Bundel - Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën van 30 oktober 2025

Agenda bijlagen

Voorbereiding en orde commissievergaderingen

Vastgestelde besluitenlijst Ruimte, Economie en Financien 30 oktober 2025

1 Opening en mededelingen

2 Vaststelling agenda
De commissie wordt gevraagd de conceptagenda vast te stellen.

3 Spreekrecht
Inwoners kunnen tijdens dit agendapunt het woord voeren (spreekrecht) over niet geagendeerde onderwerpen die het werkveld van de commissie betreffen. Er kan ook ingesproken worden over onderwerpen die op de agenda staan. Het inspreken is dan bij aanvang van het betreffende agendapunt.
Insprekers dienen zich anderhalve dag voor de vergadering bij de commissiegriffier aan te melden via griffie@gemeentemaashorst.nl.
De volgende insprekers hebben zich gemeld:
De heer Van Disseldorp spreekt namens Recron in over het onderwerp toeristenbelasting;

HISWA-RECRON brief aan de raad inz. verhoging toer.bel. 29-10-25 (geanonimiseerd)

btw-verhoging HISWA RECRON infographic, sept. 2025

Min. Fin. Significant, Impactanalyse BTW-verhoging logies, juni 2025

4 Vaststelling besluitenlijst commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën van 18 september 2025
De commissie wordt gevraagd de besluitenlijst van de vorige vergadering vast te stellen.

Concept besluitenlijst Commissievergadering Ruimte Economie en Financiën 18 september 2025

5 Openstaande toezeggingen en moties
De commissie wordt gevraagd het overzicht Toezeggingen en het overzicht Moties vast te stellen.

20251030 Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën (oude versie)

20251030 Openstaande moties Commissie Ruimte, Economie en Financiën (28-10-2025)

6 Rondvraag
Commissieleden die tijdens de rondvraag vragen willen stellen, melden dit onder aanduiding van het onderwerp ten minste 24 uur voor aanvang van de vergadering schriftelijk via de griffie bij de voorzitter van de vergadering. Er vindt geen debat plaats.
De volgende vragen voor de rondvraag zijn ingediend:
Verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw en verkeersafwikkeling - CDA
Fase 2 herinrichting Violierstraat - Gewoon Uden / VVD

Rondvraag CDA - Verplaatsing tuinbouw bedrijf Jonkergouw en verkeersafwikkeling

Rondvraag Gewoon Uden VVD - Fase 2 herinrichting Voilierstraat

7 Mededelingen door de gemeentelijke vertegenwoordigers in samenwerkingsverbanden
De portefeuillehouder van algemeen of dagelijks bestuur van een gemeenschappelijke regeling of van een samenwerkingsverband of raadsleden die zitting hebben in een gemeenschappelijk klankbordgroep informeert/ informeren de raad over belangrijke ontwikkelingen bij gemeenschappelijke regelingen en andere samenwerkingsverbanden.
Wethouder van Lankvelt heeft over het volgende enkele mededelingen:
Food NL (vanuit AgriFood Capital)
NOVEX De Peel

8 Oordeelsvorming over adviesnota's, opinienota's en andere stukken
Elke fractie die een informatienota, ingekomen stuk, beantwoording van schriftelijke vragen of ander onderwerp voor de commissievergadering voor dit agendapunt wil agenderen, meldt dat bij de agendacommissie. Het aanmelden van een agendapunt, met motivatie en bespreekdoel, kan tot 12.00 uur op de dag van de agendacommissie bij de griffie.

8.a Raadsvoorstel | Beeldkwaliteitsplan Repelakker III
In 2023 en 2024 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie en het bestemmingsplan voor Repelakker III in Zeeland vastgesteld. Daarmee is de bouw van ongeveer 200 woningen mogelijk gemaakt. De volgende stap is het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft richting aan de uitstraling en kwaliteit van de nieuwe wijk. Omdat het bestemmingsplan een verbrede reikwijdte heeft, wordt het beeldkwaliteitsplan nu apart vastgesteld. Met dit besluit borgt de raad de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Raadsvoorstel | Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Raadsbesluit | Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Bijlage 2 - Gebiedsvisie Repelakker III
Bijlage 3a - Bestemmingsplan regels Repelakker III
Bijlage 3b - Bestemmingsplan verbeelding Repelakker III
Bijlage 3c - Bestemmingsplan Toelichting Repelakker III

8.b Raadsvoorstel | Evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bij de bopa
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het kader daarvan heeft de gemeenteraad op 16 november 2023 vastgesteld in welke gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) een bindend advies van de raad nodig is en wanneer participatie door de initiatiefnemer verplicht is. Afgesproken is dat deze lijsten uiterlijk één jaar na de inwerkingtreding van de wet worden geëvalueerd. De evaluatie richt zich uitsluitend op de inhoud van de vastgestelde lijsten en is uitgevoerd door planjuristen en omgevingsadviseurs, met ondersteuning van een participatieadviseur.

Raadsvoorstel | Evaluatie adviesrecht en verplichte participatie bopa
Raadsbesluit | Evaluatie adviesrecht en verplichte participatie bopa
Bijlage 1 - Evaluatie adviesrecht en verplichte participatie bopa
Beantwoording technische vragen PRO Evaluatie verplichte participatie bij Bopa

8.c Raadsvoorstel | Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst
Na de herindeling zijn de winkeltijdenverordeningen van Landerd en Uden samengevoegd. Daarbij is gekozen voor de ruimste regeling: winkels mogen dagelijks open zijn van 06.00 tot 22.00 uur. Voor opening tussen 22.00 en 06.00 uur is een ontheffing nodig. In de praktijk blijkt dat de huidige regels juridisch niet goed aansluiten op de gewenste situatie. Daarom wordt voorgesteld de verordening aan te passen, zodat er een goede balans ontstaat tussen openbare orde en leefklimaat enerzijds en de belangen van ondernemers anderzijds.

Raadsvoorstel | Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst
Raadsbesluit | Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst
Bijlage 1 - Geconsolideerde versie Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

8.d Raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen
Voor de straat Efferen is in 2022 budget beschikbaar gesteld. Door een latere start van de voorbereiding en gestegen kosten is dit bedrag niet meer toereikend. Het tekort bedraagt circa € 350.000,-. Voor de straat Batenburglaan is in 2024 budget beschikbaar gekomen. Uit onderzoek blijkt dat daar minder werkzaamheden nodig zijn, waardoor in 2027 € 350.000,- vrijkomt. Dit bedrag kan worden ingezet om het krediet voor Efferen te verhogen. Zo kan dit project alsnog worden uitgevoerd.
De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met dit voorstel en de begroting volgens bijgevoegde begrotingswijziging te wijzigen.

Raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen
Raadsbesluit | Verhogen budget Efferen
Bijlage 1 - Begrotingswijziging 19 (2025) Verhogen projectbudget van project Reconstructie Efferen
Beantwoording technische vragen KOMPAS over raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen Uden
Beantwoording technische vraag Jong Maashorst over raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen Uden
Beantwoording technische vraag PRO over raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen Uden

8.e Raadsvoorstel | Financiële verordening gemeente Maashorst
De financiële verordening wordt aangepast vanwege nieuwe wetgeving en inzichten. Zo zijn landelijke regels gewijzigd over rechtmatigheid en goedkeuringstolerantie. Ook is, op verzoek van de raad, een duidelijke definitie van 'grote projecten' opgenomen. Het college toetst nieuwe kredietaanvragen hieraan en vermeldt dit in voorstellen. In 2026 worden ook lopende kredieten opnieuw beoordeeld. Verder zijn enkele grensbedragen en begrippen aangepast en is geregeld dat het Normenkader 2025 niet apart hoeft te worden vastgesteld. De wijzigingen zorgen voor een evenwichtige verordening die rechtmatigheid, verantwoording en controle goed borgt.

Raadsvoorstel | Financiële verordening gemeente Maashorst
Raadsbesluit | Financiële verordening gemeente Maashorst
Bijlage 1 - Overzicht verschillen met huidige verordening
Beantwoording technische vraag VVD over Raadsvoorstel Financiële verordening gemeente Maashorst - Definitie grote projecten

9 Sluiting

Orde commissievergaderingen

Technische vragen
Bij de voorbereiding van de vergaderstukken kan het zijn dat u een aantal technische vragen heeft. Die kunt u voorafgaand aan de vergadering via mail aan de griffie kenbaar maken. Dan ontvangt u ook tijdig voor de vergadering een antwoord. Uiteraard is het gewenst deze in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen, zeker wanneer het antwoord de nodige tijd zal vergen. De vragen en het antwoord zullen bij de stukken worden gevoegd, tenzij u aangeeft dat dit niet wenselijk is. Als u graag persoonlijk een ambtelijke verduidelijkende toelichting wenst, dan kan die georganiseerd worden.

Bespreken onderwerpen
Fracties geven uiterlijk 24 uur voor een commissievergadering door of zij een geagendeerd onderwerp wensen te bespreken. Als een fractie dit niet doet, dan kan de fractie op de vergadering alsnog aangeven dat het de wens is het onderwerp te bespreken, maar dan loopt de fractie het risico dat er geen ambtelijke bijstand is bij het bespreken van dit onderwerp. Dit kan tot gevolg hebben dat op sommige vragen geen antwoord gegeven kan worden.

Beeldvorming
De eerste termijn in de commissievergadering is bedoeld voor de beeldvorming. Daar horen geen technische vragen toe. Die maken onderdeel uit van de voorbereiding. Discussies over de orde daaromtrent zullen door de voorzitter worden beperkt en de voorzitter zal bepalen wat wel of niet kan worden toegelaten.

In deze eerste termijn hebben commissieleden de gelegenheid om de nodige vragen te stellen aan de portefeuillehouder of aan elkaar, uiteraard voor zover het de beeldvorming betreft. Interrumperen met een verduidelijkende vraag (geen nieuwe) is dan uiteraard ook toegestaan. De portefeuillehouder gaat niet in op technische vragen.

Oordeelsvorming
De tweede termijn is bedoeld voor de eigen en onderlinge oordeelsvorming. Of een commissielid gebruik heeft gemaakt van de eerste termijn is niet relevant voor het gebruikmaken van de tweede termijn. In de tweede termijn gaan de commissieleden met elkaar in debat en daarbij is eventueel beperkt nog een portefeuillehouder aan het woord. Het gaat er dan vooral om dat de fracties van elkaar weten hoe men staat ten opzichte van voorliggende voorstellen en de daarin gepresenteerde alternatieven. Ook een ideaal moment om te peilen of een motie of amendement aan de verdere besluitvorming nog kan bijdragen en wellicht met een aanpassing op verdere ondersteuning zou kunnen rekenen. Dat hoeven geen uitvoerige betogen te zijn als u per saldo met een voorliggend voorstel akkoord bent.

Afgesloten wordt met het standpunt van de commissie of een ter voorbereiding voorgelegd voorstel als hamer- of bespreekstuk op de agenda komt.

Besluitenlijst Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën

Datum	30-10-2025
Tijd	19:30 - 20:58
Locatie	Raadzaal (Paul Rüpp-zaal)
Voorzitter	De heer Van Tiel
Griffier	Kevin Veld-Heesbeen
Aanwezigen	De heer Akdeniz (Jong Maashorst), de heer Benneker (KOMPAS Maashorst), de heerBethlehem (Forum voor Democratie), de heer Bongaerts (CDA), de heer Bos (Jong Maashorst), de heer Bus (SP), de heer Commandeur (Forum voor Democratie), de heer Deijnen (Gewoon Uden), de heer Derks (CDA), de heer Geerders (Gewoon Uden), de heer De Jong (PRO), de heer Keijzer (KOMPAS Maashorst), de heer Maathuis (KOMPAS Maashorst), de heer Minten (CDA), de heer Segers (SP), de heer Smits (VVD), de heer Den Teuling (PRO), de heer Verbruggen (Jong Maashorst), de heer de Vroomen (VVD), de heer Wittenberg (Jong Maashorst) en de heer Van Zuijlen (GroenLinks) Collegeleden: De heer Van Heeswijk, de heer Van den Heuvel en de heer Van Lankvelt
Toelichting	*Deze vergadering is hieronder volledig terug te luisteren en te bekijken.*

1 Opening en mededelingen

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De voorzitter opent om 19.30 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Mededelingen

Over de auditcommissie deelt de voorzitter het volgende mede: de commissie heeft een positief advies gegeven om de overeenkomst met de accountant met één jaar te verlengen. Daarnaast de mededeling dat het college dinsdag 4 november besluit over de tweede bestuursrapportage met de septembercirculaire, zodat de raad die actuele informatie bij de begrotingsraad heeft.

2 Vaststelling agenda

Besluit:

De agenda wordt gewijzigd vastgesteld. Agendapunt 8b, Raadsvoorstel Evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bij bopa, wordt afgevoerd van de agenda. Voor het overige wordt de agenda niet gewijzigd.

3 Spreekrecht

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De heer Van Disseldorp spreekt in namens Recron over het onderwerp 'verhoging toeristenbelasting in de gemeente Maashorst'. Verschillende leden van de commissie stellen aanvullende vragen.

4 Vaststelling besluitenlijst commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën van 18 september 2025

Besluit:

De besluitenlijst van de commissievergadering van 18 september 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5 Openstaande toezeggingen en moties

Besluit:

1. De lijst openstaande toezeggingen wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. De lijst openstaande moties (28-10-2025) wordt ongewijzigd vastgesteld.

6 Rondvraag

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Er worden vragen gesteld tijdens de rondvraag over de volgende onderwerpen:

1. Verplaatsing tuinbouwbedrijf Jonkergouw en verkeersafwikkeling door de heer Derks van het CDA. Wethouder Van Lankvelt beantwoordt de vragen.
2. Fase 2 herinrichting Violierstraat - door de heer Deijnen van de fractie Gewoon Uden/ VVD. Wethouder Van den Heuvel beantwoordt de vragen.

7 Mededelingen door de gemeentelijke vertegenwoordigers in samenwerkingsverbanden

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Wethouder van Lankvelt deelt mee dat er op 26 november een Webinar over NOVEX de Peel wordt gehouden. Daarnaast vertelde hij dat hij samen met andere regio's tijdens de European Week of Regions and Cities in Brussel waardevolle kennis heeft opgedaan en de samenwerking in de Food NL-alliantie heeft versterkt.

8 Oordeelsvorming over adviesnota's, opinienota's en andere stukken

8.a Raadsvoorstel | Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Repelakker III als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering te plaatsen.

Toelichting:

Er vindt beraadslaging plaats.

Toezeggingen:

Wethouder van Lankvelt doet een toezegging over de verbinding Repelakker en Tweehekkenweg (zie toezegging 168).

8.b Raadsvoorstel | Evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bij de bopa

Besluit:

De commissie besluit het agendapunt van de agenda te halen en adviseert de gemeenteraad het raadsvoorstel af te voeren van de agenda van de gemeenteraad van 6 november 2025.

Toelichting:

Er vindt geen beraadslaging plaats.

8.c Raadsvoorstel | Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst als bespreekstuk op de agenda van de raadsvergadering van 6 november te plaatsen.

8.d Raadsvoorstel | Verhogen budget Efferen

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel Verhogen budget Efferen als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 6 november te plaatsen.

Toelichting:

Er vindt beraadslaging plaats.

8.e Raadsvoorstel | Financiële verordening gemeente Maashorst

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel Financiële verordening gemeente Maashorst als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 6 november te plaatsen.

Toelichting:

Er vindt beraadslaging plaats.

9 Sluiting

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De voorzitter sluit om 20.58 uur de vergadering en bedankt iedereen voor vanavond.

HISWA RECRON

Gemeente Maashorst
Leden van de gemeenteraad
College van B&W

Markt 1
5401 RJ Uden

Datum Leusden, 30 okt. 2025
Kenmerk AvD/Brabant/Maashorst/024
Betreft **Toeristenbelasting**

Geachte leden van de raad, geacht college,

In de zomer werden recreatieondernemers binnen uw gemeente onaangenaam verrast met de ambtelijke mededeling rond de voorgestelde verhoging van de toeristenbelasting tarieven 2027.

- Dit voorstel zal – ongewijzigd – van grote invloed zijn op recreatiebedrijven in uw gemeente. Zeker als we ook de andere ontwikkelingen meenemen.
- Op termijn zal dit de vitaliteit en kwaliteit van de bedrijven infecteren & hiermee de leefbaarheid en bestedingen bij uw middenstand, horeca & dagrecreatie.

Ondergetekende kan zich niet aan de indruk onttrekken dat uw raad onvolledig is geïnformeerd. Dit zou besluitvorming kunnen beïnvloeden.
Graag wil HISWA-RECRON, in samenspraak met de ondernemers, uw raad middels deze brief en inspraak informeren.

Wat is er aan de hand?

- Vanzelfsprekend is er begrip voor de financiële situatie van de gemeente; wij zijn ook opgelucht, vorige maand, te vernemen dat de aankondigingen rond het ravijnjaar mee schijnen te vallen c.q. financiële ruimte lijken te geven. Ondanks de extra inkomsten uit Den Haag en ondanks dat u hierdoor de belastingverhoging niet meer echt nodig had, wordt deze toch doorgezet.
- Het tarief toeristenbelasting 2025 in uw gemeente is € 0,95 p/p p/nacht voor groepsaccommodaties & (mini)campings; bij hotels & bungalowparken betalen gasten € 1,30 p/p, p/nacht.
- De voorgestelde verhogingen zijn € 0,16 p/p, p/n voor de campings & € 0,47 p/p, p/n voor bungalows en hotels. Ik wil hier toch even kwijt dat deze verhoging ruim meer is dan een indexering.

Storkstraat 24
3833 LB Leusden

033 303 97 00
info@hiswarecron.nl
hiswarecron.nl

IBAN NL67 ABNA 0864 4022 44
KvK nr. 75776529
BTW nr. NL 860393136 B01

Onze sector kent al decennia lang recreatiebedrijven die een forse bijdrage leveren aan leefbaarheid in de kernen. Kunt u zich sommige plaatsen in uw gemeente voorstellen en zonder de inkomsten & levendigheid van de toerist?

De voorgestelde verhoging toer.bel. in Maashorst komt straks bovenop de plannen vanuit Den Haag.
Het huidige kabinet heeft in haar belastingplan nl. voorgesteld de BTW op logies m.i.v. 2026 te verhogen van 9% naar 21%. Daar de BTW in onze buurlanden gelijk blijft (7%, Duitsland en 6% in België) wordt het verschil juist in m.n. grensprovincies erg groot.

Maashorst, als gemeente én gemeenschap, wordt indirect getroffen. Voor een toelichting, verwijs ik naar de bijlagen. M.n. de onderzoeken in opdracht van Min. van Financiën, onderbouwen dit.
Hierbij moeten we onderscheid maken tussen hotels in de zakelijke markt (BTW is aftrekbaar) en de toeristische markt. In Maashorst brengen veel gezinnen een vakantie door. M.n. gezinnen – zeker met een smalle beurs - worden hard getroffen.
Waar het hier om gaat is de betaalbaarheid van vakanties.
Helaas zien we nu al voorbeelden dat de gast in 2026, ongeveer 20% meer moet betalen voor dezelfde dienst. Ik denk niet dat zijn/haar vakantiebudget met 20% is toegenomen.

Concreet verwachten NBTC, HISWA-RECRON, KHN, Vekabo, e.a. een achteruitgang van 900.000 overnachtingen in Brabant. Dit heeft weer grote consequenties voor de middenstand & horeca in de (grens)regio.

Het zullen m.n. de accommodatieverschaffers zijn die relatief lage tarieven vragen zoals boerencampings, campings en groepsaccommodaties die hierdoor een lagere bezetting verwachten. Doordat er meer geld naar de overheid gaat, zal dit invloed hebben op de marges en hiermee op het investeringsvermogen voor de komende jaren. Dit heeft weer invloed op kwaliteit en uitgaven op het gebied van duurzaamheid. M.a.w. de vitaliteit van de bedrijven staat hiermee onder druk.
We dreigen hiermee in een verkeerde spiraal te geraken; dit heeft niet alleen invloed op de vitaliteit van bedrijven in het vrijetijdsdomein, maar ook op de bestedingen bij uw middenstand en horeca.

- Nadrukkelijk willen wij uw raad vragen rekenschap te nemen van de impact van uw voorstel bij toekomstige besluitvorming en de voorgestelde verhoging niet door te zetten.
- Waarom niet vooraf overleggen met de sector i.p.v. een kille brief?
- Waarom kunnen de bestaande tarieven niet gewoon geïndexeerd worden, nu het ravijnjaar voor uw gemeente minder diep blijkt te zijn?

Gezien onze gezamenlijke ambities om toeristische Maashorst op een hoger niveau te tillen, lijkt ons tijdig overleg de beste aanpak.

Altijd bereid zijnde mee te denken naar alternatieven bij uw voorstel en eventuele voorbeelden in den lande te geven, teken ik,

Met vriendelijke groet,

Arthur van Disseldorp
Regiomanager Noord Brabant & Limburg / European Affairs

Tel:
Mail:

HISWA-RECRON | Storkstraat 24| 3833 LB Leusden | +31 - 33 – 303 97 00
www.hiswarecron.nl

Bijlagen:

- Impactanalyse BTW door Bureau Significant i.o.v. Min. van Financiën
- Impact BTW p/provincie.

STOP DE BTW-VERHOGING OP LOGIES

Houd vakantie vieren in Nederland betaalbaar

September 2025

Impact landelijk

• Daling overnachtingen: -12.8 miljoen overnachtingen

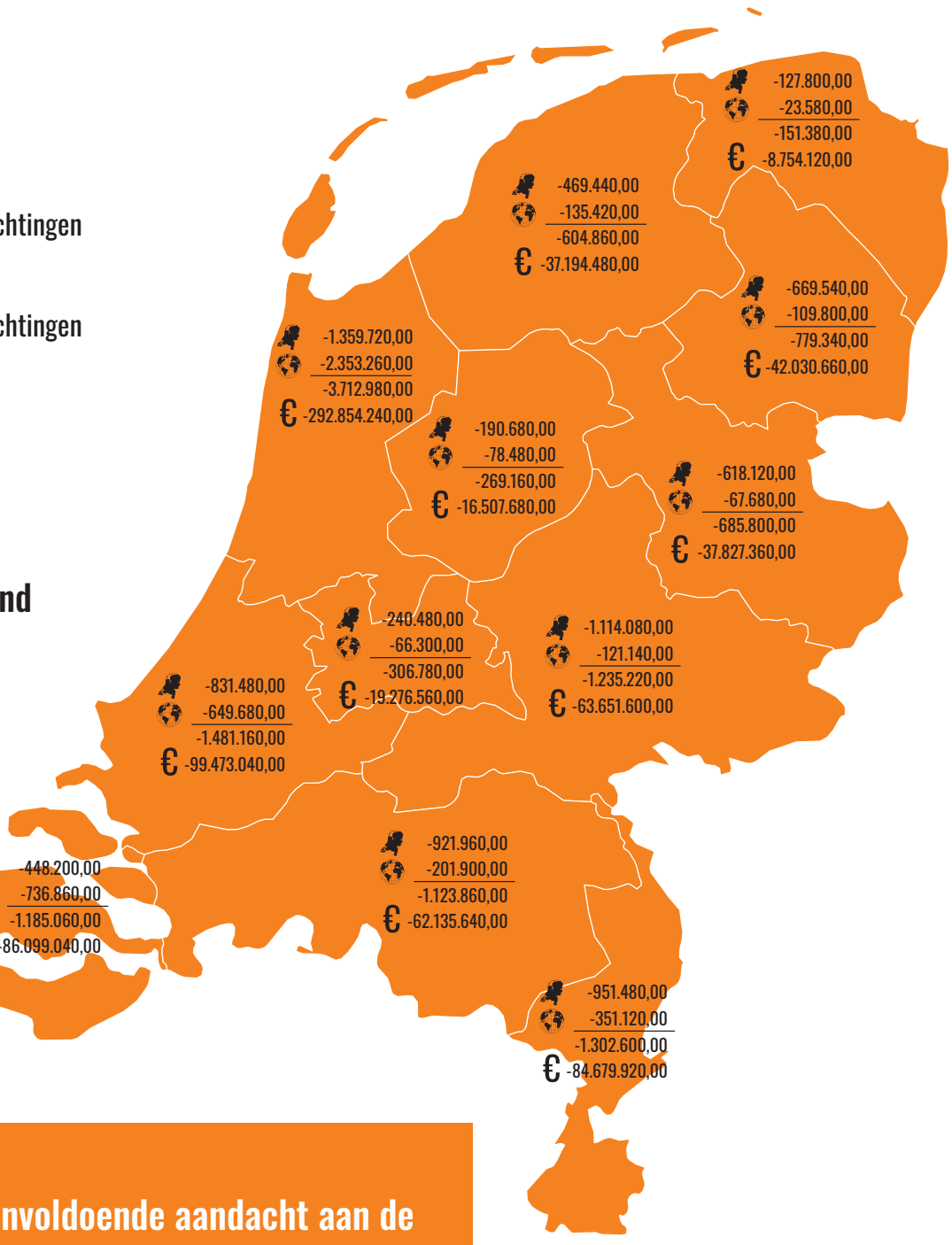
• Daling bestedingen: -850 miljoen euro

Impact per provincie

Impact aantal overnachtingen binnenlands

Impact aantal overnachtingen buitenlands

€ Impact bestedingen



Totaal geheel Nederland

-7.942.980,00
-4.895.220,00
-12.838.200,00
€ -850.484.340,00

Raad van State:
“Het plan besteedt onvoldoende aandacht aan de effecten van de btw-verhoging op logies voor de werkgelegenheid, het concurrentievermogen en de bijdrage aan de economische groei.”

