Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan (omgevingsplan) 8
1.3 Ligging en kadastrale begrenzing 8
1.4 Vigerend bestemmingsplan 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse 13
2.1 Historische ontwikkeling 13
2.2 Directe omgeving en plangebied 14

Hoofdstuk 3 Plan 19
3.1 Gebiedsvisie Repelakker III totaal 19
3.2 Duurzame en gezonde leefomgeving 34

Hoofdstuk 4 Beleid 37
4.1 Nationaal niveau 37
4.2 Provinciaal niveau 40
4.3 Gemeentelijk niveau 47

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 53
5.1 Bodemkwaliteit 53
5.2 Bedrijven en milieuzonering 54
5.3 Externe veiligheid 55
5.4 Volksgezondheid 58
5.5 Geurhinder veehouderijen 60
5.6 Verkeer en parkeren 62
5.7 Geluid 64
5.8 Luchtkwaliteit 66
5.9 Archeologie 67
5.10 Cultuurhistorie 68
5.11 Natuurwaarden 69
5.12 Waterparagraaf 71
5.13 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel 78
5.14 Ontplofbare oorlogsresten, explosievenonderzoek 79
5.15 Milieueffectrapportage 79

Hoofdstuk 6 Handhaving 81
6.1 Beleidskader 81
6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 81
6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 81

Hoofdstuk 7 Juridische opzet 83
7.1 Algemeen 83
7.2 Planregels 83

Hoofdstuk 8 Haalbaarheid 87
8.1 Financieel 87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "CHW Bestemmingsplan-Repelakker III" van de gemeente Maashorst.

1.1.1 Aanleiding

De behoefte aan woningen in Nederland is enorm. Ook de gemeente Maashorst probeert vanuit de voornaamste pijlers, de Structuurvisie 2014 gemeente Landerd en de Woonvisie 2019 gemeente Landerd, potentiële locaties tot ontwikkeling te brengen. Een van deze locaties is het gebied Repelakker III in Zeeland.

Een uitbreiding is gewenst om te voorzien in de woningbehoefte nu en in de toekomst en om de leefbaarheid van het dorp, denk aan sociale cohesie met interactie tussen alle leeftijden en het versterken van de voorzieningen, op niveau te houden. Hiermee kan het dorp zelfstandig blijven functioneren binnen de kracht van het dorpse karakter. De ontwikkelingen geeft de jeugd en jonge gezinnen de kans om in Zeeland te kunnen blijven wonen. Senioren krijgen de mogelijkheid om door te stromen naar kleinere woonvormen met mogelijkheden om dit te combineren met zorg. Deze doorstroming zorgt er voor dat ook de leeftijdscategorie tussen de jonge gezinnen en senioren kansen krijgen om door te stromen naar een andere woning die beter aansluit bij de behoefte.

Ten noordwesten van Zeeland, grenzend aan de bestaande woonwijk Repelakker, ligt een agrarisch gebied dat in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid met 'verstedelijking afweegbaar'. De voormalige gemeente Landerd (nu gemeente Maashorst) is voornemens om dit gebied te ontwikkelen voor woningbouw.



De eerste plannen hiervoor zijn vastgelegd in Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006. Het gebied Bergmaasvelden werd hierin grofweg in tweeën gedeeld, een zuidelijke deel (nu Repelakker I-II) en een noordelijk deel (nu Repelakker III). De visie voor het noordelijke deel was handhaven als agrarisch buitengebied en reserveren voor woningbouw in de toekomst, na 2015.

De concretere ontwikkeling voor Repelakker III is in 2019 opgestart middels het opstellen van een Structuurvisie Repelakker. Deze Structuurvisie is de eerste aanzet geweest voor de verdere ontwikkeling van Repelakker III. Afgelopen 2 jaar is de Gebiedsvisie 'Repelakker III' voor het gehele ontwikkelingsgebied opgesteld waarin de inrichting van het hele ontwikkelingsgebied op hoofdlijnen wordt geconcretiseerd en daarmee het de basis voor de verdere planvorming vormt.

Gezien de recente woningbouwontwikkelingen zal de ontwikkeling van Repelakker III gefaseerd worden uitgevoerd. De eerste fase betreft het zuidelijk deel.

Voorgenoemde ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk Gezien het feit dat de ontwikkeling gefaseerd zal worden uitgevoerd is in voorliggend bestemmingsplan alleen fase 1 opgenomen.

1.1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien tot twintig jaar.

1.2 Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan (omgevingsplan)

Een Chw bestemmingsplan regelt, net als een regulier bestemmingsplan, het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden voor het plangebied Repelakker III. Het Chw bestemmingsplan heeft in dit geval een globaal karakter met de juridische basis om de gewenste ontwikkelingen de komende 10-15 jaar rechtstreeks mogelijk te maken, zij het dat deze rechtstreekse bouwtitel pas kan worden geëffectueerd onder voorwaarden.
Normaal gesproken heeft een bestemmingsplan een looptijd van maximaal 10 jaar, maar onder de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om te experimenteren met o.a. een langere looptijd.

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, 15e tranche is het namelijk mogelijk geworden om voor dit gebied een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: Chw bestemmingsplan) op te stellen. Voordelen van het Chw bestemmingsplan is onder andere de langere looptijd (van 20 jaar) en globaler bestemmen, precies wat voor de realisatie van dit project nodig is. Met dit Chw bestemmingsplan wordt vooruit gelopen op de Omgevingswet (wetsvoorstel), die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden. In de Omgevingswet is sprake van een omgevingsplan (in plaats van bestemmingsplan), maar deze figuur bestaat onder de huidige wet- en regelgeving nog niet; vandaar de naam 'Chw bestemmingsplan'[1]

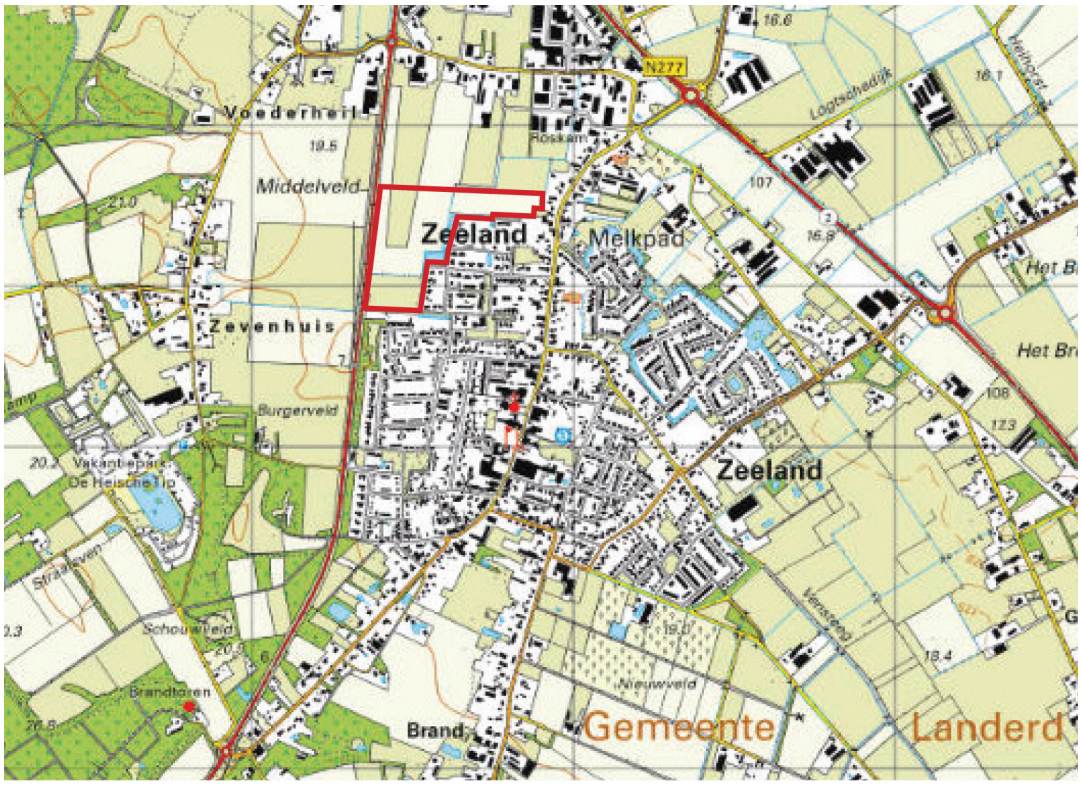
[noot:
- *Ook bestaat dit plantype niet op www.ruimtelijkeplannen.nl. Om het toch te kunnen tonen en raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl kan dit o.a. via het plantype bestemmingsplan onder de benaming 'Chw bestemmingsplan'. In onderhavig geval is hiervoor gekozen zodat het plan als authentiek plan beschikbaar kan worden gesteld en waarbij de volledige inhoud via www.ruimtelijkeplannen.nl interactief raadpleegbaar is.]*

Verschillen tussen BP en CHW-BP
De belangrijkste verschillen tussen het Chw bestemmingsplan (omgevingsplan) en het bestemmingsplan zijn:
- De looptijd ten opzichte van een 'regulier bestemmingsplan' is verlengd van 10 tot 20 jaar. De ontwikkeling van Repelakker III is gebaseerd op het mogelijk maken van ontwikkelingsrechten die buiten de 10 jaarstermijn van de Wet ruimtelijke ordening vallen. Dit is voorzien in het onderhavige Chw bestemmingsplan, met een looptijd van 20 jaar en in afwijking van het traditionele bestemmingsplan met een geldigheidsduur van maximaal tien jaar (artikel 3.1, lid 2 Wet ruimtelijke ordening).
- De milieuonderzoeken kunnen bij het vaststellen van het plan globaal gehouden worden (quickscans) en pas in detail worden onderzocht bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning op termijn (bij het maken van het plan kan derhalve worden volstaan met b.v. quickscans voor flora- en fauna, geluid e.d.). Voor flora en fauna geldt in deze echter wel dat, indien sloop op korte(re) termijn plaats zal vinden, er uiteraard voor de sloop duidelijkheid moet zijn over eventuele aanwezige soorten.
- Regels in het Chw bestemmingsplan kunnen gekoppeld worden aan beleid (zoals o.a. de woningbouwprogrammering op termijn).
- In de paragraaf over de financieel-economische uitvoerbaarheid mag worden uitgegaan van een exploitatieperiode van 20 jaar. Dit is noodzakelijk bij een exploitatie die over de normale planperiode van 10 jaar gaat, zoals in het onderhavige geval. Mocht het nodig zijn een exploitatieplan vast te stellen (b.v. als er geen overeenstemming is over een aantal punten), dan hoeft dat exploitatieplan pas te zijner tijd te worden vastgesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen (bij de herontwikkeling).
- Het is mogelijk om vooralsnog een andere/tijdelijke bestemming te leggen. Bij voorkeur een zo ruim mogelijke functie. Bijvoorbeeld als de gebouwen worden gesloopt, zodat de gronden tijdelijk voor een andere functie kunnen worden gebruikt (met eventuele opbrengsten). Te denken is aan agrarisch, groen, parkeren, e.d.
- Verder kan worden afgeweken van de vereisten inzake vormgeving, inrichting en elektronische beschikbaarstelling voor plannen.

.

1.3 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



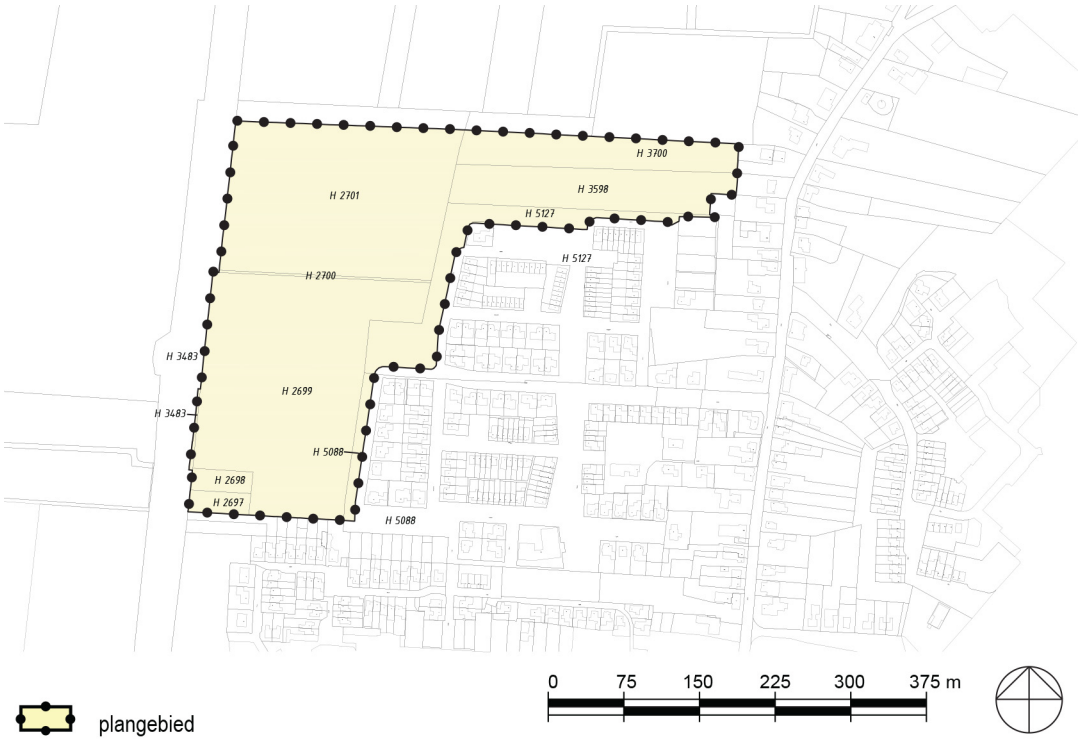
plangebied



plangebied

LIGGING PLANGEBIED BINNEN KERN ZEELAND

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



BEGRENZING PLANGEBIED

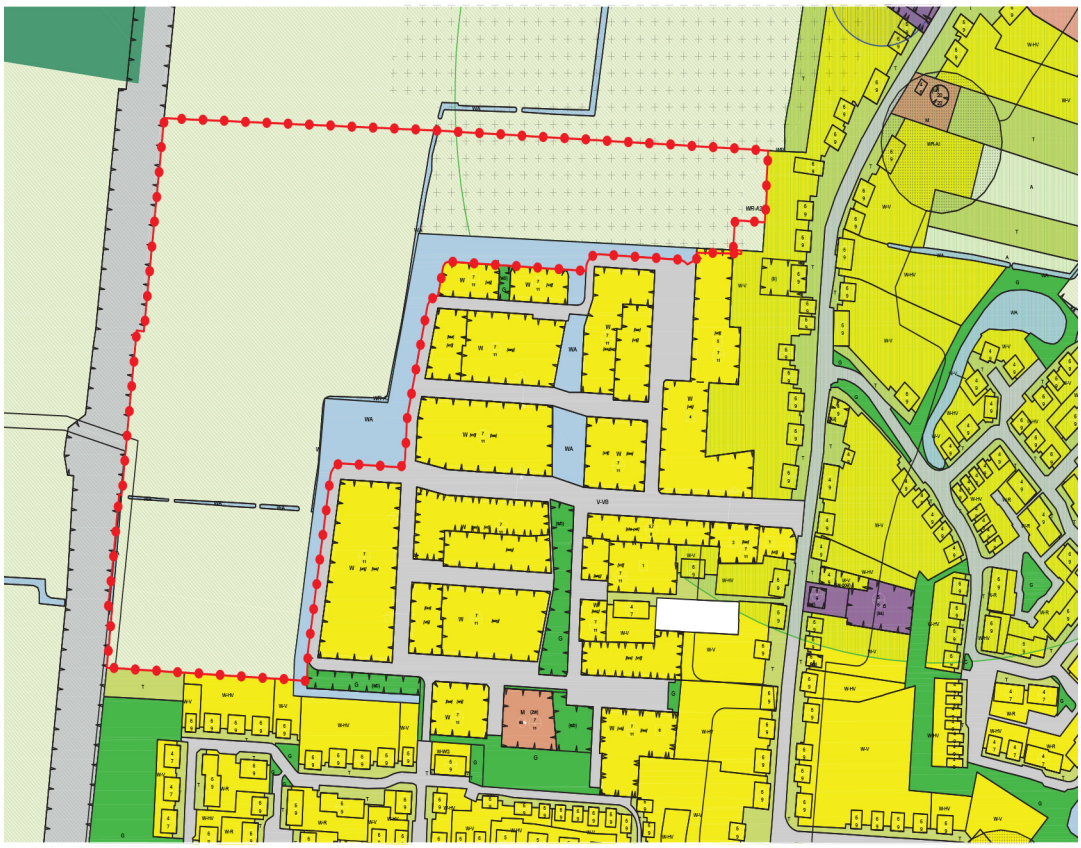
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zeeland:
H2697
H2698
H2699
H2700
H2701
H3483 (gedeeltelijk)
H3598
H3700
H5088 (gedeeltelijk)
H5127 (gedeeltelijk)

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 12 ha. De gronden zijn eigendom van de gemeente Maashorst, ontwikkelaars en particulieren.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen "Buitengebied", "Buitengebied, herziening 1", "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014", "Repelakker" en "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", respectievelijk onherroepelijk verklaard op 23 mei 2013, 1 oktober 2015, 11 december 2014, 1 juli 2010 en 27 juni 2019.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch - 2' en 'Water'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

Agrarisch - 2	-	de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
	-	ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.
	-	agrarisch gebruik;
	-	nevenactiviteiten ;
	-	waterhuishoudkundige voorzieningen,
	-	extensief recreatief medegebruik;
	-	doeleinden van openbaar nut
	-	erfbeplanting;
	-	een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten
Water	-	water en waterhuishoudkundige doeleinden;
	-	water met ecologische waarden;
	-	voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
	-	waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
	-	beheer en onderhoud van de watergang;
	-	beeldende kunstwerken;

	-	vijvers;
	-	één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3';
- dubbelbestemming 'Leiding - Water';
- gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Conclusie
Onderhavig plan betreft een uitbreiding van de kern Zeeland met maximaal 200 woningen. De nieuwbouwontwikkeling past qua functies niet binnen de thans vigerende bestemmingen binnen het plangebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het ontwikkelingsgebied 'Repelakker III' in beeld gebracht. Er is een ruimtelijke analyse van het onderzoeksgebied gemaakt om inzicht in de ruimtelijke en functionele structuren te krijgen.

2.1 Historische ontwikkeling

Van oorsprong heeft Zeeland de structuur van een kransakker, een reeks boerderijen rondom een gedeelde akker (Zevenhuis, Voederheil, Kerkstraat). Door de methode van ploegen en bemesting met plaggen is deze enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Het merendeel van de bebouwing staat dan al aan de Kerkstraat. Natuurgebieden zijn in het westen de uitgestrekte Maashorst, in het noorden de Reekse Heide en in het zuiden de Trentse Bossen.

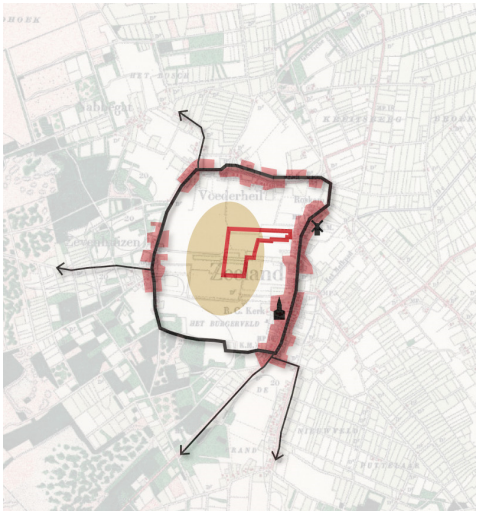
Na de Tweede Wereldoorlog wordt de bebouwing aan de Kerkstraat uitgebreid door delen van de bolle akker hiervoor in te zetten. Achter de kerk komen de eerste tweedelijns uitbreidingen tot stand die haaks aansluiten op de Kerkstaat. Vanaf de jaren '60 gaat het snel. De westzijde van de Kerkstraat wordt verder uitgebreid en ook de oostzijde wordt ontwikkeld.

Een belangrijk moment is de aanleg van de Bergmaas. De oude bolle kransakker wordt van noord naar zuid door midden gesneden. Zeeland is daarmee een stuk beter ontsloten op de omgeving, maar legt tegelijkertijd een nieuwe harde grens van het dorp neer. De uitbreidingen aan de westzijde van het dorp worden dan ook doorgezet tot aan de nieuwe Bergmaas. Ook aan de oostzijde van de Kerkstraat groeit het dorp.

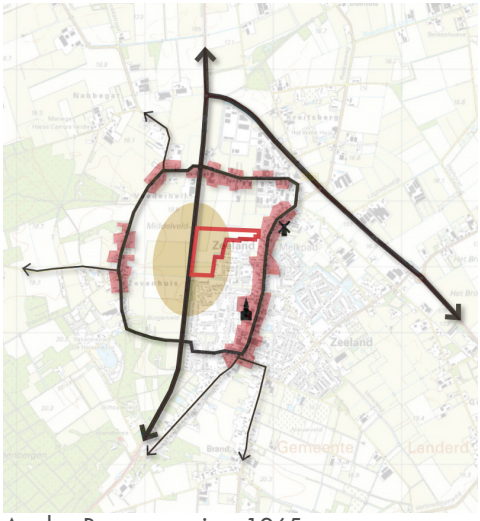
In de jaren 1990-2010 biedt het gebied ten noordoosten van de Kerkstraat ruimte voor de gewenste dorpsuitbreidingen. Vanaf circa 2010 wordt Repelakker (I-II) vormgegeven, het gebied ten noordwesten van de Kerkstraat. Voorliggende ontwikkeling zet deze trend door, door dit laatste deel tot aan de Bergmaas te ontwikkelen.



