van betrokkenen nu een groenbestemming hebben. Pleiten er voor om deze groenbestemming om te zetten in een bouwbestemming omdat hun positie in het huidige plan onvoldoende recht wordt gedaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn gesprekken gevoerd met insprekers om tot een oplossing te komen. De reacties leiden niet tot aanpassing van het plan. De suggestie dat gronden van insprekers een inbreidingslocatie betreft wordt door de gemeente geenszins onderschreven. Hierdoor is het argument dat wordt aangevoerd over het onjuist bedrijven van planologie – en de door insprekers aangevoerde kennelijke noodzaak tot bouwen op hun gronden – weerlegd. De keuze om gronden van insprekers niet te bebouwen hangt dus vooral samen met de keuze voor een bepaald stedenbouwkundig ontwerp.</li> </ul>
13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zijn eigenaar van het perceel Schutsboomstraat 55, 55A en 55B. Doen in brief suggestie voor de projectie van de ontsluitingsweg op een andere locatie die in hun ogen meer logisch is.</li> <li>• perceel Schutsboomstraat 51 staat al vele jaren ongebruikt en is geen mooi aanzien. Doen suggesties voor de mogelijke aanwending van deze locatie, zulks ter oplossing van diverse problemen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt voor de ontsluiting is een zo zuidelijk mogelijk aansluitpunt op de Schutsboomstraat, zodat het verkeer richting de provinciale weg zo min mogelijk door de Schutsboomstraat hoeft te rijden. In het plan is ruimte gereserveerd voor een adequate verkeerskundige oplossing om de kruising met de Schutsboomstraat op een duurzaam veilige manier vorm te kunnen geven. In de uitvoeringsfase wordt de vormgeving van deze aansluiting nader onderzocht.</li> <li>• Voor kennisgeving aangenomen.</li> </ul>

De reacties hebben, zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, geleid tot een beperkte aanpassing in het bestemmingsplan. Deze wijziging betreft het verschuiven van de verkaveling aan de achterzijde van de woningen Schutsboomstraat 47 t/m 61. Deze verschuiving leidt tot meer ruimte tussen de bestaande woningen en de geprojecteerde woningen in het plan Akkerwinden en komt daarmee tegemoet aan de wens van omwonenden.

## 8.2 Overleg

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

In het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

1. VROM-Inspectie Regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving;
3. Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid.

Als bijlage 1 t/m 3 zijn de reacties van deze instanties integraal opgenomen. Onderstaand zijn de reacties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. De nummers in kolom 1 corresponderen met de nummers van de vooroverleginstantie als hierboven aangegeven.

Nr.	Samenvatting vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
1.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen door belanghebbende regionale rijksdiensten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor kennisgeving aangenomen.</li></ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vanuit het provinciaal belang om de kwaliteit van en het contrast tussen stad en land te versterken dient bij een uitbreidingsplan inzichtelijk gemaakt worden hoe met de zogenaamde 'rood-met-groenkoppeling' is omgegaan.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In het hoofdstuk 'Economische uitvoerbaarheid' is nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de rood-met-groenkoppeling.</li></ul>
3.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Met het Waterschap is gedurende het planvormingstraject intensief overleg gevoerd over de waterparagraaf. De overleggen hebben op een constructieve wijze een bijdrage geleverd aan de ontwerpkeuzen bij de tot standkoming van het stedenbouwkundig plan. Met de voorgestelde oplossingsrichting kan het Waterschap instemmen. Op een later moment zal dit formeel door het Waterschap worden bevestigd.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In de waterparagraaf is aangegeven op welke wijze het Waterschap is betrokken tijdens het planvormingsproces en hoe in het bestemmingsplan is omgegaan met de inbreng van deze instantie.</li></ul>

## **BIJLAGEN**

**behorende bij de toelichting**



## **BIJLAGE 1**

**Reactie vooroverleg  
VROM-Inspectie**







VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Landerd  
Postbus 35  
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 6 FEB. 2009	
Nr 09/098	Afd. 20
Class.nr. - 1.731.212!	
B & W	
Raad	
Par. archief	

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Zuid  
Kennedyplein 7-13  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
drs. W.H.K. Hoogenberk  
T 040-2652911  
F 040-2653030

**Kenmerk**  
20090003979/WHO/JUM

**Uw kenmerk**  
VROM/JS2008/doc.man  
2008/52567

**Versienummer**  
23 december 2008

Datum 5 februari 2009  
Betreft Vooroverleg bestemmingsplan "Akkerwinde"

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Akkerwinde", ontvangen op 24 december 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Hoogachtend,  
de directeur/inspecteur Regio Zuid,

*p.a.*

mw. ir. J.G. Robberse



## **BIJLAGE 2**

**Reactie vooroverleg  
Provincie Noord-Brabant**



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

**directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving**

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

GEMEENTE LANDERD	
Ingek.	16 FEB. 2009 R
Nog/1243	Afd. RO
Classif.	-1.731.212
B & W	
Raad	
Par. archief	

VERZONDEN 13 FEB. 2009

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Akkerwinde' te Schaijk

Geacht college,

Bij brief van 23 december 2008, ontvangen op 24 december 2008, heeft u de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) in het kader van het wettelijk vooroverleg verzocht om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Akkerwinde".