STOP DE BTW-VERHOGING OP LOGIES OMDAT:

- Het levert de schatkist nauwelijks iets op: slechts 300 miljoen in plaats van de geschatte 1,2 miljard Euro. (bron: ABN Amro)
- Onze concurrentiepositie verslechtert. De btw op vakanties in buurlanden is veel lager: in Duitsland slechts 7% en België 6%. Bedrijven in de grensregio worden extra hard geraakt.
- Minder mensen kunnen op vakantie in eigen land.
- Ondernemers kunnen minder innoveren, verduurzamen en investeren.
- Schoolkampen en kinderkampen staan onder de druk.
- Lokale economie en leefbaarheid wordt aangetast: minder bestedingen van toeristen in plaatselijke horeca, winkels, musea en attracties.

www.hiswarecron.nl/btw

HISWA RECRON
HET BELANG VAN WATERSPORT EN VRIJE TIJD

SIGNIFICANT APE

IMPACTANALYSE BTW-VERHOGING LOGIES

ONDERNEMERS EN GRENSEFFECTEN

KLANT	Ministerie van Financiën
KENMERK	4467
AUTEUR(S)	Victor Hoornweg, Jan Schootstra, Mon Klein Douwel, Joost van Gemeren en Michiel Blom
DATUM	24 juni 2025

Inhoudsopgave

Management samenvatting 3

1 Inleiding 7
- 1.1 Aanleiding voor deze impactstudie 7
- 1.2 Achtergrond 7
- 1.3 Onderzoeksvraag 7
- 1.4 Scope van de analyse 8
- 1.5 Mixed methods aanpak 8
- 1.6 Leeswijzer 10

2 Toelichting btw-verhoging logies 11
- 2.1 Beschrijving van de regeling 11
- 2.2 Evaluatie verlaagd btw-tarief (2023, Dialogic en Significant APE) 11
- 2.3 Ontwikkeling sinds evaluatie 12

3 Literatuur impact btw-verhoging logies op prijs en vraag 14
- 3.1 Doorberekening in de prijs 14
- 3.2 Elasticiteit van de vraag naar logies 16

4 Resultaten prijselasticiteit logies uit econometrie en keuze-experiment 21
- 4.1 Econometrische analyse van impact btw-verhoging in 2019 op aantal overnachtingen 21
- 4.2 Keuze-experiment 25

5 Omzeteffect btw-verhoging logies 31
- 5.1 Omzetontwikkeling in logiessector 31
- 5.2 Literatuur over omzeteffect 32
- 5.3 Doorrekeningen omzet 34
- 5.4 Verwachtingen sector vanuit interviews 35

6 Conclusie en monitoring 37

A. Bijlage keuze-experiment 38

Management samenvatting

Per januari 2026 wordt het btw-tarief op logies verhoogd van het verlaagde btw-tarief (9%) naar het algemene tarief (21%). De btw-verhoging op logies is opgenomen in het Belastingplan 2025 en aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer. De staatssecretaris van Financiën heeft tijdens de behandeling van het Belastingplan in de Eerste Kamer toegezegd een impactanalyse te laten uitvoeren, met bijzondere aandacht voor effecten voor ondernemers en grensregio's. Het Ministerie van Financiën heeft Significant APE gevraagd om een analyse te maken van de impact van btw-verhoging op prijzen, het aantal overnachtingen en de omzet.

Achtergrond en aanleiding

Het verlaagde btw-tarief is voor verschillende diensten en producten in 1969 ingevoerd, met als algemeen doel om verlichting te bieden aan minder draagkrachtigen. Logies valt sinds die tijd onder het verlaagde btw-tarief, specifiek met als doel om de sector te ondersteunen en om (internationaal) toerisme te stimuleren.

In 2023 heeft Significant APE samen met Dialogic een evaluatie uitgevoerd van het verlaagde btw-tarief in algemene zin.[1] Uit deze evaluatie kwam naar voren dat het verlaagde btw-tarief voor logies waarschijnlijk doeltreffend is. Het ondersteunt (in enige mate) de toerismesector en stimuleert (in enige mate) het internationaal toerisme, maar de mate waarin bleek niet goed meetbaar. Wel is het de vraag in hoeverre deze ondersteuning en stimulatie ook in de huidige tijd nog algemeen wenselijk zijn, aangezien er ook delen van Nederland zijn, zoals Amsterdam, die het toerisme juist proberen in te perken.

De doelmatigheid van het verlaagde btw-tarief bleek in genoemde evaluatie voor logies niet te bepalen, maar in het algemeen is het verlaagde btw-tarief waarschijnlijk geen doelmatig instrument om de consumptie van bemoeigoederen (goederen die de overheid subsidieert om het gebruik ervan te stimuleren) te vergroten. Als wordt gekeken naar de fiscale drukverlichting bij hotels, motels, herbergen en dergelijke, dan blijkt het verlaagde btw-tarief vooral ten goede te komen aan *hogere* inkomensgroepen en buitenlandse toeristen. Nog geen 10% van het belastingvoordeel bereikt de 20% minst draagkrachtigen.

Wat is het effect op de prijs van overnachtingen?

In eerdere evaluaties en in een ambtelijke fichebundel over het verlaagde btw-tarief is de veronderstelling dat 75% van de btw-verhoging wordt doorberekend in de logiesprijzen, wat neerkomt op een prijsstijging van 8,25%.[2] De werkelijke mate van doorberekening is onzeker en kan onder meer per segment en regio verschillen. In de basis gaan wij er ook vanuit dat 75% van de btw-verhoging wordt doorberekend in de prijs, maar als we de impact op de omzet bespreken, dan tonen we ook wat er gebeurt als we van dit 'basisscenario' afwijken.

In de evaluatie van Dialogic en Significant APE (2023) is een econometrische analyse gedaan van de kleine btw-verhoging in 2019 van 6% naar 9%. Hieruit kwam naar voren komt dat de btw-verhoging waarschijnlijk met (tenminste) 100% is doorberekend in de prijs. De doorberekening van de btw is

[1] Dialogic en Significant APE (2023): *Evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/04/03/definitieve-evaluatierapport-verlaagde-btw-tarief.
[2] Rijksoverheid (2023): *Ambtelijke fichebundel naar aanleiding van de evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: https://open.overheid.nl/documenten/e1efde8e-7285-4158-aec3-c63a9c86e2f8/file.

contextafhankelijk en hangt nauw samen met de mate waarin de vraag naar logies reageert op prijsstijgingen. Een btw-verhoging wordt doorgaans minder snel doorberekend in de prijs naarmate toeristen sterker reageren op een prijsverandering. Chetty (2012) beargumenteert dat kleine prijsveranderingen weinig tot geen gedragsveranderingen veroorzaken, terwijl grote prijsveranderingen eerder opgemerkt worden en daardoor wel tot aanpassingen in het gedrag leiden. Ten aanzien van de grote btw-verhoging van 9% naar 21% achten wij het mede daarom redelijk om in het basisscenario uit te gaan van een doorberekening van 75%.

Wat is het effect op de vraag naar Nederlandse overnachtingen (prijselasticiteit)?

In ons basisscenario veronderstellen wij dat de elasticiteit op de vraag naar toeristische overnachtingen -0,75 bedraagt. Dit betekent dat de vraag met 0,75% daalt als de prijs met 1% stijgt. Hieruit volgt dat de verwachte vraagdaling gelijk staat aan 6,2% (= 8,25% prijsstijging * -0,75 elasticiteit). De elasticiteit van -0,75 is gebaseerd op de evaluatie van Dialogic en Significant APE (2023) en wordt gebruikt in de ambtelijke fichebundel (2024) en in een onderzoek van Decisio en SELTH (2025), uitgevoerd in opdracht van Koninklijke Horeca Nederland.[3] In onze impactanalyse hebben we de impact van de btw-verhoging op de vraag nader onderzocht. Deze analyse geeft vooral een beter beeld over de omstandigheden waarin de prijselasticiteit van het basisscenario kan afwijken.

Uit onze econometrische analyse kunnen we voorzichtig concluderen dat de kleine btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019 verband houdt met een kortstondige daling in het aantal overnachtingen in Nederland. In Nederland als geheel was er in de eerste twee maanden van 2019 alleen een significante daling in het aantal overnachtingen te zien onder mensen die in Nederland wonen (en dus niet bij toeristen die in het buitenland wonen). In de periode daarna week het werkelijke aantal overnachtingen (met btw-verhoging) niet af van een schatting van het aantal overnachtingen zonder btw-verhoging. Een grote btw-verhoging heeft, zoals gezegd, waarschijnlijk een groter effect op het aantal overnachtingen dan een kleine btw-verhoging (Chetty, 2012).

Studies die op basis van gedrag in het verleden terugkijken op het effect van btw-wijzigingen meten typisch een kleiner effect dan studies die zich baseren op intenties van toekomstig gedrag. Deze nuance wordt ook gemaakt in de rapportage van Ipsos I&O (2024), die in opdracht van brancheverenigingen HISWA-RECRON, een enquête heeft uitgezet onder een representatieve steekproef over de btw-verhoging van 9% naar 21%. In hun enquête hebben ze direct de vraag gesteld wat het effect op het vakantiegedrag van de respondent zou zijn als de kabinetsplannen van de btw-verhoging op logies worden doorgevoerd. Van de respondenten die sinds 2021 in Nederland op vakantie zijn gegaan (n = 714), zegt 40% dat zij na de btw-verhoging minder vaak in Nederland op vakantie zouden gaan; en 12% geeft aan helemaal niet meer in Nederland op vakantie te willen gaan. Het voordeel van deze enquête is dat respondenten de prijsstijging van een overnachting niet toeschrijven aan een verbetering in kwaliteit; het nadeel is dat respondenten geneigd kunnen zijn om via de enquête hun voorkeur ten aanzien van de btw-verhoging kenbaar te maken.

In een enquête die wij voor deze impactanalyse hebben uitgevoerd, hebben we een keuze-experiment uitgevoerd onder 1.254 Nederlandse respondenten, 504 Duitse respondenten (uit deelstaten die grenzen aan Nederland) en 250 Vlaamse respondenten van het SurveyMonkey panel. Respondenten konden kiezen tussen twee Nederlandse opties, twee buitenlandse opties, of geen van de genoemde opties – en later in het experiment hebben we de prijzen van de Nederlandse opties verhoogd. Hierbij varieerden we het vakantietype, het segment en de locatie (wel/geen grensregio). Van de groep respondenten die eerst

[3] Decisio en CELTH (2025): https://assets.khn.nl/uploads/20250327-Eindrapport-Impact-BTW-verhoging-hotelsector.pdf.

voor een Nederlandse overnachting heeft gekozen, kiest 26% tot 30% na een prijsverhoging van 11% voor een overnachting in het buitenland en kiest 5% om geen van de mogelijke overnachtingen te boeken. Zoals gezegd zal het werkelijke gedrag naar verwachting minder sterk uitvallen. Waarschijnlijk geeft onze econometrische analyse dus een onderschatting en ons keuze-experiment een overschatting van het gemiddelde effect van de btw-verhoging op de vraag naar overnachtingen. Los van het gemiddelde effect op de vraag, zijn beide studies vooral waardevol om te onderzoeken of er verschillen zijn in het vraageffect tussen verschillende groepen of typen overnachtingen.

In het onderzoek van Decisio en SELTH (2025) wordt verondersteld dat de prijsgevoeligheid van toeristische overnachtingen groter is in een budgethotel in een grensregio dan in een luxehotel met een restaurant in de Randstad. Het uitgangspunt dat toeristen sterker reageren op prijsveranderingen bij budgetovernachtingen aan de grens wordt in grote mate ondersteund door de uitkomsten van onze analyses.

Ten aanzien van grenseffecten zijn de resultaten wat minder eenduidig, zoals ook blijkt uit de internationale literatuur. Uit onze econometrische analyse komt naar voren dat de daling in 2019 in het aantal overnachtingen, na de btw-verhoging van 6% naar 9%, vooral plaatsvond in de zuidelijke grensprovincies. Voor de meeste provincies hebben we *geen* significante daling gevonden in het aantal overnachtingen in de eerste maanden van 2019. Uitzondering daarop zijn het aantal overnachtingen in Limburg en Noord-Brabant van de groep toeristen uit binnen- én buitenland. In Limburg daalde volgens onze schatting het aantal overnachtingen van januari 2019 tot en met januari 2020 gemiddeld met 10%, in Noord-Brabant met 6,6%. Dit suggereert een prijselasticiteit van respectievelijk -3,5 en -2,3. In ons keuze-experiment komt het grenseffect slechts zeer beperkt naar voren bij vakantieparken, en bij hotels helemaal niet.

Het keuze-experiment laat wel duidelijk zien dat het budgetsegment prijsgevoeliger is dan het luxesegment. Bij het budgetsegment kiest 37% tot 40% na een prijsstijging niet meer voor een overnachting in Nederland en bij het luxesegment is dat 21% tot 28%.

Wat is het effect op de omzet van ondernemers?

In ons basisscenario is de verwachte omzetdaling van toeristische overnachtingen 8,5% als gevolg van de btw-verhoging van 9% naar 21%. We zijn hierbij dus uitgegaan van een prijsdoorberekening van 75% en een elasticiteit op de vraag naar toeristische overnachtingen van -0,75. Voor zakelijke gasten is de omzetdaling 1,2%. Hierbij veronderstellen we dat de prijselasticiteit -0,6 is en dat zakelijke gasten reageren op de prijs exclusief btw, omdat zij de btw kunnen terugvorderen.[4]

Decisio en CELTH maken in het basisscenario dezelfde aannames en beargumenteren daarnaast dat de impact van de btw-verhoging van 9% naar 21% op een luxehotel met restaurant in de Randstad kleiner is dan voor een budgethotel in een grensregio. Onze analyse in de vorige paragraaf laat zien dat dit waarschijnlijk terecht is: de vraag is waarschijnlijk elastischer bij een budgetovernachting aan de grens. Decisio en CELTH veronderstellen daarnaast dat het budgethotel relatief weinig zakelijke gasten aantrekt (17%) ten opzichte van het luxehotel (32%). Het gevolg is dat de daling in omzet en winstmarge aanzienlijk groter is bij een budgethotel aan de grens dan bij een luxehotel in de Randstad. Waar Decisio en CELTH zich enkel op hotels richten, kunnen we opmerken dat vakantieparken minder zakelijke

[4] De prijselasticiteit van -0,6 bij ondernemers is gebaseerd op ramingen van ondernemers zelf in een onderzoek van NYFER (2015) in opdracht van Gastvrij Nederland: https://assets.khn.nl/uploads/media/Belangenbehartiging/Downloads/NYFER-rapport-Gastvrijheid-en-de-BTW-mrt-2015.pdf.pdf.

overnachtingen hebben, waardoor het effect op de omzet voor de vakantieparken naar verwachting groter zal zijn. Ten aanzien van short-stay kunnen wij geen uitspraken doen over de mogelijke impact van de btw-verhoging op de prijs, omdat hier geen relevante data of literatuur over gevonden is.

Om de totale impact op de hotelomzet te berekenen, nemen Decisio en CELTH ook mogelijke gevolgen mee voor de omzet die hotels uit restaurants halen. Hierbij wordt aangenomen, op basis van de “Hotel Statistics Analysis” van Horwath HTL, dat hotels gemiddeld 56% van hun omzet uit kamerinkomsten halen. Daarnaast wordt aangenomen dat van de overige inkomsten uit onder meer restaurant en zaalverhuur, circa de helft afkomstig is van overnachtende gasten. Op basis van omzetcijfers uit 2023 concluderen de onderzoekers dat de totale omzet van de hotelsector in hun basisscenario met circa € 342 miljoen zal dalen als gevolg van de btw-verhoging van 9% naar 21%. Wij delen verschillende aannames in hun basisscenario (e.g. prijselasticiteit en mate van doorberekening), maar merken op dat de aannames over de omzetgevolgen op de overige inkomsten van hotels onzekerheid toevoegen aan de schattingen.

Uit onze interviews met de branche komt naar voren dat zij verwachten dat het vooral voor de kleine logiesverstrekkers moeilijk kan worden om voldoende winstgevend te blijven bij de btw-verhoging. Zij hebben minder schaalvoordeel waarmee zij efficiënt hun kosten kunnen verminderen. De branchevertegenwoordigers verwachten dat de kleinere aanbieders daardoor overgenomen gaan worden door grotere aanbieders. Zij waarschuwen ook dat de investeringen van logiesverstrekkers in kwaliteit en duurzaamheid zullen verminderen als gevolg van de btw-verhoging. De branche is tegen de btw-verhoging op logies, maar stelt desgevraagd wel enkele mitigerende maatregelen voor. Denk hierbij aan het begrenzen van de gemeentelijke toeristenbelasting of aan het verder subsidiëren van duurzaamheidsinvesteringen.

Al met al is het verlaagde btw-tarief op logies voor de sector waarschijnlijk niet doelmatig, maar zal de verhoging van het btw-tarief voor de sector waarschijnlijk een wezenlijke impact hebben. Het is de verwachting dat de btw-verhoging voor een groot deel doorberekend zal worden in de prijs en dat de vraag naar toeristische overnachtingen zal dalen, waardoor ook de omzet daalt. De econometrische analyse en het keuze-experiment die in deze impactanalyse zijn uitgevoerd, onderstrepen dat de impact op de omzetdaling afhangt van het segment, de regio en het type vakantie.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze impactstudie

In het Belastingplan 2025 is een verhoging van het btw-tarief op logies van 9% naar 21% voorgesteld. Deze wetgeving is reeds door zowel de Tweede als de Eerste Kamer aangenomen. De staatssecretaris van Financiën heeft tijdens de behandeling van het Belastingplan in de Eerste Kamer toegezegd een impactanalyse te laten uitvoeren. De impactanalyse heeft als doel de verwachte effecten van de btw-verhoging, inclusief de mogelijke gevolgen voor grensregio's, in kaart te brengen.

1.2 Achtergrond

Tot en met 2025 geldt voor logiesverstrekking een verlaagd btw-tarief van 9%. Uitzonderingen gelden voor vooruitbetalingen en vouchers die in 2025 zijn ontvangen of verkocht voor logies vanaf 2026. Dit verlaagde btw-tarief werd bij de invoering van de omzetbelasting in 1968 ingesteld, deels om de sector te ondersteunen vanwege de veronderstelde nadelige concurrentiepositie door het Nederlandse klimaat. In 2023 werd dit tarief geëvalueerd door Dialogic en Significant, waarbij bleek dat de maatregel waarschijnlijk wel effectief is, maar mogelijk niet efficiënt. Naar aanleiding van deze evaluatie werden de verwachte effecten van een btw-verhoging op logies beschreven in een ambtelijke fichebundel bij de kabinetsreactie op de evaluatie.[5]

Vervolgens is het afschaffen van het verlaagde btw-tarief voor logies opgenomen in het Hoofdlijnenakkoord en later in het Belastingplan 2025. Tijdens de parlementaire behandeling van dit belastingplan werd herhaaldelijk gevraagd om een impactanalyse van de btw-verhoging op logies. Daarom is tijdens de behandeling in de Eerste Kamer beloofd om de resultaten van een impactanalyse voor het zomerreces met de Kamers te delen.

Logiesverstrekking wordt in post b.11 van Tabel I van de Wet op de Omzetbelasting 1968 gedefinieerd als "het verstrekken van logies binnen het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden". Het dient te gaan om het ter beschikking stellen van verblijfruimten die zijn toegerust om daarin kort te verblijven, zonder dat de tijdelijke bewoner belast is met de zorg voor de inventaris.[6] Het gaat hierbij ook om:

a. Seizoensverhuur van gemeubileerde kamers en woningen;
b. Verhuur van gemeubileerde woningen of appartementen aan short-stay-organisaties;
c. Verhuur van gastenkamers door ziekenhuizen;
d. Opvang van asielzoekers en dak- en thuislozen;
e. Logiesverstrekking tijdens een zeiltocht aan boord van een gehuurd zeilschip met bemanning;
f. Verhuur van ingerichte tenten en caravan.

1.3 Onderzoeksvraag

Het Ministerie van Financiën heeft Significant APE gevraagd om de ex-ante impactanalyse uit te voeren naar de btw-verhoging op logies. Hierbij is specifiek gevraagd naar de volgende aspecten:

1. Wat is het effect op de prijs van overnachtingen?
    a. Verschilt dit effect naar het type overnachtingen?

[5] Rijksoverheid (2023): *Ambtelijke fichebundel naar aanleiding van de evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: https://open.overheid.nl/documenten/e1efde8e-7285-4158-aec3-c63a9c86e2f8/file.

[6] HR 26-01-2007, ECLI:NL:HR:2007:AW2214.

2. Wat is het effect op de vraag naar Nederlandse overnachtingen (prijselasticiteit)?
    a. In welke mate is het btw-tarief op overnachtingen bepalend voor de keuze van consumenten om in Nederland te overnachten ten opzichte van het buitenland?
3. Wat is het effect op de omzet van ondernemers in de hotel- en pensionsector?
    a. Hoe verschilt dit per provincie/wel of geen grensgebied?
    b. Treden er grenseffecten op zoals extra omzetverlies voor ondernemers in grensgebieden? Zo ja, wat is de omvang van de grenseffecten? Verschillen deze in relatie tot afstand tot een landsgrens en zo ja, wat zijn die verschillen?
4. Wat is de impact van de btw-verhoging op de markt voor kortdurende verhuur (short-stay)?
5. Hoe kan de monitoring van deze maatregel effectief tot stand komen?
    a. Welke gegevens zijn hiervoor nodig en/of beschikbaar?
    b. Welke methoden kunnen hiervoor gebruikt worden?

1.4 Scope van de analyse

De analyse beperkt zich tot de directe effecten van de voorgenomen verhoging van het btw-tarief op logies. Dit betreft de gevolgen voor prijzen, vraag, omzet en eventuele grenseffecten binnen de Nederlandse logiessector (waaronder hotels, pensions en andere overnachtingsaccommodaties). Daarnaast beschrijven we de mogelijkheden voor effectieve monitoring van de maatregel en onderzoeken we of er relevante informatie te vinden is over de gevolgen voor kortdurende verhuur (short-stay).

Eventuele indirecte of tweede-orde effecten op aanpalende sectoren die niet onder de logiesverstrekking vallen - zoals de horeca - worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is dit rapport geen beleidsevaluatie. Die evaluatie van het verlaagde btw-tarief is reeds uitgevoerd door Dialogic en Significant APE (2023).[7] Voor het schetsen van de context van de impactanalyse bespreken we de uitkomsten van deze beleidsevaluatie en wat daar in het vervolg mee is gedaan.

1.5 Mixed methods aanpak

We hebben verschillende methoden ingezet om de onderzoeksvragen te beantwoorden. De uitkomsten uit verschillende methoden kunnen elkaar nuanceren of versterken. Hier geven we een korte toelichting op de methoden. De econometrie en het keuze-experiment worden verder in de tekst toegelicht.

1.5.1 Interviews

Om een goed beeld te krijgen van de impact van de geplande btw-verhoging op logies hebben we interviews uitgevoerd. We hebben een expert gesproken op het gebied van fiscale economie (dr. Gerritsen, associate professor aan de Erasmus Univerisiteit Rotterdam). Ook hebben we via de VNG een groepsinterview gedaan met medewerkers van grensgemeenten. Daarnaast hebben we interviews gevoerd met een expert van ABN AMRO en met vertegenwoordigers van Koninklijke Horeca Nederland, HISWA-RECRON en Booking.com.

Vooraf hebben we een interviewprotocol opgestuurd. Hoofdonderwerpen tijdens de interviews waren de algemene visie op de btw-verhoging en de verwachte impact op de prijzen (mate van doorberekening), het aantal overnachtingen, de omzet en winstgevendheid en de impact op de korte en lange termijn. We hebben daarbij gevraagd om zoveel mogelijk data- en informatiebronnen aan te leveren.