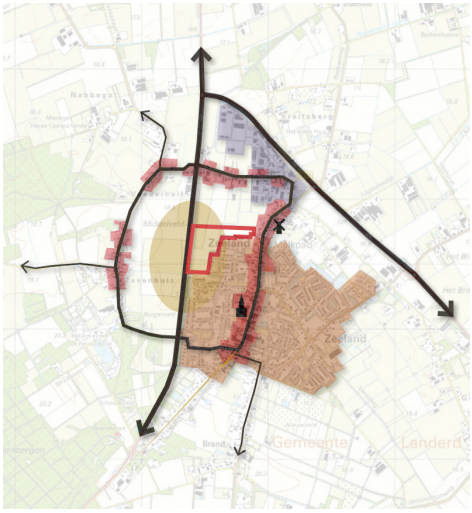
Kransakker circa1850-1950



Bolakker circa 1850-1950



Aanleg Bergmaas circa 1965



Dorpsuitbreidingen circa 1950-2020

plangebied
lintbebouwing
bolle akker
bedrijventerrein
dorpsuitbreiding
provinciale wegen
dorpse wegen

HISTORISCHE ONTWIKKELING PLANGEBIED GEBIEDSVISIE

2.2 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



ZICHT OP PLANGEBIED VANAF VAANDRIGLAAN



ZICHT OP PLANGEBIED VANAF BLAZOENLAAN1

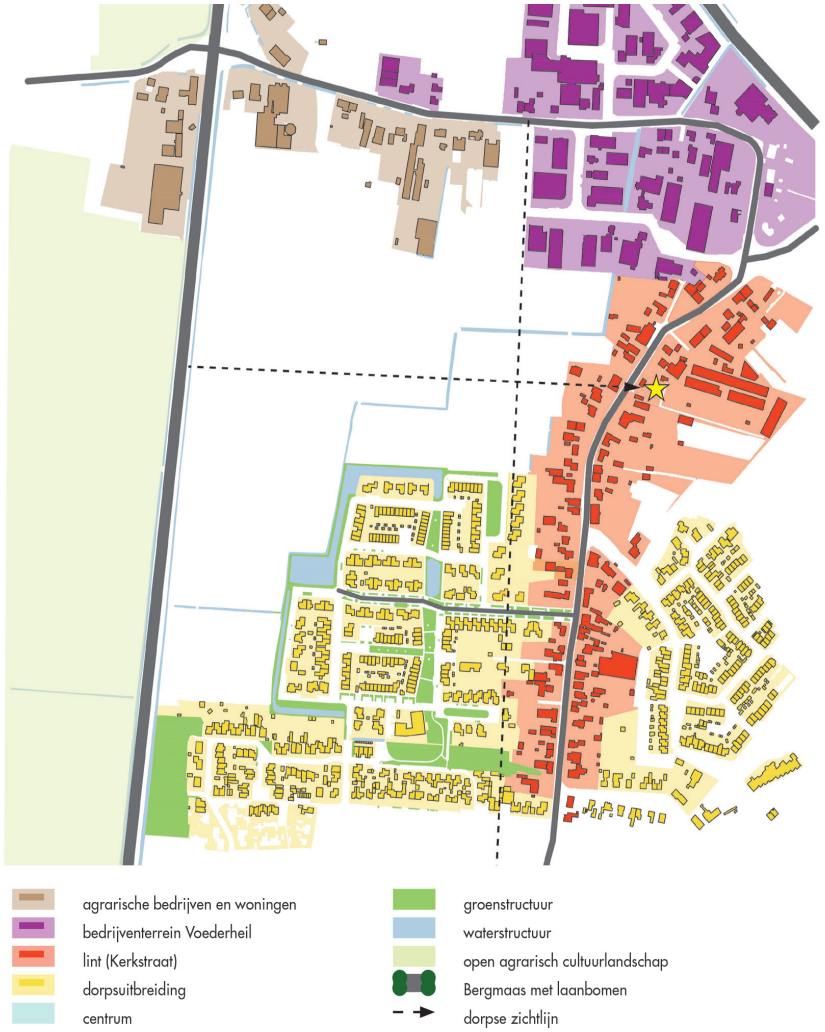


ZICHT OP PLANGEBIED TUSSEN WONINGEN REPELAKKER II



ZICHT OP PLANGEBIED VANAF HELLEBAARDLAAN2

2.2.1 Bebouwing en functies



STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het plangebied kent rondom grofweg vier verschillende gezichten. Aan de noordzijde liggen agrarische gronden met ten noorden daarvan de bebouwing van het lint Voederheil, een van de van oudsher aanwezige linten van de kransakker. Er staan hier nog diverse agrarische bedrijven met diepe achtertuinen aan de Voederheil. Aan de oost- en noordkant van Voederheil ligt bedrijventerrein Voederheil.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kerkstraat. De hoofdader en oorsprong van Zeeland. Deze straat heeft daarmee een belangrijke cultuurhistorische - en ontsluitingsfunctie. Hier staan veel vrijstaande woningen en bijzondere oude boerderijen. Ook vind je hier de Coppensmolen. Direct achter de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de westkant van de Kerkstraat ligt het plangebied van voorliggende ontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied liggen woonbuurten Repelakker I en II. Vanaf circa 2010 is deze woonbuurt gerealiseerd en op het moment van schrijven worden de laatste woningen gebouwd. De wijk heeft een orthogonale opbouw met lange zichtlijnen. De woonblokken zijn duidelijk opgebouwd en hebben veelal een vierzijdige oriëntatie. Van zuid naar noord loopt de hoofdgroenstructuur. De woningen bestaan voornamelijk uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, hoofdzakelijk met twee lagen en een kap.

Aan de westzijde ligt de Bergmaas met daarachter het open agrarisch cultuurlandschap. De Bergmaas heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie richting Uden en de A50 (Oss-Nijmegen). De aanleg van de Bergmaas heeft voor een duidelijke beëindiging van het dorp gezorgd. De Bergmaas wordt aan weerszijde begeleid door volwassen laanbomen. Onder de bomen door kijk je richting het westen over de agrarische gronden richting Zevenhuis.

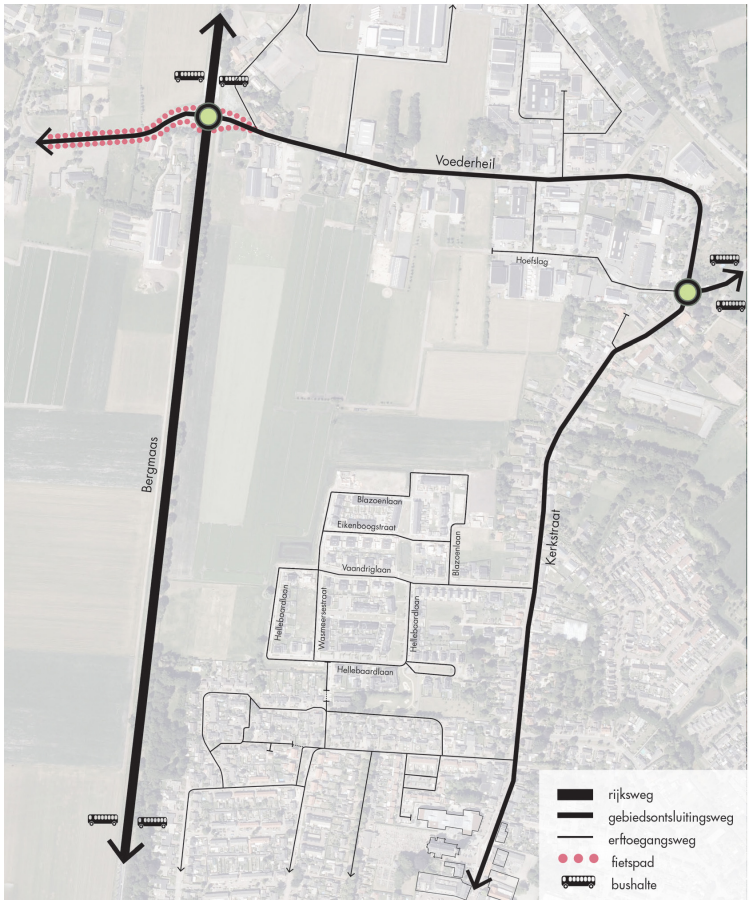
Over deze randen heen en dwars door het plangebied liggen twee bijzondere dorpse zichtlijnen (zie onderstaande foto's). Zo is vanaf de Voederheil een duidelijk zicht op de H. Jacobus de Meerdere Kerk die in het centrum van Zeeland staat. Dit landmerk is iconisch voor Zeeland en torent boven de 'skyline' van Zeeland uit. Door deze zichtlijn in het nieuwe plan op te pakken blijft het dorpse karakter behouden en heb je straks direct het gevoel dat je in Zeeland bent.



H. JACOBUSDE MEERDERE KERK GEZIEN VANAF DE VOEDERHEIL

2.2.2 Ontsluiting

Het plangebied is in de huidige situatie (zie afbeelding 2.11) niet direct ontsloten op het omliggende wegennetwerk. De opties hiervoor zijn van west naar zuid op: de Bergmaas (80 km/u), Voederheil (50 km/u), Kerkstraat (30 km/u) en Repelakker I-II (30 km/u).



BESTAANDE ONTSLUITINGEN EN ROUTES

Vanaf de rotonde Bergmaas-Voederheil liggen er aparte fietspaden wanneer je het dorp uitrijdt. Vanaf de rotonde het dorp in, rijdt het fietsverkeer momenteel over de Voederheil (op een wegvak) en de Kerkstraat (gedeelde ruimte). Omdat het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer hier op de zelfde rijbaan moet rijden, zorgt het voor onveilige situaties. Er is dan ook de wens uitgesproken door gemeente en omwonenden om alternatieve noord-zuid

verbindingen voor langzaam verkeer in het nieuwe plan Repelakker III op te nemen.

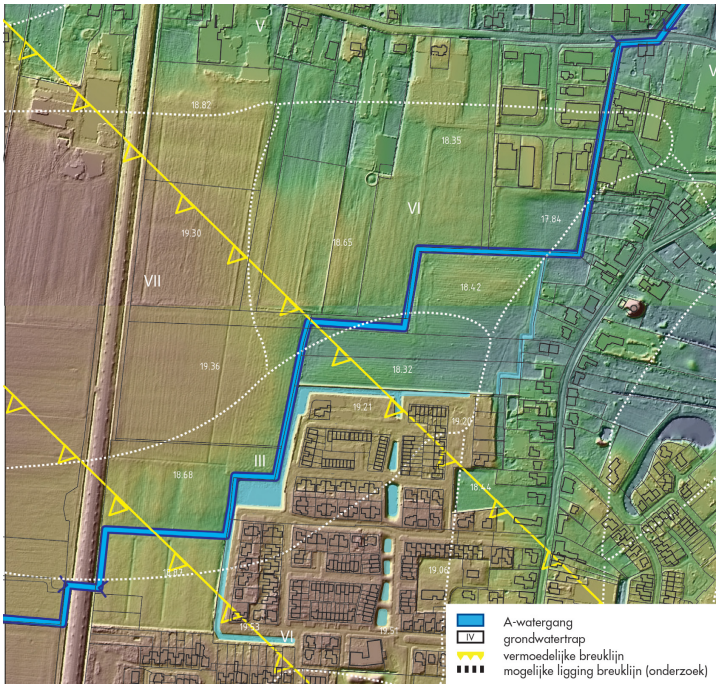
Zeeland is goed aangesloten op het busnetwerk. Ten noorden van de rotonde Bergmaas ligt een bushalte en richting het zuiden bij het kruispunt Tweehekken. Ook aan de Kerkstraat richting de Peelweg ligt een bushalte. Door goede verbindingen richting deze haltes voor langzaam verkeer aan te leggen, wordt het gebruik van openbaar vervoer toegankelijk en gestimuleerd.

2.2.3 Groen en water

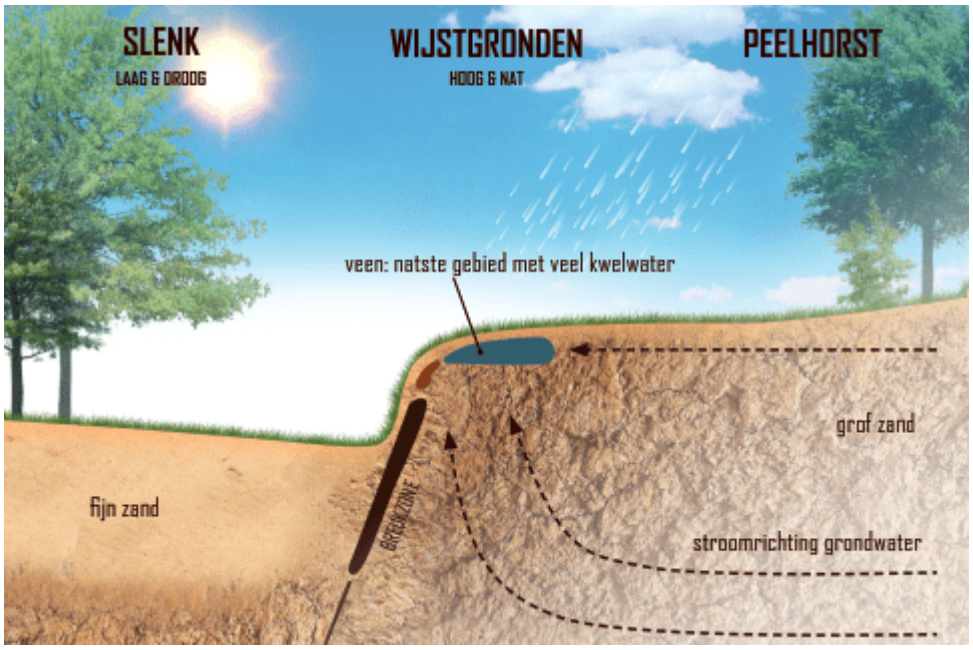
Het plangebied betreft agrarische gronden met weinig opgaande beplanting. (zie ook foto's in paragraaf 2.2.1.

Wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten is het plangebied echter veel interessanter.

De opbouw van de ondergrond van de landschappen in Noord-Brabant is voor een belangrijk deel bepaald door de breuken. Het breukensysteem is een onderdeel van een stelsel dat loopt van het Rijndal in Duitsland tot onder de Noordzee. De belangrijkste breuken zijn de Gilze-Rijenbreuk, Feldbiss, de Peelrandbreuk en Tegelenbreuk. Het Tegelenbreukstelsel loopt volgens diverse bronnen door het plangebied heen, in de richting zuidoost - noordwest. Deze indicatieve ligging de breuken is hiernaast op onderstaande afbeelding weergegeven.



Een fenomeen dat uitsluitend voorkomt bij breuken in de ondergrond is wijst. Wijst is ijzerrijk grondwater dat op hooggelegen gronden (de horst) als kwel aan de oppervlakte komt. Breuken beïnvloeden namelijk de grondwaterstroom. Op breukvlakken wordt het water in z'n doorstroming belemmerd, kan niet wegstromen naar het laagste punt (de slenk) en stijgt vlak voor het breukvlak weer op. Op plaatsen waar kwelwater aan de oppervlakte komt vindt roestvorming van het ijzerhoudende kwelwater (oxidatie) plaats en ontstaat er een ijzerbank. Een en ander is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding.



Wijstgronden zijn dus veel natter dan de lagergelegen slenk. Nu is het niet zo dat overal waar breuken voorkomen ook wijst te vinden is. Veel breuken en eventuele kwel zijn aan de oppervlakte niet zichtbaar omdat ze afgedekt zijn door bijvoorbeeld stuifzanden of rivierafzettingen. Het kwelwater blijft daardoor ondergronds. Juist vanwege de specifieke omstandigheden waaronder wijst voorkomt hebben ze een heel eigen planten- en dierenwereld. Nader onderzoek moet uitwijzen welke mogelijkheden en/ of beperkingen er voor het plangebied gelden.

Haaks op de breuklijn loopt een A-watergang die voor afwatering van het gebied zorgt (zuid naar noord). Deze watergang is al te zien op kaarten uit omstreeks 1900. Rondom de A-watergang staat het grondwater relatief hoog. Ook vanuit de bestaande wijk is bekend dat het grondwater hier hoog staat. De bijzondere aanwezigheid van de breuklijnen, mogelijke wijstverschijnselen en de A-watergang geven de mogelijkheid om iets bijzonders met het (hemel)water bij voorliggende ontwikkeling te doen.

In paragraaf 5.12.3.2 is het breuklijnenonderzoek en de gevolgen voor het ontwerp van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 Plan

Voor het gehele gebied grenzend aan de woonwijk Repelakker en de Kerkstraat is een Gebiedsvisie opgesteld. Het Visiedocument geeft de kaders aan voor het stedenbouwkundig
plan, bestemmingsplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

De ambitie voor Repelakker III is om nu en in de toekomst te voorzien in de woningbouwbehoefte voor Zeeland. Het moet een verlengstuk worden van het dorp dat plek biedt aan de jeugd, jonge gezinnen en senioren, zodat zij een kans hebben om in Zeeland te kunnen blijven wonen.

Het moet geen doorsnee woonwijk worden, maar een plan met een eigen identiteit waar men over 50 jaar nog steeds trots op is. De ontwikkeling van Repelakker III versterkt tegelijkertijd de positie van Repelakker I-II. Waar deze woonwijk nu enigszins abrupt eindigt wordt het straks onderdeel van een groter geheel en lift het mee op de versterking van de hiervoor genoemde thema's.

Hierna volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van de kernkwaliteiten die samen de visie en hoofdstructuur vormen voor het totaal plangebied en vormt het daarmee een totaalvisie en de basis voor de verdere planvorming tot circa 2050. Deze visie is ook opgenomen is in bijlage 1.

Voor de nabije toekomst wordt in de visie ook al de focus gelegd op de realisatie van eerste fase. De specifieke aspecten van fase 1 worden in dit hoofdstuk nader benoemd.

Daarna volgt een paragraaf over Duurzaam bouwen.

3.1 Gebiedsvisie Repelakker III totaal

3.1.1 Kernkwaliteiten

Door het plangebied heen loopt van nature een laagte, de A-watergang van het waterschap. Deze lijn vormt de basis voor heel Repelakker. Het wordt namelijk de drager van een centrale parkzone die van zuidwest naar noordoost loopt. Het verdeelt Repelakker in twee gelijke delen (Repelakker I-II en Repelakker III) waardoor ieder deel optimaal deel uitmaakt van dit park. Uit onderzoek moet blijken in hoeverre de eventuele wijstverschijnselen en breuklijnen in de stedenbouwkundig opzet en het park kunnen worden geïntegreerd. De bestaande ondergrond is daarmee leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.



HOOFDOPZET NIEUWE REPELAKKERIII

De parkzone biedt midden in de wijk ruimte om thema's als klimaat en biodiversiteit een plek te geven. Dit park sluit daarnaast aan bij de sterke wens vanuit de omgeving, de ontwikkelaars en de gemeente om een robuuste centrale parkzone te creëren die voor zowel de bestaande als de nieuwe wijk bereikbaar is. Aan de noordzijde is het gewenst om een groene buffer tot aan de tuinen van de woningen aan Voederheil op te nemen. Aan de Bergmaas staan volwassen laanbomen met daarachter het buitengebied. Tezamen vormen zij een groene omsluiting van Repelakker III.

Ingestoken wordt op een woonwijk in een groene setting met dorpse kenmerken, als reactie op Repelakker II. Dit komt tot uitdrukking door afwisselende woonbebouwing, variatie in rooilijnen, materiaal en kleurgebruik, hoekverdraaiingen en minder parkeren op straat en wonen dichtbij en in het groen. Daarnaast wordt er een gemengd duurzaam woningbouwprogramma beoogd om zo de nodige diversiteit in het plan te creëren en alle doelgroepen een plek te bieden.
Het belang van de dorpse zichtlijnen op de molen en de kerk is in paragraaf 2.2.1 reeds benoemd. Onderdeel van de visie is dan ook om zichtvensters op deze landmarks in het plan op te nemen. Door deze in het verlengde van de entrees naar de wijk te leggen, ervaar je bij binnenkomst directe de lokale identiteitsdragers.

Vanuit de mobiliteit-gedachte is het van belang dat er voor Repelakker III een auto-ontsluiting met zowel de Bergmaas als met Kerkstraat als met Repelakker I-II wordt gemaakt. Hierbij is niet het doel om directe verbindingen te maken, maar is het doel om het verkeer evenredig te verdelen en sluipverkeer te voorkomen/ontmoedigen. Het verdelen van het verkeer levert meer woonkwaliteit op. Voor langzaam verkeer dienen er alternatieve noord-zuid-

verkeersverbindingen voor de Kerkstraat te komen. Langs de Bergmaas en door het plangebied heen richting het centrum, liggen kansen om alternatieve en veiligere routes voor het bestaande en toekomstige fietsverkeer te maken waardoor het niet gebruiken van de auto wordt gestimuleerd.

In de Gebiedsvisie zijn de volgende kernkwaliteiten met hun ambities verder uitgewerkt (zie hoofdstuk 3 in bijlage 1):

- Landschap
  Ambitie: Een aaneengesloten groen-blauw netwerk dat buiten de plangrenzen reikt en plaats biedt aan natuurontwikkeling, waterberging, ontmoeting en recreatie.
  Aspecten: centrale parkzone, bufferzone Voederheil, zone Bergmaas, breuklijn en water
- Dorps wonen
  Ambitie: Dorpse sfeer in nieuwe wijk met een diversiteit aan woningtypes, intieme plekken, kleinschaligheid en wonen aan het groen.
  Aspecten: woonstraten en bouwhoogtes
- Mobiliteit
  Ambitie: Een goed functionerende en veilige verkeersstructuur die uitnodigend is voor langzaam verkeer en op een goed onderbouwde manier wordt afgewikkeld op de omgeving.
  Aspecten: gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en parkeren.



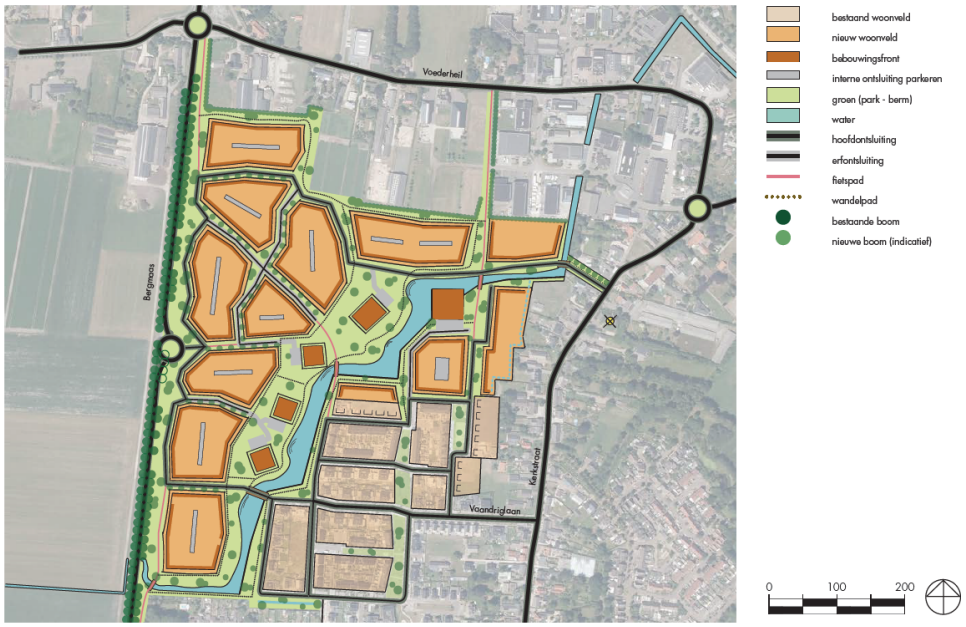




3.1.2 Vlekkenplan

De Gebiedsvisie geeft de kaders aan voor het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De te verwachten duur van de gebiedsontwikkeling ligt op minimaal 10 tot 15 jaar. Om het plan blijvend aan te kunnen laten sluiten bij ontwikkelingen in deze periode is gekozen voor een flexibele Gebiedsvisie. De kaders zijn dan ook beperkt en concentreren zich op de kwaliteit van het plan. Essentieel hierbij is een goede balans bij de invulling.