De Directie ROH heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

**1. Planbeschrijving**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Akkerwinde' maakt de realisatie mogelijk van circa 180 grondgebonden woningen. Het plan is gelegen op een uitbreidingslocatie aan de zuidoost zijde van Schaijk, in een gebied dat in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel is aangegeven als "transformatie afweegbaar" met de aanduiding "te ontwikkelen woongebied".

**2. Provinciale belangen**

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

**Datum**

9 februari 2009

**Ons kenmerk**

1480602/1501970

**Uw kenmerk**

VROM/JS 2008/doc.man  
 2008/52560

**Contactpersoon**

F.J.Pienaar

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
 en Handhaving

**Telefoon**

8843

**Fax**

073-6807645

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

FPienaar@brabant.nl

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



Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt.

Het thema Ruimtelijke kwaliteit is in de Interimstructuurvisie als overkoepelend thema opgenomen. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het streven naar kwaliteit ook een belangrijke rol speelt bij verwezenlijking van belangen en doelen die bij de overige thema's zijn benoemd; de provincie wil ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin sturend laten zijn voor de ontwikkeling. Daarnaast is het thema gericht op het behoud en versterken van contrast tussen het stedelijke en landelijke gebied.

**Datum**

9 februari 2009

**Ons kenmerk**

1480602/1501970

Vanuit het provinciaal belang om de kwaliteit van en het contrast tussen stad en land te versterken, willen wij uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen. Als uitbreiding onontkoombaar is, vinden wij dat met de inzet van het rood met groen-principe inzichtelijk gemaakt moet worden hoe de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In vervolg op de uitwerkingsplannen hebben wij alle gemeenten benaderd met het verzoek aan te geven hoe zij met de rood-met-groen regeling omgaan. Uw gemeente heeft dienaangaande aangegeven dat de rood-met-groenregeling per ontwikkeling nader zal worden ingevuld.

De directie constateert dat er in het voorontwerpbestemmingsplan niet wordt ingegaan op de rood-met-groenregeling. Daardoor kunnen wij niet beoordelen of het provinciale belang voldoende is geborgd.

### 3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op het onderdeel rood-met-groen geeft het plan onvoldoende inzicht waardoor het niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Wij vragen u het plan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

b/A

NAS

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



**BIJLAGE 3**

**Reactie vooroverleg  
Waterschap Aa en Maas**





<b>GEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek. 26 MRT 2009	
Nr.	Afd.
Class.nr.	
B & W	
Raad	
Par. archief	

Pettelaarpark 70  
5216 PP, 's-Hertogenbosch  
Postbus 5049  
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66  
F 073 615 66 00  
E info@aaenmaas.nl  
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Landerd  
Afdeling VROM  
t.a.v. J. van Cranenburgh  
Postbus 35  
5410 AA ZEELAND

Datum 24 maart 2009  
Ons kenmerk 2009/3827  
Uw kenmerk VROM /JS 2008/doc.man  
Doorkiesnr. 073 6156896 / Corinne Daemen  
Onderwerp Advies in kader van de watertoets  
BP 'Akkerwinde' te Schaijk

Geachte heer Van Cranenburgh,


Naar aanleiding van uw brief van 23 december 2008, bij ons ingeboekt onder nummer 2008/18744, doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het Bestemmingsplan "Akkerwinde", dat u ons in het kader van de watertoets heeft toegezonden.

Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk aan de zuidoostzijde van de kern Schaijk. Op de nu nog agrarische gronden zullen circa 180 woningen en 750 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte worden gerealiseerd. Het gebied kenmerkt zich door een hoge grondwaterstand en een sterk aflopend maaiveld richting het noordoosten. Ten behoeve van de toekomstige waterhuishouding heeft in 2005 geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden en is recent een uitgebreide waterparagraaf gemaakt. Ten behoeve van de berging en afvoer van regenwater zijn onder de bestrating regenwaterriolen en in de groenzones wadi's met voldoende omvang geprojecteerd. Het afvalwater gaat via de vuilwaterriolering richting RWZI.

Wij kunnen ons vinden in de wijze waarop in dit plan met water is omgegaan. Wel adviseren wij om het regenwatersysteem ook hydraulisch door te rekenen. Op basis daarvan kan worden bepaald of pompinstallaties bij de overstortputten van de regenwaterriolering nodig zijn. Daarnaast kan een beeld gevormd worden van een extreme neerslagsituatie bij T=100 waarbij er rekening mee gehouden moet worden dat het regenwater direct over straat zal afstromen richting wadi en waterloop.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en blijven graag betrokken bij de verdere uitwerking. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw C. Daemen op bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,  
Het dagelijks bestuur,  
namens deze,  
hoofd afdeling Emissiebeheersing en Vergunningen,

  
drs. T.J. Boer