[7] Dialogic en Significant APE (2023), *Evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/04/03/definitieve-evaluatierapport-verlaagde-btw-tarief.

Verder hebben we binnen de begeleidingsgroep van het onderzoek gesprekken gevoerd met medewerkers van het Ministerie van Financiën (Algemene Fiscale Politiek), het Ministerie van Economische Zaken (Toerisme & Recreatie) en met De Belastingdienst.

1.5.2 *Deskstudie*

Aan de hand van publiek beschikbare documenten geven we een overzicht van recente ontwikkelingen die hebben geleid tot de btw-verhoging op logies. Daarnaast bespreken we (wetenschappelijke) literatuur over de impact van btw-verhogingen op prijs, vraag en omzet.

1.5.3 *Econometrie*

We gebruiken een econometrische analyse om het effect te meten van de verhoging in het verlaagde btw-tarief van 6% naar 9% op het aantal overnachtingen. Om eventuele grenseffecten te onderscheiden voeren we de analyse niet alleen voor Nederland als geheel uit, maar ook voor de verschillende provincies afzonderlijk. Daarnaast maken we onderscheid tussen toeristen die in Nederland of in het buitenland woonachtig zijn. De verhoging van 6% naar 9% is qua omvang niet direct te vergelijken met de verhoging van 9% naar 21%, maar de uitkomsten bieden wel een indicatie van mogelijke effecten. De methode die we hier hebben toegepast op publiek beschikbare CBS-data kan ook gebruikt worden voor de monitoring van de maatregel.

1.5.4 *Keuze-experiment*

Naast de econometrische analyse voeren we een keuze-experiment uit waarbij we het effect van de aanstaande btw-verhoging zo realistische mogelijk proberen te meten. Het keuze-experiment bestaat uit een enquête waarin respondenten gevraagd worden om te kiezen tussen vijf opties om een overnachting te boeken. De respondent kan bijvoorbeeld kiezen tussen:

a. Overnachting van 2 dagen tegen bepaalde prijs in *Nederlandse* stad in *midden* segment hotelkamer;
b. Overnachting van 2 dagen tegen bepaalde prijs in *Nederlandse* stad in *luxe* segment hotelkamer;
c. Overnachting van 2 dagen tegen bepaalde prijs in *buitenlandse* stad in *midden* segment hotelkamer;
d. Overnachting van 2 dagen tegen bepaalde prijs in *buitenlandse* stad in *luxe* segment hotelkamer;
e. Geen van de genoemde opties.

Als de respondent voor een Nederlandse optie kiest, dan leggen we later in het experiment dezelfde opties voor, maar dan tegen hogere prijzen voor de Nederlandse opties. Bij de hogere prijs is 21% btw toegepast in plaats van 9%. Indien de respondent aanvankelijk *niet* voor de Nederlandse optie kiest, dan verlagen we de prijs van de Nederlandse opties. Zo kunnen we meten in hoeverre consumenten hun overnachtingskeuze wijzigen als gevolg van prijsveranderingen (prijselasticiteit). In de keuzes die we respondenten voorleggen variëren we tussen grensregio's (wel of niet), segmenten (budget/midden of midden/luxe) en tussen type overnachting (hotel of vakantiepark). De enquête is gehouden onder het SurveyMonkey-panel, met in totaal 1250 Nederlandse, 250 Vlaamse en 500 Duitse respondenten. De Duitse respondenten komen uit deelstaten die grenzen aan Nederland: Noordrijn-Westfalen of Nedersaksen. In de enquête wordt geen gedrag gemeten, maar *gedragsintenties*.

Het is bekend dat mensen hun gedragsreacties overschatten. De resultaten van het keuze-experiment zijn dan ook vooral interessant om verschillen tussen intenties te meten, afhankelijk van bijvoorbeeld grensregio (ja/nee), inkomen (laag/hoog), segment (budget/standaard/luxe), et cetera.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een nadere toelichting op de aanstaande btw-verhoging op logies en beschrijven we welke ontwikkelingen zich hebben plaatsgevonden sinds de evaluatie van het verlaagde btw-tarief door Dialogic en Significant APE (2023). Hoofdstuk 3 bespreekt de literatuur over de impact van een btw-verhoging op de prijzen en het aantal overnachtingen. De resultaten van de econometrische analyse en het keuze-experiment worden gepresenteerd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de impact van de btw-verhoging op de omzet behandeld. In hoofdstuk 6 staat de conclusie en wordt de toekomstige monitoring besproken.

2 Toelichting btw-verhoging logies

2.1 Beschrijving van de regeling

In Nederland is sprake van een gedifferentieerd btw-tarief. Het uitgangspunt is dat alle goederen en diensten onder het algemene tarief van 21% vallen. Het verlaagde btw-tarief van 9% vormt daarop de uitzondering. Daarnaast zijn er ook goederen en diensten die onder een 0%-tarief vallen of die zijn vrijgesteld van btw.

Het verlaagde btw-tarief is in 1969 in werking getreden met als hoofddoel om verlichting te bieden aan minder draagkrachtigen. Sinds de invoering van de Wet op de omzetbelasting valt logies onder het verlaagde btw-tarief van destijds 4%, met als doel de sector te ondersteunen en het stimuleren van (internationaal) toerisme.[8] Het verlaagde btw-tarief is enkele keren verhoogd. De laatste verhoging was in 2019 van 6% naar 9%. Op 1 januari 2026 wordt het verlaagde btw-tarief op logies verhoogd, waardoor die productgroep onder het algemene btw-tarief van 21% gaat vallen.

2.2 Evaluatie verlaagd btw-tarief (2023, Dialogic en Significant APE)

In 2023 publiceerden onderzoeksbureaus Dialogic en Significant APE in opdracht van het Ministerie van Financiën een evaluatie van het verlaagde btw-tarief.[9] Hier werd gekeken naar alle productgroepen die onder het verlaagde btw-tarief vallen, waaronder logies. Uit de evaluatie van Dialogic en Significant APE blijkt dat het verlaagde btw-tarief waarschijnlijk doeltreffend was. Het ondersteunt (in enige mate) de toerismesector en stimuleert (in enige mate) het internationaal toerisme, maar de mate waarin bleek niet goed meetbaar. Wel is het de vraag in hoeverre deze ondersteuning en stimulatie ook in de huidige tijd nog algemeen wenselijk is, gezien er ook delen van Nederland zijn, zoals Amsterdam, die het toerisme juist proberen in te perken.

De doelmatigheid van het verlaagde btw-tarief bleek voor logies niet te bepalen, maar in het algemeen is het verlaagde btw-tarief waarschijnlijk geen doelmatig instrument om de consumptie van bemoeigoederen te vergroten. Als wordt gekeken naar de fiscale drukverlichting bij hotels, motels, herbergen en dergelijke, dan blijkt het verlaagde btw-tarief vooral ten goede te komen aan *hogere* inkomensgroepen en buitenlandse toeristen. Nog geen 10% van het belastingvoordeel bereikt de 20% minst draagkrachtigen.

Voorafgaand aan het rapport van Dialogic en Significant APE (2023) zijn er overigens ook rapporten vanuit het CPB gepubliceerd waarin werd betoogd dat het verlaagde btw-tarief in het algemeen ondoelmatig is. Een voorbeeld hiervan is het CPB-rapport van Bettendorf en Cnosse (2014) over de “Bouwstenen van een moderne btw”.[10]

---

[8] Staatsblad (1968), *Wet op de omzetbelasting 1968*: www.zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-1968-329.pdf.

[9] Dialogic en Significant APE (2023): *Evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/04/03/definitieve-evaluatierapport-verlaagde-btw-tarief.

[10] Centraal Planbureau (2014), *Bouwstenen voor een moderne btw*: https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-policy-brief-2014-02-bouwstenen-voor-een-moderne-btw.pdf.

2.3 Ontwikkeling sinds evaluatie

2.3.1 *Reactie op evaluatie (2023)*

Naar aanleiding van de evaluatie van Dialogic en Significant APE is er een ambtelijke inventarisatie naar de doelmatigheid van het verlaagde btw-tarief gedaan.[11] In dit fichebundel werden de bevindingen uit de evaluatie overgenomen. Alternatieven, zoals directe subsidies of inkomensondersteuning, zouden volgens deze inventarisatie gerichter en doelmatiger zijn wat betreft lastenverlichting voor lagere inkomensgroepen.

Op basis hiervan gaf het kabinet-Rutte IV aan dat het verlaagde btw-tarief onvoldoende maatschappelijke baten oplevert en beleidsmatig niet goed verdedigbaar is.[12] Het demissionaire kabinet besloot om aanvankelijk om voorlopig geen wijzigingen door te voeren vanwege de brede impact voor consumenten en sectoren.

2.3.2 *Kabinetsformatie (eerste helft 2024)*

Op 1 februari 2024 presenteerde het Ministerie van Financiën een breder hervormingspakket voor het belastingstelsel: *Belastingen in maatschappelijk perspectief*.[13] In deze ambtelijke fichebundel werd voorgesteld om het verlaagde btw-tarief op logies af te schaffen ten gunste van eenvoud en doelmatigheid. De jaarlijkse opbrengst werd geraamd op € 1,4 miljard. Redenen voor afschaffing zijn onder meer dat het beleidsdoel onvoldoende duidelijk is, dat de maatregel ongericht is, en dat de uitvoeringslasten relatief hoog zijn ten opzichte van het effect. Op 17 april 2024 stelde het Ministerie van Financiën op verzoek van de informateurs een specificatie op van de categorieën binnen logies en de mogelijkheid om het btw-tarief per categorie te differentiëren.[14] Uit deze analyse bleek dat het mogelijk was om tariefdifferentiatie op hoofdniveau toe te passen: kampeerterreinen, hotels/pensions en overige logies. De potentiële opbrengsten per categorie werden ingeschat op respectievelijk € 177 miljoen, € 910 miljoen en € 302 miljoen per jaar. Het ministerie concludeerde dat fijnere tariefdifferentiatie lastig is uit te voeren vanwege het grijze gebied van grensgevallen zoals chalets en huisjes. Op 15 mei 2024 maakten de formerende partijen in het hoofdlijnenakkoord bekend dat het verlaagde btw-tarief voor logies wordt verhoogd naar 21%, met uitzondering van het geven van gelegenheid tot kamperen.[15] Door nieuwe gegevens werden de ramingen van de opbrengsten naar beneden bijgesteld tot € 1,212 miljard per jaar vanaf 2026. In oktober 2024 volgde een nieuwe bijstelling naar €1,110 miljard per jaar, met een kritische reactie op de ramingen van ABN Amro.[16]

---

[11] Rijksoverheid (2023), *Ambtelijke fichebundel naar aanleiding van de evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: https://open.overheid.nl/documenten/e1efde8e-7285-4158-aec3-c63a9c86e2f8/file.

[12] Ministerie van Financiën (2023), *Kamerbrief met kabinetsreactie op de evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/09/19/kamerbrief-met-kabinetsreactie-op-de-evaluatie-van-het-verlaagde-btw-tarief.

[13] Ministerie van Financiën (2024), *Belastingen in maatschappelijk perspectief - Bouwstenen voor een beter belastingstelsel*: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/01/belastingen-in-maatschappelijk-perspectief-bouwstenen-voor-een-beter-belastingstelsel.

[14] Ministerie van Financiën (2024), *Reactie op informatieverzoek btw op logies*: www.kabinetsformatie2023.nl/documenten/brieven/2024/07/02/informatieverzoek-btw-op-logies.

[15] Kabinetsformatie 2023 (2024), *Budgettaire bijlage hoofdlijnenakkoord*: www.kabinetsformatie2023.nl/documenten/publicaties/2024/05/16/budgettaire-bijlage-hoofdlijnenakkoord.

[16] F.L. Idsinga, staatssecretaris van Financiën (2024), *Antwoord op vragen van het lid Sneller over de btw-verhoging op logies*: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2024Z14141&did=2024D38417.

2.3.3 *Parlementaire besluitvorming en Prinsjesdag (tweede helft 2024)*

In de loop van 2024 uitten Kamerleden zorgen over de sociale en economische gevolgen van de maatregel. In antwoorden op Kamervragen (10 september en 14 oktober 2024) erkende staatssecretaris Idsinga dat de maatregel mogelijk prijsverhogend werkt en negatieve effecten kan hebben op binnenlands toerisme, vooral voor lagere inkomens en ondernemers in grensregio's.[17,18] Tegelijk stelde de staatssecretaris dat het huidige verlaagde btw-tarief geen effectief middel is om inkomensongelijkheid tegen te gaan. Er is destijds bewust gekozen om géén aparte impactanalyse uit te voeren omdat het moeilijk is om *ex ante* de impact te bepalen. De effecten zullen namelijk worden gemonitord na invoering.

Op Prinsjesdag 2024 is het Belastingplan 2025 aangeboden aan de Tweede Kamer, waar de btw-verhoging op logies deel van uitmaakt. Hier zijn ook verschillende toetsen en adviezen over het plan bijgevoegd. Het CPB beoordeelt de raming dat de maatregel jaarlijks circa € 1,1 miljard moet opleveren als redelijk en neutraal.[19] De berekening gaat uit van een beperkt gedragseffect van toeristen in grensregio's. Volgens het CPB is dat de grootste onzekerheid in de raming. De Belastingdienst acht de maatregel uitvoerbaar en voorziet slechts beperkte risico's op procesverstoringen, ondanks mogelijke nieuwe afbakeningskwesties tussen kamperen en logies.[20] De Raad van State is kritisch: de gevolgen voor werkgelegenheid, concurrentie en publieke voorzieningen worden onvoldoende belicht.[21] Ook wordt niet uitgelegd waarom vergelijkbare vormen van logies verschillend worden behandeld. De Raad vindt de keuzes willekeurig en adviseert om de motieven beter te onderbouwen of eerst een integrale visie op het verlaagde btw-tarief te ontwikkelen.

De Tweede Kamer stemde op 7 november 2024 in met het Belastingplan 2025, waar de verhoging van het btw-tarief op logies van 9% naar 21% deel van uitmaakt.[22] De Eerste Kamer keurde dit plan goed op 10 december 2024.[23] Tijdens de bijbehorende plenaire vergadering zegde staatssecretaris Van Oostenbruggen toe een impactanalyse te laten uitvoeren.[24]

---

[17] F.L. Idsinga, staatssecretaris van Financiën (2024), *Antwoord op vragen van de leden Vijlbrief, Paternotte, Rooderkerk, Paulusma en Sneller over de btw-verhogingen op boeken, cultuur, sport en logies*: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2024Z12010&did=2024D32368.

[18] F.L. Idsinga, staatssecretaris van Financiën (2024), *Antwoord op vragen van het lid Sneller over de btw-verhoging op logies:* https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2024Z14141&did=2024D38417.

[19] Centraal Planbureau (2024), *Certificering budgettaire ramingen Belastingplan 2025 en overige wetsvoorstellen*: www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Publicatie-Certificering-budgettaire-ramingen-belastingplan-2025-en-overige-wetsvoorstellen.pdf.

[20] Belastingdienst, Toeslagen en Douane (2024), *Uitvoeringstoetsen Belastingplan 2025*: www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2024/09/17/uitvoeringstoetsen-belastingdienst-wetsvoorstel-belastingplan-2025/bp25-uitvoeringstoetsen.pdf.

[21] Raad van State (2024), *Advies Belastingplan 2025*: https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@145587/w06-24-00239-iii/.

[22] Tweede Kamer der Staten-Generaal (2024), *Stemming Belastingplan 2025*: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/stemmingsuitslagen/detail?id=2024P17917&did=2024P17917.

[23] Eerste Kamer der Staten-Generaal (2024), *Stemming Belastingplan 2025*: www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36602_belastingplan_2025.

[24] Eerste Kamer der Staten-Generaal (2024), *Toezegging T03974: In de zomer 2025 toezenden van een impactanalyse btw-maatregel logies inclusief grenseffecten (36.602)*: www.eerstekamer.nl/toezegging/in_de_zomer_2025_toezenden_van_een.

3 Literatuur impact btw-verhoging logies op prijs en vraag

Het effect van de btw-verhoging op het aantal toeristische overnachtingen wordt hoofdzakelijk bepaald door twee aan elkaar gerelateerde zaken: (1) in hoeverre wordt de btw-verhoging doorberekend in de prijs en (2) in hoeverre boeken toeristen minder overnachtingen als de prijs stijgt ('elasticiteit' van de vraag). Een prijselasticiteit van, bijvoorbeeld, -0,75 betekent dat de vraag naar logies met 0,75% daalt als de prijs van logies met 1% stijgt. In dit hoofdstuk bespreken we relevante literatuur over de mate van doorberekening en de elasticiteit van de vraag.

3.1 Doorberekening in de prijs

Dialogic en Significant (2023) hebben berekend in hoeverre de btw-verhoging in 2019 van 6% naar 9% is doorberekend in de prijs van restaurants en hotels. De resultaten van dit onderzoek maakten het aannemelijk dat de (relatief kleine) btw-verhoging geheel werd doorberekend in de prijs. Technisch verwoord: de hypothese van volledige prijsdoorberekening werd niet verworpen. Het 95%-betrouwbaarheidsinterval van de mate van doorberekening ligt tussen de 57% en 194% en de puntschatting ligt op 127%.

In de analyse zijn de prijsontwikkelingen in Nederland vanaf de btw-verhoging vergeleken met een inschatting van de prijsontwikkeling van een controlegroep waarbij de btw-verhoging niet is toegepast. Deze controlegroep is berekend door een gewogen gemiddelde te nemen van de prijsontwikkelingen in andere Europese landen ('synthetische controlegroep'). De landen zijn op zo'n manier gewogen dat de prijsontwikkeling van de controlegroep voorafgaand aan de btw-verhoging optimaal overeenkwam met de prijsontwikkeling in Nederland.

De onderstaande tabel toont de mate van doorberekening van btw-verlagingen die in verschillende studies is becijferd ten aanzien van verschillende productgroepen en landen. Hieruit komt geen eenduidig beeld naar voren over de mate van doorberekening van een btw-verlaging. In veel gevallen is een btw-verlaging geassocieerd met een onvolledige doorberekening, in andere gevallen met (meer dan) volledige doorberekening en in weer andere met geen enkele doorberekening.

Onderzoek	Productgroep	Land / Jaar	Btw-verlaging	Doorgifte verlaging naar consumenten
Gaarder (2016)	Voedsel	Noorwegen, 2001	Van 24% naar 12%	Volledige doorberekening of lichte overcompensatie
Bernal (2018)	Voedsel	Polen, 2011	Van 7% naar 5%	Geen doorberekening
Nipers et al. (2019)	Groenten en fruit	Letland, 2018	Van 21% naar 5%	Onvolledige doorberekening (88%) op de korte termijn
Ván, Olah (2018)	Voedsel (vlees)	Hongarije, 2016-2017	Van 27% naar 5%	Bijna volledige doorberekening
Kosonen (2015)	Kappers	Finland, 2002-2009	Van 22% naar 8%	Onvolledige doorberekening
Jongen et al. (2018)	Kappers	Nederland, 2000	Van 17,5% naar 6%	Onvolledige doorberekening (88%)
Trannoy (2011)	Restaurants	Frankrijk, 2009	Van 19,6% naar 5,5%	Onvolledige doorberekening (0,28% tot 45%)
Harju, Kosonen (2014)	Restaurants	Finland, 2011	Van 22% naar 13%	Onvolledige doorberekening (25%)
Harju, Kosonen (2014)	Restaurants	Zweden, 2012	Van 25% naar 12%	Onvolledige doorberekening (25%)

Onderzoek	Productgroep	Land / Jaar	Btw-verlaging	Doorgifte verlaging naar consumenten
Ván, Olah (2018)	Restaurants	Hongarije, 2017	Van 27% naar 18%	Geen doorberekening
Benzarti et al. (2019)	Restaurants	Frankrijk, 2009	Van 19,6% naar 5,5%	Onvolledige doorberekening (9,7%)
Carbonnier (2007)	Reparatie aan huizen	Frankrijk, 1999	Van 20,6% naar 5,5%	Onvolledige doorberekening (77%)
Carbonnier (2007)	Verkoop nieuwe auto's	Frankrijk, 1999	Van 33,3% naar 18,6%	Onvolledige doorberekening (52%)

Tabel 1. Overzicht Studies over doorberekening van btw-verlaging. Tabel uit Dialogic en Significant APE (2023), gebaseerd op EPRS (2021)

Eén van de meer bekende studies is die van Kosonen (2015), waarbij de prijsontwikkelingen van kappersdiensten na de Finse btw-verhoging in 2015 is vergeleken met de prijsontwikkeling van productgroepen zoals beautysalons waar de btw-verhoging geen impact op had (controlegroep). De CPB-onderzoekers Jongen et al. (2018) hebben dit onderzoek herhaald in de Nederlandse context. Significant APE heeft hun (diff-in-diff) analyse gerepliceerd.

De bovenstaande tabel verwijst naar btw-verlagingen. Benzarti, Carloni, Harju, & Kosonen, (2020) beargumenteren dat prijzen sterker reageren wanneer het btw-tarief wordt verhoogd in plaats van verlaagd.[25] Dit geldt in het bijzonder voor ondernemingen met een lage winstmarge. Het IMF (2015) vindt echter geen significant verschil in doorberekening bij btw-verhogingen of verlagingen.[26] Uit hun analyse komt wel naar voren dat de doorberekening 100% is bij wijzigingen in het standaard btw-tarief en rond de 30% bij wijzigingen in het verlaagde tarief. Ook rapporteren zij dat de prijzen al voorafgaand aan de btw-verhoging worden verhoogd (anticipatie-effect). Vrij recentelijk is er in Spanje een onderzoek gedaan naar een btw-verhoging op voeding, waarbij een hoge mate van doorberekening naar voren kwam (De Amores Hernandez, Barrios, & Speitmann, 2023).

In de ambtelijke fichebundel gaat de Rijksoverheid ervan uit dat de btw-verhoging van 9% naar 21% voor 75% wordt doorberekend in de prijs.[27] Er staat: "Uitgaande van een prijselasticiteit van -0,75, betekent een prijsstijging van 9% dat de vraag naar logies met 6,75% zou afnemen." De verwachte vraagdaling zou niet 6,75% moeten zijn maar 6,19% (= 8,25% prijsstijging * -0,75 elasticiteit), maar dit heeft geen impact op de conclusies.

De mate van doorberekening van een btw-verhoging kan afhangen van de regio. Onderzoekers van Maastricht University (ITEM) verwachten bijvoorbeeld dat de mate van doorberekening van de btw-verhoging aan de grens lager zal dan in centraal gelegen regio's, omdat er aan de andere kant van de grens geen prijsverhoging plaatsvindt.[28]

[25] Benzarti, Y., Carloni, D., Harju, J., & Kosonen, T. (2020). What goes up may not come down: Asymmetric incidence of value-added taxes. *Journal of Political Economy, 128*(12), 4438–4474. https://doi.org/10.1086/711108.

[26] IMF, Benedek et al (2015): https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2015/wp15214.pdf. Berandino et al (2024) vinden ook geen verschillen in impact prijzen bij btw verhoging of verlaging: https://www.ricardoduquegabriel.com/files/BGQS_2024.pdf.

[27] Rijksoverheid (2023): *Ambtelijke fichebundel naar aanleiding van de evaluatie van het verlaagde btw-tarief*: https://open.overheid.nl/documenten/e1efde8e-7285-4158-aec3-c63a9c86e2f8/file

[28] Maastricht University / ITEM (2018): https://www.maastrichtuniversity.nl/sites/default/files/2024-07/item_verkenning_van_grenseffecten_van_verhoging_lage_btw-tarief_2018-06-22_0.pdf.

Gezien de bevindingen in Dialogic en Significant (2023) gaan we ervanuit dat de btw-verhoging van 6% naar 9% volledig is doorberekend in de prijs. Ten aanzien van de btw-verhoging van 9% naar 21% presenteren we verschillende scenario's over de mate van doorberekeningen in de prijs. Het kan per regio of segment afhangen in hoeverre een grote btw-verhoging wordt doorberekend. Dit hangt nauw samen met de prijselasticiteit van de vraag naar logies.

3.2 Elasticiteit van de vraag naar logies

De ambtelijke fichebundel gaat uit van een elasticiteit van -0,75. Dit betekent dat als de prijs van logies met 1% stijgt, de vraag naar logies met 0,75% daalt. Uit de economische theorie weten we dat de prijselasticiteit van de vraag bepaalt hoe consumenten reageren op een prijsverandering. Elasticiteiten houden verband met onder meer:

a. In hoeverre een toename van de btw leidt tot hogere verblijfsprijzen;
b. In hoeverre een toename van de btw leidt tot lagere verblijfsaantallen;
c. Welke partij (de toerist of de logiesverstrekker) welk deel van de hogere belasting draagt ('tax incidence');
d. Wat de effecten zijn op de omzet (vóór btw) van logiesverstrekkers; en
e. Wat de belastingopbrengst is bij een verhoging van de btw.