Op onderstaande afbeelding is de kaart van de Gebiedsvisie opgenomen.



Hierna worden in het kort de thema's en belangrijkste keuzes uit de Gebiedsvisie benoemd. De uitgebreide omschrijvingen zijn te vinden in bijlage 1 Gebiedsvisie.

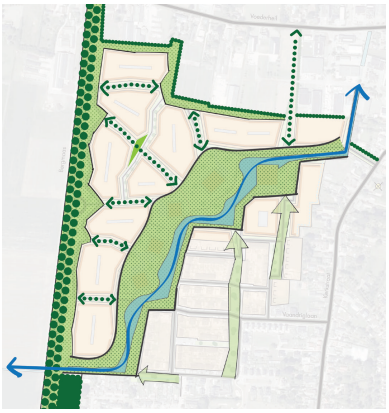
De Gebiedsvisie bestaat hoofdzakelijk uit drie principes die hierna afzonderlijk worden toegelicht.

1. Landschappelijke inbedding Centrale parkzone als verbinder tussen Repelakker I-II en III
2. Ruimtelijk kader Afronden Repelakker I-II en nieuw dorps wonen in Repelakker III
3. Verbindingen

1. Landschappelijke inbedding Centrale parkzone als verbinder tussen Repelakker I-II en III



Hoofdgroenstructuur



Secundaire groenstructuur

Ter plaatse van de ligging van de huidige A-watergang komt een grote robuuste parkzone te liggen (zie bovenstaande afbeeldingen). Dit park biedt ruimte aan natuurontwikkeling en waterberging in samenhang met recreatie, spelen en ontmoeten. De zuidkant van de waterloop en het park volgt enigszins de rechte lijnen

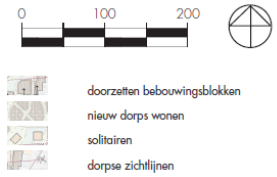
van Repelakker I-II. De noordzijde volgt meer de verdraaiende lijnen van Repelakker III. Het centrale park treedt hiermee op als verbinder tussen de bestaande en nieuwe buurt.

Naast de hoofdgroenstructuur ligt er ook een secundaire structuur. Deze structuur verbindt de woonstraat en buurten met de centrale parkzone. Door middel van groene woonstraten en kleinere buurtgroenplekken ontstaat er een groene dooradering door de wijk. Dit vormt een doorlopend ecologisch netwerk dat ook aansluit bij de laanbomen van de Bergmaas en mogelijk richting de Maashorst.

Ter hoogte van de aanhechting met Voederheil komt een groene zone te liggen die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Samen met de diepe achtertuinen van Voederheil ontstaat er een groene overgangszone en blijft het lint herkenbaar

2. **Ruimtelijk kader Afronden Repelakker I-II en nieuw dorps wonen in Repelakker III**
De landschappelijke inbedding deelt Repelakker grofweg in twee gebieden. Het zuidelijke deel betreft Repelakker I-II en het noordelijke deel Repelakker III. Voor het zuidelijke deel geldt dat er nog ruimte voor woningbouw is tot aan de parkzone. Door hier de bestaande bebouwingsstructuur in Repelakker I-II op te pakken wordt dit deelgebied als het ware afgerond.





STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

Aan de andere kant van de parkzone ligt Repelakker III. Hier ligt een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven waar ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door meer hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er meer intiemere woonstraten die vervolgens op de grotere gemeenschappelijke groene zones uitkomen. Een uitzondering hierop is het doorzicht ter plaatse van de mogelijke noordelijke breuklijn. Er wordt in het profiel van de straat ruimte gehouden om eventuele kansen vanuit het onderzoek een plek te geven.

De al eerder genoemde dorpse zichtlijnen krijgen ook een plek in het plan. Met de plaatsing van de woonvlekken wordt dusdanig rekening gehouden zodat er een open zicht ontstaat naar zowel de molen als de kerk.

Binnen de centrale parkzone wordt ook ruimte gereserveerd voor wonen. Deze woonblokken dienen als het ware als stapsteen tussen Repelakker I-II en Repelakker III en krijgen een bijzondere ligging in het landschap van de centrale parkzone.

3. **Verbindingen**
Binnen de Gebiedsvisie kennen we diverse verbindingen:

Ecologisch, stedenbouwkundig, verkeerskundig, sociaal en 'mens en natuur'.

Met de ontwikkeling van Repelakker III ligt er een kans om dergelijke verbindingen in het plan op te nemen die tevens het gebied ontstijgen. Dit betekent naast de fysieke verbinding dat ook de inrichting aan bepaalde eisen moet voldoen. Met de centrale parkzone liggen er voldoende mogelijkheden om hier in te voorzien.

Voor wat ecologie betreft kan er ingezet worden op verbindingen die het plangebied overstijgen. Door aan te sluiten op bestaande structuren ontstaan er ecologische verbindingszones. Dit brengt de natuur direct in het plan waar de bewoners direct van profiteren. Zo wordt er een leefomgeving voor mens en dier gerealiseerd die niet alleen voor meer woningen zorgt, maar ook echt bijdraagt aan de gemeenschap van Zeeland. Door goede stedenbouwkundige aansluitingen op Repelakker I-II te maken en te voorzien in goede verkeersverbindingen (voornamelijk langzaam verkeer), ontstaan er voldoende situaties waarin men elkaar tegenkomt. De ruim opgezette straten en het park bieden volop mogelijkheden om ontmoetingsplekken te creëren.

3.1.3 Stedenbouwkundige kaders

In de Gebiedsvisie zijn naast de 3 hoofdprincipes de daar onder liggende thema's verder uitgewerkt.

Hierna worden deze benoemd en in kaartvorm getoond, maar wordt voor de uitleg verwezen naar de Gebiedsvisie.

(Langzaam) verkeer en parkeren

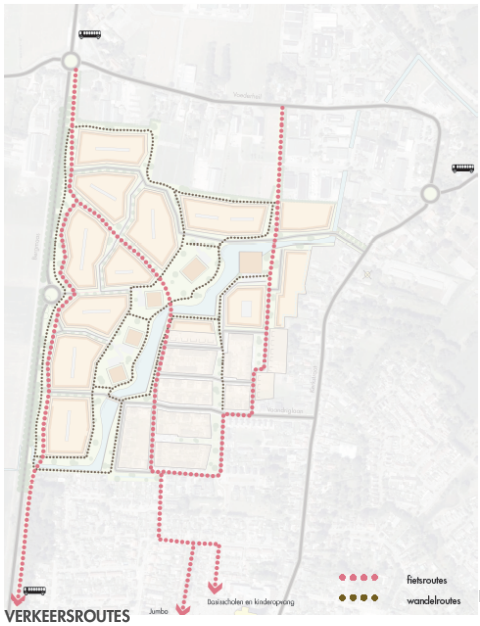
Autoverkeer

Om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen is spreiding van het verkeer noodzakelijk om overbelasting op een van de omliggende wegen te voorkomen. Vanuit eerder genoemd onderzoek is naar voren gekomen dat het gewenst is om de nieuwe wijk op drie plekken te verbinden met het omliggende netwerk. De ontsluiting richt zich op een aansluiting op de Bergmaas (rotonde), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan).

Om het gebruik van de auto te beperken, wordt ook vol ingezet op andere vormen van mobiliteit.
Om de centrale parkzone nog meer kwaliteit te geven is het streven om dit gebied verkeersluw te maken. Dit betekent dat er geen wegen voor gemotoriseerd verkeer lopen voor de woningen die aan dit park liggen.



ONTSLUITINGSSTRUCTUUR



VERKEERSROUTES LANGZAAM

Fietsverkeer

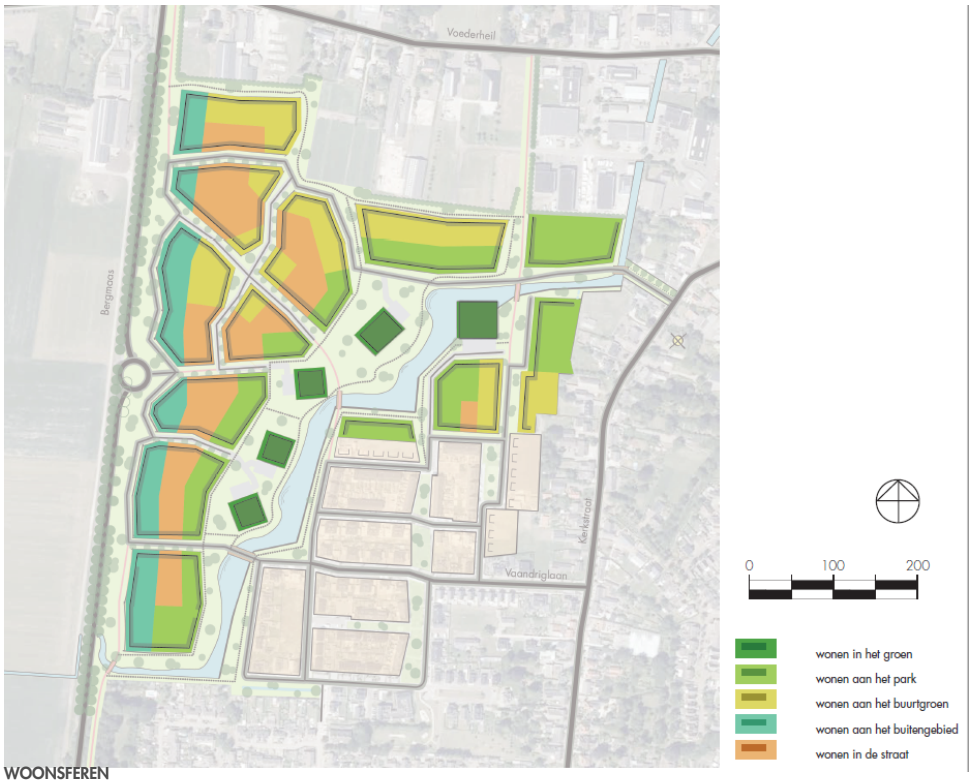
Vanaf de rotonde Voederheil-Bergmaas loopt een fietsroute Repelakker III in. Vanaf daar loopt deze route door Repelakker III en de centrale parkzone naar Repelakker II. Ook loopt een fietsroute langs de Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken. Vanaf Voederheil wordt een derde fietsroute aangelegd. Deze ligt op de directe zichtlijn naar de kerk. Vanuit Repelakker II ligt er een route door de bestaande wijk richting het centrum. Zodoende ontstaat er een veiliger alternatief voor fietsverkeer dat over de Kerkstraat richting het centrum moet.

Parkeren

Om binnen de woonstraten in te zetten op kwaliteit is het streven om het parkeren zo veel mogelijk uit de straatbeeld te houden. Een groot deel van het parkeren zal daarom worden opgelost binnen in de woonblokken en mogelijk in geconcentreerde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk. Qua behoefte zal er een deel van het parkeren nog wel op straat plaatsvinden. Onderzocht wordt in hoeverre er gebruik gemaakt kan worden van deelauto's en eventuele andere alternatieven om de parkeerdruk te verlagen. Daarnaast kan er bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan goed gekeken worden naar de mogelijkheden om de woonstraten zo in te richting dat de auto er mogelijk helemaal niet komt.

Woongebieden

Met de ontwikkeling van Repelakker III wordt ingezet op een dorpse sfeer. Hierbij speelt diversiteit een belangrijke rol. Door de afwisseling van type woningen en type woongebieden ontstaan er diverse plekjes binnen het grotere geheel. Ook qua doelgroepen wordt er diversiteit nagestreefd, dat wil zeggen woningen voor jeugd, jonge en oudere gezinnen en senioren van diverse sociale klassen. Deze diversiteit bevordert de intimiteit en eigenheid van de woonplekken. Dat zorgt weer voor meer sociale cohesie en eigenaarschap dat de gemeenschap ten goede komt.



WOONSFEREN

Bouwhoogtes

De basis voor Repelakker III (en I-II) is de Zeelandse schaal. Dit betekent dat er hoofdzakelijk sprake zal zijn van woningen die bestaan uit twee lagen en een kap. Vanuit deze basis zijn er verbijzonderingen en afwijkingen mogelijk (zowel in de hoogte als in de laagte) die de diversiteit in de wijk bevorderen.



2-3 bouwlagen (inclusief kap of plat)
3-4 bouwlagen (inclusief kap of plat)
4-5 bouwlagen (inclusief kap of plat)
★ accent

BOUWHOOGTES

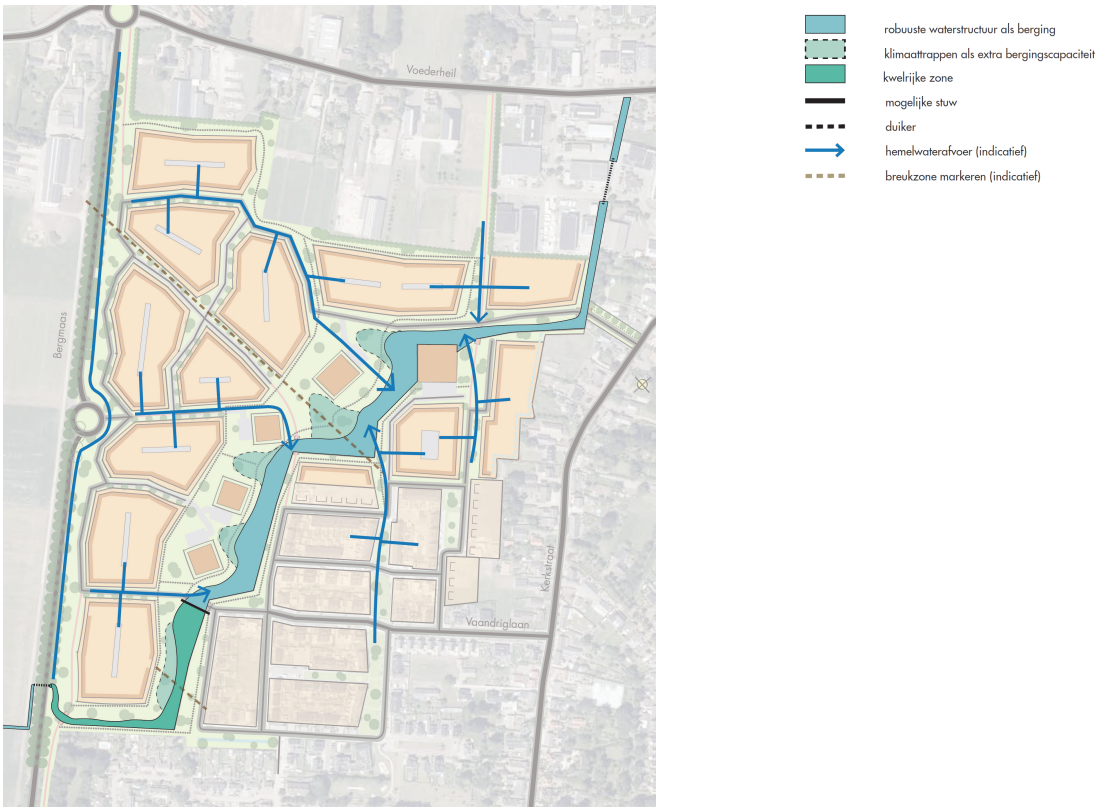
Aan de zijde van de Bergmaas is het mogelijk gewenst om vanwege de geluidsbelasting te kiezen voor drie volle bouwlagen met accenten van vier lagen. Ook hier geldt dat accenten middels een hogere bouwhoogte of een volledige derde/vierde bouwlaag met platdak kan worden bereikt. Belangrijk bij de verdere uitwerking is dat er binnen de gewenste functionaliteit nog steeds een gedifferentieerd beeld ontstaat waarbij ook nog kapvormen worden toegepast.

Groen en openbare ruimte

Met de ontwikkeling van Repelakker III is heel Repelakker ontwikkeld. Te midden van deze wijk ligt het centrale park dat Repelakker I-II en Repelakker III met elkaar verbindt. Naast een ruimtelijke verbinding moet het park ook sociaal verbinden. Er is daarom volop plek om te recreëren, te spelen en te ontmoeten. Het moet een parkzone worden met een hoge natuur- en verblijfskwaliteit. Ook op het gebied van biodiversiteit en natuur moet een park in verbinding staan met zijn omgeving. Het watersysteem is hier een mooi voorbeeld van. In het park en op de andere groene plekken komen talloze bomen, struiken en planten te staan. De precieze toepassing van de beplanting zal in het vervolgtraject middels een landschapsplan invulling krijgen.



Waterberging
De aanleiding voor de ligging van de centrale parkzone is in basis de natuurlijke laagte en ligging van de A-watergang. Deze A-watergang is van belang voor de afwatering van het gehele watersysteem van het waterschap in de omgeving. Er moet dan ook sprake blijven van een doorstroomfunctie voor het water door Repelakker (zuid naar noord). Deze functie wordt functioneel gekoppeld aan een bergingsfunctie voor de hele wijk. De A-watergang en de bestaande watervoorzieningen aan de rand van Repelakker I-II worden samengevoegd in één systeem. De centrale parkzone heeft daarmee een belangrijke waterbergende functie.



Gezondheid en beweging
De opzet van Repelakker biedt ruimte om mensen in beweging te krijgen. Dit zorgt voor een betere gezondheid en een vitale wijk. Goede wandel- en fietsverbindingen en een uitnodigend park voor de deur nodigt de bewoners uit om naar buiten te gaan.

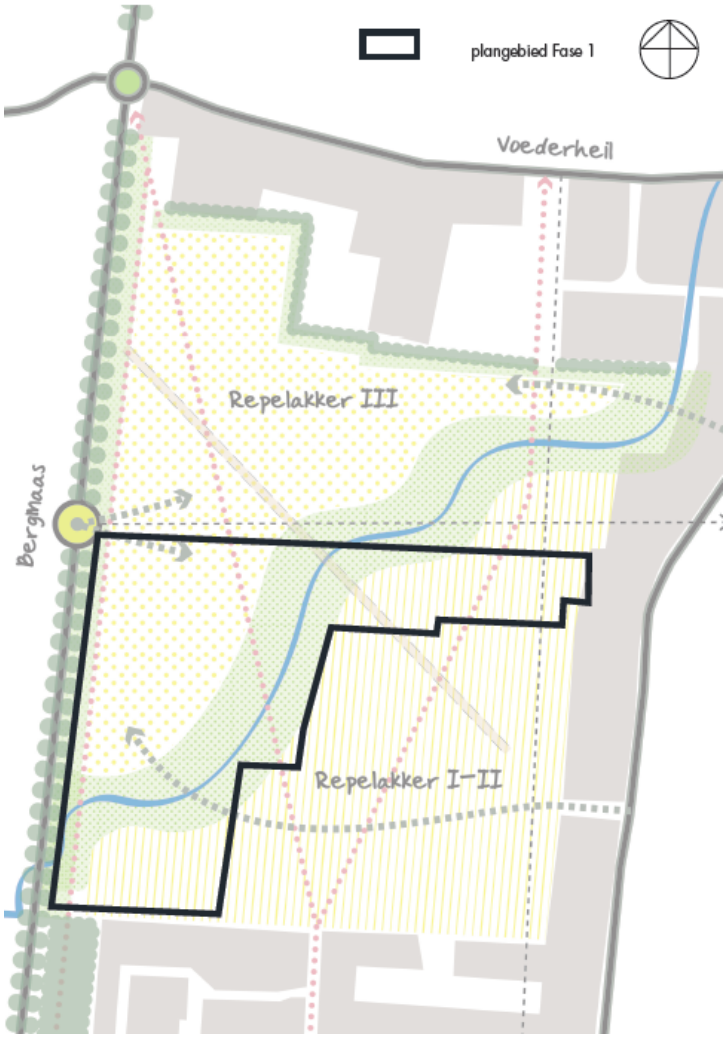
Binnen de openbare ruimte kunnen voldoende voorzieningen worden getroffen die hieraan invulling geven. Tegelijkertijd dient er ook ruimte te zijn voor losse buurtinitiatieven. Het autoluwe binnengebied biedt voldoende kansen voor spelen, sporten en recreëren. Ook liggen er kansen voor natuurlijk spelen en zwemmen nabij en in de waterberging.

Naast de centrale parkzone liggen er ook diverse kleinere groenplekken in de wijk. Hier is ruimte voor kleinere speelplekken die de aanliggende buurt voorzien.



3.1.4 Repelakker III fase 1

De totaalvisie van Repelakker III is gericht op de lange termijn planning tot circa 2050. Om te bouwen voor de vraag voor de nabije toekomst wordt in eerste instantie ingezoomd op fase 1.
Dit is ook de fase waarvoor in dit bestemmingsplan de juridische regeling en verbeelding zijn opgenomen.



TOTAALSVISIE REPELAKKER III MET IN ZWART AANGEDUID FASE 1

3.1.4.1 Programma

Fase 1 betreft het zuidelijke deel dat aansluit op Repelakker I-II. Het gebied betreft een logische uitbreiding van de bestaande wijk en biedt de ruimte aan de gewenste 200 woningen.

Zoals in onderstaande tabel zichtbaar is worden in fase 1 woningen in zowel huur als koop voorzien en in de diverse prijsklassen. Het plan voorziet in de realisatie van 50 sociale huurwoningen (ca. 25%), 47 middeldure huur/koopwoningen (24%), 10 goedkope koopwoningen (5%) en 27 koopwoningen op de NHG grens (14%).

		aantal	aandeel
Sociaal	sociale huur rijwoning	40	20,0%
	sociale huur levensloopbestendig	10	5,0%
	Goedkope koop	10	5,0%
Middelduur	Middelduur rijwoning	22	11,0%
	Middelduur levensloop	5	2,5%
	Middelduur appartement levensloopbestendig*	20	10,0%
vrije sector	Dure koop levensloopbestendig	10	5,0%
	Levensloop NHG	5	2,5%
vrije sector	Rijwoning NHG	22	11,0%
	Dure koop tweekapper	24	12,0%
	Dure koop vrijstaand	6	3,0%
	dure koop appartement	0	0,0%
	dure koop hoekwoning	16	8,0%
	dure koop bouwkavel	10	5,0%
		200	100%

3.1.4.2 Kernkwaliteiten gebiedsvisie

Met de fasering naar 2 fasen kunnen ook voor deze eerste fase vrijwel alle kernkwaliteiten behouden worden. In navolgende paragrafen wordt nader ingezoomd op de consequenties van de fasering. Hierin wordt aangegeven op welke punten er in Fase 1 van de kernkwaliteiten van de totaalvisie wordt afgeweken.