Een gestileerde weergave van dit verband staat in tabel 1, die is gebaseerd op onderzoek van Significant APE naar de effecten van veranderingen in de hoogte van de toeristenbelasting in Amsterdam (2023).

Vraagtype	Doorberekening prijs	Verblijfsaantallen	Netto-omzet logiesverstrekker
Inelastisch	Volledig doorberekend aan toeristen	Beperkte daling	Gelijk
Gemiddeld elastisch	Gedeeltelijk doorberekend, deels geabsorbeerd	Dalen	Daalt
Elastisch	Volledig geabsorbeerd (niet doorberekend)	Sterke daling	Daalt aanzienlijk

Tabel 2. Gestileerde relaties tussen prijselasticiteit en mate van doorberekening, vraageffecten, netto-omzet en btw-inkomsten Rijk

Deze gestileerde weergave biedt een theoretisch denkkader, maar de realiteit is complex, zo blijkt uit de literatuur (bijvoorbeeld Rosenberger en Stanley 2010, Peng et al. 2015, Chief Economist Directorate van Schotland 2020). De btw is maar één onderdeel van de aantrekkelijkheid van de Nederlandse logiessector. We weten uit de literatuur dat de impact van de btw-verhoging bijvoorbeeld in context moet worden gezien van andere actualiteiten, zoals de algemene economische ontwikkeling (toerisme is in bepaalde mate een luxegoed) en (voor internationale toeristen) de groei van het internationale toerismeverkeer, geopolitieke ontwikkelingen en een beperkte luchthavencapaciteit. Bovendien stijgen verblijfsprijzen in Nederland ook door andere oorzaken zoals seizoenseffecten, schaarste aan personeel, energiekosten en stijgende toeristenbelasting in steden. Ondernemers kunnen daardoor te maken hebben met dalende marges, waardoor zij mogelijk genoodzaakt zijn te kiezen voor een prijsstijging, zelfs als de vraag elastisch is. De elasticiteiten verschillen bovendien per segment: de verwachting is dat hoe rijker de toerist is of hoe hoger het toerismesegment, hoe minder de btw een rol speelt. Evenzo is de internationale toerist mogelijk minder prijsgevoelig dan de binnenlandse toerist.

In de rest van deze paragraaf bespreken we in meer detail hoe de prijselasticiteit volgens de huidige literatuur beïnvloed wordt door de lokale context (binnenland of grensregio bijvoorbeeld), de grootte van de btw-verandering, het segment en het type vakantie.

3.2.1 *Lokale context en grenseffecten*

Zoals gezegd is de lokale context zeer bepalend voor de prijselasticiteit. In een regio als Amsterdam zijn dusdanig unieke attracties te vinden, dat de toerist een btw-verhoging eerder voor lief neemt. In 2023 heeft Significant APE een enquête uitgevoerd om het verwachte effect te schatten van de hoogte van de toeristenbelasting op het aantal overnachtingen in de gemeente Amsterdam.[29] Respondenten werden hierbij gevraagd of ze een hotelovernachting in of rond Amsterdam hadden, waarbij de prijs en het kwaliteitssegment gevarieerd werd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de geschatte elasticiteiten voor de overnachtingen binnen de *gemeente* Amsterdam tussen de -2,0 en -2,2 liggen. Dit betekent dat het aantal overnachtingen gemiddeld met 2,0 tot 2,2% daalt als de prijs (inclusief toeristenbelasting) met 1% stijgt. Een deel van de respondenten zou echter nog wel in *de regio* een overnachting boeken. De daling in het totaal aantal bezoekers in de *regio* Amsterdam is tussen de 0,7% en de 1,1% als de prijs in de stad Amsterdam met 1% stijgt. In paragraaf 4.2 bespreken we de uitkomsten van een vergelijkbare enquête, waarbij de vraagverandering als gevolg van de btw-verhoging (voor heel Nederland) wordt gemeten. Op basis van de enquête uit Amsterdam zou verwacht kunnen worden dat de prijselasticiteit van dit experiment hoger zou kunnen uitvallen dan tussen de -2,0 en -2,2, omdat Amsterdam specifieke toeristische kenmerken heeft die minder goed inwisselbaar zijn. Aan de andere kant wordt Amsterdam vaak internationaal vergeleken met andere steden, terwijl die internationale vergelijking in andere delen van het binnenland minder is.

Toeristen in grensregio's hebben alternatieven in de regio om hoge prijzen (mede als gevolg van een btw-verhoging) te vermijden. De btw op logies is in België (6%) en Duitsland (7%) aanzienlijk lager dan in Nederland (21%) en dat heeft gevolgen voor het prijsniveau. De hypothese van onder meer ABN AMRO is dat hoteliers in de grensregio hierdoor meer last hebben van een btw-verhoging dan elders.[30]

Hoe sterk de vraag reageert op prijsverschillen aan de grens is afhankelijk van de regio en het product. Allereerst merken we op dat producten en diensten verschillend van aard zijn, omdat goederen in bulk gekocht kunnen worden, wat het nog aantrekkelijker maakt om bij prijsverschillen over de grens te winkelen. Asplund et al (2007) rapporteren een duidelijk grenseffect in de relatie tussen Zweedse alcoholconsumptie en prijsveranderingen in Denemarken, waar de kosten van alcoholische producten lager zijn. Als de alcoholprijzen in Denemarken met 1% stijgen, dan stijgt de consumptie van Zweedse alcohol met 0,35% bij de grens, met 0,16% 200 km landinwaarts, en 0,08% 400 km landinwaarts. Dichter bij de grens is het effect van prijswijzigingen uit het buurland dus groter. Een literatuurstudie van Leal et al (2010) stelt dat belastingverschillen tussen naburige jurisdicties consumenten ertoe aanzetten om aankopen te doen in gebieden met lagere belastingen, mits de besparingen opwegen tegen de reiskosten. Dit gedrag is waargenomen bij producten zoals alcohol, tabak, brandstof en loterijen. Banfi et al (2005) richten zich uitsluitend op grensregio's in hun studie over brandstofprijzen. Zij schatten dat een daling van 10% in de Zwitserse benzineprijs leidde tot een toename van de vraag in de grensgebieden met ongeveer 17,5%. Bovendien bleek dat brandstoftoerisme verantwoordelijk was voor ongeveer 9% van de totale benzineverkopen in de drie onderzochte regio's gedurende de analyseperiode.

[29] Significant APE (2023): https://openresearch.amsterdam/image/2023/6/19/effect_toeristenbelasting_overnachtingen.pdf.
[30] ABN AMRO, *Overheid raakt toerisme met btw-verhoging en rekent zich rijk*: https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/leisure/overheid-raakt-toerisme-met-btw-verhoging-en-rekent-zichzelf-rijk.html.

In de Nederlandse context vinden Jansen en Jonker (2016) van de DNB slechts weinig bewijs dat prijsverschillen tussen Nederland en buurlanden leidden tot significant brandstoftoerisme.[31] Een opvallende uitzondering was de accijnsverhoging op diesel en LPG in januari 2014. Consumenten binnen 10 km van de Duitse grens verminderden tijdelijk hun tankgedrag in Nederland, wat suggereert dat de zichtbaarheid (salience) van prijsveranderingen een rol speelt.[32] Het effect van de accijnsverhoging was echter van korte duur; binnen een kwartaal keerde het tankgedrag terug naar het oude niveau. Mogelijke verklaringen voor het beperkte brandstoftoerisme zijn de populariteit van spaarprogramma's bij Nederlandse tankstations en het relatief lage aantal grenspendelaars.

3.2.2 Grootte van de btw-verandering

De elasticiteit is naar verwachting niet even groot bij een kleine btw-verandering als bij een grote btw-verandering. Een veelgeciteerd stuk op dit gebied is de studie van Chetty (2012), waarin wordt beargumenteerd dat kleine prijsveranderingen weinig tot geen gedragsveranderingen veroorzaken, terwijl grote prijsveranderingen eerder opgemerkt worden en daardoor wel tot aanpassingen in het gedrag leiden.

De btw-verhoging op logies in 2016 van 9% naar 21% is groot. Ipsos I&O heeft specifiek over het effect van deze btw-verhoging op logies een enquête uitgezet, in opdracht van HISWA-RECRON, een ondernemersvereniging van vakantieparken en watersportbedrijven. Gezien de relevantie van deze studie besteden we hier meer aandacht aan. De volgende bevindingen richten zich op 714 Nederlandse respondenten die sinds 2021 in Nederland op vakantie zijn gegaan:

a. 12% van de respondenten verwacht dat zij na de btw-verhoging niet meer in eigen land op vakantie zouden gaan;
b. 40% verwacht dat zij minder vaak in eigen land op vakantie zouden gaan;
c. 39% van de respondenten zegt dat de btw-verhoging geen invloed heeft op hun keuze om in Nederland op vakantie te gaan;
d. 10% weet het niet;
e. Vooral hoge inkomens reageren minder sterk op de btw-verhoging.

De vraag over de btw-verhoging is in de Ipsos I&O enquête op de volgende manier gesteld:

> *In het regeerakkoord op hoofdlijnen staat dat het nieuwe kabinet Schoof I de btw voor logies wil verhogen van 9% naar 21%. De btw-verhoging geldt dus onder andere voor hotelovernachtingen, overnachtingen in huisjes, opgezette tenten en stacaravans op vakantieparken en campings. Kampeerterreinen, voor bijvoorbeeld caravans of tenten, zijn uitgezonderd van de btw-verhoging. Daarvoor blijft de btw 9%.*
>
> *Als de kosten van logies* in Nederland door de btw-verhoging met 12% stijgen, hoe zou dat uw beslissing beïnvloeden om in eigen land op vakantie te gaan?*
> *(We bedoelen hier met vakantie ook kortere reizen mee zoals een weekendje weg of stedentrips; zakenreizen tellen niet mee)*
>
> - *Ik zou niet (meer) in eigen land op vakantie gaan*
> - *Ik zou minder vaak in eigen land op vakantie gaan*
> - *Het zou geen invloed hebben op mijn beslissing op het wel of niet op vakantie gaan in eigen land*
> - *Weet niet / geen mening*

[31] DNB, Jansen en Jonker (2016): https://www.dnb.nl/media/ry5gdjqj/working-paper-519.pdf.
[32] Baker, Johnson & Kueng (2017) rapporteren dat consumenten sterker reageren op tariefwijzigingen wanneer die in de media breed worden uitgemeten.

Het voordeel van op deze manier de vraag stellen is dat het helder is dat de prijzen verhoogd worden als gevolg van de btw-verhoging, en dat de prijsverhoging dus niet het gevolg is van een verbetering in kwaliteit. Het nadeel is dat sommige respondenten wellicht hun politieke voorkeur ten aanzien van voorgesteld btw-beleid laten doorschemeren, waardoor de enquête meer het karakter van een referendum kan krijgen. Overigens stijgen de kosten door de btw-verhoging niet met 12%, zoals in de Ipsos I&O enquête staat, maar met 11% (= (1,21 – 1,09) / 1,09) * 100%).

In de rapportage maakt Ipsos I&O nog een belangrijke toevoeging die algemeen geldt voor dit soort enquêtes (ook voor de onze in het volgende hoofdstuk): “Uit onze ervaring met opinieonderzoek weten we dat respondenten toekomstig gedrag kunnen overschatten. Hierom is het mogelijk dat het effect van de btw-verhoging in de praktijk anders uitpakt. De resultaten op deze vragen zijn derhalve indicatief en geen absolute zekerheid.”

3.2.3 Type overnachting, zakelijke en toeristische overnachtingen, en segment

De prijselasticiteit verschilt mogelijk tussen verschillende typen overnachtingen. Onderzoeksbureau NYFER (2015) schat, in opdracht van Gastvrij Nederland, dat de prijselasticiteit voor hotels varieert tussen -0,5 en -0,7 voor zakelijke gasten en tussen -0,6 en -0,8 voor recreatieve gasten.[33] Voor campings, vakantieparken en watersportbedrijven is de elasticiteit zelfs nog hoger, namelijk -1,2. Dit houdt in dat een prijsstijging van 1% leidt tot een daling in de vraag van 0,5% tot 1,2%, afhankelijk van het type logies. De prijselasticiteiten zijn gebaseerd op ramingen onder (belanghebbende) ondernemers (hotels zakelijk) en literatuur (campings, vakantieparen en watersportbedrijven). Het is onduidelijke waar de prijselasticiteiten van hotels leisure op gebaseerd zijn; in de bijbehorende tabel staat geen bron aangegeven.

Decisio en CELTH (2025) bouwen voort op het NYFER-onderzoek om te laten zien dat de impact van de btw-verhoging op de vraag verschilt tussen zakelijke en toeristische overnachtingen. Dit onderzoek is verricht in opdracht van branchevereniging Koninklijke Horeca Nederland. [34] Het onderzoek gaat uit van een basisscenario waarin aannames uit de eerdergenoemde fichebundel van het Rijk worden overgenomen. Hierin wordt verondersteld dat 75% van de btw-verhoging wordt doorberekend in de prijs en dat de prijselasticiteit van toeristische overnachtingen gelijkstaat aan -0,75. Gegeven deze aannames komen zij tot de verwachting dat het aantal toeristische overnachtingen met 6,2% zal dalen. Ten aanzien van zakelijke overnachtingen gaan de onderzoekers uit van een prijselasticiteit van -0,6. Dit getal is gebaseerd op het bovenstaande rapport van NYFER. Het aantal zakelijke overnachtingen stijgt onder bovenstaande aannames met 1,5%. Zakelijke gasten kunnen de btw namelijk terugvorderen en gaan daarom uit van de netto kosten. Deze netto kosten dalen als logies de btw-verhoging niet volledig doorberekenen in de prijs, waardoor de vraag naar zakelijke overnachtingen dus licht stijg. De gevonden vraagdalingen volgen correct uit de genoemde aannames, zoals we in paragraaf 5.3 laten zien.

Hetzelfde onderzoek van Decisio en CELTH (2025), in opdracht van branchevereniging Koninklijke Horeca Nederland, stelt dat de btw-verhoging verschillende segmenten logies ongelijk treft. Het onderzoek vergelijkt twee segmenten. Het eerste segment is een budgethotel in een grensregio en het tweede type is een luxe hotel met restaurant in de Randstad. De onderzoekers gaan ervan uit dat het budgethotel relatief weinig zakelijke gasten heeft (17%) en dat de prijselasticiteit relatief groot is (-1). De aanname is dat het luxe hotel in de Randstad juist veel zakelijke gasten aantrekt (32%) en dat de prijselasticiteit hier kleiner is (-0,5). Onder deze aannames wordt het budgethotel een stuk harder geraakt dan het luxe hotel.

[33] NYFER (2015): https://assets.khn.nl/uploads/media/Belangenbehartiging/Downloads/NYFER-rapport-Gastvrijheid-en-de-BTW-mrt-2015.pdf.pdf.
[34] Decisio en CELTH (2025): https://assets.khn.nl/uploads/20250327-Eindrapport-Impact-BTW-verhoging-hotelsector.pdf.

In het volgende hoofdstuk gaan we empirisch onderzoeken in hoeverre de impact van de btw-verhoging verschilt tussen regio's (wel-/niet-grens), type overnachting (vakantiepark of hotel) en segment (budget, standaard of luxe).

4 Resultaten prijselasticiteit logies uit econometrie en keuze-experiment

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten over de prijselasticiteit van logies in Nederland, op basis van twee methoden. We starten met een econometrische analyse op basis van historische data, waarmee we het effect van de btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019 op de vraag schatten voor de logiessector in Nederland en voor alle provincies apart. Door op provincieniveau te analyseren, kunnen we regionale verschillen beter in beeld brengen en specifiek onderzoeken of er aanwijzingen zijn voor grenseffecten. Vervolgens bespreken we de uitkomsten van het keuze-experiment, waarin respondenten onder verschillende prijsscenario's keuzes maakten tussen binnenlandse en buitenlandse overnachtingen. Deze analyse geeft inzicht in de gevoeligheid van toeristen voor prijsveranderingen, en in mogelijke verschillen tussen doelgroepen, regio's en segmenten.

4.1 Econometrische analyse van impact btw-verhoging in 2019 op aantal overnachtingen

In 2019 is de btw op logies verhoogd van 6% naar 9%. We hebben een econometrische techniek toegepast om het effect van deze btw-verhoging op het aantal overnachtingen te meten. Als data gebruiken we het aantal overnachtingen op basis van maandelijkse observaties tussen januari 2012 en februari 2020.[35] We hebben de analyse niet alleen voor heel Nederland uitgevoerd, maar ook per provincie. Bovendien hebben we onderscheid gemaakt tussen het woonland van de toerist: Nederland, buitenland of totaal landen.

Het is goed om vooraf te benoemen dat de resultaten met voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden. Ten eerste kunnen de dalingen in het aantal overnachtingen ook het gevolg zijn van andere oorzaken dan de relatief kleine btw-verhoging van 6% naar 9%. Ten tweede is de geschatte vraagdaling vanaf 2019 slechts gebaseerd op 13 observaties (van januari 2019 tot en met januari 2020), omdat we wegens corona latere observaties niet konden meenemen in de analyse.

De toegepaste econometrische techniek heet *interrupted time series* (its) analyse. Hierbij schatten we allereerst een geoptimaliseerd tijdreeksmodel over de gehele tijdreeks.[36] Aan het tijdreeksmodel voegen we twee variabelen toe die de mogelijke impact van de btw-verhoging in 2019 in kaart brengen. De eerste variabele meet of er vanaf de start van de btw-verhoging in 2019 direct een verschuiving is geweest in het aantal overnachtingen ('directe effect') en de tweede variabele meet of de trend in het aantal overnachtingen na 2019 is gestegen of gedaald. We volgen hierbij de procedure van Schaffer, Dobbins &

[35] CBS, *Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio*, https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82061NED/table?fromstatweb.
De tabel bevat cijfers over het aantal gasten en hun overnachtingen in Nederland in alle hotels, motels, pensions, appartementen met hoteldienstverlening, jeugdaccommodaties en bed&breakfasts met ten minste 5 slaapplaatsen.

[36] We schatten een optimaal SARIMAX-model met behulp van de auto_arima package van Python (ook beschikbaar in R Studio).

Pearson (2021), gepubliceerd in *BMC Medical Reseach Methodology*.[37] Het gemeten effect wordt significant genoemd bij een significantieniveau van 1%, 5% of 10% als de p-waarde kleiner is dan respectievelijk 1%, 5% of 10%. De onderstaande tabel bevat de regio's met significante resultaten.

De tabel laat ook zien wat de procentuele verandering is in de vraag naar hotelovernachtingen, gemeten over de gehele periode vanaf januari 2019. Hiervoor hebben we ingeschat hoe hoog het aantal overnachtingen vanaf 2019 geweest zou zijn als er geen btw-verhoging zou hebben plaatsgevonden. Deze 'counterfactual' hebben we berekend door voorspellingen te maken met een tijdreeksmodel dat geschat is met data van vóór januari 2019 en die lijn vervolgens door te trekken na januari 2019. We kunnen de procentuele impact op de vraag naar overnachtingen berekenen door de counterfactual te vergelijken met de feitelijke overnachtingen (waarbij de btw-verhoging wel is toegepast).

Regio	Woonland	Directe effect	Trend-verandering (maand op maand)	% verandering in vraag	Prijselasticiteit bij aanname 100% doorberekening btw in de prijs	Prijselasticiteit 95% betrouwbaar-heidsinterval
Limburg	Totaal landen	-26.934 **	657 (n.s.)	-9,97%	-3,5	(-6,4; 0,0)
Noord-Brabant	Totaal landen	-34.488 ***	2.594 **	-6,64%	-2,3	(-4.7; 0,5)
Noord-Brabant	Nederland	-19.288 ***	1.735 **	-2,16%	-0,8	(-4,4; 3,8)
Nederland	Nederland	-71.185 *	6.384 (n.s.)	-1,63%	-0,6	(-2,8; 2,0)
Noord-Holland	Totaal buitenland	82.166 **	-6.973 (n.s.)	2,57%	0,9	(-1,5; 3,7)

Tabel 3. Relatie btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019 op aantal overnachtingen voor verschillende regio's (12 provincies en Nederland) en voor toeristen die wonen in Nederland, buitenland, of ieder land. Totaal zijn er dus 36 regressies gedaan. In de tabel staan alleen regio's met statistisch *significant* direct effect van de btw-verhoging op het aantal overnachtingen, met significantieniveau 1% (***), 5% (**) of 10% (*). Coëfficiënten directe effect en trendverandering zijn geschat met interrupted time series analysis. Direct effect: sprong in aantal overnachtingen direct na btw-verhoging. Trendverandering: verandering in maandelijkse stijging/daling in aantal overnachting na btw-verhoging. Het percentage verandering in vraag is geschat door het werkelijke aantal overnachtingen vanaf 2019 te vergelijken met voorspellingen uit een tijdreeksmodel dat geschat is met data van voor 2019 ('counterfactual'). Prijselasticiteit is percentuele vraagverandering gedeeld door percentuele prijsstijging. Maanddata: CBS "Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio". Analyse door Significant APE.

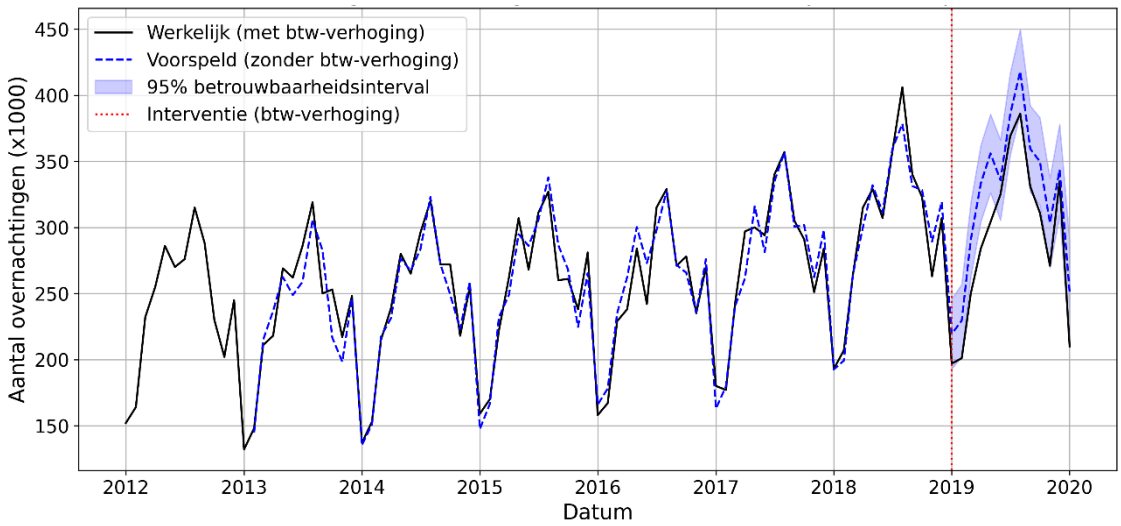
[37] Schaffer, A.L., Dobbins, T.A. & Pearson, S.-A. (2021), *Interrupted time series analysis using autoregressive integrated moving average (ARIMA) models: a guide for evaluating large-scale health interventions*: https://bmcmedresmethodol.biomedcentral.com/articles/10.1186/s12874-021-01235-8.

Als we kijken naar alle toeristen, zowel binnenlands als buitenlands, dan blijkt dat in de meeste provincies én op landelijk niveau geen statistisch significant direct effect zichtbaar is van de btw-verhoging van 6% naar 9% op het aantal overnachtingen.