KernkwaliteitLandschap

- **Centrale parkzone**:
  Dit centraal gelegen park wordt een robuuste landschapszone die als verbindend element tussen Repelakker I-II en Repelakker III fungeert. Binnen deze parkzone is ruimte voor de ontwikkeling van natuur, waterberging, recreatie en wonen. De landschapszone heeft altijd een minimale breedte van 30 meter, gemeten vanaf de huidige en toekomstige erfgrenzen (enkele overschrijdingen toegestaan). De zone is nader in te vullen met verhouding groen en blauw, mede afhankelijk van het benodigde watersysteem. Binnen de landschapszone is bestemmingsverkeer toegestaan en zijn er maximaal 4 solitaire gebouwen (stapstenen) mogelijk die geïntegreerd moeten worden in het landschap. Dit geldt ook voor het bijbehorende parkeren.

  Fase 1: in plaats 4 solitaire bebouwingsclusters mogen er maximaal 2 gerealiseerd worden.

- **Zone Voederheil:**
  Fase 1 valt niet binnen deze zone.

- **Zone Bergmaas:**
  Het autoverkeer van de Bergmaas brengt veel geluidhinder met zich mee. Om toch een goed woon-en leefklimaat voor de nieuwe woningen te realiseren dienen hier geluidsafschermende maatregelingen genomen te worden. Deze maatregelingen dienen richting de Bergmaas niet veel hoger te zijn dan 1,5 meter, zodat er een zichtrelatie blijft vanuit de Bergmaas naar de nieuwe woningen en vanuit woningen naar het landschap richting Zevenhuis. In tegenstelling tot de rest van Zeeland presenteert Repelakker III zich hier met de voorzijde aan de Bergmaas. Dit leidt tot de opgave om hier een dorpse uitstraling te realiseren en een grote wand te voorkomen. Echter is het vanuit een geluidsafschermende werking voor de rest van Repelakker III gewenst om wat hoger te bouwen. Hier ligt een ontwerpopgave. In de zone Bergmaas kan geparkeerd worden zolang dit in balans is met het groen en goed is ingepast.

  Ook voor fase 1 is bebouwing met de voorzijde aan de Bergmaas beoogd. Deze kernkwaliteit blijft ongewijzigd.

- **Breuklijn:**
  Het breuklijnen- en wijstonderzoek geeft in principe geen aanleiding om in het plan rekening te houden met breuklijnen. Desalniettemin wordt de vermoedelijke ligging van een dieper gelegen breuklijn wel als uniek kenmerk aangemerkt en als kans voor het ontwerp aangegrepen. Dat betekent dat er ter plaatse van deze lijn geen bebouwing zal komen, maar dat deze lijn juist geaccentueerd wordt met een groen- en waterstructuur (in de
  straat).

Er ligt nog maar een klein deel van de vermoedelijke breuklijn binnen het plangebied voor Fase 1. De kansen voor het ontwerp zijn hierdoor minder nadrukkelijk aanwezig.

- **Water:**
  Het relatief hoge grondwater betekent dat infiltratie van het hemelwater in het beginsel lastiger is en er dus veel oppervlakte water gecreëerd moet worden om al het hemelwater bij hevige buien op te vangen. De bestaande A-watergang biedt hiervoor de basis. Deze A-watergang moet worden geïntegreerd in één totaal watersysteem. Hiervoor zal nog moeten worden afgestemd met het waterschap om onder andere de doorstroomfunctie van de A-watergang te waarborgen. Naast het afvoeren van al het hemelwater zal ook gekeken moeten worden daar de beperkte mogelijkheden van vasthouden en infiltreren op eigen perceel en in de straten.
  Vanwege de fasering zal het deel van de A-watergang dat buiten het plangebied voor

  Fase 1 valt zijn huidige ligging en vorm behouden. Voor het deel binnen Fase 1 blijft de kernkwaliteit nog wel ongewijzigd. Daarnaast wordt de huidige waterberging die voor Repelakker I-II aan de oostzijde van de bestaande bebouwing is aangelegd geïntegreerd in één totaal systeem.

Kernkwaliteit- Dorps wonen

- **Woonstraten:**
  Voor Repelakker III ligt er een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven van Repelakker I-II, waarin tegelijkertijd ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door meer hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er meer intiemere woonstraten die vervolgens op de grotere gemeenschappelijke groene zones uitkomen. Uitzonderingen hierop zijn de doorzichten ter plaatse van de mogelijke breuklijn en de zichtlijnen, hier is juist een onderbroken lijn gewenst. De woonstraten krijgen een groene uiterlijk door in het profiel rekening te houden met ruimte voor groen en afwatering. Auto's zijn te gast en parkeren moet zo veel mogelijk worden vermeden. Daarnaast wordt een diversiteit aan woningtypes nagestreefd om een kleinschalig en divers straatbeeld te creëren.

  De beoogde zichtlijnen vanaf de entrees in de totaalvisie vallen in fase 1 buiten het plangebied. Desondanks kan nog steeds gekeken worden of er binnenplans zichtlijnen op de kerk en de molen opgenomen kunnen worden. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

- **Bouwhoogte:**
  De basis voor Repelakker III (en I-II) is de Zeelandse schaal. Dit betekent dat er hoofdzakelijk sprake zal zijn van woningen die bestaan uit drie lagen (inclusief kap of plat). Vanuit deze basis zijn er verbijzonderingen en afwijkingen mogelijk (zowel in de hoogte als in de laagte) die de diversiteit in de wijk bevorderen. Zo wijken de vier solitairen in de parkzone af van de gemiddelde woonvorm. Daarom is het goed mogelijk dat hier meer afwisseling in bouwhoogtes en daktypes ontstaat. Voor grondgebonden solitairen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij de grondgebonden woningen in de directe omgeving. Voor niet grondgebonden solitairen geldt een maximum van vier bouwlagen, waarbij een eventuele parkeerkelder en overige voorzieningen zoals bergingen niet is inbegrepen. Voor een parkeerkelder bij een niet grondgebonden soliair geldt dat de bouwlaaghoogte van de parkeerkelder maximaal 1 bouwlaag hoog is vanaf het maaiveld. Daarnaast kan er op een enkele plek een (hoogte-)accent gelegd worden van maximaal vijf bouwlagen. Aan de zijde van de Bergmaas is het mogelijk gewenst om vanwege de geluidsbelasting te kiezen voor drie volle bouwlagen met accenten van vier lagen. In paragraaf 3.3.3 staat de opgave die hier ligt om de dorpse uitstraling te bewaken reeds beschreven.

  Fase 1: In plaats van 4 solitaire zijn er maximaal 2 solitairen toegestaan. De uitzondering voor een enkel accent met 5 bouwlagen komt te vervallen. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

Kernkwaliteit- Mobiliteit

- **Gemotoriseerd verkeer:**
  Om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen is spreiding van het verkeer noodzakelijk om overbelasting op een van de omliggende wegen te voorkomen. Om de huidige en toekomstige situatie goed in kaart te brengen heeft bureau Megaborn een verkeersonderzoek gedaan. Uitgangspunten hierbij waren dat het verkeer in het centrum niet mocht toenemen en er een verspreiding van het verkeer op het omliggende netwerk optreedt. Vanuit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gewenst is om de nieuwe wijk op drie plekken te verbinden met het omliggende netwerk. De ontsluiting richt zich op een aansluiting op de Bergmaas (rotonde of

kruising), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan). De nieuw te ontwikkelen woonwijk maakt volledig onderdeel uit van de 30 km/uur zone. Daarnaast zal gekeken worden waar in het plan woonerven met een lagere snelheid toegevoegd kunnen worden. Om spreiding te stimuleren en sluipverkeer tegen te gaan, is het gewenst dat de nieuwe verbindingen naar de omliggende wegen niet te direct zijn. Dit komt terug in het stratenpatroon dat diverse hoekverdraaiingen kent. Om de centrale parkzone nog meer kwaliteit te geven is het streven om dit gebied verkeersluw te maken. Dit betekent dat er geen doorlopende wegen voor gemotoriseerd verkeer lopen, maar dat er voornamelijk voor bestemmingsverkeer iets wordt aangelegd. Hieronder vallen ook de solitairen die in de centrale parkzone liggen. Voor het parkeren bij deze blokken is het wenselijk dat er een groen beeld blijft en de auto's uit het zicht worden onttrokken.

Fase 1: vanwege de fasering is het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager. Derhalve zal de wijze van de aansluiting van het gemotoriseerd verkeer heroverwogen moeten worden. De verkeersaansluiting op de Kerkstraat ter plaatse van het tankstation ligt buiten het plangebied van fase 1 en is daarmee geen optie meer. De aansluiting op de Vaandriglaan is nog wel steeds mogelijk en gewenst (zie ook paragraaf 5.6.1).

- **Langzaam verkeer:**
  Het fietsverkeer rijdt momenteel over de Voederheil en de Kerkstraat richting het centrum. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee omdat ze hetzelfde wegvak gebruiken. Derhalve is de wens uitgesproken om alternatieve noord-zuid verbindingen in het nieuwe plan Repelakker op te nemen vanaf rotonde Voederheil-Bergmaas, langs Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken en vanaf Voederheil op de directe zichtlijn naar de kerk. De centrale parkzone biedt volop plek om te wandelen en te verblijven. Zoals reeds vermeld wordt het gebied zoveel mogelijk autoluw ingericht. Daarnaast komen er diverse paden in het park te liggen zodat er kwalitatieve en logische wandelroutes ontstaan.

  Fase 1: De aansluitingen van de beoogde fietsverbindingen richting de bushaltes en aansluiting aan de Voederheil liggen buiten het plangebied. Er zal nader bekeken worden of deze fietsverbindingen vooruitlopend op fase 2 toch al aangelegd kunnen worden. De kernkwaliteit aangaande de inrichting van de centrale parkzone blijft verder ongewijzigd.

- **Parkeren:**
  Om binnen de woonstraten in te zetten op kwaliteit is het streven om het parkeren zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden. Een groot deel van het parkeren zal daarom worden opgelost binnen woonblokken waar minimaal 1 parkeerplaats per woning opgenomen moet zijn. Qua behoefte zal er een deel van het parkeren nog wel op geconcentreerde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk of beperkt in de straat plaatsvinden. Voor het parkeren in de openbare ruimte geldt dat deze zo veel mogelijk groen worden ingepakt en uit het zicht worden onttrokken. Voor het beleid aangaande parkeren is het Parapluplan wonen en parkeren Landerd leidend.

  Fase 1: Deze kernkwaliteit blijft ongewijzigd (zie ook paragraaf 5.6.2).

Samenvattend kan worden gezegd dat ook met een gefaseerde ontwikkeling van het gebied de kernkwaliteiten uit de gebiedsvisie in het plan tot uiting kunnen worden gebracht.

3.1.4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om te zorgen voor een juiste inpassing van Repelakker III in de bestaande omgeving en om de beoogde dorpse sfeer te waarborgen is de notitie 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' opgesteld. Dit document gaat in op stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit en is bijgevoeggd als bijlage 2. Op basis van een opgesteld vlekkenplan (net zoals dat in de Gebiedsvisie is gedaan) is naar een mogelijke invulling van fase 1 gekeken. Hieruit zijn de stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit herleid.

Binnen fase 1 is een onderscheid te maken tussen diverse zones met ieder hun eigen stedenbouwkundige principes en richtinggevende kaders voor de beeldkwaliteit. De te onderscheiden zones zijn:

- Wonen aan het erf
- Wonen aan de dorpsrand
- Wonen aan het park
- Wonen in het park

• Wonen in Repelakker II

Naast deze zones zijn er ook stedenbouwkundige principes voor het verkeer, het groen en de waterberging op genomen. Al deze kaders zijn vastgelegd in de notitie 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' dat apart zal worden vastgesteld door de raad. en daarmee kader stellend zal zijn voor het nader op te stellen stedenbouwkundig plan, landschapsplan en beeldkwaliteitplan.

3.2 Duurzame en gezonde leefomgeving

3.2.1 Inleiding

''Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Het gaat daarbij om meer dan alleen de zorg om het milieu. Een ontwikkeling is duurzaam als ook rekening wordt gehouden met economische, menselijke en sociale aspecten. Want niet alleen natuurlijke bronnen zijn schaars, ook een hoogopgeleide en gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken, maatschappelijk vertrouwen, machines en infrastructuur zijn niet onbeperkt aanwezig.''

3.2.2 Energie

De uitwerking van het klimaatakkoord leidt ertoe dat er een grote opgave ligt in de gebouwde omgeving ten aanzien van de energietransitie. De landelijke opgave voor 2030 bestaat uit 49% reductie van CO2 uitstoot en in 2050 moet de CO2 uitstoot 0 zijn. Dit betekent bij de ontwikkeling van Repelakker III dat gebruik van energie en de wijze waarop dit wordt ingevuld een belangrijke positie inneemt omdat er op termijn geen fossiele brandstoffen meer gebruikt zullen worden en er alleen gebruikt wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Met ingang van 1 juli 2018 is landelijk een eerste stap gezet en mogen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd. Bij dit plan is daarom energie neutrale ontwikkeling van deze locatie het uitgangspunt. Voor de nieuwe woningen is BENG het uitgangspunt. De energiebehoefte en de wijze waarop de energie lokaal wordt opgewekt dient in een vroeg stadium onderzocht te worden. Waar liggen de kansen voor dit gebied? Liggen er kansen voor collectieve voorzieningen? Hoe kan er in het ontwerp optimaal gebruikt worden gemaakt van de zon?

3.2.3 Water

Met een veranderend klimaat is het Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) van belang. Met toenemende stortbuien neemt de druk op het rioolsysteem toe met grote overlast voor gebouwen en de openbare ruimte tot gevolg. Door het slim toepassen van halfverharding en groene daken kan het hemelwater tijdelijk worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd. Daarnaast geeft minder verharding minder hittestress bij warme dagen en zorgt het water in de openbare ruimte voor verkoeling.

3.2.4 Groen

Vanwege de ligging in het stedelijk gebied zijn behouden en nieuw realiseren van natuurwaarden vanzelfsprekend. De beoogde groene uitstraling van de openbare ruimte biedt kansen om een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, maar ook voor gebiedseigen planten en dieren te creëren. Door groen met natuurwaarden toe te passen, neemt de biodiversiteit en uitstraling van het groen toe. Daarnaast zorgt meer groen voor een gezondere leefomgeving vanwege de opname van stikstof en CO2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress. Daarnaast moet het groen ook een goede gebruikswaarde hebben. Het groen moet uitnodigen tot verblijf en moet initiatieven stimuleren. Hierdoor ontstaat een ontmoetingsruimte waar de sociale cohesie van de omgeving kan worden versterkt.

3.2.5 Mobiliteit

De mobilitietsvraag is onderhevig aan de toenemende techniek en heeft zijn weerslag op het ontwerp van de openbare ruimte. De toenemende vraag naar elektrische auto's vraagt bijvoorbeeld ook om de juiste voorzieningen. Daarnaast is er een toename van het aantal deelauto's en zijn we met z'n allen steeds meer aan het bestellen. Het ene leidt tot minder parkeerbehoefte, het ander leidt tot meer verkeersbewegingen door bezorgdiensten. Door de juiste voorzieningen te treffen wordt voorzien in de behoefte van de verschillende mobiliteitsvragers. Door ook goede verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer te ontwerpen, wordt het gebruik van de auto ontmoedigt, het geen leidt tot minder fijnstof en druk op de wegen.

3.2.6 Natuurinclusief bouwen

Onder natuurinclusief bouwen volgen wij de definitie van de gemeente Den Haag: *oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.*

De gemeente Maashorst is voornemens beleid op te stellen met betrekking tot natuurinclusief bouwen waarmee de bewoners en ontwikkelaars gestimuleerd worden natuurinclusief te bouwen. Dit natuurinclusief bouwen kan gebouwgebonden zijn of in de buitenruimte plaatsvinden.

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn:
Gebouwgebonden:
- inbouwstenen voor gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen, bijen inmestselen;
- plaatsen van nestpannen tussen dakpannen;
- volledig toegankelijke nokvorst voor gierzwaluwen en/of vleermuizen plaatsen;
- volledig toegankelijke spouwmuur of tussenspouw voor vleermuizen realiseren;
- toegang en ruimte voor vleermuizen in (schijn)schoorstenen realiseren;
- groen dak, zowel bij platte als bij hellende daken;

Buitenruimte
- halfbestrating toepassen;
- gebouwgebonden buitenruimte inzaaien met ecologisch bloemenmengsel;
- planten van inheemse boomsoorten;
- vleermuisvriendelijk verlichten van buitenruimte:
- plaatsen van een huiszwaluwtil.

Met de ontwikkelaars zal in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt worden over de wijze waarop natuurinclusief bouwen binnen het plangebied wordt toegepast. Ook zal bij de uitwerking van de openbare ruimte dit aspect meegenomen worden.

3.2.7 Klimaatadaptatie en vergroening

Door de woningbouwontwikkeling zal een deel van het plangebied verhard worden ten opzichte van de huidige situatie. Door waterdoorlatende bestrating of vergroening toe te passen kan het verhardingspercentage verminderd worden.

Gebruik van koper, zink en lood hebben een negatief effect op de waterkwaliteit. Wadi's of groengebieden waar regenwater op uitloopt dat in aanraking is geweest met zinken of koperen afwerkingen van bouwdelen zullen gemonitord moeten worden op zware metalen. De voorkeur heeft het dan om deze materialen niet te gebruiken.

Er wordt rekening gehouden met koelere plekken en het tegengaan van het opwarmen van de stedelijke omgeving tijdens perioden van hitte door in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan ook de plaatsing van groen en bomen om verkoeling nabij de woningen te realiseren.

3.2.8 Klimaatmitigatie

Gebouwen moeten voldoen aan de BENG normen. Echter kunnen gebouwen voldoen aan deze normen, maar nog steeds onnodig veel energie verbruiken.

Daarnaast kan er bij de bouw van het gebouw nagedacht worden over bijvoorbeeld de oriëntatie of vorm van de daken: hoe kan het dak extra geschikt worden gemaakt voor voldoende zonnepanelen.

Met bovenstaande aspecten zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen rekening worden gehouden.

Daarnaast kan er bij de bouw van het gebouw nagedacht worden over bijvoorbeeld de oriëntatie of vorm van de daken: hoe kan het dak extra geschikt worden gemaakt voor voldoende zonnepanelen.

3.2.9 Circulariteit

Binnen deze woningbouwontwikkeling zal bij de nadere uitwerking ook het aspect circulariteit bezien worden om daarmee in te zetten op lange levensduur van de woningen en hergebruik van materialen.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk richt zich met de Structuurvisie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

De voorliggende plan valt niet onder de genoemde nationale belangen in de SVIR en is niet strijdig met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen in diverse categorieën. De nieuwe wijk zal worden gesitueerd aan de westrand van de kern Zeeland grenzend aan het buitengebied. Het betreft een ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd, bestaande uit voornamelijk 2 bouwlagen met kap en enkele accentgebouwen met maximaal 5 lagen. Door voor flexibiliteit te kiezen in het plan wordt aangesloten op de actuele woonbehoeften van initiatiefnemers. Op deze manier wordt er een bijdrage geleverd aan het creëren van een aantrekkelijk en hoogwaardig woonmilieu. Op de belangen van en eventuele beperkingen vanwege de genoemde militaire vliegbases wordt in navolgende paragraaf nader ingegaan. Kort gezegd blijkt daaruit dat er op dat punt geen belemmeringen zijn voor dit plan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.13 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie
Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een nadere invulling van het vereiste om door middel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming tot ruimtelijke plannen te komen. Indien sprake is van een zogenoemde 'stedelijke ontwikkeling' dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de treden van voornoemde ladder. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een onderbouwing te worden opgenomen in de toelichting op een bestemmingsplan, waaruit blijkt:

De ladder voor duurzame verstedelijking is een nadere invulling van het vereiste om door middel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming tot ruimtelijke plannen te komen. Indien sprake is van een zogenoemde 'stedelijke ontwikkeling' dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de treden van voornoemde ladder. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een onderbouwing te worden opgenomen in de toelichting op een bestemmingsplan, waaruit blijkt:
- dat het plan - voor zover dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt - voorziet in een behoefte aan die ontwikkeling;
- indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, niet in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Alvorens te toetsen aan voornoemde tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten behoeve van de ladderonderbouwing is door 'Poelman van den Broek advocaten' een ladderonderbouwing voor fase 1 van Repelakker III opgesteld. Deze onderbouwing is opgenomen als bijlage 3.

In de memo zijn de volgende conclusies getrokken:

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
   Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing (meer dan 11 woningen) mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat in het huidige bestemmingsplan geen bebouwing (van deze omvang) mogelijk is, wordt aan de eerste voorwaarden voldaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt meer bebouwing mogelijk dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is en daarom is het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig.

   Conclusie
   Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2. Is er voldoende woningbehoefte?
   Kwantitatief
   Op grond van de ladder dient te worden beoordeeld of sprake is van een behoefte aan een bepaalde ontwikkeling. Bij deze behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling. Stec-groep heeft op 13 april 2023 een Woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4).

   Specifiek ten aanzien van de kern Zeeland heeft Stec becijferd dat de komende jaren tot 2033 een toename van 255 tot 405 huishoudens te verwachten valt. Voor de periode tot 2043 Stec 330 tot 480 woningen. Aan de becijferde behoefte kan niet worden voldaan uit de (harde) plancapaciteit. Voor de gemeente is er tot 2033 slechts harde plancapaciteit van 698 woningen. Op kernniveau zijn dat er voor Zeeland 102.
   Gelet op de ontwikkelingen in de markt en daarmee gepaard gaande onzekerheden adviseert Stec bovendien om te sturen op 130% van de kwantitatieve behoefte zodat er uiteindelijk ook voldoende woningen zullen worden gerealiseerd.

   Kwalitatief
   Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. Uit het rapport van Stec blijkt vooral een behoefte aan grondgebonden koop en appartementen/nultredenwoningen in alle segmenten, ongeacht het scenario waarmee rekening wordt gehouden. De plannen voor met name sociale huur en appartementen en nultredenwoningen blijft het sterkst achter. Gelet op het Stec-rapport is sprake van zowel

een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Het plan voorziet in de realisatie van 50 sociale huurwoningen (ca. 25%), 47 middeldure huur/koopwoningen (24%), 10 goedkope koopwoningen (5%) en 27 koopwoningen op de NHG grens (14%). Daarmee is het aandeel betaalbaarheid 67%. Naast de behoefte aan sociale woningen voorziet Repelakker II met 55 nultredewoningen ook in een deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen en worden 20 appartementen toegevoegd.

Conclusie
De ontwikkeling is gelet op het voorgaande dus nodig om aan de kwantitatieve behoefte op gemeente niveau te kunnen voldoen, maar de locatie is zelfs cruciaal om aan de behoefte voor de kern Zeeland te kunnen voldoen.
De zachte plancapaciteit bedraagt 3055 woningen en 351 woningen op kernniveau van Zeeland. Deze locatie maakt al onderdeel uit van die zachte plancapaciteit.

Het voorgaande betekent ook dat naast de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ook voldoende ruimte in de plancapaciteit is, om Repelakker III te realiseren.

3. Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?
Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt is het relevant of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt. Omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie kunnen aanleiding zijn toch te kunnen worden aangemerkt als behorend binnen een bestaande stedenbouwkundig stelsel.

Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is, zoals duidelijk is te zien op onderstaande afbeelding, ingesloten door bebouwing. Zo beschouwd behoort het plangebied binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel.



Daarnaast is in het bestemming een ruime bestemming opgenomen waarin ook de ontwikkeling van niet-agrarische (neven)activiteiten, zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk is. Ook is het plangebied in de structuurvisie Landerd aangeduid als woonbuurt (zie paragraaf 4.3.1).

Gelet op de ruime bestemming en de aanduiding van het plangebied als woonbuurt in de structuurvisie, is het plangebied beleidsmatig aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Ook de ligging van het plangebied aan de rand van de kern van Zeeland, ingesloten door bebouwing en doorgaande wegen rechtvaardigen de typering van het plangebied als bestaand stedelijk gebied.

Er is bezien of de ontwikkeling elders binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Binnen

bestaand stedelijk gebied zijn al plannen. Dit betreft vooral appartementen (centrum), maar dat hier geen ruimte is voor grondgebonden woningen, waaraan op de korte termijn behoefte is.

Conclusie
De ontwikkeling kan worden beschouwd binnen bestaand stedelijk gebied. Elders binnen het bestaand stedelijk gebied is geen mogelijkheid de woningen waaraan op korte termijn behoefte is te realiseren. Ontwikkeling binnen het plangebied past daarmee binnen het beleid.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:
1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse
Onderhavig plan betreft een uitbreiding van de kern Zeeland met maximaal 200 woningen. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van de bouwplannen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Door, infiltratie of berging van het hemelwater in de centrale groene ruimte en op groene daken ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in de bouwplan nader uitgewerkt.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag. Binnen de kern Zeeland is sprake van een vraag naar diversiteit in woningaanbod en vergroening van de kern. De concrete vraag naar woningen en een nieuwe groene openbare ruimte binnen de kern Zeeland kan hiermee worden ingevuld.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van het woongebied wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

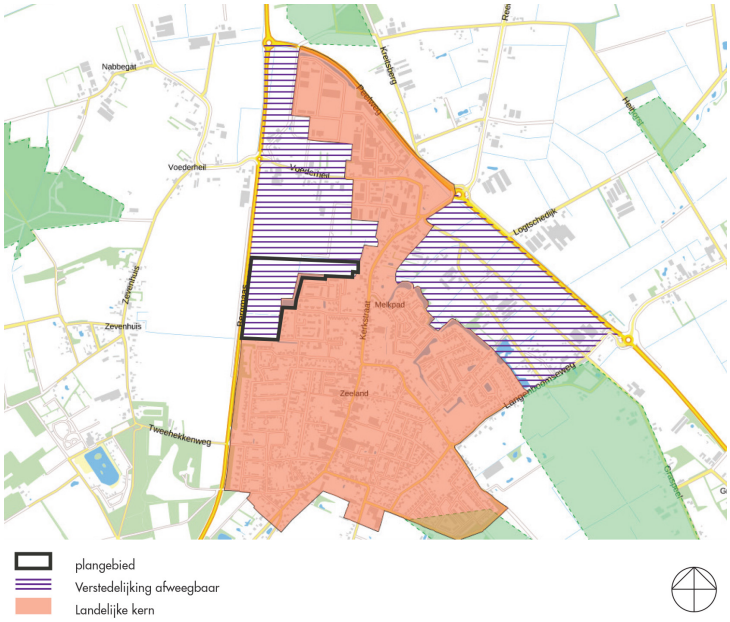
Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 21 maart 2023, geometrie 1 oktober 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

Het plangebied is binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid met 'verstedelijking afweegbaar' (zie onderstaande afbeelding). Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd.

Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar, onder voorwaarden, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. De woningbouwbehoefte van voorliggend bestemmingsplan kan niet meer binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Er is daarom gekozen om onderhavig plangebied, ligging binnen werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, te ontwikkelen.



UITSNEDE INTERIM OMGEVINSGVERORDENINGNOORD-BRABANT

Hierna is verder onderbouwd waarom de ontwikkeling past binnen de Interim Omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig project zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig plan betreft een uitbreiding van de kern Zeeland met maximaal 200 woningen. Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

<u>Regels voor stedelijke ontwikkeling</u>

- artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar;

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:
- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaardecreatie;
- artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap;

Toetsing regels
Toetsing aan artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Regels
In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:
a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Toetsing
a. Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 200 woningen gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte voor, zie paragraaf 4.1.3. Daarnaast is in de kernen te weinig harde plancapaciteit aanwezig.
b. het realiseren van maximaal 200 grondgebonden woningen is binnen bestaand leegstaand vastgoed niet mogelijk.
c. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken zoals benoemd in de Brabantse Agenda Wonen en de voortgangsrapportage 2021/2022, zie paragraaf 4.1.3.
d. De kern krijgt een duurzame afronding en past binnen de landschapsstructuur. In feite is sprake van de invulling van een agrarische gebied tussen de kern en de Bergmaas.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor verstedelijking afweegbaar, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.43.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

Toetsing aan artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten worden hierna beschreven.

Toetsing aan artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
Hierna worden de regels van artikel 3.6 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels
1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
   a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
      - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;

- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel

Toetsing

a. Ingevolge artikel 3.6 lid 2 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan: 'bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel'. Onder nieuwvestiging verstaat de IOV N-B: 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de locatie met een agrarische bestemming naar wonen met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen ten behoeve van de realisatie van maximaal 200 woningen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar voor het beoogd aantal woningen daarnaast is uitbreiding van het stedelijk gebied op basis van artikel 3.43 afweegbaar. Er wordt daarmee voldaan aan deze regel.
b. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.1.3. Daar wordt onderbouwd dat de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
c. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de omliggende wegen-, bebouwings- en bomenstructuur. De woningen wordt per bouwblok geconcentreerd, met voldoende openbare ruimte tussen de verschillende bouwblokken.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.6 van IOV N-B.

Toetsing aan artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
Hierna worden de regels van artikel 3.7 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.
Regels

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op
   a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
   b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
   c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing
De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de IOV N-B specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden maximaal 200 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de

lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In de opgestelde Gebiedsvisie voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie hoofdstuk 3.

Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. De Gebiedsvisie is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaar, gemeente, belanghebbenden en belangstellenden) tot stand gekomen.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Toetsing aan artikel 3.8 Meerwaardecreatie
Hierna worden de regels van artikel 3.8 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels
1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 200 woningen. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving. Voor de bestaande woningen in de omgeving worden de recreatieve waarden vergroot door de toevoeging en uitbreiding van groenstructuren.

Conclusie
Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

Toetsing aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap
Hierna worden de regels van artikel 3.9 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels
1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
   a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
   b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
   a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
   b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
   c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
   d. het wegnemen van verharding;
   e. het slopen van bebouwing;
   f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
   g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Toetsing
Met de ontwikkeling van een uitbreidingsgebied van maximaal 200 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Op basis van artikel 3.43 verstedelijking afweegbaar is dit mogelijk. Hiervoor heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Vanwege de uitbreiding in landelijk gebied is kwaliteitsverbetering

noodzakelijk.
In paragraaf 4.3.3 is de kwaliteitsverbetering landschap verder uitgewerkt.

4.2.2.3 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant, actualiseert de provincie Noord-Brabant regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met de prognose-actualisering van 2020 wordt de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 vervangen.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

De bevolkings- en woningbehoefteprognose heeft de provincie opgesteld binnen de kaders van het eigen provinciale verstedelijkingsbeleid, gericht op het concentreren van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent dit, dat een belangrijk deel van de woningbouw gerealiseerd wordt in de stedelijke concentratiegebieden.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de woningvoorraad. In onderstaande tabel is de indicatie van de woningvoorraad voor de gemeente Landerd opgenomen.

Gemeente	Feitelijke woning-voorraad	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei-index
	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2030
Landerd	6.405	6680	6680	6920	6785	475	107,4
Uden	19.020	20.060	21.015	21.590	22.075	1.995	110,5

INDICATIE WONINGVOORAAD

Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor regionale woningbouwafspraken en speelt ze ook een rol bij onze advisering en beoordeling van bestemmingsplannen voor woningbouw.

De actuele gegevens uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormen ook belangrijke ingrediënten voor de Brabantse Agenda Wonen (zie paragraaf 4.2.4).

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid (zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik) vindt de provincie het allereerst van belang, dat de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke locaties en op locaties met verstedelijking afweegbaar.

Vanuit de provincie sturen we bij dit alles vooral op realisatie en niet alleen op plannen. Voor voortgang van de woningbouw is het hierbij essentieel, dat gemeenten voor de korte termijn steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt voortgang van de woningbouw van jaar op jaar gewaarborgd. Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dús de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties.
Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan bovendien beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen en voorziet in de behoefte aan woningbouw. Het planvoornemen sluit nadrukkelijk aan op het beleid van de provincie door de diversiteit aan woningbouwtypen en flexibiliteit.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden.

Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied en direct aansluitend aan steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Om ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie.

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van inbreidingslocaties. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij (onder andere) inbreidingen.

In paragraaf 4.1.3 is volgens de ladderonderbouwing onderbouwd waarom er naast de inbreidingslocaties ook op deze locatie kan worden gebouwd.

Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod. Gezorgd dient te worden dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende blijft aansluiten op de (veranderende) vraag van huishoudens, waarbij ook ruimte moet zijn voor nieuwe woonvormen (zie ook actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw, maart 2020).

Conclusie
Met voorliggend bestemmingsplan wordt met de toevoeging van woningen voorzien in een concrete behoefte voor de komende jaren en door de flexibiliteit in de regelingen ook in de toekomstige behoefte. Bovendien sluit het planvoornemen aan op de typologische behoefte en wordt voorzien in nieuwe woonvormen.

4.3 Gemeentelijk niveau

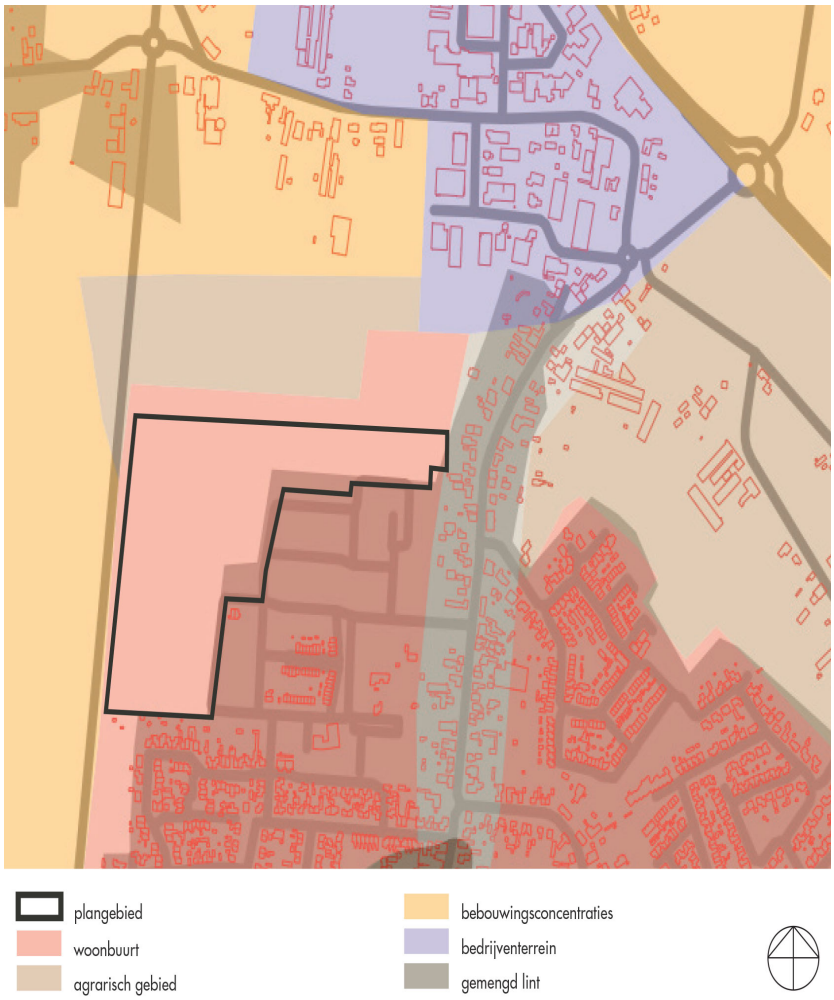
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

Op 28 februari 2019 is de Structuurvisie gemeente Landerd gewijzigd vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De beleidskaders bieden ruimte aan het gemeentebestuur die zij aan ontwikkelingen willen geven die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Wonen
Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:
- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.



UITSNEDE STRUCTUURVISIE LANDERD (2019) MET ZWART OMLIJND HET PLANGEBIED

De voorliggende uitbreiding van Repelakker is in deze visie al grotendeels meegenomen, zie bovenstaande afbeelding aangeduid als woonbuurt. Tussen deze aanduiding en de bebouwingsconcentratie die over de Voederheil ligt, ligt een gebied dat toen nog is aangeduid als agrarisch gebied. In de aan dit bestemmingsplan voorgaande Gebiedsvisie is dit gebied ook meegenomen om voor een goede aansluiting te zorgen en de voorliggende opgave te laten landen.

Conclusie
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal-200 woningen op een locatie aansluitend aan de kern Zeeland. Aangezien de te realiseren woningen op verschillende doelgroepen zijn gericht, levert het project een gezonde bijdrage aan het gemeentelijke woningaanbod. Het project geeft hiermee invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

4.3.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

De voormalige gemeente Landerd maakte samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betroffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt. Tot 2029 is hierin ruimte voor een plancapaciteit van 535 woningen, onderverdeeld in een harde plancapaciteit van (vastgesteld en onherroepelijke) woningen en een zachte plancapaciteit. Het aantal geprojecteerde woningen is al opgenomen in de huidige zachte plancapaciteit en past binnen de provinciale woningbouwprognose van 2017, Er is, gezien de afspraken in het RRO, geen verdere regionale afstemming noodzakelijk.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 19 februari 2019 de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd

2019-2023' vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

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

1. Huisvesting voor jongeren;
2. Beter wonen voor senioren;
3. Bijzondere doelgroepen en wonen;
4. Duurzaam bouwen en wonen, en;
5. Vitale en krachtige kernen.

Huisvesting voor jongeren
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen voor diverse doelgroepen zoals (sociale huur) appartementen voor starters en patiowoningen voor senioren. De halfvrijstaande woningen zullen op hun beurt zorgen voor de noodzakelijke doorstroming waardoor woningen in de kern Zeeland beschikbaar komen voorde jonge inwoners uit deze kern zelf. Daarbij geldt dat een mix van diverse woningen (gevarieerd woningbouwprogramma) stedenbouwkundig van meerwaarde is.

Beter wonen voor senioren
Het initiatief sluit ook aan bij het tweede speerpunt 'Beter wonen voor senioren'. De voormalige gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Hierin wordt onderscheidt gemaakt tussen vitale senioren en kwetsbare senioren. Onderhavig initiatief draagt bij aan de huisvesting van vitale senioren. De woonvisie onderschrijft dat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is. De belangrijkste opgaven rondom dit aspect zijn:
1. Realiseren van middelgrote en kleine woningen (sociale en particuliere huur en koop) die geschikt zijn voor senioren (gelijkvloers en (thuis)zorg leveren is mogelijk) bij voorkeur grondgebonden en nabij voorzieningen.
2. Realiseren van levensloopbestendige woonvormen voor groepen en paren met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting.
3. Initiatieven van 'onderop' stimuleren om te komen tot nieuwe vormen van wonen met bescherming.
4. Binnen voorliggend plan is onder andere ruimte voor de realisatie grondgebonden patiowoningen die levensloopbestendig gerealiseerd worden. Hierdoor kunnen senioren die gelijkvloers leven ambiëren langer zelfstandig blijven wonen. Dit sluit aan bij het eerste aspect dat hierboven is genoemd. Daarnaast worden de gestapelde woningen in het plangebied ook levensloopbestendig gerealiseerd.

Analyse
Duurzaam bouwen en wonen
De woningen worden volgens de nieuwste maatstaven (vierde speerpunt) omtrent duurzaam bouwen en wonen, zoals eerder is aangehaald in paragraaf 3.2. In deze paragraaf is naar voren gekomen welke technieken gebruikt worden om het aspect duurzaamheid mee te nemen in het bouwplan.

Vitale en krachtige kernen
Ten slotte sluit het initiatief aan bij het vijfde speerpunt 'vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en neutraal. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Zeeland, waarin voor de doelgroep vitale ouderen op een duurzame wijze levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Met de toevoeging van deze woningen draagt dit initiatief bij aan het vitaal houden en verder ontwikkelen van de dorpskern.

Plancapaciteit
Sinds de vaststelling van de Woonvisie op 19 februari 2019 zijn er diverse plannen en ontwikkelingen geweest binnen de gemeente. De genoemde harde en zachte plancapaciteit is derhalve inmiddels achterhaald. De Woonvisie geeft hierin ook aan dat nieuwe ontwikkelingen niet kwantitatief maar enkel kwalitatief worden getoetst. Hierin is echter opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een aantoonbare negatieve concurrentie met omliggende ontwikkelingen. Onderhavig initiatief draagt met de realisatie van diverse woningen niet bij aan een aantoonbaar negatieve concurrentie.

4.3.2.1 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekent. De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Naast het versneld realiseren van woningen verhogen we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwopgave tot 67% verhogen (voor zover mogelijk en wenselijk). De nadruk ligt daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen (30%). Daarmee is de Regionale Woondeal een inspanningsverplichting. In deze paragraaf toetsen we voorliggende woningbouwontwikkeling aan de Woondeal.

Analyse
Voorliggende locatie is een woningbouwlocatie waarvoor voor de totstandkoming van de Woondeal een anterieure overeenkomst is ondertekent. Zowel de selectie- en gunningsprocedure, gunningsbesluit als ook de koop-realisatieovereenkomst dateren van vóór de Woondeal. Daarmee is het niet mogelijk noch wenselijk (in het kader van woningbouwversnelling) om het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen.

Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal, daar deze afspraken vóór 1 juli 2023 zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Wel is er, in de geest van de Woondeal, aandacht geweest voor aanpassingen in het programma. Dit heeft ertoe geleid dat er een hoger aandeel sociale en levensloopbestendige woningen in het plan zijn gebracht. Het plan voorziet in de realisatie van 50 sociale huurwoningen (ca. 25%), 47 middeldure huur/koopwoningen (24%), 10 goedkope koopwoningen (5%) en 27 koopwoningen op de NHG grens (14%). Daarmee is het aandeel betaalbaarheid 67%. Naast de behoefte aan sociale woningen voorziet Repelakker II met 55 nultredewoningen ook in een deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen en worden 20 appartementen toegevoegd. In paragraaf 3.1.4 is een tabel met de precieze woningbouwverdeling opgenomen.

Conclusie
Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal. Het is niet mogelijk noch wenselijk het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen.

4.3.2.2 Sturen op kwaliteit

De planlocatie is gelegen tegen het centrumgebied en het betreft een geplande uitbreidingslocatie. Stedenbouwkundig is het gewenst om het nu nog agrarisch gebied, gelegen in het aan de westzijde van de bebouwde kom (uitbreiding), te benutten voor woningbouw.

Zeker gezien de huidige zoektocht naar ontwikkelingslocaties om in de toekomstige woningbouwopgave te kunnen voorzien, waarbij de woningbouwopgave vooral ligt bij de doelgroepen jongeren en senioren. Voor de laatste doelgroep is ook wonen en zorg een belangrijk aspect. Senioren wonen langer zelfstandig thuis, maar er is wel behoefte aan verzorgd wonen. Door de diversiteit aan woningtypen in het plangebied kan worden ingespeeld worden op de behoefte voor jongeren en senioren.

In voorliggende ontwikkeling is er sprake van uitbreiding van maximaal 200 woningen binnen een groot plangebied waardoor een grote groene zone in het plan opgenomen is. Dit levert een grote meerwaarde op voor het plan. Het is daarom voorstelbaar dat onderhavig plan qua prijsklasses afwijkt van de woonvisie.

In zijn geheel genomen wordt er in afdoende mate voldaan aan de woonvisie en wordt er duidelijke meerwaarde gerealiseerd. Kwantitatief kan er worden gesteld dat er, gezien de huidige woningmarkt, geen sprake is van negatieve concurrentie en dat het plan daarom doorgang kan vinden. Kwalitatief is er dus sprake van meerwaarde. Onderstaande tabel toont de kwalitatieve score per thema op basis van de planverbeteraar systematiek uit de woonvisie.

	Thema's	**Score**
1	Het plan ligt in de kern Zeeland	8
2	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren (levensloopbestendig)	9
3	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	9
4	Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
5	Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
6	De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid	9
7	Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	9
8	Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	9

9	Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	0
10	Het plan is een verrijking voor het landschap	8
	totaalscore	**61**

	Toelichting per thema
1	Het plan ligt ingesloten tussen de bebouwing van de Repelakker, Kerkstraat en Voederheil
2	Onderhavig plan past binnen de bestaande vraag naar woningen voor vitale senioren
3	Het plan biedt betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners
4	Met het plan wordt geen woon-zorg concept gerealiseerd
5	Het plan is geen initiatief ontwikkeld door een groep burgers
6	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam. Onder andere wordt er gasloos gebouwd, worden er mogelijk warmtepompen (inclusief vloerverwarming) aangelegd en worden er indien mogelijk zonnepanelen gerealiseerd op de daken. Een en ander staat nader beschreven in paragraaf 3.2
7	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid, onder andere door het opnemen van de grote groenzone in het plan ander staat nader beschreven in paragraaf 3.1.3
8	Door het realiseren van de grote groenzone met openbaar groen ontstaat er meer biodiversiteit voor flora en fauna dan in de huidige situatie.
9	Binnen de planlocatie is alleen agrarisch gebeid aanwezig wat nu geen stedenbouwkundig probleem vormt.
10	Onderhavig plan zorgt met de grote groenzone voor een verrijking van het landschap

Conclusie
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de geactualiseerde woonvisie. Daarnaast moet worden benadrukt dat de beoogde locatie een uitbreidingslocatie betreft die uitermate geschikt is voor woningbouwontwikkeling.