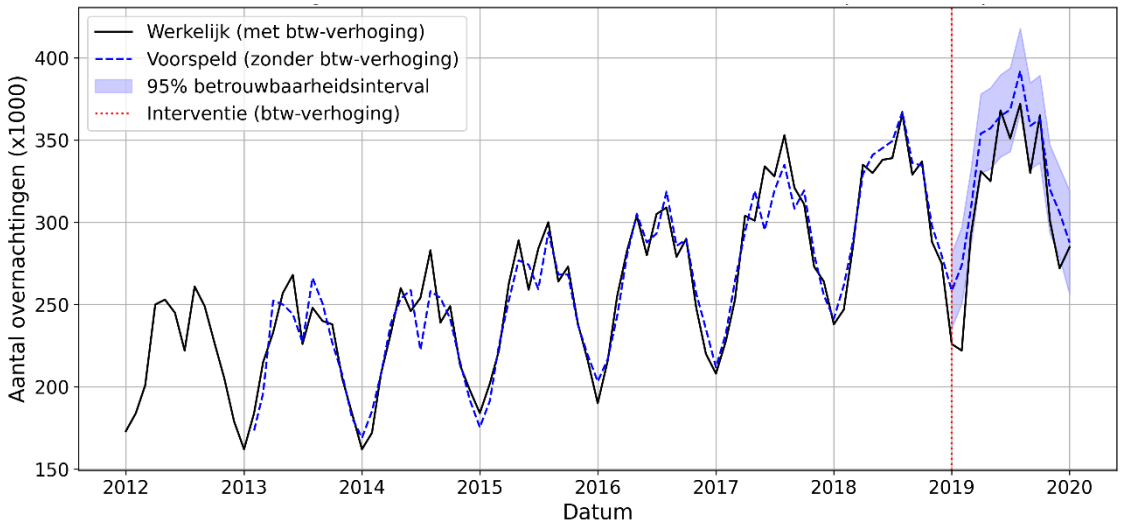
Uitzonderingen vormen de zuidelijke grensprovincies Limburg en Noord-Brabant, waar het aantal overnachtingen direct na de btw-verhoging naar schatting daalde met respectievelijk 27.000 en 35.000 ('direct effect') per maand. In Noord-Brabant werd deze initiële daling gevolgd door een lichte toename in de trend van circa 2.600 overnachtingen per maand.

Wanneer we de werkelijke ontwikkeling van het aantal overnachtingen vanaf januari 2019 vergelijken met de voorspelde trend op basis van eerdere jaren (de 'counterfactual'), dan blijkt dat de vraag in Limburg met bijna 10% is gedaald, en in Noord-Brabant met 6,6%. Onder de aanname dat de btw-verhoging volledig is doorberekend in de prijs, levert dit een nogal hoge prijselasticiteit op: -3,5 voor Limburg en -2,3 voor Noord-Brabant. Dit betekent dat een prijsstijging van 1% verband lijkt de te houden met een daling van de vraag met respectievelijk 3,5% en 2,3%. Bij modelvoorspellingen van het aantal overnachtingen hebben we ook een onder- en bovengrens berekend door middel van een 95% betrouwbaarheidsinterval. Die grenzen geven aan dat er veel onzekerheid is. Over de gehele periode bekeken kan (net) niet verworpen worden dat de prijsverhoging door de btw verband houdt met een significante daling in het aantal overnachtingen bij een significantieniveau van 5%.

Figuur 1 toont voor Limburg hoe het werkelijke aantal overnachtingen (zwarte lijn) zich verhoudt tot de modelschatting van het aantal overnachtingen indien de btw-verhoging niet zou zijn toegepast (blauwe streepjeslijn). De btw-verhoging in 2019 is gemarkeerd met een verticale rode stippellijn. Het model is goed in staat het werkelijke aantal overnachtingen voorafgaand aan de btw-verhoging te schatten, wat vertrouwen geeft in de prognoses vanaf 2019. De statistische betrouwbaarheid van de voorspellingen vanaf 2019 is aangegeven met een 95%-betrouwbaarheidsinterval. Het werkelijke aantal overnachtingen ligt rond de ondergrens van dit betrouwbaarheidsinterval waardoor de bovengrens van de prijselasticiteit op de 0 uitkomt. Bij Noord-Brabant is het beeld redelijk vergelijkbaar, zoals figuur 2 laat zien.

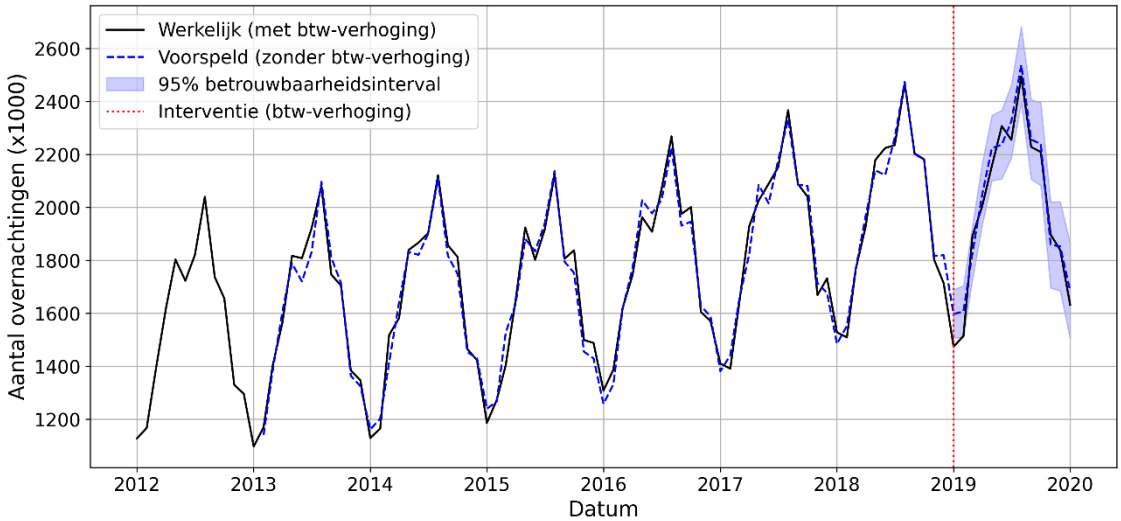


Figuur 1. Werkelijke en voorspelde hoeveelheid overnachtingen (x1000, totaal woonlanden) in **Limburg** na btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019. Voorspellingen liggen vaak lager dan realisaties, maar rond de grens van 95% betrouwbaarheidsinterval. Maanddata: CBS "Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio". Analyse door Significant APE.



Figuur 2. Werkelijke en voorspelde hoeveelheid overnachtingen (x1000, totaal woonlanden) in **Noord-Brabant** na btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019. Voorspellingen liggen lager dan realisaties, maar rond de grens van 95% betrouwbaarheidsinterval. Maanddata: CBS “Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio”. Analyse door Significant APE.

Als we in tabel 3 alleen kijken naar toeristen woonachtig in Nederland, dan zien we opnieuw een significante afname in Noord-Brabant en een significante afname voor heel Nederland. De geschatte prijselasticiteiten liggen hier echter een stuk lager: -0,76 voor Noord-Brabant en -0,57 voor Nederland. Voor Noord-Brabant kan het effect kleiner uitvallen omdat de aantallen bij toeristen woonachtig in Nederland kleiner zijn dan toeristen uit binnen- én buitenland. De kleinere aantallen zorgen voor meer ruis (centrale limietstelling), waardoor de effecten minder sterk uitvallen. Dit zien we terug in grootte van het 95% betrouwbaarheidsinterval, dat varieert van -4,4 tot +3,8. Onderstaande figuur laat zien dat het toerisme in Nederland alleen in januari en februari lager ligt dan verwacht. Dit zeer tijdelijke effect is niet relevant om de impact van de btw-verhoging te meten. Voor andere provincies zijn geen significante effecten gevonden in deze groep.



Figuur 3. Werkelijke en voorspelde hoeveelheid overnachtingen (x1000, woonland Nederland) in **Nederland** na btw-verhoging van 6% naar 9% in 2019. Voorspellingen liggen alleen in januari en februari lager dan realisaties. Maanddata: CBS “Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio”. Analyse door Significant APE.

Voor buitenlandse toeristen is er in de meeste regio's eveneens geen statistisch effect zichtbaar, zoals tabel 3 laat zien. Een opmerkelijke uitzondering is echter Noord-Holland, waar het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen juist toenam na de btw-verhoging. Een verklaring hiervoor is de uitzonderingspositie van Amsterdam, waar de internationale vraag voor een belangrijk deel wordt gedreven door andere effecten dan een kleine Nederlandse btw-verhoging.

Concluderend kunnen we uit de econometrische analyse voorzichtig opmaken dat de reactie op de btw-verhoging in 2019 van 6% naar 9% in de zuidelijke grensprovincies Limburg en Noord-Brabant verband houdt met een daling in het aantal overnachtingen. Soms is het aantal overnachtingen vlak na de btw-verhoging significant lager maar trekt het daarna snel bij, waardoor er over de gehele periode gezien geen significant verschil is tussen het aantal overnachtingen met of zonder btw-verhogingen. Bovendien geldt dat in de meeste provincies het aantal overnachtingen ook al in de eerste maanden van 2019 niet significant is gedaald door de kleine btw-verhoging. Zoals besproken in paragraaf 3.2, kan het effect van een kleine btw-verhoging van 6% naar 9% niet zomaar vergeleken worden met een grote btw-verhoging van 9% naar 21%. Om de impact van de grote btw-verhoging verder in kaart te brengen, hebben we een keuze-experiment uitgevoerd.

4.2 Keuze-experiment

In een keuze-experiment hebben we respondenten een reeks gesimuleerde keuzescenario's voorgelegd om hun reactie te meten op een mogelijke prijsstijging van Nederlandse logies als gevolg van de nieuwe btw-verhoging. De enquête hebben we voorgelegd aan zowel Nederlandse respondenten als buitenlandse (Belgische en Duitse) respondenten omdat de toeristenpopulatie ook uit binnenlandse- en buitenlandse toeristen bestaat. Dit maakt het ook mogelijk om de effecten te meten voor deze twee verschillende groepen. Ook hebben we binnen het experiment verschillende contexten getoetst, waardoor we effecten kunnen meten voor bijvoorbeeld grensregio en binnenlandse regio.

In deze paragraaf lichten we eerst het ontwerp van het experiment toe. Daarna bespreken we de resultaten van het experiment voor de Nederlandse respondenten (binnenlandse toeristen). Tot slot bespreken we de resultaten voor de hele respondenten-pool, waar we verschillende dwarssneden maken om de effecten te meten op verschillende subgroepen (waaronder Belgische en Duitse toeristen, maar ook bijvoorbeeld uitgesplitst op basis van inkomen).

4.2.1 Context en designkeuzes

Met het keuze-experiment meten we hoe gevoelig vakantiegangers zijn voor prijsveranderingen van Nederlandse accommodaties, onder invloed van een btw-verhoging. We merken vooraf op dat we steeds naar intenties hebben gevraagd, niet naar feitelijk gedrag. Bekend is dat mensen hun toekomstig gedrag vaak overschatten, wat betekent dat de gemeten elasticiteiten waarschijnlijk hoger liggen dan wat we in de praktijk zouden zien bij een btw-verhoging in 2026. Het is dan ook vooral informatief om prijsgevoeligheden te vergelijken tussen bijvoorbeeld regio's (grensregio/binnenland), gezinsinkomen en segment (budget/standaard/luxe).

We onderzochten de prijsgevoeligheid van respondenten door ze keuzescenario's voor te leggen met binnenlandse en buitenlandse overnachtingsopties, waarbij we in een latere fase prijzen verhoogden of juist verlaagden. In elk scenario konden respondenten kiezen uit vijf alternatieven: twee Nederlandse accommodaties, twee buitenlandse opties en de keuze om geen boeking te maken. Wanneer een respondent in eerste instantie een Nederlandse accommodatie koos, kreeg diezelfde optie later nogmaals te zien, maar dan met een prijs die 11% hoger lag (gelijk aan een volledige doorberekening van de btw-verhoging). Voor respondenten die in eerste instantie een buitenlandse optie of 'geen boeking' kozen,

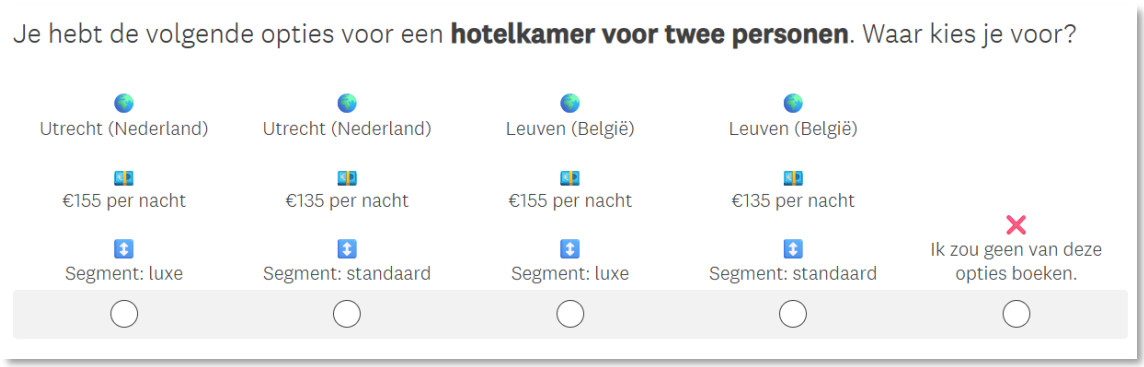
werd in de tweede ronde de prijzen van de Nederlandse opties verlaagd. Zo wordt de informatie van deze respondenten niet weggegooid en kunnen we de bereidheid van deze groep meten om over te stappen naar Nederland met lagere prijzen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de bijlage A.

De keuzescenario's varieerden we langs drie contextuele dimensies:

a. Type vakantie (stedentrip of vakantiepark);
b. De ligging (grensregio of binnenlandse regio);
c. Verschillende marktsegmenten (budget versus standaard of standaard versus luxe).

De combinatie van variabelen leidde tot acht verschillende contexten. In elk van deze contexten kreeg de respondent een keuzescenario voorgelegd. Afhankelijk van de initiële keuze (wel of geen Nederlandse accommodatie), werd hetzelfde scenario later herhaald met aangepaste Nederlandse prijzen: 11% hoger bij een eerdere keuze voor Nederland, of 11% lager bij een eerdere keuze daarbuiten. Hierdoor beantwoordde elke respondent in totaal 16 keuzevragen: acht originele en acht aangepaste scenario's. Figuur 4 toont één van de scenario's die zijn voorgelegd aan de respondenten.

Bij het ontwerpen van het experiment zorgden we ervoor dat de prijsmanipulaties pas later in de enquête werden geïntroduceerd. Zo voorkwamen we dat respondenten onbewust bleven hangen aan de oorspronkelijke prijzen (anchoring-effect) of strategisch reageerden door overdreven op prijsveranderingen te reageren om een signaal af te geven. Ook beperken we hiermee de kans op consistency bias, waarbij respondenten geneigd zijn hun eerdere keuzes te herhalen om consistent over te komen. De uitgangsprijzen maakten we zo representatief mogelijk: voor hotels gebruikten we de mediaan van actuele overnachtingstarieven op Booking.com in de betreffende regio en het segment, vastgesteld in september 2025 (gezocht in april 2024). Voor vakantieparken baseerden we de prijzen op die van een Landal-park binnen dezelfde context.



Figuur 4. Eén van voorgelegde scenario's. In dit geval stedentrip-binnenland-luxe vs standaard. Het scenario toont twee opties (segmenten) in Nederland, twee alternatieven in het buitenland en de optie om niet te boeken.

De resultaten moeten wel in de context van het experiment beschouwd worden. Hoewel we realistische buitenlandse alternatieven voorlegden, zullen respondenten zich in de praktijk minder snel bewust zijn van alle beschikbare buitenlandse opties en hun prijzen. In ons experiment kan die expliciete aanwezigheid van buitenlandse keuzes dus leiden tot een hogere overstapbereidheid dan in een werkelijke boekingssituatie. Een deel van de wijzigingen in de keuzes kan bovendien mogelijk verklaard worden door twijfel tussen verschillende opties, waardoor een respondent de ene keer de ene optie kiest en de volgende keer een andere optie. Bovendien vroegen we steeds naar intenties, niet naar feitelijk gedrag. Bekend is dat mensen hun toekomstig gedrag vaak overschatten, wat betekent dat de gemeten elasticiteiten waarschijnlijk hoger liggen dan wat we in de praktijk zouden zien bij een btw-verhoging in 2026. Het is dan ook vooral informatief om prijsgevoeligheden tussen subgroepen te vergelijken.

In bijlage A staat een tabel met beschrijvende statistieken over de respondenten van het SurveyMonkey-panel. Hieruit is op te maken dat de verschillende categorieën (zoals geslacht, gezinsinkomen, leeftijd, gezinssamenstelling) mooi verdeeld zijn over verschillende kenmerken (zoals man/vrouw). We bespreken nu allereerst de resultaten voor toeristen uit Nederland en richten ons vervolgens op de resultaten van overige groepen op basis van land (Nederland, Duitsland en België), bruto gezinsinkomen en leeftijd.

4.2.2 Resultaten Nederlandse respondenten

We bespreken eerst de resultaten voor Nederlandse respondenten die in eerste instantie voor een binnenlandse vakantie kozen. Deze subgroep vertegenwoordigt de binnenlandse toeristen die daadwerkelijk geïnteresseerd zijn in een vakantie in Nederland. Voor elke context stelden we een transitiematrix op om te analyseren hoe hun keuzes veranderden na een prijsverhoging van 11% op de Nederlandse accommodaties. Figuur 5 toont het keuzeverloop van deze groep. Van respondenten die aanvankelijk voor een Nederlandse prijsverhoging hebben gekozen:

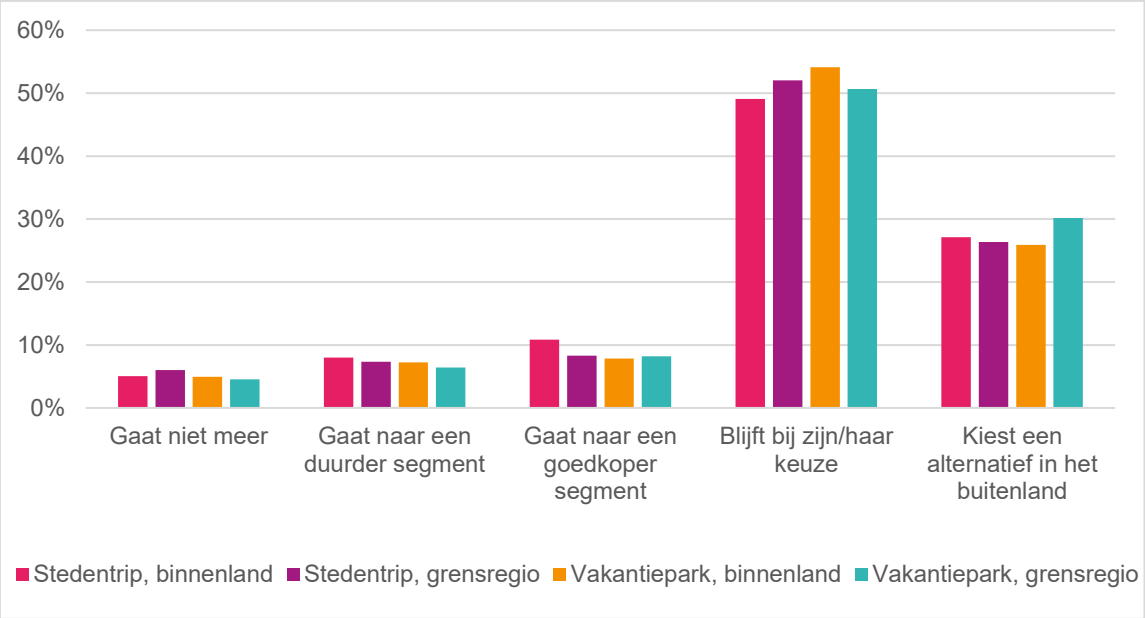
a. Blijft ruim de helft bij hun oorspronkelijke keuze, ondanks de hogere prijs;
b. Wijkt circa 26% tot 30% na de prijsverhoging uit naar het buitenland;
c. Annuleert rond de 5% de reis geheel na de prijsstijging;
d. Gaat 8% voor een goedkoper segment in Nederland na de prijsstijging;
e. Stapt 7% juist over naar een duurder segment in Nederland (mogelijk door een Veblen-effect waarbij hogere prijzen als teken van kwaliteit worden gezien);

Daarnaast zijn er verschillen tussen type overnachting:

f. De vraag naar overnachtingen in Nederlandse vakantieparken daalt zowel in het binnenland (29% daling) als in de grensregio's (tot 32% daling). Het verschil tussen wel of geen grensregio is niet groot, maar wel waarneembaar;
g. De vraag naar hotelovernachtingen in Nederlandse steden daalt met 32% in alle Nederlandse regio's. Er is hier géén verschil tussen regio's die wel of niet aan de grens liggen.

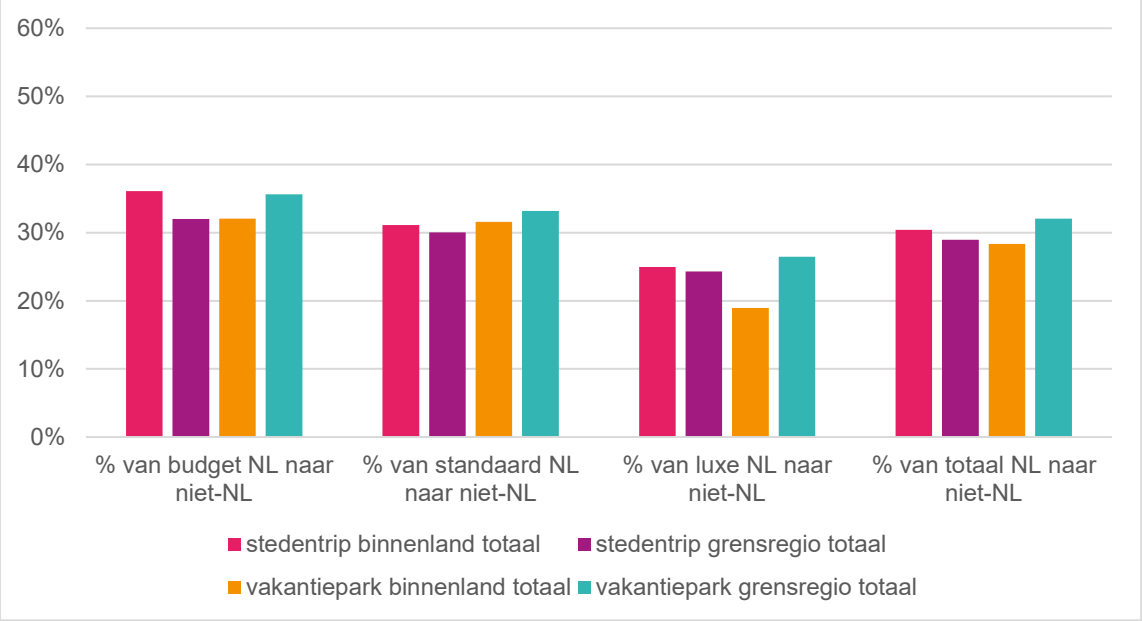
De studie van Significant APE naar de toeristenbelasting in Amsterdam toonde prijselasticiteiten -2,0 tot -2,2. In de huidige studie komen de prijselasticiteiten uit hoger uit (tussen -2,4 en -2,7).[38] Deze getallen zijn, om bovengenoemde redenen, waarschijnlijk een overschatting van de werkelijke elasticiteiten. Het is vooral interessant om dit keuze-experiment te gebruiken om te onderzoeken in hoeverre de vraageffecten verschillen tussen verschillende groepen.

[38] Significant APE (2023): https://openresearch.amsterdam/image/2023/6/19/effect_toeristenbelasting_overnachtingen.pdf.



Figuur 5. Transitie van Nederlandse respondenten na de prijsverhoging voor verschillende scenario's

We hebben in dat kader allereerst onderzocht hoe de prijsgevoeligheid verschilt per segment: budget, standaard en luxe. Figuur 6 toont dat het budgetsegment prijsgevoeliger is dan het luxe segment. Onder respondenten die aanvankelijk voor een budgetsegment in Nederland kozen, kiest 37% tot 40% na de prijsstijging niet meer voor een overnachting in Nederland. Bij het luxesegment is dat duidelijk minder: 21% tot 28%.