4.3.3 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap mag ook bestaan uit een financiële bijdrage in een landschapsfonds. Over toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente afspraken gemaakt met de provincie, die op 12 december 2023 door de gemeenteraad worden vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Maashorst.

Er wordt een methodiek gehanteerd waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen een onderscheid wordt gemaakt in drie categorieën.
- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Onderhavig planvoornemen betreft een categorie 3-ontwikkeling (planmatige ontwikkeling in het buitengebied). In gebieden waar op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie het gebied is aangeduid als stedelijk afweegbaar geldt dat 1% van de totale uitgifteprijs moet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitgifteprijs is gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzen

De precieze invulling van dit gebied wordt nader uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan. De benodigde investering zal fysiek worden gerealiseerd of (deels) worden gestort in het gemeentelijk landschapsinvesteringsfonds ten behoeve van natuur- of landschapsproject binnen de gemeente Maashorst.
Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de bijdrage in het landschapsinvesteringsfonds geborgd. Wanneer sprake is van een fysieke investering zal worden onderbouwd op welke wijze deze investering bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuplanologische aspecten onderbouwd. Tijdens het proces van dit bestemmingsplan is het plangebied en daarmee de woning aantallen verkleind. Diverse onderzoeken zijn daarom uitgevoerd voor een groter gebied namelijk het plangebied van de Gebiedsvisie. Omdat de resultaten van de meeste onderzoeken niet leiden tot een andere uitkomst zijn deze onderzoeken gebruikt voor de onderbouwing van de diverse aspecten.

Voor sommige onderzoeken geldt dat geadviseerde vervolgonderzoeken betrekking hadden op gronden buiten het huidige plangebied. Deze vervolgonderzoeken zijn daarom (nog) niet uitgevoerd/bijgevoegd.

5.1 Bodemkwaliteit

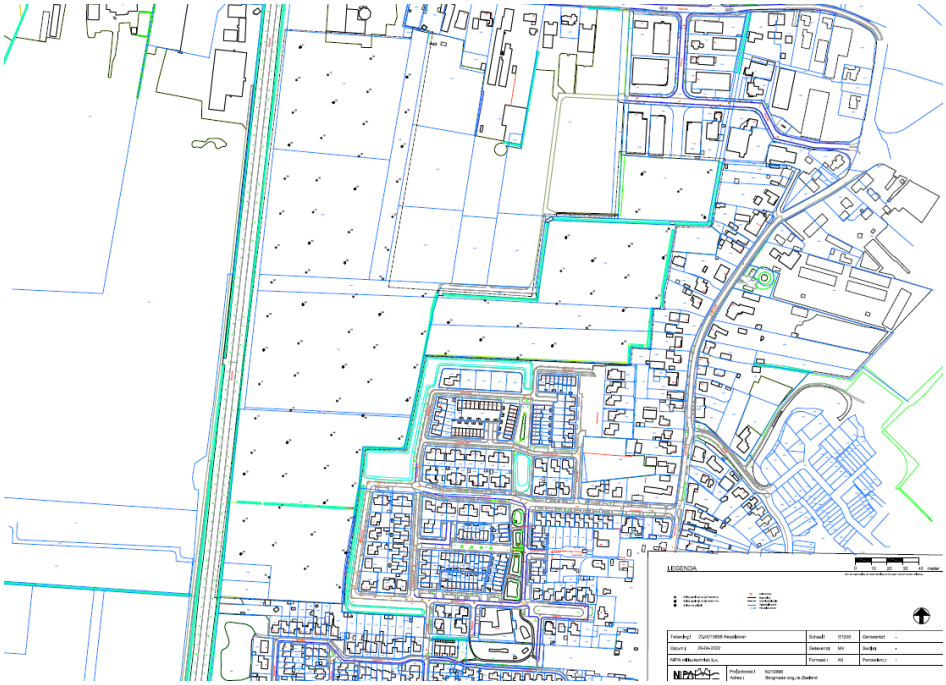
5.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.2 Analyse

Verkennend bodemonderzoek

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft NIPA milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Repelakker Fase 3 Zeeland" (26 april 2022, N210898). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6.



Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Repelakker fase 3 Zeeland, blijkt dat de vaste bodem niet verontreinigd is zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde gehaltes aan zware metalen en plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond. De aangetoonde gehaltes zijn dermate laag dat deze geen belemmeringen vormen voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie en vormen daarmee ook geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4 van de rapportage, in principe verworpen te worden, vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen in het grondwater. De gevolgde strategie is

echter als voldoende te beschouwen.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol. Tegen voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:
- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Aanvullend onderzoek organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).
Om de aanwezigheid van OCB's inzichtelijk te maken heeft NIPA milieutechniek b.v. een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "aanvullend onderzoek Verkennend bodemonderzoek Repelakker Fase 3 Zeeland" (27 oktober 2022, N210898.001.002/NVV). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Er wordt het volgende geconcludeerd:
Op basis van deze onderzoeksresultaten en op basis van de onderzoeksresultaten uit het eerder uitgevoerd bodemonderzoek door Van Oort Bodemonderzoek (2021) kan, overeenkomstig het vooroverleg met ODBN, worden geconcludeerd dat met een voldoende mate van zekerheid is aangetoond dat de voormalige boomgaarden binnen het plangebied niet zijn verontreinigd met OCB.

De bestaande waterlopen van woongebied Repelakker II zijn in het kader van de planologische procedure voor dat betreffende bestemmingsplan reeds onderzocht en hier niet opnieuw onderzocht.

5.1.3 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan. Het verkennend onderzoek voor de resterende percelen zal bij de omgevingsvergunning worden aangeleverd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Inleiding
Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:
- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.
In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.2.2 Analyse
Invloed plan op de omgeving
Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve van de functie wonen geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. De grotere verkeersaantrekkende werking kan wel tot hinder leiden. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai zal dit aspect nader onderzocht worden.

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Agrarische bedrijven
Ten noorden van het plangebied aan de Voederheil zijn enkele (agrarische) bedrijven gesitueerd. De hindercirkels rond deze bedrijven zouden een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van woningbouw. De situatie ten aanzien van het geuraspect is daarom inzichtelijk gemaakt.

De omliggende agrarische bedrijven hebben volgens het 'Bestand Veehouderij Bedrijven' van de Provincie Noord-Brabant nog een vergunning voor diverse dieren. Uit het geuronderzoek blijkt dat alleen de richtafstand van de planologische rechten van Voederheil 29 voor een heel klein deel tot over het plangebied reikt (zie paragraaf 5.5 Geurhinder veehouderijen en bijlage 8).
de agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor de planologische procedure.

Woningen achterzijde Kerkstraat
Het plangebied ligt op meer dan 100 meter afstand van de bestaande bedrijven. De realisatie van woningen levert geen belemmeringen op voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en andersom is er geen hinder van de bedrijven te verwachten.

LPG tankstation
Ten noorden van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Dit bedrijf wordt niet gehinderd door de nieuwe woningen omdat de woningen niet binnen het invloedsgebied van het tankstation liggen. In paragraaf 5.3 wordt dit uitgebreider beschreven.

5.2.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Inleiding
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= T). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag(veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te

laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10%en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1*) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

WANNEER GROEPSRISICOVERANTWOORDEN?

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

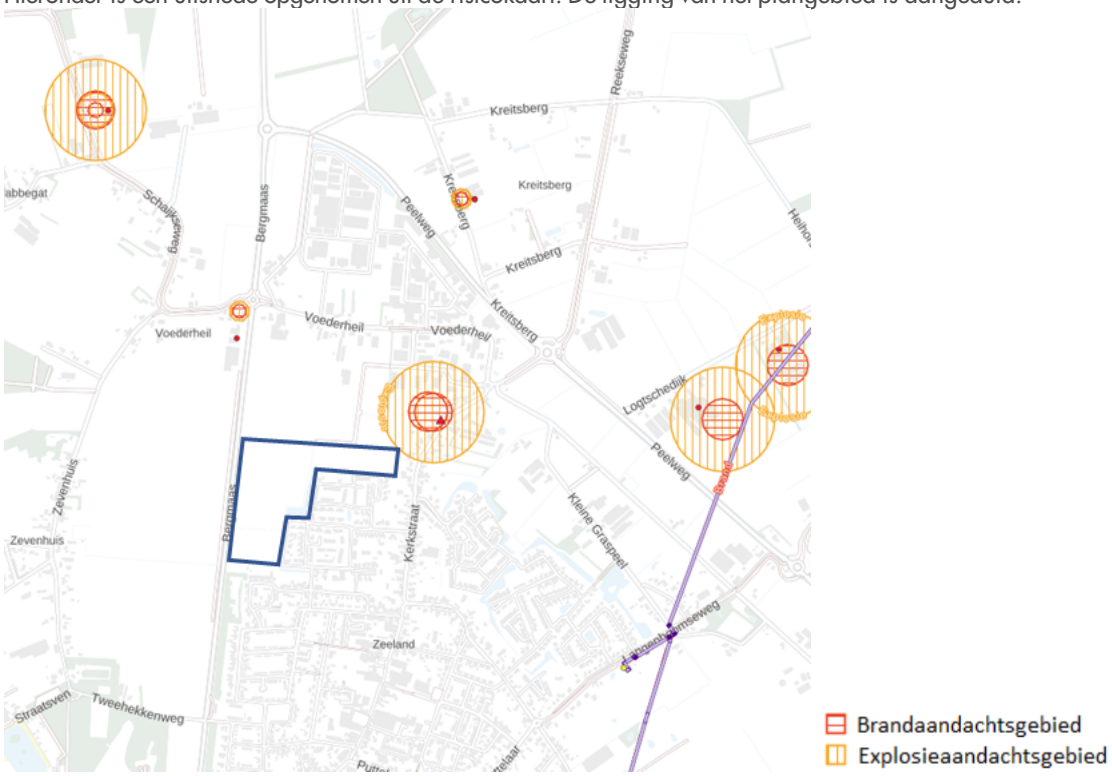
Overige Wet- en regelgeving
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd
De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en voormalige gemeente Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. Formeel gezien is deze beleidsvisie niet meer van toepassing omdat de nieuwe gemeente Maashorst deze opnieuw moet vaststellen. Omdat de in de beleidsvisie wel zorgt voor een grotere veiligheid voor de bevolking zijn hierna toch de ambities uit de beleidsvisie opgenomen.

De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:
1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

5.3.2 Analyse
Beschouwing risicobronnen

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de risicokaart. De ligging van het plangebied is aangeduid.



UITSNEDE RISICOKAART

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichtingen aanwezig op Kerkstraat 117 Dit betreft een benzinestation met een LPG-tank en Propaantank. Het brandaandachtgebied (10^{-6} contour - 60 m) ligt op grote afstand van het plangebied. Het explosieaandachtsgebied (150 m) reikt net niet tot over het plangebied en vormt dus geen belemmering voor voorliggend ontwikkeling.



UITSNEDE RISICOKAARTINGEZOOMD

Transportroutes

De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een spoorweg, weg of waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en de weg vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 985 m. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

Als rekening wordt gehouden met de hindercirkels tot het tankstation is verdwenen vormt het aspect externe veiligheid geen planologische belemmering voor het plan.

5.4 Volksgezondheid

5.4.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.4.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen
Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen dienen stuk voor stuk te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden en of advisering door de GGD wenselijk is. De uiteindelijke keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Stappenplan
Stap 1 Endotoxinen
Op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (Endotoxine toetsingskader 1.0) kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.
Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn twee pluimveeveehouderijen actie opeen afstand van circa 455 en 680 m. Er liggen geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er dient een nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden.

Stap 2 Emissies
Er is geen sprake van een ontwikkeling van een veehouderij.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
Dit aspect is beoordeeld in paragraaf 5.5 Geurhinder veehouderijen van deze toelichting. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft agrarische geur.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
De geurbelasting voldoet voor het plangebied aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5,0 ouE/m^3.

Stap 4a Binnen een veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden
Ja, maar er is in de nabije omgeving geen combinatie van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling

Stap 5a Geitenhouderij
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans

hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Volgens het bestemmingsplan Buitengebieden 'Kernregistratie dierverblijven' is op de locatie Schaijkseweg 10, Zeeland een geitenhouderij aanwezig zijn. Dit betreft slecht 1 geitenhouderij met vergunning voor 1.200 geiten op ca. 970 meter afstand. De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren hebben invloed op de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Tussen het plangebied en de betreffende geitenhouderij liggen al bestaande woningen. De meest voorkomende windrichting is zuidwest. Het plangebied ligt ten noordwesten van het bedrijf en ligt ten opzichte van de geitenhouderij niet in de meest voorkomende windrichting.

Stap 5b Pluimveebedrijven
Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van twee pluimveebedrijven. Deze zijn op circa 455 en 680 m afstand gelegen.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de
onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017-2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Stap 5c Overige veehouderijen
De planlocatie is gelegen buiten de afstand van 250 meter van meerdere overige veehouderijen aan Voederheil.

Stap 6. Is er sprake van mestbe- of verwerking
Niet van toepassing.

Stap 7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid
Of in (de omgeving van) het plangebied sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid zou kunnen volgen uit de klachtenregistratie bij de gemeente.

Conclusie stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid
De beperkte toetsing op afstanden leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Betrek bij deze afweging het al dan niet inwinnen van GGD-advies.

5.4.3 Boom- en fruitteelt
Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse
Het plan leidt tot een uitbreiding van de kern Zeeland met 200 woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.4.4 Hoogspanningsverbindingen
De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot een uitbreiding van de kern Zeeland met 200 woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2,8 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.4.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Er wordt advies van de GGD-gevraagd.

5.5 Geurhinder veehouderijen

5.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.5.2 Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Maashorst is in 2022 ontstaan uit de fusie van de gemeente Uden en Landerd. Deze voormalige gemeenten liggen in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet.
De voormalige gemeente Landerd wat nu deel uitmaakt van de gemeente Maashorst heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geurhinder en veehouderij biedt om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de wettelijke normen in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landerd, partiële wijziging 2021'. Deze geurverordening is nog steeds geldend. In de geurverordening zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Uit de normenkaart valt op te maken dat het plangebied is gelegen in deelgebied F 'Buitengebied'. Echter omdat het om een uitbreiding van het dorp Zeeland gaan wordt in voorliggend onderzoek uitgegaan voor de geldende normstelling voor het deelgebied 'Woonkern Zeeland'.

In de geurverordening van de voormalige gemeente Landerd zijn afwijkende normen opgenomen voor het deelgebied 'Woonkern Zeeland' waar het plangebied na realisatie toe gaat behoren.

In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied A 'Woonkern Zeeland' genoemd in artikel 2 van deze verordening 1 OU_E/m^3.

Conform artikel 4 lid 1 van de verordening bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, uitgezonderd melk-, kalf-, zoogkoeien, fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar opgenomen. Voor gebied A 'Woonkern Zeeland' bedraagt deze afstand tenminste 100 meter.

In artikel 4 lid 3 is de minimale afstand tussen melkrundveehouderijen met melk-, kalf-, zoogkoeien, fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar (categorieën A1, A2 en A7 uit de Regeling geurhinder en veehouderij en een geurgevoelig object opgenomen. Hierbij is de afstand afhankelijk van het aantal dieren en de wijze van huisvesting van de dieren.

Naast het wettelijke toetsingskader dient bij de realisatie van geurgevoelige objecten rekening te worden gehouden met de achtergrondbelasting voor het aspect geur ten gevolge van de omliggende veehouderijen. Eveneens dient te worden onderzocht of sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vergunde rechten van de omliggende veehouderijen.

Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7" d.d. 1 mei 2007 hierin is een relatie tussen de voor- en achtergrondbelasting en de geurhinder weergegeven voor een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied.

In de 'Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij, gebiedsgericht geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij' (d.d. 2 mei 2008) zijn normen opgenomen voor het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondgeurbelasting. In deze gebiedsvisie is een maximale achtergrondgeurbelasting van 10 OU_E/m^3 opgenomen voor woningen binnen de bebouwde kom en een streefwaarde van 20 OU_E/m^3 voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. In onderhavige situatie wordt beschouwd als binnen de bebouwde kom waarvoor conform de gebiedsvisie een maximale achtergrondgeurbelasting van 10 OU_E/m^3 geldt.

5.5.3 Verantwoording

Er is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geurinvloed van de omliggende veehouderijen op de woningbouwontwikkeling te Zeeland (gemeente Maashorst). De rapportage 'Agrarisch geuronderzoek, Repelakker III te Zeeland', 14 november 2023, LAD010-0001) is opgenomen als bijlage 7.

Enerzijds kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

Middels voorliggend onderzoek is onderzocht of kan worden uitgesloten dat sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen. Tevens is in dit onderzoek onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting.

Beoordeling milieurechten en planologische rechten
De planontwikkeling maakt geen inbreuk op de milieurechten en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen aan de Voederheil 13, 18 en 33.
Voor de veehouderij aan de Voederheil 29 blijkt dat de geurcontour van 200 meter rondom de dierenverblijven uit de vigerende vergunning niet reikt tot het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat op de bestaande vigerende milieurechten voor geur van de veehouderij aan de Voederheil 29 geen inbreuk wordt gemaakt door de plangebied. De planologische geurcontour van 200 meter rondom het planologisch vastgestelde bouwvlak reikt tot over een klein deel van het plangebied. Zolang er geen geurgevoelige objecten op dit deel van het plangebied worden gerealiseerd wordt er geen inbreuk gemaakt op de planologische geurrechten van de veehouderij aan de Voederheil 29.

Beoordeling woon- en leefklimaat
De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Logtschedijk 2 is maatgevend bedraagt ten hoogste 1,4 OUE/m3. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 5,15 OUE/m3 ter plaatse van de geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'goed'.

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondgeurbelasting' is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondgeurbelasting maatgevend voor het woningbouwplan. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'goed' ter plaatse van de randen van het plangebied.

5.5.4 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt voor het plangebied geen planologische belemmering, mits geen geurgevoelige objecten binnen de op de verbeelding opgenomen geurzone worden gerealiseerd.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor extra verkeersbeweging binnen het plangebied, maar ook daarbuiten. Daarom is het van belang de diverse ontwikkelingen in en rondom de kern Zeeland in relatie met elkaar te bezien. In dat kader dient in ieder geval ook de uitbreiding van Voederheil te worden meegenomen. Door Megaborn is ten behoeve van het opstellen van de Gebiedsvisie een verkeersmodelstudie uitgevoerd voor de autonome groei en ontwikkelingen (zie bijlage 9) waaruit naar voren kwam dat, om overbelasting van de Voederheil en Kerkstraat te voorkomen, het gewenst is om via de nieuwe ontwikkeling van Repelakker een ontsluiting tussen de Bergmaas en Kerkstraat te realiseren. Zowel ontsluiten op de Vaandriglaan als op de Kerkstraat is hierbij de insteek, waarbij het zwaartepunt op de noordelijke ontsluiting op de Kerkstraat zou moeten liggen.

Omdat het plangebied van voorliggend bestemmingsplan alleen de 1e fase van de totale ontwikkeling betreft is er nu sprake van een gewijzigde situatie. Het aantal woningen die de komende 10 jaar gerealiseerd zal worden is beperkt tot 200 woningen en de voorgestelde ontsluiting bij het tankstation aan de Kerkstraat kan voorlopig niet gerealiseerd worden. Om de impact van deze gewijzigde situatie te onderzoeken is door Mobicon een aanvullend onderzoek uitgevoerd: 'Verkeersstudie Repelakker III Zeeland', (12 juli 2024, M08201-R-E5). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Omdat er vanuit de buurt zorgen bestaan over de verkeerskundige impact van de ontwikkeling, is het onderzoek in samenwerking met de buurt opgesteld. In onderzoek zijn vier scenario's beschouwd:

- scenario A: 0-variant zonder maatregelen;
- scenario B: Scenario zonder verbinding voor auto’s met de bestaande Vaandriglaan en de nieuwe wijk. Er is in dit scenario geen verbinding met de bestaande bebouwing;
- scenario C: Scenario met een knip voor auto’s (niet voor langzaam verkeer) in de verkeersstructuur in de nieuwe wijk. In dit scenario is er wel een verbinding met de bestaande bebouwing, maar wordt wijkvreemd verkeer ontmoedigd;
- scenario D: Scenario met een gefaseerde realisatie van de ontsluiting, waarbij de directe aansluiting op de Bergmaas pas bij de oplevering van het noordelijke deel wordt gerealiseerd.



Megaborn cocludeert dat op de Kerkstraat in scenario's B en D een onwenselijke verkeerssituatie ontstaat , dit zijn dus geen realistische scenario's. Scenario's A en C zijn verkeerskundig gezien vergelijkbaar, er kan dan ook geen voorkeursvariant worden onderscheiden. Kiezen voor een ontwerpvariant met slechts 200 woningen leidt alleen bij scenario D tot een onwenselijke situatie, voor scenario's A, B en C leidt deze variant tot een acceptabele situatie.

Ten opzichte van de verkeerskundige richtlijnen ontstaat er in geen van de scenario's een verkeerskundig knelpunt ten aanzien van verkeersveiligheid- of leefbaarheid op de Vaandriglaan. Qua doorstroming is de beoogde nieuwe rotonde op de Bergmaas en het kruispunt Vaandriglaan/Kerkstraat onderzocht. Op geen van deze kruispunten worden knelpunten verwacht en vanuit de verkeersdoorstroming is geen voorkeursvariant te onderscheiden.

Gevolgen bestemmingsplan
Scenario B (uitsluiting Vaandriglaan) is alleen mogelijk bij de ontwikkelingsvariant van 200 woningen, omdat de druk op de Kerkstraat anders onaanvaardbaar wordt. Met het oog op de toekomst (voor de totale ontwikkeling) is het niet wenselijk om een aansluiting tussen de bestaande en de nieuwe wijk in dit bestemmingsplan uit te sluiten. Daarom is er in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk.

5.6.2 Parkeren

Ruimtelijk ontwikkelingen zorgen ook voor een nieuwe parkeerbehoefte door de toename van functies in het gebied, in dit geval alleen wonen. De nieuwe parkeerbehoefte mag geen extra parkeerdruk op de omgeving opleveren en zal dus binnen het plangebied opgelost moeten worden. In het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' zijn de parkeernormen opgenomen die voor nieuwe ontwikkelingen gelden. Voor deze ontwikkeling zal daarbij worden aangesloten.

Omdat voorliggend bestemmingsplan gebaseerd is op de vastgestelde Gebiedsvisie en nog niet uitgewerkt is tot een stedenbouwkundig plan is er op dit moment nog onvoldoende inzicht in de precieze parkeerbehoefte. Deze is namelijk afhankelijk van de verdeling van de woongebieden, het aantal woningen en het type woningen op welke plek in het plangebied.

Bij de verder uitwerking van de Gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan zal, rekening houdend met de in de Gebiedsvisie opgenomen uitgangspunten, de parkeerbehoefte worden berekend en in een parkeerplan worden

opgenomen, omdat op dat moment de woningtypen en de locatie bekend zijn.
De uitwerking van het parkeerplan zal tegelijkertijd met het Stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. Daarnaast dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ook te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

De parkeerbehoefte vormt geen planologische belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7 Geluid

5.7.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.7.2 Analyse

Akoestisch onderzoek binnen plangebied ten gevolge van omliggende wegen.
Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai " (18 augustus 2023, N210574.003/LHO). Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

NIPA Milieutechniek heeft 4 modelvarianten doorgerekend:
1. zonder akoestische maatregelen
2. met een beperkte (groene) wal of scherm met hoogte van max. 1,5 meter langs de Bergmaas
3. toepassing diffractor (een betonnen constructie die direct naast de verharding van de Bergmaas geplaatst wordt), al dan niet in combinatie met groene wal langs de Bergmaas.
4. met snelheidsverlaging op Bergmaas van 80 naar 60 km/uur.

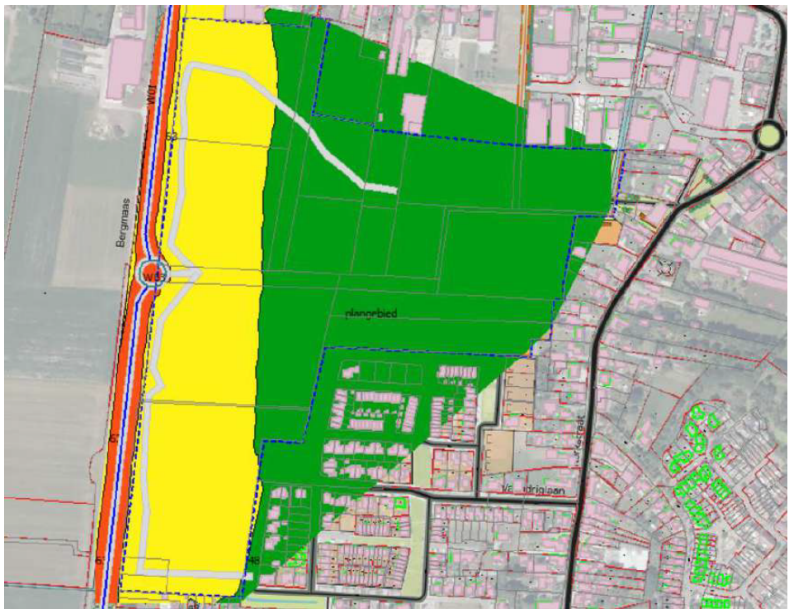
De doorrekening heeft plaatsgevonden op 3 waarneemhoogten.

Uit de doorrekening blijkt dat voor een deel van het plangebied een geluidsbelasting van meer dan 48 dB(A) wordt berekend. Uit de berekeningen blijkt echter ook dat alleen ter plaatse van de geprojecteerde rotonde de geluidsbelasting boven de 63 dB(A) komt. Dit betekent dat er voor het deel van het plangebied waar niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde wel een Hogere grenswaarde kan worden aangevraagd.

Omdat er nog geen stedenbouwkundig plan is en er niet bekend is of er geluidwerende maatregelen worden genomen is voor het gebied waarvoor een Hogere waarde moet worden aangevraagd in dit bestemmingsplan rekening gehouden met variant 1, zonder akoestische maatregelen en dan de waarneemhoogte waarbij de 48 dB(A) contour het verst het plangebied in gaat.

Wanneer het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt zullen de akoestische maatregelen worden bezien. De verwachting is dat voor de 2e lijnsbebouwing (bebouwing achter de woningen aan de Bergmaas) de geluidsbelasting al minder hoog zal worden dan nu berekend is. Daarom is in de regels opgenomen dat er bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dient te worden wat de werkelijk geluidsbelasting op de gevels van de woningen is en dat daar de noodzakelijke geluidwering aan de gevels op afgestemd dient te worden.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de rekenresultaten zichtbaar van het worstcase model variant 1 op 7,5 meter waarneemhoogte.



Binnen de groene vlakken wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (inclusief correctie art. 110g van de Wgh) voor wegverkeerslawaai van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Bergmaas. In dit gebied kunnen woonfuncties zonder ontheffing worden gerealiseerd. In het gele vlak wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In dit gebied kunnen uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd onder voorwaarde dat er een hogere waarde wordt vastgesteld.
Het ontwerpbesluit Hogere Waarde is als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Akoestisch onderzoek buiten plangebied ten gevolge van ontwikkeling en wijziging verkeerssituatie.
Door de ontwikkeling van Repelakker III is niet alleen sprake van geluidbelasting van de bestaande wegen op de nieuwe woningen, maar zal mogelijk door de gewijzigde verkeerssituatie ook nieuwe geluidbelasting van het verkeer van de ontwikkeling op de bestaande woningen ontstaan.

Door het op dit moment alleen mogelijk maken van fase 1 van Repelakker III, is het uitgevoerde verkeersonderzoek niet meer volledig representatief op het gebied van akoestiek.
(zie paragraaf 5.6.1).

Derhalve is door omgevingsadviesbureau De Roever middels een aanvullend onderzoek het effect van de beoogde wijzigingen op de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de in de omgeving aanwezige woningen onderzocht: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai reconstructie Voederheil & Repelakker Zeeland", (3 mei 2024, 20240514.v02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 bijgevoegd. In het onderzoek zijn ook de gevolgen van de uitbreiding van industrieterrein Voederheil meegenomen.

In het kader van deze plannen (Repelakker III en Industrieterrein Voederheil) vinden er enkele wijzigingen plaats aan de infrastructuur. Deze aanpassingen hebben mogelijk invloed op de geluidsbelastingen bij woningen in de omgeving. Als dergelijke wijzigingen worden genomen bij gezoneerde wegen dient er aangetoond te worden of er sprake is van “reconstructie” zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Als er sprake is van een reconstructie dan moeten er maatregelen beschouwd worden om te onderzoeken of een geluidsreductie mogelijk is.

De Roever concludeert dat er geen sprake is van 'reconstructie'. De heersende waarde ter plaatse van de bestaande woningen variëren tussen de 50 en 65 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). De geluidsbelastingen ter plaatse van de bestaande woningen variëren na uitvoering van het plan tussen de 40 en 65 dB. De maximale toename van de geluidbelasting ten opzichte van de heersende waarde is 0,77 dB, dat is ruim onder de grenswaarde van 2 dB voor reconstructies. De aanpassingen aan de weginfrastructuur worden daarom niet beschouwd als een reconstructie volgens de wet geluidhinder. Er hoeven geen verdere maatregelen te worden onderzocht.

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is in dat kader geen akoestisch onderzoek nodig. Wel is in paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering de geluidsituatie van mogelijke hinder van de omliggende functies opgenomen.

5.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.
Het onderzoek laat zien dat bebouwing direct naast de Bergmaas mogelijk is. Naast de beschreven geluidwerende maatregelen zal ook de nieuwe bebouwing aan de Bergmaas een afschermende werking hebben waardoor de afstand tot het gebied waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde kleiner wordt.
In de regels is een voorwaardelijke verplichting op genomen dat ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.8.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan betreft een uitbreiding binnen de kern Zeeland met 200 woningen. De ontwikkeling valt onder de NIBM afspraak. Er is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

Goed woon- en leefklimaat
Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Bergmaas, Landerd; 45732'.

categorie	**grenswaarde**	**2020**	**2030**
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	14,9	11,4
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m³	16,3	14,2
jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$	25 µg/m³	9,2	7,5
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM_{10}	35	6,01	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

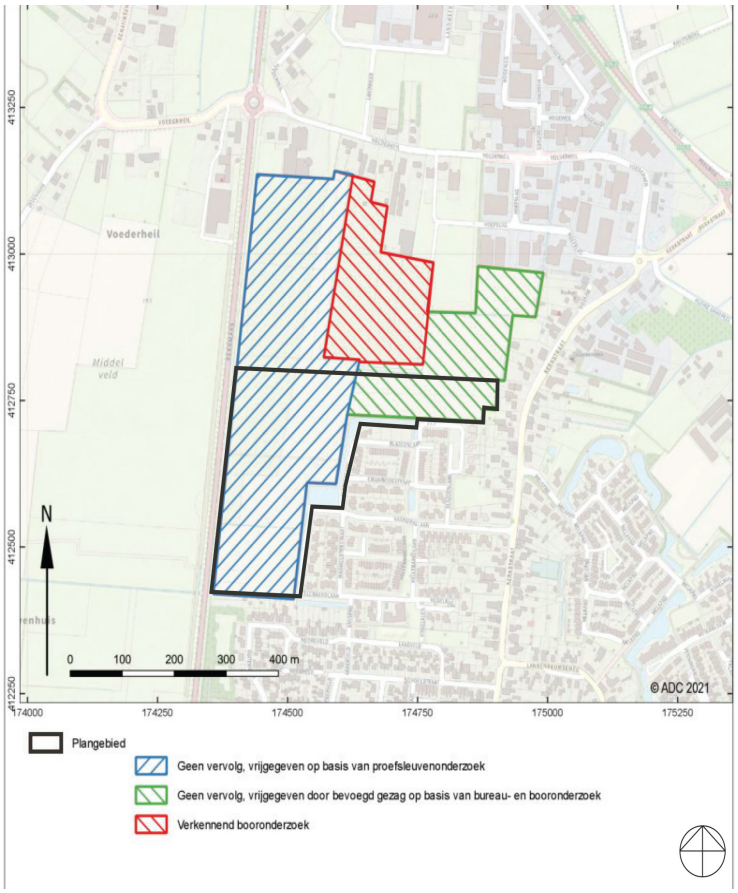
5.9.2 Analyse

Onderhavig plangebied is voor een groot deel (westelijke deel tegen Bergmaas) al onderzocht en is vrijgegeven ten aanzien van archeologische vondsten (zie bijlage 14). Het oostelijk beschikt over een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3). Een archeologisch onderzoek is verplicht voor alle bodemingrepen (waaronder het bouwen) met een oppervlakte van respectievelijk meer dan 100 m^2 en 250 m^2 en een diepte van meer dan 50 centimeter. Het initiatief overschrijdt deze grenzen.

Bureauonderzoek
ADC ArcheoProjecten heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd: rapport "Parkwijk Zelland, Zeeland, gemeente Landerd, Een bureauonderzoek " (21 december 2021, 5670). Het onderzoeksrapport is als bijlage 15 bijgevoegd.

ADC ArcheoProjecten concludeert:
Ter plaatse van een groot deel van het plangebied heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het betreft een bureau- en booronderzoek en een proefsleuvenonderzoek in het westen van het plangebied en een bureau- en booronderzoek in het oosten van het plangebied. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn met uitzondering van greppels uit de Nieuwe tijd geen sporen aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat het gebied te nat was voor bewoning. Bij het booronderzoek in het oosten van het plangebied is aanvankelijk een middelhoge verwachting toegekend aan delen waar een plaggendek dat dikker is dan 50 cm aanwezig is. Op basis van de aanwezigheid van fluviatiele afzettingen onder het plaggendek, het ontbreken van B-horizonten en archeologische indicatoren werd door het bevoegd gezag geconcludeerd dat het terrein te nat was voor bewoning.

Op basis van het bureauonderzoek en de reeds onderzochte en vrijgegeven delen van het plangebied rest een zone van 4,2 hectare ten noorden van het plangebied (rood gearceerd op onderstaande afbeelding) dat nader onderzocht dient te worden. Voor dit deel adviseert ADC ArcheoProjecten om in eerste instantie een verkennend booronderzoek uit te laten voeren. Hiermee wordt het beeld van de bodemopbouw van het plangebied gecomplementeerd.



ADVIESKAARTARCHEOLOGISCHONDERZOEK

Omdat het met rode arcering aangeduide gebied buiten het plangebied ligt is op dit moment geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Ondanks een zorgvuldige onderzoek kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.9.3 Conclusie

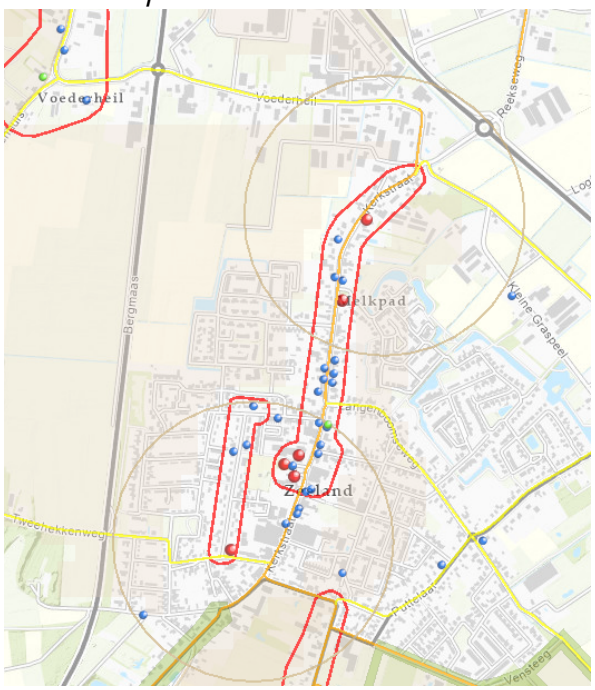
Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.10.2 Analyse



Voor een deel van het plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen in verband met de ligging nabij de Coppensmolen aan de Kerkstraat 122 in Zeeland. Deze aanduiding met bijbehorende voorwaarden in de regels, is één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Afhankelijk van de geplande hoogtes in het plan kan dit een belemmering zijn voor de windvang van de molen.
Aangezien de voorgenomen bouwhoogtes van de nieuwe bebouwing aan de oostzijde van het plangebied niet hoger reiken dan de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat zal deze bebouwing geen nieuwe verstoring van de windvang veroorzaken.

De cultuurhistorische waarden van de bebouwing aan de Kerkstraat worden door de nieuwe ontwikkeling niet aangetast.

5.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.11 Natuurwaarden

5.11.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

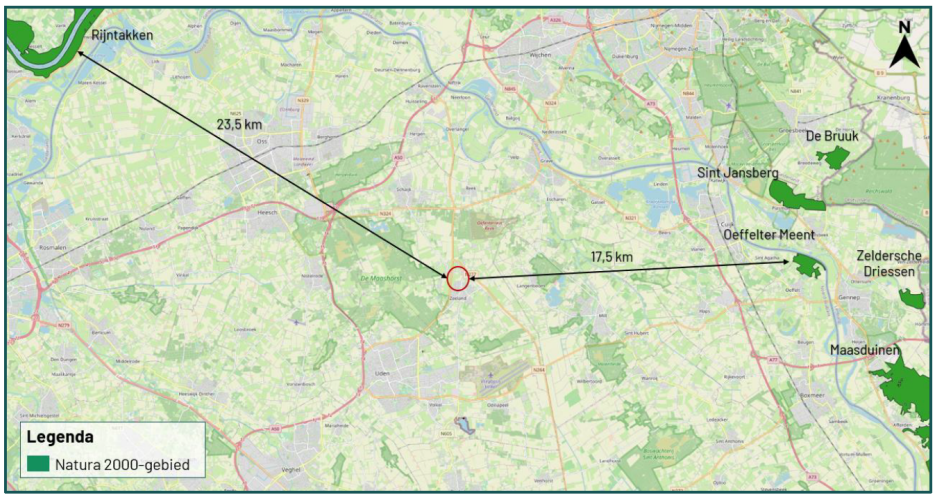
- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.11.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 17,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' (zie onderstaande afbeelding).



De beoogde ruimtelijke ingreep betreft een bestemmingsplanwijziging. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een grote toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is door DGMR een stikstofdepositie-onderzoek ('Nieuwbouwplan Repelakker III Zeeland', 14 juni 2023, kenmerk M.2022.0092.00.R001) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 700 m ligt het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 475 m ligt de Groenblauwe mantel.

In de huidige situatie valt het de gehele planlocatie buiten het NNB. Het NNB is gelegen op een afstand van circa 700 meter van de planlocatie. Er is sprake van een externe werking als activiteiten of ontwikkelingen aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB (c.q. negatief effect vanwege geluid, licht, betreding of verspreiding van stoffen in de lucht). Gezien de afstand tussen de planlocatie en het NNB is het op voorhand uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot significante aantasting van de ecologische waarden binnen het NNB. Conform de huidige Omgevingsverordening zijn negatieve effecten op het NNB uitgesloten.
Ten aanzien van de Groenblauwe mantel geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming
Quickscan flora en fauna
Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Blom Ecologie heeft een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om de effecten van het plan op beschermde soorten te bepalen: rapport "Quickscan Wet natuurbescherming Repelakker te Zeeland" (25 januari 2021, 2021-924, revisie 11 november 2022). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Blom Ecologie concludeert dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: bunzing, das, steenmarter , wezel en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Aanvullend onderzoek ecologie
Blom Ecologie heeft naar aanleiding van de conclusies van de uitgevoerde Quickscan flora en fauna een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de das, kleine marterachtigen, steenmarters en vleermuizen:

rapport "Aanvullend onderzoek ecologie Repelakker te Zeeland" (20 juli 2023, 2022-0718). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 18.

Er wordt het volgende geconcludeerd:

- Das
  Tijdens het onderzoek zijn een onbekend aantal individuen aangetroffen binnen het plangebied, echter zijn er geen sporen waargenomen. De planlocatie betreft een secundair foerageergebied voor de das, echter is de planlocatie niet essentieel door het gebrek aan geschikte gebieden in een straal van 500 meter rondom de planlocatie waar een dassenburcht gelegen kan zijn.
- Kleine marterachtigen
  Tijdens het onderzoek is er eenmaal een bunzing waargenomen. Tevens zijn er geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen binnen het plangebied.
- Steenmarter
  Tijdens het onderzoek zijn wel individuen aangetroffen binnen het plangebied, echter zijn er geen sporen aangetroffen. Derhalve is er geen sprake van essentieel leefgebied voor de steenmarter.
- Vleermuizen
  Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat er enkele functionele foerageergebieden en vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn, maar dat er geen sprake is van aantasting op essentiële vliegroutes en foerageergebieden door de beoogde ontwikkeling.
- Overige soorten
  Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen actieve nesten aangetroffen binnen het plangebied. Met betrekking tot de overige waargenomen soorten is geen sprake van overtreding, mits de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

Uit het aanvullend onderzoek is het resultaat gekomen dat er geen sprake is van negatieve effecten op beschermde natuurwaarde, derhalve is een ontheffing niet benodigd (Vleeshouwers, 2023). De ODBN heeft het aanvullend onderzoek beoordeeld en uit deze beoordeling zijn verschillende opmerkingen gekomen. Deze opmerkingen zijn door Blom in het rapport: 'Onderbouwing aanvullend onderzoek Repelakker te Zeeland, Noord-Brabant', (25 september 2023, 2022-0718), behandelt en uitgewerkt. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 19.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet benodigd.

Voor de uitvoering van de beoogde ruimtelijke ingreep is geen ontheffing Wnb nodig. Er gelden in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen.

Bij de inrichting van het gebied zal onderzocht worden hoe in het plan met de inrichting rekening gehouden kan worden met de diverse hiervoor benoemde soorten door gebruik te maken van bijvoorbeeld een houtwal, struiken, heggen bomen en begroeide waterkanten die voor de genoemde soorten een meerwaarde hebben.

Bescherming van houtopstanden
Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.11.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.12 Waterparagraaf

5.12.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.12.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.12.2.1 Nationaal niveau

- Nationaal Water Programma 2022 - 2027
  Nederland is een waterland. Wateropgaven in Nederland worden door klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk steeds groter en complexer. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 ontwikkeld dat in het voorjaar van 2022 is vastgesteld. Dit is de opvolger van Het Nationaal Waterplan (NWP), het Rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021.

  In het Nationaal Water Programma 2022-2027 worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen beschreven aan de hand van drie hoofdambities voor het waterbeleid:
- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

  Belangrijke onderdelen van het Nationaal Water Programma 2022-2027 zijn de stroomgebied beheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

5.12.2.2 Provinciaal niveau

- Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027
  Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

  Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

5.12.2.3 Gemeente

Programma Omgevingswet Water & Riolering, planperiode 2022-2024 (POW&R)
Het POW&R is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Er is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en inwoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Het POW&R vervult vier hoofdfuncties:
1. Kader gemeentelijke zorgplichten
   overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater en bijdragen aan de zorgplichten oppervlaktewater en drinkwater.
2. Interne afstemming
   met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners (waaronder waterschap)
3. Externe afstemming
   met o.a. bewoners en bedrijven, ontwikkelaars en bouwbedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
   vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Het POW&R laat in het visie hoofdstuk zien hoe de gemeente naast de invulling van de zorgplichten stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater samen met de waterpartners de komende jaren ook een bijdrage leveren aan het behalen van maatschappelijke doelen. Met het uitvoeren van de watertaken die voortkomen uit de zorgplichten riolering beschermt de gemeente de fysieke leefomgeving.

Bij rioolrenovatie, (her)ontwikkelingen of herinrichting van de openbare ruimte wil de gemeente kansen pakken om, bij voorkeur samen met inwoners, ook een bijdrage te kunnen leveren aan een klimaatveerkrachtige en waterrobuuste omgeving.

In het POW&R is daarna beschreven op welke wijze deze ambities tot uitvoering moeten komen en op welke termijn.

5.12.2.4 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- *Waterbeheerplan 2022-2027, waterschap Aa en Maas*
  In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. In het actuele waterbeheerplan krijgen de volgende programma's aandacht:
- Programma Waterveiligheid: Oost Brabant beschermen tegen overstromingen;
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur en Gezond en natuurlijk water;
- Programma Schoon water: Goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken.

- *Brabant Keur*
  In de Keur zijn hydrologische uitgangspunten opgenomen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

  Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde toe, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

  Het waterschap vraagt aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

  Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1 ha, zoals bij deze ontwikkeling, kan de compenserende berging als volgt berekend worden:

  Benodigde compensatie (in m3) = Toename verhard oppervlak (in m2) * 0,06 (in m) * gevoeligheidsfactor
  Hierbij dient een gevoeligheidsfactor van 1, ½ of ¼ toepast te worden afhankelijk van de locatie van het projectgebied. Volgens de Keurkaart bedraagt de gevoeligheidsfactor ter plaatse van het projectgebied 1.

  Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging weer volledig beschikbaar te zijn.