Figuur 6. Percentage respondenten dat eerst voor een bepaald segment overnachting in Nederland koos en na de verhoging van Nederlandse prijzen niet meer voor een Nederlandse overnachting koos

4.2.3 *Resultaten verschillende subgroepen van alle respondenten*

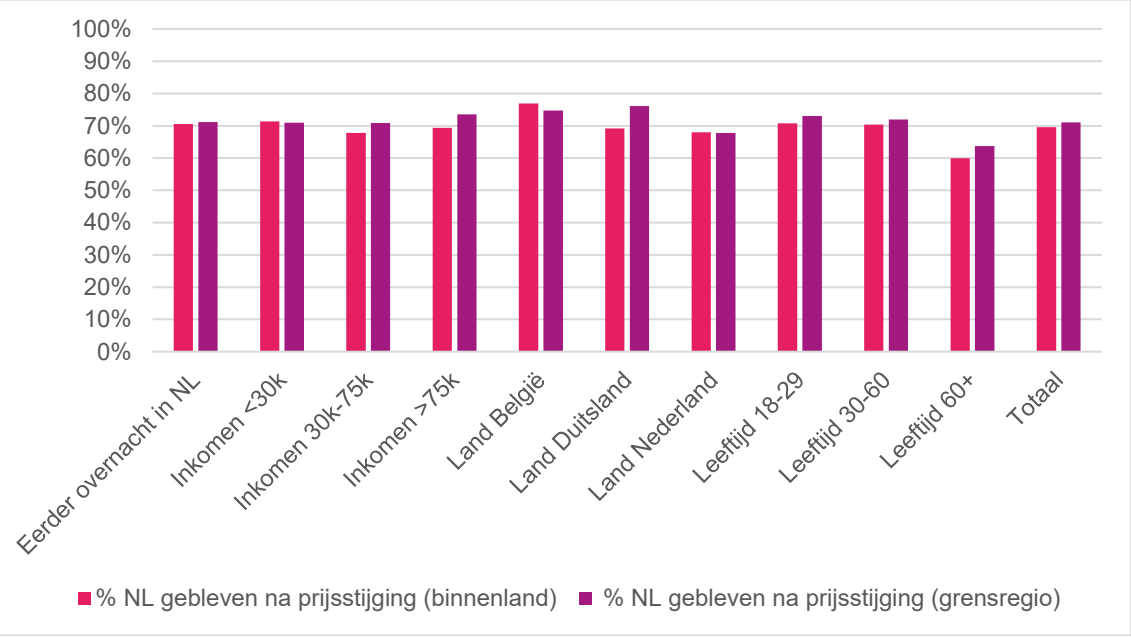
We hebben zojuist besproken hoe respondenten uit Nederland op een prijsverhoging reageerden. Nu tonen we in welke mate het gemeten prijseffect verschilt tussen subgroepen van zowel Nederlandse als buitenlandse respondenten.

We analyseren per vakantietype (stedentrip of vakantiepark) hoe het keuzegedrag verandert na de prijsaanpassing. Daarbij brengen we de transitie in kaart op basis van verschillende achtergrondkenmerken van de respondenten. We maken dwarsdoorsnedes op basis van:

a. Eerder vakantiegedrag (wel of geen eerdere vakantie in Nederland);
b. Bruto gezinsinkomen;
c. Herkomstland;
d. Leeftijd.

De uitsplitsingen zijn niet exclusief: een respondent kan bijvoorbeeld zowel tot de lage inkomensgroep als tot de groep met herkomstland Duitsland behoren. We voeren de analyses daarom parallel aan elkaar uit. Daarnaast splitsen we alle resultaten uit naar regio: grensregio's versus binnenlandse regio's. Zo kunnen we vaststellen of de prijsgevoeligheid hoger is nabij de grens.

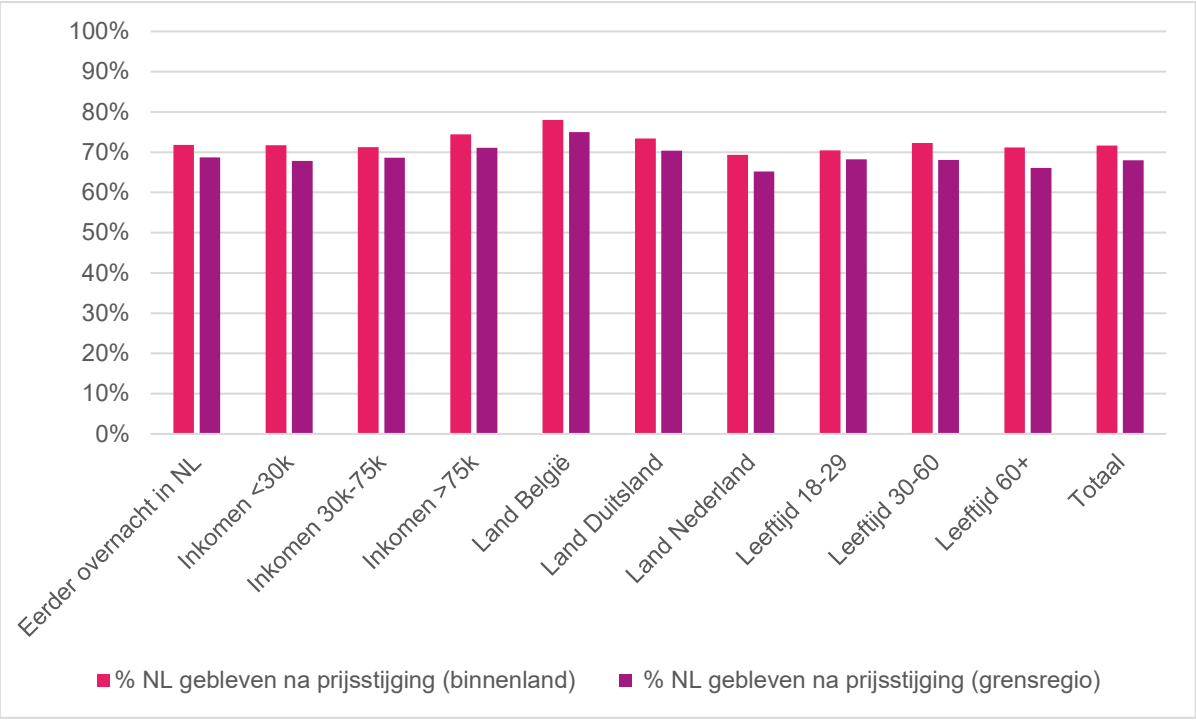
Figuur 7 laat zien welk percentage respondenten na een prijsverhoging voor Nederlandse overnachting blijft kiezen, waar we de resultaten hebben uitgesplitst naar subgroepen en naar grensregio versus binnenland. Opvallend is dat deze percentages consistent zijn: in de meeste subgroepen blijft circa 70% van de respondenten in Nederland een overnachting boeken, wat betekent dat zo'n 30% na de prijsverhoging afziet van een stedentrip in Nederland. Binnen inkomensklassen zijn de verschillen beperkt en de percentages liggen ook bij elkaar als we grensregio's met het binnenland vergelijken.[39] Het land van de respondent lijkt wel van enige invloed te zijn. Van de respondenten uit België blijft bijvoorbeeld 77% in Nederland op vakantie gaan, waaruit blijkt dat zij iets minder gevoelig zijn voor een stijging van de Nederlandse prijzen dan respondenten uit Nederland. Ten aanzien van de leeftijdsgroepen wijken alleen respondenten ouder dan 60 jaar wijken iets af: in deze groep blijft slechts 60% na de prijsverhoging in Nederland, wat wijst op een hogere prijsgevoeligheid.



[39] Het gezinsinkomen wordt mede beïnvloed door de gezinssamenstelling, bijvoorbeeld of iemand alleenstaand is of samenwoont met een partner. In onze analyse hebben wij de inkomensafhankelijke prijsgevoeligheid ook binnen verschillende gezinssituaties onderzocht en geen duidelijke verschillen waargenomen.

Figuur 7. Percentages respondenten die na de Nederlandse prijsverhogingen blijven kiezen voor een hotelovernachting in Nederlandse stad, voor verschillende dwarsdoorsnedes van de populatie, uitgesplitst naar grensregio en binnenland

Figuur 8 toont de resultaten voor vakantieparken. Ook hier is het percentage toeristen dat na een prijsverhoging in Nederland blijft opvallend stabiel over de verschillende subgroepen. Respondenten uit België die aanvankelijk voor een Nederlandse overnachting kozen reageren wederom wat minder sterk op de prijsstijging dan respondenten uit Nederland. Bij de vakantieparken is er wel iets meer een grenseffect waar te nemen. In de grensregio's is het percentage dat voor de Nederlandse optie blijft kiezen 2%-punt tot 4%-punt lager dan in het binnenland. Ten aanzien van inkomen en leeftijd is er een beperkt variatie in de reactie op de prijsstijging.



Figuur 8. Percentages respondenten die in Nederland blijven voor een **vakantiepark** na de prijsverhogingen voor verschillende dwarsdoorsnedes van de populatie, uitgesplitst naar grensregio en binnenland

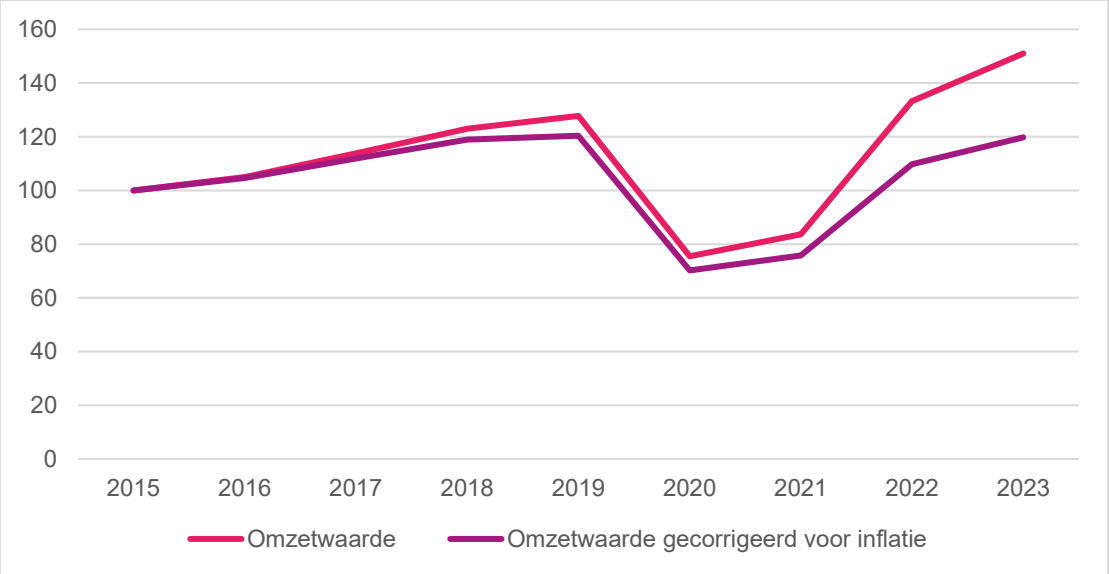
5 Omzeteffect btw-verhoging logies

Tot dusver hebben we in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de btw-verhoging logies en in hoofdstuk 3 een literatuuroverzicht over effecten van btw-verhoging op prijs en aantal overnachtingen (elasticiteiten). Vervolgens hebben we, in hoofdstuk 4, het verband onderzocht tussen een btw-verhoging en het aantal overnachtingen aan de hand van econometrie en een keuze-experiment. In dit hoofdstuk onderzoeken we de effecten van de btw-verhoging op de netto omzet van logies-aanbieders (= netto prijs x aantal overnachtingen). Allereerst bespreken we de omzetontwikkeling in de logiessector. Vervolgens presenteren we bestaande literatuur over dit onderwerp. Daarna berekenen we de impact van de aanstaande btw-verhoging op de omzet op basis van verschillende aannames over de mate van doorberekening en de elasticiteit van de vraag. Ten slotte geven we de reacties op de btw-verhoging die we vanuit de sector in de interviews hebben opgehaald en eindigen we met een beknopte conclusie.

5.1 Omzetontwikkeling in logiessector

Het onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de omzetwaarde in de logiessector. Het is evident dat de sector flinke omzetverliezen heeft geleden als gevolg van de lockdowns en reisrestricties tijdens de coronajaren (2020, 2021). De nominale omzetwaarde was in 2022 hoger dan voor de crisis en is vervolgens gegroeid.

Tijdens de coronajaren heeft de sector “Logies, maaltijd en drankverstrekking” veel overheidssteun ontvangen. De sector had van alle sectoren het hoogste gebruikerspercentage van het bijzonder uitstel van belastingbetaling (27%) en heeft de meeste steun ontvangen vanuit NOW (€ 3,8 miljard) en TVL (€ 2,2 miljard).[40] In 2023 maakte 17% van de sector gebruik van bijzonder uitstel van betaling.



Figuur 9. Geïndexeerde omzetwaarde logiessector (2015 = 100)

Hoewel de omzetwaarde de laatste jaren is gestegen, is de winstgevendheid niet automatisch meegegroeid omdat de kosten zijn gestegen. De omzetwaarde gecorrigeerd voor inflatie (CPI) ligt in 2023

[40] Significant APE en Technopolis (2024), Evaluatie bijzonder uitstel van betaling: https://open.overheid.nl/documenten/329abaf4-776b-46a9-b83c-b3ccdf9dcc79/file. NOW: Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid, TVL: Tegemoetkoming Vaste Lasten.

wel op hetzelfde niveau als in 2019, zoals het bovenstaande figuur laat zien. De energieprijzen zijn in 2022 fors gestegen als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de afbouw van gasimport. De gas- en elektriciteitsprijzen waren in 2022 ruim 2 keer zo hoog als het jaar daarvoor. In 2024 was de gasprijs echter nog maar 6% hoger dan in 2021 en de elektriciteitsprijs 25% lager.[41] De nominale loonkosten zijn in 2023, het jaar na de plotselinge stijging in de energiekosten, flink toegenomen met 16,6% ten opzichte van 2019.[42]

In 2023 genereerde de logiessector (inclusief kamperen) een netto-omzet van € 12 miljard, waarvan € 8,3 miljard afkomstig was van hotels. De winst (voor belastingen) bedroeg dat jaar € 1,3 miljard, waarvan € 955 miljoen werd gerealiseerd door hotels.[43] In 2024 waren er 120 miljoen overnachtingen in logies exclusief kamperen, waarvan 65 miljoen in hotels e.d.[44], 51 miljoen op huisjesterreinen en 4 miljoen in groepsaccommodaties.[45]

5.2 Literatuur over omzeteffect

De effecten van de btw-verhoging op de omzet zijn vooraf moeilijk vast te stellen. Op basis van eerder besproken literatuur hebben we gezien dat de mate van doorberekening in de prijs per product en regio sterk kan variëren.

Het effect op de vraag is ook onzeker en soms van tijdelijke aard. De gemeten *gedragsintenties* bij een prijswijziging in logies zijn nogal sterk. Dit komt naar voren uit ons keuze-experiment en uit de enquête van Ipsos I&O over de btw-verhoging op logies, in opdracht van HISWA-RECRON. Als het daadwerkelijke gedrag achteraf gemeten worden in de Nederlandse context, dan blijken de effecten op de vraag zeer klein. Jansen en Jonker (2016) van de DNB vinden bijvoorbeeld weinig bewijs dat prijsverschillen leiden tot brandstoftoerisme. Alleen bij de accijnsverhoging op diesel en LPG in 2014 vonden zij vraageffect, dat bovendien al na een kwartaal was uitgedoofd. In onze econometrische analyse over de kleine btw-verhoging van 6% naar 9% zien we in Nederland slechts een zeer tijdelijk verband met het aantal overnachtingen. In het CPB-onderzoek van Jongen et al (2018) over de btw verlaging van 17,5% naar 6% in 2000 werd een doorberekening van 88% in de prijzen van kappersdiensten gemeten. Ze vonden echter geen significante verandering in de vraag naar kappersdiensten of in de werkgelegenheid. Hieruit volgt dat de netto-omzet slechts licht is gestegen door de aanzienlijke btw-verlaging.

Onderzoek buiten Nederland laten een ander beeld zien. In Portugal is de btw op horeca verhoogd van 13% naar 23% in 2012. Mateus & Mateus (2021) stellen dat deze btw-verhoging leidde tot een aanzienlijke daling van de winstgevendheid van bedrijven, met een gemiddelde terugval van 8,7%.[46] Deze maatregel vergrootte daarnaast de kans op faillissementen met een factor drie en zorgde voor een sterke toename van het aantal inactieve bedrijven: tot 8,1% in 2012 en 9% in 2013. Deze negatieve effecten waren sterker dan die tijdens de financiële crisis.

---

[41] CBS Marktprijzen Energie KEV: https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2025/14/marktprijzen-energie-2000-2024.

[42] CBS loonkosten horeca: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85919NED/table?ts=1749197051574.

[43] CBS: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81156ned/table?ts=1749132450041.

[44] Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast.

[45] Voorlopige cijfers CBS: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82058NED/table?ts=1749130386981.

[46] Mateus, C. & Mateus, I.B. (2021), *Does a VAT rise harm the tourism industry? Portuguese evidence*: www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720301606.

Gegeven de onzekerheid over de impact, wordt er vaak gerekend aan de hand van aannames ten aanzien van prijsdoorberekening en de elasticiteit van de vraag. Panteia blijkt in 2018 onderzoek gedaan te hebben naar grenseffecten van de verhoging van het lage btw-tarief van 6% naar 9%. De studie is niet meer online beschikbaar, maar wordt wel besproken in het onderzoek van Maastricht University. Panteia gaat ervan uit dat in de grensregio's de btw-verhoging van 6% naar 9% volledig wordt doorberekend in de prijs, waardoor de prijzen met 2,83% stijgen. Daarnaast veronderstellen zij een hoge prijselasticiteit van -1. Daardoor ramen zij het omzetverlies op -2,83% (= prijsverandering * prijselasticiteit).

Decisio en CELTH hebben, in opdracht van Koninklijke Horeca Nederland, een dergelijke doorberekening verder doorgevoerd. In hun basisscenario zijn zij daarbij uitgegaan van de waarden uit de ambtelijke fichebundel. Dat zijn dus een prijsdoorberekening van 75% en een elasticiteit van -0,75. Voor zakelijke gasten veronderstellen zij een elasticiteit van -0,6. Deze aannames resulteren in een vraagdaling van 6,2% voor recreatieve overnachtingen en een vraagstijging van 1,9% voor zakelijke gasten. Op basis van deze veronderstellingen daalt de omzet op hotelovernachtingen volgens onze berekeningen met 8,5% bij recreatieve overnachtingen en met 0,7% bij zakelijke overnachtingen. Decisio en CELTH beargumenteren dat het effect voor een luxe hotel met restaurant in de Randstad kleiner is dan voor een budgethotel in een grensregio. De onderzoekers gaan ervan uit dat het budgethotel relatief weinig zakelijke gasten heeft (17%) en dat de prijselasticiteit relatief groot is (-1). Ten aanzien van het luxe hotel is de aanname dat het juist veel zakelijke gasten aantrekt (32%) en dat de prijselasticiteit hier kleiner is (-0,5).

Uit de eerdere hoofdstukken blijkt dat er veel onzekerheid is in het bepalen van het effect op de prijs en de vraag; en dat deze impact sterk kan afhangen van de context. Bij de econometrische analyse van de kleine btw-verhoging in 2019 zien we vooral aanwijzingen voor een vraageffect bij de zuidelijke grensprovincies, terwijl uit het keuze-experiment alleen een grenseffect naar voren komt bij vakantieparken - en niet bij hotelovernachtingen. Een eenduidiger resultaat uit het keuze-experiment is dat het vraageffect groter is voor respondenten die voor het budget-segment kiezen dan voor respondenten die voor het luxe segment kiezen. Al met al lijken de bovenstaande uitgangspunten van Decisio en CELTH grotendeels ondersteund te worden door de uitkomsten van onze data-analyses.

Om de totale impact op de hotelomzet te berekenen, nemen Decisio en CELTH ook mogelijke gevolgen mee voor de omzet die hotels uit restaurants halen. Hierbij wordt aangenomen, op basis van "Hotel Statistics Analysis" van Horwath HTL, dat hotels gemiddeld 56% van hun omzet uit kamerinkomsten halen en dat, van de overige inkomsten uit onder meer restaurant en zaalverhuur circa de helft afkomstig is van overnachtende gasten. Op basis van omzetcijfers uit 2023 concluderen zij dat de totale omzet van de hotelsector in het basisscenario dan met circa € 342 miljoen zal dalen als gevolg van de btw-verhoging van 9% naar 21%. De aannames over de omzetgevolgen op de overige inkomsten van hotels zijn relevant, maar voegen meer onzekerheid toe aan de schattingen. Decisio en CELTH schatten in dat de winstmarges dalen van 10% naar onder de 7%, waarbij ze aangeven dat de impact op de winstmarge per regio en segment kan verschillen.

Decisio en CELTH richten zich op uitsluitend op hotels. Aangezien vakantieparken minder zakelijke overnachtingen hebben dan hotels, zal het effect op de omzet voor de vakantieparken naar verwachting groter zijn. Ten aanzien van short-stay kunnen wij geen uitspraken doen over de eventuele impact van de btw-verhoging, omdat relevante informatie ontbreekt. In de literatuur hebben we geen studies gevonden die specifiek ingaan op de effecten van btw-tarieven op dit marktsegment. Partijen die mogelijk zicht hebben op de short-stay markt waren niet beschikbaar voor een interview. Daarnaast biedt de AirDNA-dataset, die gebaseerd is op gescrapte gegevens van platforms zoals Airbnb, geen informatie over de daadwerkelijke verblijfsduur van gasten. Daardoor is het niet mogelijk om het short-stay segment binnen de totale verhuurmarkt af te bakenen en te analyseren.

5.3 Doorrekeningen omzet

In deze paragraaf leggen we uit hoe de impact op de omzet berekend kan worden op basis van veranderingen in de prijs en de vraag naar overnachtingen. Zoals genoemd is de impact op prijs en vraag onzeker en verschilt de impact per segment, locatie en vakantietype. Om die reden onderzoeken we in hoeverre aannames over de mate van doorberekening en de prijselasticiteit gevolgen helpen voor berekeningen van de omzet.

In het eenvoudigste geval gaan we uit van volledige doorberekening in de prijs, waardoor de bruto prijzen stijgen met 11% (= (1,21 - 1,09)/1,09 * 100%). Indien we daarnaast uitgaan van een prijselasticiteit van -1, dan is de verwachte omzetverandering uit toeristische overnachtingen -1 * 11% = -11%. Het wordt iets ingewikkelder als we uitgaan van een doorberekening van 75% en een elasticiteit van -0,75. We veronderstellen voor het gemak dat de prijs van een overnachting aanvankelijk € 100 (excl. btw) bedraagt en € 109 (incl. btw). Als de btw voor 75% wordt doorberekend, dan:

a. Stijgt de prijs inclusief btw niet met € 12 (= 121 - 109), maar met € 9,00 (= 0,75 * 12);
b. Is de nieuwe prijs inclusief btw € 118 (= 109 + 9,00) en dat komt neer op een prijsstijging inclusief btw van 8,26%;
c. Is de prijs exclusief btw € 97,52 (= 118 / 1,21), waardoor de aanbieder dus € 2,48 per overnachting verliest;
d. Is de vraagverandering bij een elasticiteit van -0,75 gelijk aan -6,2% (= -0,75 * 8,26%);
e. Is de nieuwe omzet € 91,47 (= 97,52 * (1 - 0,062));
f. En is de omzetverandering voor toeristische overnachtingen -8,5%.

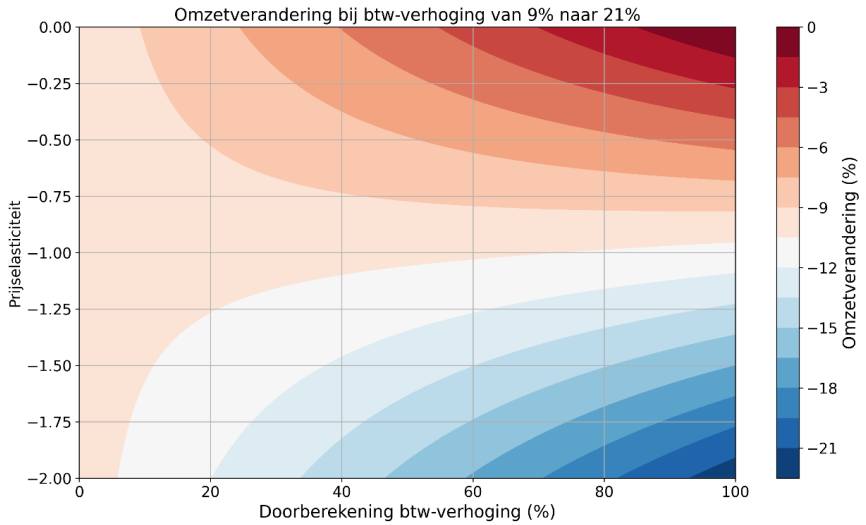
De onderstaande tabel toont de omzetverandering voor verschillende elasticiteiten en mate van prijsdoorberekening. De omzetverandering van zakelijke overnachtingen is ook berekend. Zakelijke reizigers kunnen de btw terugvorderen, waardoor zij hun keuzes laten afhangen van de netto prijs. Als de btw-verhoging niet volledig wordt doorberekend, dan wordt de netto prijs lager, waardoor de vraag naar zakelijke overnachtingen toeneemt.