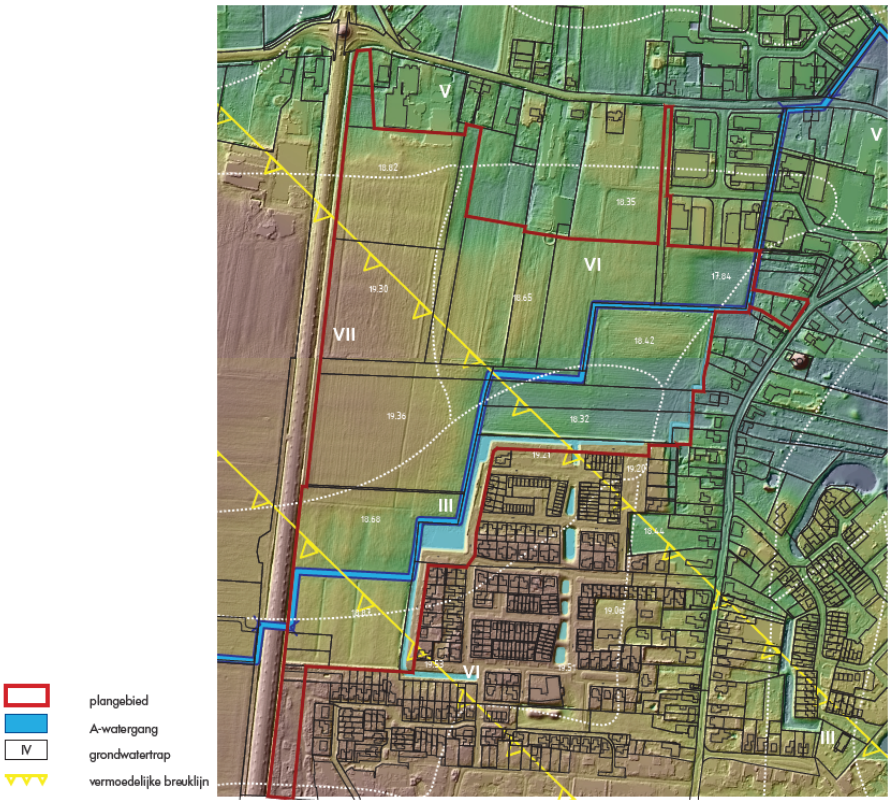
5.12.3 Watersysteem

5.12.3.1 Bodem

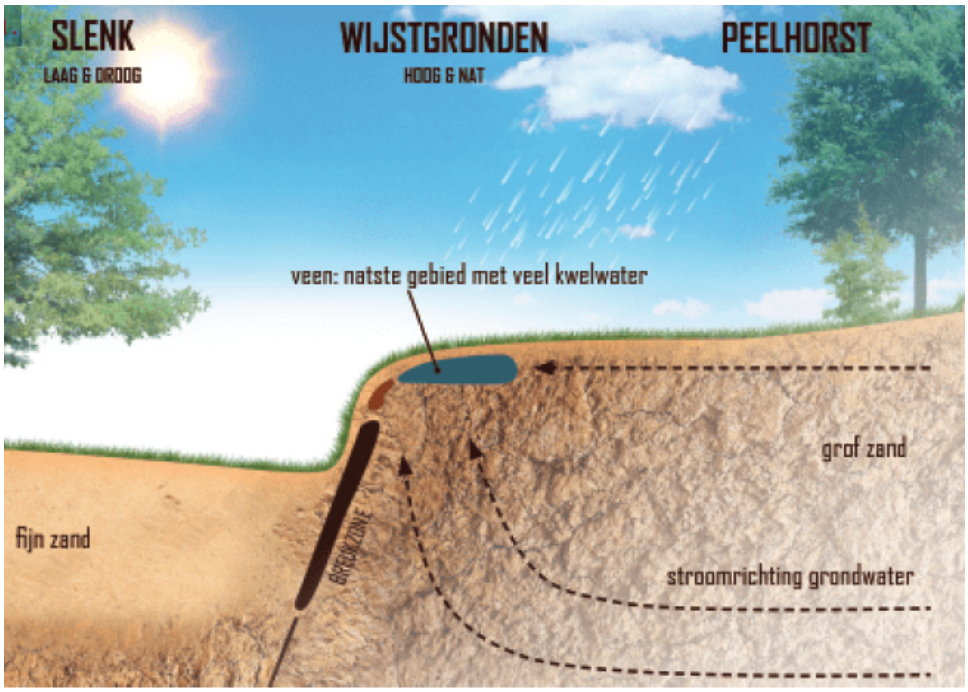
Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen zal in een later stadium een infiltratieonderzoek plaatsvinden voor bepaling van de uitgangspunten van de waterberging en waterloop. De resultaten hiervan zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd.

5.12.3.2 Grondwater

De opbouw van de ondergrond van de landschappen in Noord-Brabant is voor een belangrijk deel bepaald door de breuken. Het breukensysteem is een onderdeel van een stelsel dat loopt van het Rijndal in Duitsland tot onder de Noordzee. De belangrijkste breuken zijn de Gilze-Rijenbreuk, Feldbiss, de Peelrandbreuk en Tegelenbreuk. Het Tegelenbreukstelsel loopt volgens diverse bronnen door het plangebied heen, in de richting zuidoost - noordwest. Deze indicatieve ligging de breuken is hieronder weergegeven.



Een fenomeen dat uitsluitend voorkomt bij breuken in de ondergrond is wijst. Wijst is ijzerrijk grondwater dat op hooggelegen gronden (de horst) als kwel aan de oppervlakte komt. Breuken beïnvloeden namelijk de grondwaterstroom. Op breukvlakken wordt het water in z'n doorstroming belemmerd, kan niet wegstromen naar het laagste punt (de slenk) en stijgt vlak voor het breukvlak weer op. Op plaatsen waar kwelwater aan de oppervlakte komt vindt roestvorming van het ijzerhoudende kwelwater (oxidatie) plaats en ontstaat er een ijzerbank. Een en ander is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding. Wijstgronden zijn dus
veel natter dan de lagergelegen slenk.



Nu is het niet zo dat overal waar breuken voorkomen ook wijst te vinden is. Veel breuken en eventuele kwel zijn aan de oppervlakte niet zichtbaar omdat ze afgedekt zijn door bijvoorbeeld stuifzanden of rivierafzettingen. Het kwelwater blijft daardoor ondergronds. Juist vanwege de
specifieke omstandigheden waaronder wijst voorkomt hebben ze een heel eigen planten- en dierenwereld. Nader onderzoek moet uitwijzen welke mogelijkheden en/of beperkingen er voor het plangebied gelden.

Breuklijnen onderzoek
Om te bepalen waar deze breukenlijnen precies liggen is door Landslide milieu-adviesbureau een onderzoek uitgevoerd 'Sleuvenonderzoek breuken ontwikkellocatie Repelakker III in Zeeland'(3 augustus 2022) . Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd. Er zijn hiervoor meerdere sleuven gegraven op de plaatsen waar de breuklijnen verwacht werden.

Landslide heeft het volgende geconcludeerd:
De 4 gegraven sleuven hebben in de sleufwanden en -bodem tot 1 à 2 m-mv geen aanwijzingen opgeleverd, dat binnen plangebied Repelakker III één of meerdere kaartbreuken (zie figuur 1 in de rapportage) aanwezig zijn en tot in het maaiveld reiken. Evenmin zijn in de ontsloten sleuven aanwijzingen gevonden voor het verspringen ("verzet") van afgezette sedimenten als gevolg van tektonische activiteit. Op basis van de niet-verzette cryoburbatie structuren wordt een inschatting gemaakt dat de afgelopen 12.000 - 15.000 xxxx geen aardbevingen hebben plaatsgevonden die tot in of nabij het maaiveld zichtbaar effect op de bodemopbouw hebben gehad.

Wel werd na het dieper uitgraven van sleuf 1 ("lange sleuf") nabij het knikpunt (figuur 3 en bijlage A in de rapportage) een omvangrijke ijzeroerbank aangetroffen van enkele meters breed en maximaal 1,5 m hoog en werd nabij het begin van sleuf 3 ("korte sleuf") een lijnvormige ijzerverkleuring aangetroffen. Hoewel dit niet uit het sleuvenonderzoek zelf volgt, zouden beide waarnemingen verband kunnen houden met een diepere breukligging, waarvan de mogelijke situering indicatief is weergegeven in figuur 6 in de rapportage.

Conclusie
Voor wat betreft het inrichtingsontwerp lijken er op basis van het sleuvenonderzoek geen "breuk-belemmering" om een breukzone en de directe omgeving daarvan vrij van bebouwing te houden. Indien er een breuk aanwezig zou zijn, reikt die niet tot in of nabij het maaiveld. Wanneer de ijzeroerbank (sleuf 1) en de lijnvormige ijzerverkleuringen (sleuf 3) inderdaad indicatoren zijn voor een diepere breukligging, dan kan overwogen worden om het tracé van de stippellijn in figuur 6 vrij te houden van bebouwing en bijvoorbeeld in te richten als groenstrook en/of waterpartij.

5.12.3.3 Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Haaks op de breuklijn loopt een A-watergang die voor afwatering van het gebied zorgt (zuid naar noord). Deze watergang is al te zien op kaarten uit omstreeks 1900. Rondom de A-watergang staat het grondwater relatief hoog. Ook vanuit de bestaande wijk is bekend dat het grondwater hier hoog staat. De bijzondere aanwezigheid van de breuklijnen, mogelijke wijstverschijnselen en de A-watergang geven de mogelijkheid om iets bijzonders met het (hemel)water in de ontwikkeling van het gebied te doen.

De functie van deze watergang zal bij de nieuwe ontwikkeling behouden te blijven en er mag geen versnelde afvoer van regenwater uit het plangebied plaatsvinden, er mag alleen de landelijke afvoer van de watergang mag plaatsvinden. In overleg met het Waterschap wordt een nieuw waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd.

5.12.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in een gebied waarin waterschapsbelangen een grote rol spelen het waterhuishoudkundig plan zal in samenspraak met het Waterschap worden opgesteld.

5.12.4 Hemelwater

5.12.4.1 Verhard oppervlak

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt. Omdat vanwege de bodemopbouw en de relatief hoge grondwaterstanden infiltratie voor veel gebieden in de kern van Zeeland niet doelmatig is, wordt regenwater in principe, al dan niet vertraagd, afgevoerd naar oppervlaktewater.

Ontwikkeling Repelakker III
Door Kragten is een watertoets opgesteld om de verwerking van het water binnen het plangebied inzichtelijk te maken. In bijlage 20 is de hiervoor opgestelde waterparagraaf opgenomen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met ca. 42.751 m^2. Volgens Waterschap Aa en Maas dient de benodigde compensatie voor het verhard oppervlak als volgt berekent te worden: benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * 0,06 (in m). Hierom dient er circa (42.751 * 0,06 =) 2.565 m^3 water geborgen te worden naar aanleiding van de toename van verharding van de ontwikkeling Repelakker III binnen het plangebied.

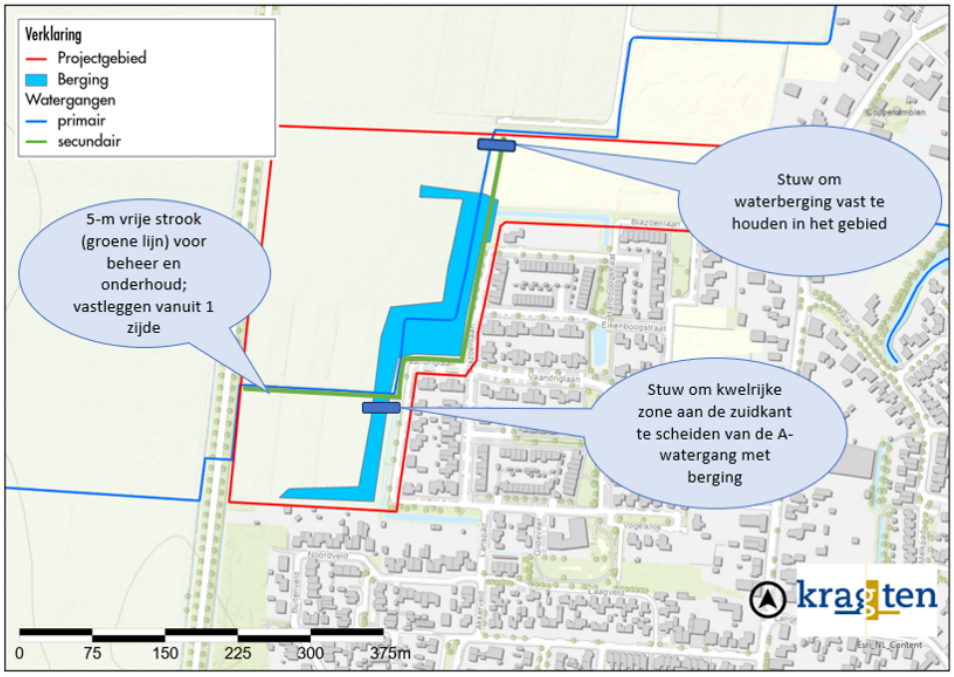
Bestaande waterberging Repelakker I en II
De bestaande waterberging zal samengevoegd worden met de nieuwe bergingsopgave van de nieuwe ontwikkeling. Aan de west- en noordzijde van Repelakker II zijn 2 waterbassins aanwezig met een totaal bergend vermogen van ca. 2.850 m^3.

Totale waterbergingsopgave
In het centrum van het plan is een grote groenzone voorzien waarin een groot deel van de waterberging zal worden gerealiseerd. Deze groenzone is ook als 'Groen' bestemd.
Voor de woningen op grotere afstand van de groenzone zullen mogelijk aanvullende waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd in de nabijheid van de woningen.

In totaal dient 2.565 + 2.850 = 5.415 m^3 water te worden geborgen

Onderstaande figuur geeft een eerste indicatie van het ruimtebeslag en te nemen maatregelen van deze bovengrondse berging. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt aangegeven hoe de bergingsvoorzieningen het meest effectief kunnen worden ingedeeld en hoe het systeem van waterpartijen en waterberging zorgt voor vertraagde afvoer naar het watersysteem, door het

regen in de bodem te laten infiltreren ter plekken van de bergingsvijver. Er mag geen versnelde (directe) afvoer naar het watersysteem plaatsvinden. .



In de regels is op twee plekken een regeling opgenomen waarmee de realisatie van voldoende waterberging wordt geborgd. In de 'bouwregels' per bestemming (3.2.1, 4.4.3 en 5.2.1) en de 'algemene gebruiksregels' (9.3).

5.12.5 Leegloop

Het is belangrijk dat de waterbergende voorzieningen na afloop van een regenbui weer voldoende snel beschikbaar zijn voor een volgende regenbui. De gemeente stelt geen eis over hoe snel dat een waterbergende voorziening weer volledig beschikbaar moet zijn, maar het waterschap stelt dat een waterbergende voorziening na 5 droge dagen weer volledig beschikbaar moet zijn.

Wanneer de voorzieningen in meer detail uitgewerkt zijn, kan het werkelijke wandoppervlak bepaald worden, en kan gerekend worden aan de leeglooptijden.
Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Deze wordt voorzien richting de A-waterloop.

5.12.6 Afvalwater

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

5.12.7 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.12.8 Advies waterschap

De reactie van het Waterschap is verwerkt in de nieuwe watertoets.

5.12.9 Conclusie

Uit het onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding blijkt dat in basis een waterbergingsvolume van 5.415 m3 aan ruimte voor water dient te worden gerealiseerd. In het totale plangebied is genoeg ruimte om dit bergingsvolume te realiseren. De principe opzet het uit het masterplan gaat uit van een centrale parkzone met één samengevoegd watersysteem.

Hierin wordt dan de huidige primaire watergang uitgebreid met de bestaande watervoorzieningen aan de rand

van Repelakker I en II (2.850 m^3) en met de benodigde berging van dit project (2.565 m^3). Het creëren van één samengevoegd watersysteem dient in nauwe samenwerking met het waterschap en de gemeente te gebeuren. Verder dient het hemelwater uit de wijk eerst opgevangen te worden in bijvoorbeeld verschillende wadi's, waarna het met een vertraagde leegloop naar het oppervlakte water gaat. Dit is momenteel nog niet in het ontwerp uitgewerkt, maar er is aangetoond dat hier wel voldoende ruime voor is in de aangegeven groengebieden.

Met de beoogde watercompensatie kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

In een volgende fase dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden met een meer gedetailleerde uitwerking van het hemelwater- en vuilwatersysteem.

Met de opname van de voorwaardelijke verplichtingen en bouwregels is voldoende geborgd dat er voldoende waterberging zal worden gerealiseerd. Daarmee zijn er geen planologische belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

5.13 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

5.13.1 Geluidzonering

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzonering.

5.13.2 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 5.400 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 64 meter boven NAP (ofwel maximaal ca.40 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

5.13.3 Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.
Het project omvat geen installaties die een vogelaantrekkende werking hebben. De voorziene waterberging zal geen groot wateroppervlak hebben en ligt op ca. 6 km van de vliegbasis.
Het project voldoet aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

5.13.4 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5.14 Ontplofbare oorlogsresten, explosievenonderzoek

5.14.1 Inleiding

Het doel van het vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten (OO) is om middels het raadplegen van diverse bronnen vast te stellen of er indicaties zijn dat er vanwege oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog OO in/op de (water)bodem in het onderzoeksgebied kunnen zijn achtergebleven.
In het geval dat deze indicaties er zijn, is het onderzoeksgebied (deels) verdacht op OO. De volgende zaken worden dan vastgesteld: hoofdsoort, subsoort, kaliber/gewichtsklasse, nationaliteit, de verschijningsvorm van mogelijke OO en de horizontale en de verticale afbakening van het verdachte gebied. Voor de hoofdsoort afwerpmunitie wordt tevens het type ontstekingsinrichting en het verwachte aantal vastgesteld. Bij alle andere gevallen dan verdacht en bij contra-indicaties1, is het onderzoeksgebied onverdacht op OO.

5.14.2 Analyse

Bombs Away B.V. te Utrecht een vooronderzoek (VO) Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uit de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd. De rapportage "Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten Repelakker III Zeeland Gemeente Maashorst". (5 juli 2022, 22P039 versie 1.0) is bijgevoegd als bijlage 21.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek OO is vastgesteld dat er geen indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog OO zijn achtergebleven in/op de (water)bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is onverdacht op ontplofbare oorlogsresten.

Aangezien er tijdens de uitvoering van het vooronderzoek OO geen indicaties zijn aangetroffen, wordt geadviseerd om de voorgenomen bodemingrepen in het onderzoeksgebied regulier uit te voeren, dat wil zeggen, zonder vervolgstappen in de opsporing van OO.

5.14.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.15 Milieueffectrapportage

5.15.1 Inleiding

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

5.15.2 Verantwoording

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor in bepaalde gevallen een m.e.r.- respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject

met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (Activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: het initiatief betreft de realisatie van maximaal 200 nieuwe woningen in een gebied met een oppervlakte van circa 12 ha. Dit betekent dus dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Ook in dergelijke gevallen moet het bevoegd gezag beoordelen of het initiatief tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leidt en er desondanks toch aanleiding bestaat te besluiten tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Dit noemt men een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In bijlage 22 is deze 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen.

5.15.3 Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' binnen de groenbestemming is tevens wonen (ook alternatieve woonvormen) met parkeervoorzieningen toegestaan. Er zijn maximaal 2 woonclusters toegestaan met maximaal 4 bouwlagen.

Wonen (artikel4)
Voor de woningen aansluitend aan Repelakker II en de Kerkstraat is de bestemming Wonen opgenomen. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woningen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Binnen de bestemming is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde woningen en tiny houses. Binnen deze bestemming zijn tevens tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen; natuur, wegen, straten en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse)

waterbergings- en infiltratievoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Woongebied (artikel5)
De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woonhuis/woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast zijn tevens tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen; natuur, wegen, straten en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. . Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting', is de hoofdontsluiting van het woongebied toegestaan.
Binnen de bestemming is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, gestapelde en aaneengebouwde woningen.

Omdat er nu nog geen concreet plan beschikbaar zijn de regels nu nog globaal. In de regels is echter ook opgenomen dat voordat gebouwd mag worden er een stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan dient te worden opgesteld. Deze dienen gebaseerd te zijn op de vastgestelde Gebiedsvisie, zoals bijgevoegd in bijlage 3 bij de regels. Deze plannen dienen aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd waarna deze beleidsregels vaststellen voor de toetsing van de vergunningen.

Leiding - Water (artikel 6)
De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Anti-dubbeltelregel (artikel 7)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van het maximaal aantal woningen en type woningen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in het behoud van de bestaande watervoerende watergang of vervanging hiervan met behoud van functie, voldoende waterberging, voldoende geluidwerende voorzieningen en landschappelijke inpassing.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)
Deze bepaling bevat regels ten behoeve van het behoud van de windvang van de molen voor de gronden ter plaatse van de molenbiotoop.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze beperkte afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)
In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee afwijking van voorliggend bestemmingsplan mogelijk is na goedkeuring door het college.

Overige regels (artikel 13)
Deze bepaling bevat regels ten behoeve van parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 14)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 15)
Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Financieel

8.1.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie te verhalen.

De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m^2;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

8.2 Maatschappelijk

8.2.1 Omgevingsdialoog

Vanaf april 2021 hebben er diverse participatie-activiteiten plaatsgevonden over de Gebiedsvisie. Hiermee zijn belanghebbenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen voor voorliggend plangebied. Op verschillende bijeenkomsten (informerend en workshop) en middels enquêtes hebben zij hun reactie op het plan kunnen achterlaten. In het participatieverslag in bijlage 23 is te lezen hoe is omgegaan met de reacties Deze reacties zijn meegenomen in de definitieve versie van de Gebiedsvisie (bijlage 1).
Deze Gebiedsvisie is op 28 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maashorst.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het hierboven genoemde Gebiedsvisie en is alleen een planologische uitwerking hiervan.

8.2.2 Zienswijzen en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-Repelakker III' heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd zal het voorgelegd worden aan de vooroverleg instanties. Binnen deze periode is de mogelijkheid gegeven middels zienswijze te reageren op voorliggend plan. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen', die als bijlage 25 is bijgevoegd.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is er opnieuw ruimte geboden aan belanghebbenden om in gesprek te gaan over de inhoud van het bestemmingsplan. Zo is er extra afstemming geweest over verkeer, ecologie en stedenbouw. Deze afstemming heeft plaatsgevonden met verschillende partijen, waaronder belangengroepen, bewoners en maatschappelijke organisaties. Deze aanvullende gesprekken hebben onder meer geleid tot het uitvoeren van aanvullende onderzoeken. Een overzicht van deze aanvullende participatie is als bijlage 24 toeegevoegd.

8.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op xxxxxxxxxxx gewijzigd vastgesteld.

Eindnoten

1. Ook bestaat dit plantype niet op www.ruimtelijkeplannen.nl. Om het toch te kunnen tonen en raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl kan dit o.a. via het plantype bestemmingsplan onder de benaming 'Chw bestemmingsplan. In onderhavig geval is hiervoor gekozen zodat het plan als authentiek plan beschikbaar kan worden gesteld en waarbij de volledige inhoud via www.ruimtelijkeplannen.nl interactief raadpleegbaar is.