Elasticiteit	Prijsdoor-berekening btw	Vraag ↓ (%) toeristische overnachtingen	Omzet ↓ (%) toeristische overnachtingen	Vraag ↑ (%) zakelijke overnachtingen	Omzet (%) zakelijke overnachtingen
-0,5	75%	-4,1%	-6,5%	1,2%	-1,3%
-0,5	100%	-5,5%	-5,5%	0,0%	0,0%
-0,75	75%	-6,2%	-8,5%	1,9%	-0,7%
-0,75	100%	-8,3%	-8,3%	0,0%	0,0%
-1	75%	-8,3%	-10,5%	2,5%	-0,1%
-1	100%	-11,0%	-11,0%	0,0%	0,0%
-2	75%	-16,5%	-18,6%	5,0%	2,4%
-2	100%	-22,0%	-22,0%	0,0%	0,0%

Tabel 4. Omzetdaling toeristische overnachtingen bij btw-verhoging van 9% naar 21% voor verschillende elasticiteiten en mate van doorberekening

Wat bij de toeristische overnachtingen opvalt, is dat de omzetverandering bij de gegeven prijselasticiteiten nauwelijks verandert wanneer de doorberekening van de btw-verhoging wordt aangepast van 75% naar 100%. Dit wordt nog duidelijker in figuur 10 waar de omzetdaling voor een breder scala aan prijsdoorberekeningen en elasticiteiten wordt getoond. Het effect van de doorberekening is vooral substantieel bij prijselasticiteiten die dicht bij nul liggen (weinig prijsgevoeligheid) of die sterk negatief zijn (zeer prijsgevoelig). Bij een prijselasticiteit dichtbij nul reageert de vraag echter nauwelijks op prijsveranderingen, waardoor de btw-verhoging volledig doorberekend zal worden en de omzet vrijwel

hetzelfde blijft als voorheen. Bij een prijselasticiteit rond -2 is de vraag daarentegen sterk gevoelig voor prijsveranderingen. In dat geval kan een lage doorberekening van bijvoorbeeld 75% helpen om de daling in omzet te beperken doordat het aantal boekingen dan minder terugloopt. Ondernemers optimaliseren de prijs op basis van de winst en de winstmarge daalt indien een deel van de btw-verhoging niet wordt doorberekend aan de klant. Hierdoor is het waarschijnlijker dat de btw-verhoging in bepaalde mate wordt doorberekend.



Figuur 10. Omzetdaling toeristische overnachtingen bij btw-verhoging van 9% naar 21% voor verschillende prijselasticiteiten en mate van doorberekening

5.4 Verwachtingen sector vanuit interviews

Als laatste bespreken we verwachtingen die tijdens onze interviews met logies-vertegenwoordigers en -ondernemers zijn geuit ten aanzien van de impact op de prijs, vraag en omzetgevolgen van de btw-verhoging.

Bedrijven en belangenverenigingen verwachten dat een groot deel van de logies hun prijzen zullen verhogen als gevolg van de btw-verhoging. Het Ministerie van Financiën gaat uit van 75% doorberekening van de btw-verhoging op basis van de Evaluatie van Dialogic en Significant (2023) en de meeste partijen vonden dit een redelijke inschatting. Enkele belangenverenigingen verwachten wel dat de mate van doorberekening in sommige gevallen hoger zal zijn. De reden die hiervoor wordt gegeven is dat de kosten de afgelopen jaren al met 45% gestegen zijn (arbeid, verduurzaming, toeristenbelasting), waardoor de marges volgens de belangen nu al dun zijn. Voor zakelijke reizigers zullen prijzen (exclusief btw) van overnachtingen niet veranderen of zelfs zakken aangezien zij de btw kunnen aftrekken. Er zijn signalen dat logiesverstrekkers mogelijk hun prijzen zullen splitsen in posten waarvoor verschillende belastingtarieven, gelden om de belastingen te minimaliseren. Logiesbedrijven zouden geneigd kunnen zijn om de kosten voor bijvoorbeeld voedsel te verhogen en van overnachtingen te verlagen, omdat voedsel onder het verlaagde btw-tarief blijft vallen.

De vraag naar overnachtingen is volgens logiesbedrijven zeer gevoelig voor (lokale) economische omstandigheden. Een partij geeft aan dat bij een daling van het BBP de logiesindustrie onevenredig hard geraakt wordt, omdat het gezien wordt als luxe-uitgave. Mensen boeken kortere verblijven of zullen hun geld anders gaan uitgeven. Sommige partijen verwachten een elasticiteit van -0,75 of -1, en andere liefst -2 tot -3. Wanneer prijzen stijgen of de beschikbaarheid daalt is er sprake van overflow naar nabijgelegen

regio’s. Vandaar dat ondernemers en belangenverenigingen verwachten dat de vraag in grensregio’s meer zal dalen.

Grotere logiesverstrekkers hebben meer ruimte om een kostenstijging op te vangen door schaalvoordelen en kapitaal, terwijl kleinere logiesverstrekkers minder kunnen investeren en dus sneller hun prijs of service moeten aanpassen. Ook wordt verwacht dat budgethotels en regio-accommodaties harder worden geraakt dan luxehotels. Als gevolg zal het marktaandeel van hotelketens en luxehotels volgens de sector groeien en zullen kleinere logies en regio-accommodaties verdwijnen. Deze verandering is niet makkelijk omkeerbaar.

De logiessector is tegen de btw-verhoging op logies. Vanuit de sector worden desgevraagd wel voorstellen gedaan van maatregelen die de sector kunnen helpen. Denk hierbij aan het begrenzen van de gemeentelijke toeristenbelasting of aan het verder subsidiëren van duurzaamheidsinvesteringen.

6 Conclusie en monitoring

Uit de evaluatie van Dialogic en Significant (2023) kwam naar voren dat het verlaagde btw-tarief waarschijnlijk geen doelmatig instrument is om de consumptie van bemoeigoederen te vergroten. Internationaal toerisme wordt waarschijnlijk in bepaalde mate gestimuleerd door het verlaagde btw-tarief, maar inmiddels zijn delen van Nederland (e.g. Amsterdam) juist bezig om toerisme terug te dringen. Daarnaast is het middel zeer ineffectief in het herverdelen van inkomens. Het verlaagde btw-tarief op logies komt namelijk vooral ten goede aan de hogere inkomens.

Het verlaagde btw-tarief op logies is waarschijnlijk niet doelmatig, maar de verhoging van het btw-tarief zal voor de sector waarschijnlijk een wezenlijke impact hebben. Het is de verwachting dat de btw-verhoging grotendeels zal worden doorberekend in de prijs en dat de vraag naar toeristische overnachtingen zal dalen, waardoor ook de omzet daalt. De econometrische analyse en het keuze-experiment die in deze impact analyse zijn uitgevoerd onderstrepen dat de impact op de omzetdaling afhangt van het segment, de regio en het type vakantie.

Voor monitoring kunnen de gebruikte econometrische analyses van Significant APE herhaald worden om de impact van de btw-verhoging te schatten op de prijs en op de vraag naar overnachtingen. De mate waarin de btw-verhoging is doorberekend in de prijs kan dus berekend worden met behulp van een 'synthetische controlegroep' van prijsontwikkelingen in andere Europese landen die niet zijn geraakt door de btw-verhoging in Nederland. Data hiervoor zijn publiek beschikbaar op Eurostat en CBS.[47] Ten aanzien van de impact op de vraag naar overnachtingen kan eveneens publiek beschikbare CBS statline data gebruikt worden, waarbij er onder meer onderscheid gemaakt kan worden tussen regio (provincie) en woonland.[48] Vooral voor analyses op provincieniveau is een *interrupted time series* analyse waarschijnlijk het meest geschikt, omdat het niet eenvoudig is om hier een geschikte controlegroep voor te vinden.

[47] Prijsindexcijfers van verschillende productgroepen zijn op maandelijks niveau beschikbaar op Statline vanaf januari 1996: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131ned/table?fromstatweb. De oudste maandelijkse reeksen uit de Eurostat data zijn uit 1996: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_midx/default/table?lang=en.

[48] CBS, *Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio*: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82061NED/table?fromstatweb.

A. Bijlage keuze-experiment

Beschrijvende statistieken keuze-experiment enquête

De onderstaande tabel toont beschrijvende statistieken van respondenten die bij het SurveyMonkey-panel hebben deelgenomen aan het keuze-experiment.

Categorie	Alle respondenten		Nederland		Vlaanderen		Duitsland	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Totaal								
Totaal	2008	100%	1254	100%	250	100%	504	100%
Geslacht								
Man	1038	52%	652	52%	125	50%	261	52%
Vrouw	947	47%	579	46%	125	50%	243	48%
Onbekend	23	1%	23	2%		0%		0%
Leeftijd								
18 – 29	528	26%	290	23%	72	29%	166	33%
30 – 44	633	32%	409	33%	79	32%	145	29%
45 – 60	509	25%	308	25%	67	27%	134	27%
60 of ouder	315	16%	224	18%	32	13%	59	12%
Onbekend	23	1%	23	2%		0%		0%
Bruto-inkomen huishouden								
Minder dan € 10.000	120	6%	61	5%	9	4%	50	10%
€ 10.000 – € 19.999	164	8%	74	6%	24	10%	66	13%
€ 20.000 – € 29.999	238	12%	129	10%	33	13%	76	15%
€ 30.000 – € 39.999	319	16%	186	15%	43	17%	90	18%
€ 40.000 – € 49.999	288	14%	196	16%	34	14%	58	12%
€ 50.000 – € 74.999	363	18%	250	20%	40	16%	73	14%
€ 75.000 – € 99.999	243	12%	174	14%	29	12%	40	8%
€ 100.000 – € 199.999	136	7%	89	7%	17	7%	30	6%
€ 200.000 of meer	19	1%	13	1%	2	1%	4	1%
Weet ik niet / wil ik niet zeggen	118	6%	82	7%	19	8%	17	3%
Woonsituatie								
Alleen	489	24%	302	24%	48	19%	139	28%
Met partner, zonder kinderen	544	27%	355	28%	22	9%	134	27%
Met kind(eren), zonder partner	132	7%	75	6%	55	22%	35	7%
Met partner en kind(eren)	693	35%	438	35%	106	42%	149	30%
Studentenhuis / woongroep	38	2%	22	2%	3	1%	13	3%
Anders	112	6%	62	5%	16	6%	34	7%
Overnachtingen in Nederland afgelopen drie jaar								
0 keer	419	21%	202	16%	67	27%	150	30%
1 keer	417	21%	217	17%	64	26%	136	27%
2-3 keer	766	38%	496	40%	90	36%	180	36%
4-6 keer	277	14%	229	18%	19	8%	29	6%
7 keer of vaker	129	6%	110	9%	10	4%	9	2%
Kans op overnachting in NL de komende vijf jaar								
0% (geen kans)	162	8%	94	7%	28	11%	40	8%
1 – 25% (kleine kans)	275	14%	149	12%	44	18%	82	16%
26 – 50% (matige kans)	492	25%	292	23%	75	30%	125	25%
51 – 75% (grote kans)	608	30%	393	31%	54	22%	161	32%
76 – 100% (zeer grote kans)	471	23%	326	26%	49	20%	96	19%

Tabel 5. Kenmerken van respondenten. Respondenten uit Duitsland komen uit deelstaten die grenzen aan Nederland: Noordrijn-Westfalen of Nedersaksen.

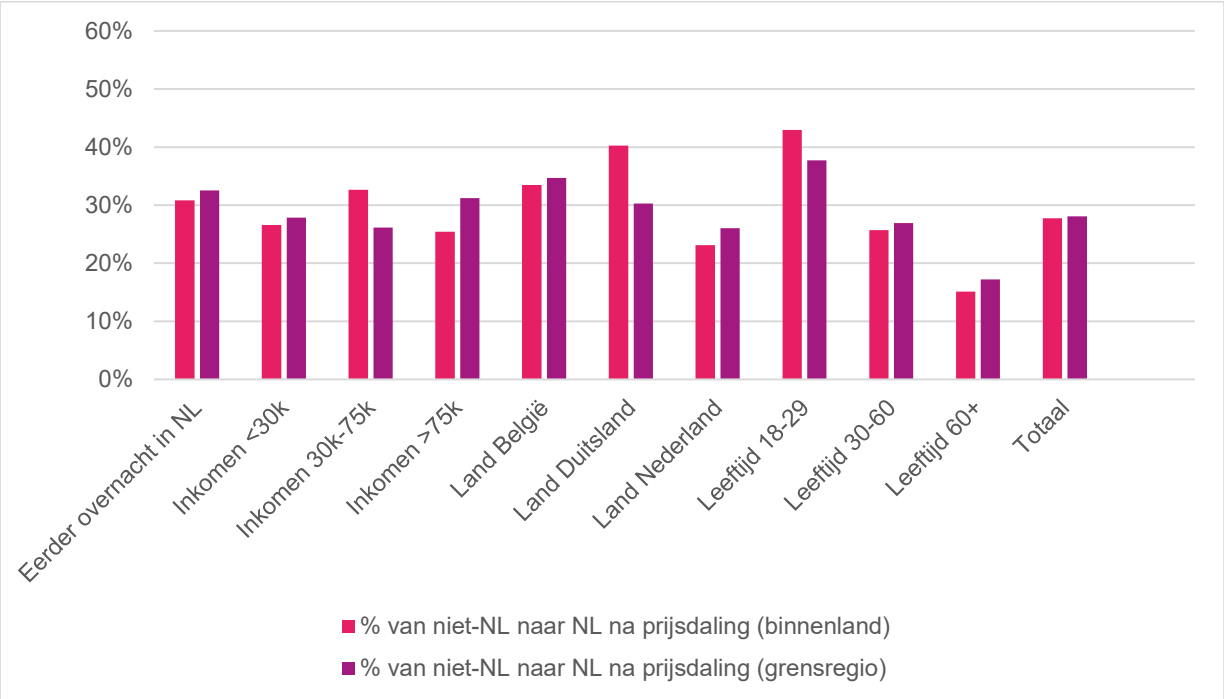
Vraagstijging als gevolg van prijsdaling onder respondenten die aanvankelijk niet voor een Nederlandse optie kozen

In de hoofdtekst hebben we laten zien hoe respondenten in het keuze-experiment reageren op een *prijsverhoging* nadat zij aanvankelijk voor een overnachting hebben gekozen. In deze bijlage tonen we hoe respondenten reageren op een *prijsverlaging* nadat zij in eerste instantie *niet* voor een Nederlandse optie hebben gekozen. Zij gaven dus aanvankelijk de voorkeur aan een buitenlandse optie of aan “niet boeken”. Bij de prijsverlaging zijn we ervan uitgegaan dat het btw-tarief is gedaald van 21% (oorspronkelijke prijzen) naar 9%. Dat komt dus neer op een prijsverlaging van 10%. Let op, in de hoofdtekst is de prijsverhoging, als gevolg van de btw-stijging van 9% naar 21%, gelijk aan 11%.

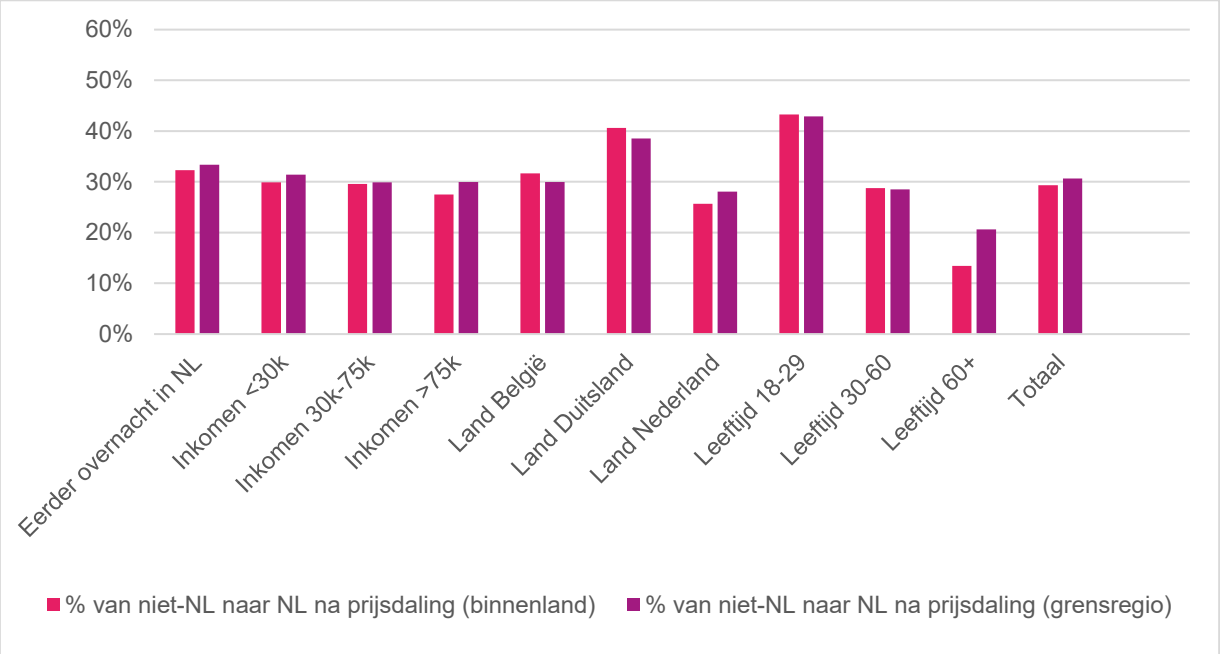
Figuur 11 en figuur 12 op de volgende pagina laten zien hoeveel procent van de respondenten die aanvankelijk niet voor een Nederlandse optie kozen, alsnog overstappen naar Nederland na een prijsdaling van 10%, voor respectievelijk stedentrips (hotelovernachting) en vakantieparken. Er zijn in dit geval verschillen waar te nemen tussen de verschillende subgroepen. We zien voor beide vakantietypen het volgende:

a. Inkomen lijkt weinig invloed te hebben op prijsgevoeligheid;
b. De jongere leeftijdsgroep (18 t/m 29 jaar) toont een hogere bereidheid om na de prijsverlaging naar Nederland over te stappen;
c. Daarentegen zijn respondenten van 60 jaar en ouder minder geneigd om na een prijsdaling alsnog voor Nederland te kiezen, wat wijst op een lagere prijsgevoeligheid binnen deze groep;
d. Bovendien valt op dat buitenlandse toeristen gevoeliger zijn voor prijsdalingen dan Nederlandse toeristen: zij maken vaker de overstap naar een Nederlandse optie na een prijsverlaging. Mogelijk laten zij hun keuze voor een overnachting in Nederland sterker afhangen van de prijs, terwijl Nederlanders vaker al vaste voorkeuren hebben.

De verschillen tussen grensregio’s en niet-grensregio’s zijn beperkt. Er zijn geen duidelijke aanwijzingen voor structurele grenseffecten bij stedentrips of vakantieparken.



Figuur 11. Percentages van respondenten die na prijsverlaging van Nederlandse hotelprijzen voor een overnachting kiezen in een Nederlandse stad, waar zij **aanvankelijk niet kozen voor een hotelovernachting in een Nederlandse stad**. De grafiek toont verschillende dwarsdoorsnedes van de populatie, uitgesplitst naar grensregio en binnenland.



Figuur 12. Percentages van respondenten die na prijsverlaging van Nederlandse vakantieparkprijzen voor Nederlandse vakantiepark kiezen, waar zij **aanvankelijk niet voor een Nederlandse vakantiepark** kozen. De grafiek toont verschillende dwarsdoorsnedes van de populatie, uitgesplitst naar grensregio en binnenland.

Besluitenlijst Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën

Datum	18-09-2025
Tijd	19:30 - 23:05
Locatie	Raadzaal (Paul Rüpp-zaal)
Voorzitter	De heer Van Tiel
Griffier	De heer Veld-Heesbeen
Aanwezigen	De heer Benneker (KOMPAS Maashorst), de heer Bethlehem (Forum voor Democratie), de heer Bos (Jong Maashorst), de heer Bus (SP), de heer Commandeur (Forum voor Democratie), de heer Deijnen (Gewoon Uden), de heer Derks (CDA), de heer Geerders (Gewoon Uden), de heer Geurts van Kessel (CDA), de heer De Jong (PRO), de heer Keijzer (KOMPAS Maashorst), mevrouw Lukassen (GroenLinks), de heer Minten (CDA), de heer Prinssen (VVD), de heer De Ridder (Gewoon Uden), de heer Segers (SP), de heer Den Teuling (PRO), de heer Van Tiel (UdenPlusLanderd), de heer Van der Ven (KOMPAS Maashorst), de heer Verbruggen (Jong Maashorst), de heer De Vroomen (VVD), de heer Wittenberg (Jong Maashorst) en de heer Van Zuijlen (GroenLinks) Collegeleden: De heer Van Heeswijk, de heer Van den Heuvel en de heer Van Lankvelt
Toelichting	Deze vergadering is volledig terug te kijken en te beluisteren via de link: **Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën**

1 Opening en mededelingen

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De voorzitter opent om 19.30 uur de vergadering. De heer De Veer (KOMPAS Maashorst) de heer Akdeniz (Jong Maashorst) hebben zich afgemeld voor deze vergadering.

Mededelingen uit de Auditcommissie:

De commissie heeft geen extra speerpunten aangedragen voor het jaarlijkse auditplan van de accountant. Daarnaast adviseert de auditcommissie de gemeenteraad om de rapportage SPUK-regelingen niet te behandelen tijdens de raadsvergadering van 25 september 2025. Geadviseerd wordt de rapportage na aanpassing van een paar feitelijke onjuistheden weer te agenderen voor de gemeenteraad.

2 Vaststelling agenda

Besluit:

Het raadsvoorstel 'Rapportage Rekenkamer - Besteding Specifieke Uitkeringen (SPUK)' wordt afgevoerd van de agenda. Verder wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

Toelichting:

Gelet op het advies van de auditcommissie om de rapportage SPUK-regelingen niet de komende raadsvergadering te behandelen, wordt besloten om het rapport van de rekenkamer niet in deze commissievergadering te behandelen en de gemeenteraad te adviseren het agendapunt tijdens de raadsvergadering van 25 september 2025 af te voeren.

3 Spreekrecht

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Van het spreekrecht voor niet-geagendeerde onderwerpen wordt geen gebruik gemaakt.

4 Vaststelling besluitenlijst commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën 19 juni 2025

Besluit:

De besluitenlijst van de commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën van 19 juni 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5 Openstaande toezeggingen en moties

Besluit:

1. De lijst toezeggingen wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. De commissie besluit om motie 27 op de lijst van moties te laten staan. Verder wordt de lijst moties ongewijzigd vastgesteld.

Toelichting:

De heer Van Tiel: stelt voor om de motie 27 te handhaven. De commissie besluit de motie te handhaven. Hierover werd gestemd. Naar aanleiding hiervan vraagt de heer Keijzer hoe de stemming formeel werkt. De griffie komt hierop terug.

6 Rondvraag

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De heer Van der Ven (fractie KOMPAS Maashorst) stelt vragen over 'kansen voor Reek langs de Oude Maasdijk'. Wethouder Van den Heuvel beantwoordt de vragen. In de commissie worden diverse aanvullende vragen gesteld.

7 Mededelingen door de gemeentelijke vertegenwoordigers in samenwerkingsverbanden

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Wethouder Van Lankvelt doet een korte mededeling over de ODBN en geeft aan dat de begroting van de ODBN is vastgesteld.

8 Oordeelsvorming over adviesnota's, opinienota's en andere stukken

8.a Raadsvoorstel | Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Voederheil

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

Toelichting:

Wethouder van Heeswijk geeft aan bereid te zijn correspondentie ter inzage te leggen waar al in 2021 gecommuniceerd werd dat Landerweer afgesloten wordt. Desgewenst zijn er ook nog ambtelijke notities ter inzage van de gesprekken met de wethouder en ZOV.

8.b Raadsvoorstel | Reparatiebesluit bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Uden

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

Toelichting:

Wethouder Van Lankvelt doet de kortlopende toezegging om schriftelijk terug te komen de vragen van Gewoon Uden over de maximale hoogte van 7,5m.

8.c Raadsvoorstel | Rapportage Rekenkamer - Besteding Specifieke Uitkeringen (SPUK)

Besluit:

De commissie adviseert de gemeenteraad het raadsvoorstel af te voeren van de agenda.

Toelichting:

Het rapport van de rekenkamer is voorafgaande aan vergadering van de commissie Ruimte, Economie en Financiën besproken in de Auditcommissie. Het advies van de

Auditcommissie aan de gemeenteraad is om eerste een aantal feitelijkheden te corrigeren en vervolgens het rapport in de volgende raadsvergadering van 6 november 2025 te bespreken.

8.d Raadsvoorstel | Aanleg Verlengde Noordlaan in Odiliapeel

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

8.e Raadsvoorstel | Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van Zonnepark Schapendrift aan de Hemelrijkstraat in Odiliapeel

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

8.f Raadsvoorstel | Begrotingswijziging ter uitvoering van raadsmoties Ontwikkelperspectief Volkel en Betaalbaar Bouwen

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

8.g Raadsvoorstel | Openen grondexploitatie herontwikkeling gemeentewerf Schaijk

Besluit:

De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk op de agenda van de raadsvergadering van 25 september 2025 te plaatsen.

9 Sluiting

Besluit:

Niet van toepassing.

Toelichting:

De voorzitter bedankt ieder voor de inzet en sluit om 23:05 uur de vergadering.

Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

ID	Titel	Agendapunt	Toezegging	Stand van zaken	Portefeuille houder	Eind-datum
55	2x per jaar update over wonen, inclusief tijdelijke woningen	Commissie-vergadering Ruimte, Economie en Financiën 04-07-2022 2. Oordeels-vormende bespreking Versnellings-agenda woningbouw	Wethouder Van Lankvelt zegt naar aanleiding van de vragen vanuit de commissie toe de raad twee keer per jaar te willen bijpraten over het onderwerp wonen, inclusief onderwerp tijdelijke woningen.	1 november 2023: Wethouder Van Lankvelt informeert u hierbij over de stand van zaken: Deze toezegging staat tot het einde van de bestuursperiode dus die datum graag aanpassen naar 01/04/2026.	F. van Lankvelt	01-04-2026
69	Rondvraag wijziging koopavond Gewoon Uden	Commissie-vergadering Ruimte, Economie en Financiën 02-02-2023 6. Rondvraag	Dhr. Geerders (Gewoon Uden) vraagt naar aanleiding van de antwoorden van wethouder Van Heeswijk op de rondvraag van dhr. De Ridder (Gewoon Uden) naar de stand van zaken van de toezegging naar het onderzoek om betaald parkeren uit te breiden naar 00.00 uur 's nachts (langdurig parkeren). Wethouder van Heeswijk zegt toe hier schriftelijk op terug te komen.	1-8-2024: de planning van het mobiliteitsplan Maashorst is vanwege het later kunnen vaststellen van de Omgevingsvisie naar achter geschoven. De vaststelling van het Mobiliteitsplan is in de LTA opgenomen voor het eerste kwartaal van 2025. Het parkeerbeleid is opvolgend op het Mobiliteitsplan. Daarin zal langdurig parkeren ook onderzocht worden. Commissie REF 13 april 2023: Wethouder Van Heeswijk geef een toelichting op toezegging nummer 69 Rondvraag wijziging koopavond Uden. Er is geen toezegging over het parkeeronderzoek waar dhr. Geerders (Gewoon Uden) bij de behandeling van de rondvraag naar heeft verwezen in de archieven vastgelegd. Ook is de toezegging niet bij wethouder Van Lankvelt bekend. Er is om die reden niet eerder een vervolg gegeven aan het onderzoek. Ongeveer halverwege 2024 wordt verwacht dat het mobiliteitsplan Maashorst kan worden vastgesteld. Daaruit volgt het parkeerbeleid. Het parkeerbeleid is het moment dat er kan worden gekeken naar parkeernormen en hoe met het	G. van Heeswijk	11-12-2025

Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

				parkeren in het centrum om te gaan. Daarbij zou het zo kunnen zijn dat er wordt gekeken naar de parkeertarieven en de aanpassingen daarvan.		
79	Evaluatie na twee jaar en oproep besteding vrijgekomen middelen	Commissie-vergadering Ruimte, Economie en Financiën 16-03-2023 8.b. Raadsvoorstel heffings-systeem riool- en waterzorg-heffing	Wethouder Van Heeswijk zegt op verzoek van dhr. Geurts van Kessel (CDA) toe om na twee jaar te evalueren om te bezien of er door de door het college voorgestelde variant mensen in de problemen komen waardoor het systeem moet worden bijgesteld en daarmee te bekijken of dit de meest ideale heffingsvorm is voor de gemeente Maashorst. In de evaluatie wordt op verzoek van dhr. De Veer (Maashorst Vooruit) meegenomen in hoeverre er ook effecten op het verbruik zijn door de invoering van het heffingssysteem. Naar aanleiding van de vraag van dhr. Van Tiel (Jong Maashorst) om een oproep te doen aan Area en Mooiland om de vrijgekomen middelen te gebruiken voor verduurzaming van de woningvoorraad, zegt wethouder Van Heeswijk toe dat hij het verzoek om dit mee te nemen in de gesprekken met Area zal neerleggen bij wethouder Van	De vastgestelde systematiek is vastgesteld in maart 2023 en is gaan gelden in het belastingjaar 2024 (belastingverordening vastgesteld in december 2023). Na twee jaar evalueren betekent een evaluatie op twee jaren dat de belastingmaatregel van kracht is. Dat wil zeggen na de jaren 2024 en 2025. Als inwoners de aanslag 2025 ontvangen (maart), komen reacties meestal binnen. Deze reacties worden verzameld net als in 2024. De evaluatie kan gehouden worden na bekendmaking en de inningsperiode van belastingen in 2025. We informeren de raad uiterlijk in het eerste kwartaal 2026. De einddatum is hierop aangepast. Met Area maken we jaarlijks afspraken op het gebied van duurzaamheid. Area is daarbij al erg ver met de opgave van verduurzaming van haar woningen. Omdat Area al veel verantwoordelijkheid neemt, vinden we het niet onze rol om hen te vragen aanvullende stappen in verduurzaming te nemen. Dit zou anders zijn als we zien dat Area zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid niet pakt. Deze toezegging gaat over de inzet van het financiële voordeel dat de woningcorporaties hebben door een gewijzigde heffingssystematiek. Mooiland moest in 2024 voor het eerst eigenarenheffing betalen en heeft hierdoor een financieel nadeel als gevolg van het nieuwe heffingssysteem. De vraag van dhr. van Tiel is daarom voor Mooiland niet van toepassing.	G. van Heeswijk	31-03-2026

Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

			Lankvelt. Waarbij de wethouder opmerkt dat voor Mooiland een verslechtering door het nieuwe systeem zal optreden.			
132	Huis-vestings-verordening	Raads-vergadering 14-12-2023 6. Rondvraag	Naar aanleiding van vragen van de heer Benneker (Voor de Dorpen) zegt wethouder Van Lankvelt toe dat hij in 2024 een voorstel voor een Huisvestingsverordening aanbiedt bij de raad en dat hierbij de wijziging van de Huisvestingswet 2014 betrokken zal worden.	9-9-2024 (wijziging onder voorbehoud van de commissie REF 12 september 2024): in het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, is de verplichting opgenomen om (regionaal afgestemde) urgentieregels op te nemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. De vaststelling en het inwerkingtreden van de wet heeft vertraging opgelopen. Aangezien het inzetten van de huisvestingsverordening om een zorgvuldige afweging van wat noodzakelijk, geschikt en ook uitvoerbaar is, heeft het onze sterke voorkeur om toe te werken naar één integrale afweging en behandeling inclusief de toekomstig verplichte (regionaal afgestemde) urgentieregels. Gezien het feit dat de Wet Versterking regie volkshuisvesting nog niet is vastgesteld en/of inwerking is getreden én het feit dat we in de huisvestingsverordening direct ook de (regionaal afgestemde) urgentieregels mee willen nemen, schuift het voorstel voor een huisvestingsvergoeding op naar december 2025.	F. van Lankvelt	31-12-2025
156	Situatie water-overlast rondom natuur-gebied Maashorst	Raads-vergadering 14-11-2024 11. Motie vreemd aan de orde van de dag - Wateroverlast natuurgebied Maashorst	Wethouder Van den Heuvel zegt toe de analyse van de feitelijke situatie van de wateroverlast rondom natuurgebied Maashorst met de raad te delen. Hierin wordt ook de inspraak van inwoners die overlast ervaren, meegenomen.	27 oktober 2025: De aanvullende schriftelijke toelichting op de toezegging treft u als bijlage bij deze toezegging. Hiermee is de toezegging uitgevoerd. De commissie wordt verzocht de toezegging als afgedaan te beschouwen (onder voorbehoud van besluitvorming commissie REF 30 oktober 2025). 4 september 2025: Op 2 oktober wordt tijdens de raadsinformatieavond een mondelinge toelichting gegeven over de stand van zaken van deze motie. Na deze toelichting kan de motie worden afgedaan. Hiervoor ontvangt de commissie nog een aanvullende schriftelijke toelichting bij de stand van zaken. Aan de commissie REF van 18 september	J. van den Heuvel	01-11-2025

Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

				wordt gevraagd om in te stemmen met het wijzigen van de einddatum van de motie: naar 1 november 2025. Na akkoord van de commissie zal de datum worden aangepast in het overzicht. 16 juni 2025: Op een informatieavond in oktober informeren we de raad over de wateroverlast rondom natuurgebied de Maashorst, dit doen we gezamenlijk met het waterschap Aa en Maas. In een presentatie geven we inzicht in het ontstaan van de wateroverlast en het complexe systeem van bodem en water in onze regio. We leggen uit welke maatregelen zijn genomen en wat we in de toekomst aan maatregelen nemen om de impact van droogte als wateroverlast te beperken. Als bijlage is een agenderingsverzoek toegevoegd voor een raadsinformatieavond op 2 oktober. We bereiden samen met het waterschap deze presentatie voor, deze presentatie zal de komende tijd vormkrijgen.		
165	Gesprek met Centrum-manage-ment Uden over vormgeving verhoging parkeer-tarieven	Raads-vergadering 03-07-2025 6.d. Raadsvoorstel | Kadernota 2026	Wethouder Van den Broek zegt toe dat hij na de zomer 2025 in gesprek gaat met Centrummanagement Uden over hoe de verhoging van de parkeertarieven tot een bedrag van € 1,4 miljoen in 2029 vormgegeven kan worden.	16 september 2025: Op 28 augustus heeft er een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Van den Broek en vertegenwoordigers uit het centrum van Uden (Centrummanagement, Koninklijke Horeca Nederland, UCO (centrumondernemers) en UCV (vastgoedeigenaren)). Tijdens dit overleg is het besluit dat in de kadernota genomen is toegelicht, te weten een taakstelling voor het verhogen van de inkomsten uit parkeren door de parkeertarieven stapsgewijs te verhogen en de venstertijden te verruimen. Daarop hebben zij aangegeven niet blij te zijn met dit besluit. Ze snapten echter wel dat we na al die jaren de parkeertarieven gingen	H. van den Broek	01-08-2026

Openstaande toezeggingen Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

				indexeren. Het verruimen van de venstertijden zagen zij minder zitten. Ze hebben dan ook aangegeven te verwachten dat we de gevolgen van beide maatregelen monitoren en ingrijpen wanneer blijkt dat de maatregelen een nadelig effect hebben op centrum van Uden. Voorgesteld wordt toezegging 165 als afgedaan te beschouwen (onder voorbehoud van besluitvorming commissie REF van 30 oktober 2025).		

Openstaande moties voor Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

ID	Agendapunt	Titel	Stand van zaken	Portefeuille-houder	Eind-datum
27	Raadsvergadering 13-07-2023 8.a. Raadsvoorstel Kadernota 2024	Speelgelegenheid Kindcentrum De Morgenzon Zeeland (UdenPlusLanderd)	18-09-2025: De commissie REF heeft besloten de motie niet af te doen en op de lijst te laten staan. 17-7-2025: Afdoening motie (onder voorbehoud van commissie REF 18-9-2025). Er is op 7 mei 2025 weer overleg geweest met de school over de plannen. Daarin is afgesproken dat het schoolteam aan de slag gaat met een voor hen haalbaar, maakbaar en betaalbaar plan. Met dat plan overleggen ze met de omgeving. Als er zicht is op het uitvoeren van het plan door de school zelf verzorgt de gemeente een onttrekkingsbesluit om een aantal parkeerplaatsen uit de openbaarheid te onttrekken. Ondanks dat er is nog geen zicht is op een datum van uitvoering is er inmiddels wel voldaan aan wat er in de motie is opgedragen. 16-06-2025: Er is op 7 mei 2025 overleg geweest met de school over de plannen. Het schoolteam gaat aan de slag met een voor hen haalbaar, maakbaar en betaalbaar plan. Met dat plan overleggen ze met de omgeving. Als er zicht is op het uitvoeren van het plan door de school zelf verzorgt de gemeente een onttrekkingsbesluit om een aantal parkeerplaatsen uit de openbaarheid te onttrekken. Er is nog geen zicht op een datum van uitvoering. Besproken in de commissie REF 27-03-2024: Wethouder Van den Heuvel geeft aan dat de gesprekken gaan over het verruimen . De parkeerplaatsen worden onttrokken aan de openbare ruimte. De school heeft echter aangegeven hier nu niet voldoende financiële middelen voor lijkten te zijn. Precieze invulling en tempo wordt in gezamenlijkheid aangepakt. *overige stand van zaken treft u hieronder aan in een apart document. De beschrijving van de stand van zaken mag maximaal 2000 woorden zijn.	J. van den Heuvel	31-12-2025

Openstaande moties voor Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

29	Raadsvergadering 13-07-2023 9. Motie vreemd aan de orde van de dag - Fietsstraat Boekelsedijk in Volkel	Fietsstraat Boekelsedijk in Volkel (CDA)	7-10-2025 De werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de Fietsstraat Boekelsedijk zijn gestart. De planning is dat de werkzaamheden eind november 2025 zijn afgerond. De toegezegde verkeertellingen gaan plaatsvinden in april/mei en oktober/ november 2026. Op basis van de teldata wordt bekeken of nadere maatregelen nodig zijn. Gelet op deze planning wordt voorgesteld de einddatum te verschuiven naar 1 december 2026 (onder voorbehoud van besluitvorming commissie REF 30 oktober 2025). 23/09/2025 De werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van de Boekelsedijk naar fietsstraat starten maandag 29 november 2025. De geplande doorlooptijd van de werkzaamheden is 10 weken. Binnen deze werkzaamheden worden ook voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouwlocatie Niemenskant. De direct aanwonenden zijn door de gemeente en aannemer geïnformeerd over de start en fasering van de werkzaamheden. 16/10/2024 De werkzaamheden voor de aanleg van de Fietsstraat Boekelsedijk worden in het voorjaar van 2025 uitgevoerd en afgerond. Na een aantal maanden van gewenning aan de nieuwe situatie wordt de toegezegde meting uitgevoerd. De tweede meting doen we 6 maanden later om te zien of het rijgedrag is veranderd. *De omschrijving van de stand van zaken in iBas mag maximaal 2000 karakters lang zijn. Daarom is deel van de voortgang verplaatst naar een aparte bijlage (zie hieronder)	J. van den Heuvel	01-01-2026
70	Raadsvergadering 04-07-2024 4.b. Raadsvoorstel | Kadernota 2025	Grondprijs sociale koopwoningen/ betaalbare koopwoningen		F. van Lankvelt	01-01-2026
71	Raadsvergadering 04-07-2024 4.b. Raadsvoorstel | Kadernota 2025	Ontwikkel-perspectief Volkel	8 oktober 2025: In de raadsvergadering van 25 september 2025 is budget beschikbaar gemaakt voor de uitvoering van het ontwikkelperspectief Volkel. Vanaf Q4 2025 zijn de daadwerkelijke werkzaamheden gericht op het komen tot een ontwikkelperspectief Volkel gestart. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie om in 2025 te starten met de werkzaamheden en is de motie afgehandeld. Voorgesteld wordt de motie als	F. van Lankvelt	01-01-2026

Openstaande moties voor Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

			afgehandeld te beschouwen (onder voorbehoud van besluitvorming commissie REF van 30 oktober 2025).		
75	Raadsvergadering 04-07-2024 4.b. Raadsvoorstel | Kadernota 2025	Bouw betaalbaar	20 oktober 2025: In de raadsvergadering van 25 september 2025 is budget beschikbaar gemaakt voor de uitvoering van de motie Bouw betaalbaar. Inmiddels is de onderzoeksuitvraag (zie bijlage hieronder) gereed. Op 3 november start de aanbesteding. We verwachten in december te kunnen starten met het onderzoek en het eind Q1 2026 af te ronden.	F. van Lankvelt	01-06-2025
82	Raadsvergadering 19-09-2024 9.b. Raadsvoorstel | Jonkergouw: vaststellen bestemmingsplan	Verkeersafwikkeling van Broksteeg 1-3 in Schaijk		F. van Lankvelt	19-09-2025
92	Raadsvergadering 14-11-2024 11. Motie vreemd aan de orde van de dag - Wateroverlast natuurgebied Maashorst	Wateroverlast natuurgebied Maashorst	27 oktober 2025: De aanvullende schriftelijke toelichting op de motie treft u als bijlage bij deze motie. Hiermee is de motie uitgevoerd. De commissie wordt verzocht de motie als afgedaan te beschouwen (onder voorbehoud van besluitvorming commissie REF 30 oktober 2025). 17 juli 2025: Op 2 oktober wordt tijdens de raadsinformatieavond een mondelinge toelichting gegeven over de stand van zaken van deze motie. Na deze toelichting kan de motie worden afgedaan. Hiervoor ontvangt de commissie nog een aanvullende schriftelijke toelichting bij de stand van zaken. Aan de commissie REF van 18 september wordt gevraagd om in te stemmen met het wijzigen van de einddatum van de motie: van 1 juli naar 1 november 2025. Na akkoord van de commissie zal de datum worden aangepast in het overzicht. 16 juni 2025: Op een informatieavond in oktober informeren we de raad over de wateroverlast rondom natuurgebied de Maashorst, dit doen we gezamenlijk met het waterschap Aa en Maas. In een presentatie geven we inzicht in het ontstaan van de wateroverlast en het complexe systeem van bodem en water in onze regio. We leggen uit welke maatregelen zijn genomen en wat we in de toekomst aan maatregelen nemen om de	J. van den Heuvel	01-11-2025

Openstaande moties voor Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

			impact van droogte als wateroverlast te beperken. Als bijlage is een agenderingsverzoek toegevoegd voor een raadsinformatieavond op 2 oktober. We bereiden samen met het waterschap deze presentatie voor, deze presentatie zal de komende tijd vorm krijgen. 4 december 2024: Wethouder Van den Heuvel heeft een mondelinge stand van zaken gedeeld in de commissie REF van 4 december 2024.		
96	Raadsvergadering 12-12-2024 7.c. Raadsvoorstel | Vaststellen bestemmingsplan Hoogveld-Zuid, Uden	Beeldkwaliteit bedrijventerreinen	Opm. Griffie: Betreft een continue werkafspraak: bij bestemmingsplannen, omgevingsplan en andere ruimtelijke besluiten bij bedrijventerreinen een beeldkwaliteitsplan opstellen.	G. van Heeswijk	18-03-2026
105	Raadsvergadering 15-05-2025 9. Motie vreemd aan de orde van de dag | Concrete stappen voor openbare toilet-voorzieningen in gemeente Maashorst	Concrete stappen voor openbare toiletvoorzieningen in gemeente Maashorst		J. van den Heuvel	01-02-2026
106	Raadsvergadering 26-06-2025 8.d. Raadsvoorstel | Omklap N605 Volkel (incl. kruising Industrielaan - N264)	Motie CDA, Jong Maashorst en Voor de Dorpen/ Maashorst Vooruit over Ongelijkvloerse oversteek N605		F. van Lankvelt	01-08-2027

Openstaande moties voor Commissie Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

		Wilgenstraat/Oosterheidestraat			
113	Raadsvergadering 26-06-2025 9. Motie vreemd aan de orde van de dag | Textielinzameling door Caritas	Textielinzameling door Stichting Caritas	Zie bijlage.	J. van den Heuvel	01-09-2025
114	Raadsvergadering 26-06-2025 8.d. Raadsvoorstel | Omklap N605 Volkel (incl. kruising Industrielaan - N264)	Motie PRO en GroenLinks over Fiets 'm erin - een tweede oversteek bij Oosterens		F. van Lankvelt	01-08-2027

Rondvraag

Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

Inleiding:
Vanuit de media (Brabants Dagblad 23-10-2025, rechter tikt Maashorst op de vingers) vernam het CDA dat de Raad van State het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie van tuinbouwbedrijf Jonkergouw aan de Broksteeg in Schaijk heeft geschorst. De gemeente Maashorst moet met spoed een concreet verkeersplan opstellen. Volgens de voorzieningenrechter ontbreekt in het huidige plan een adequate oplossing voor de verkeersafwikkeling, terwijl die cruciaal is vanwege de omvang van het vracht- en tractorverkeer dat het bedrijf genereert.

Gelet op het bovenstaande heeft het CDA de volgende vragen:

Vragen:

1) Kan de portefeuillehouder de raad op de hoogte brengen wat de status is van deze procedure?
2) Wil de portefeuillehouder inzoomen op onder andere de volgende onderdelen;
   - Hoe lopen de ontwikkelingen binnen de klankbordgroep?
   - Wat is de reden dat de rechter de beeldvorming heeft dat de gemeente een beslissing over het verkeer blijft uitstellen?
   - Binnen welk tijdsbestek kan de omgeving erop rekenen dat er een verkeersoplossing is, gedragen door de klankbordgroep en daarmee ook de omgeving?
3) Hoe zorgt de portefeuillehouder voor goede communicatie over de vervolgstappen en keuzes richting de gemeenteraad en inwoners?

Ondertekening:

Datum en tijdstip indiening : 28-10-2025

Fractie : CDA

Naam indiener : Jürgen Minten

Rondvraag

Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën 30 oktober 2025

Inleiding:
Aanstaande maandag 3 november, startfase 2 van de herinrichting Voilierstraat. Vanaf dan zal er gewerkt worden aan de rotonde bij de Kastanjeweg.
De werkzaamheden zullen ongeveer 16 weken duren en gedurende deze tijd zal de rotonde aan de Kastanjeweg afgesloten zijn voor doorgaand verkeer richting centrum.

Wij van Gewoon VVD Maashorst en het bestuur van de centrumondernemers maken ons zorgen over de bereikbaarheid van het centrum in Uden. En dan nu net in de aankomende feestmaanden waarin de Udense bedrijven met afstand de meeste omzet draaien.
Minder goede bereikbaarheid zorgt voor minder winkelbezoek en meer online aankopen elders.

Tevens zorgt deze afsluiting in de drukste maanden van het jaar voor grotere drukte op de alternatieve wegen naar het centrum. Meer geconcentreerd druk verkeer, sluiproutes en verkeerd/dubbel parkeren zullen niet uit te sluiten zijn, welke de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen.

Vragen:

1. Het is vervelend dat het project al eerder vertraging heeft opgelopen en dat dit nu volledig in de drukste winkelperiode gaat vallen. Verwacht het college een verkeersinfarct in de aankomende (feest)maanden? En welke maatregelen worden getroffen om deze extra verkeersdrukte/verkeersonveiligheid op minder beschikbare wegen in goede banen te leiden?

2. Hoe kijkt het college aan tegen de zorgen van de Udense centrumondernemers welke omzetderving hebben door dit gemeentebesluit? En zijn er vanuit de gemeente gesprekken geweest om deze zorgen weg te nemen?

3. Het lijkt ons mogelijk om fase 2 uit te stellen tot na de feestdagen. Om zo onveilige verkeerssituaties te voorkomen en om er zo voor te zorgen dat er geen omzetderving plaats zal vinden. Is het college het daar mee eens? En indien dit niet het geval is, waarom zou dit niet mogelijk zijn? En is de gemeente, bij het niet uitstellen van de werkzaamheden, bereidt om met de Udense centrumondernemers het gesprek aan te gaan om te bezien hoe groot hun financieel nadeel is geweest en dit te compenseren?

Ondertekening:

Datum en tijdstip indiening	:	18-6-2025
Fractie	:	Gewoon Uden / VVD
Naam indiener	:	Leon Deijnen / Victor Smits

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 30555-2023

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Auteur	:	Roel van Leendert
Domein/team	:	Ruimte/Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Roel.vanLeendert@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan Repelakker III vast te stellen

Inleiding

In september 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie 'Repelakker III Zeeland' vastgesteld, in oktober 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Repelakker III vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad kaders gesteld voor de ontwikkeling van 200 woningen in Zeeland.

Een volgende stap in de uitwerking van deze woningbouwontwikkeling is de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Hiermee stelt de gemeenteraad kaders voor de beeldkwaliteit in de toekomstige woonwijk. Het beeldkwaliteitsplan is enkel van toepassing op de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Het is gebruikelijk om het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan vast te stellen. Omdat het bestemmingsplan Repelakker III een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, wordt het beeldkwaliteitsplan in dit geval later vastgesteld dan het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van woningbouwontwikkeling Repelakker III in Zeeland, conform de gebiedsvisie en het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. *Het beeldkwaliteitsplan borgt de ruimtelijke (beeld-)kwaliteit van de nieuwe wijk*
Bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is een eenduidige en kwalitatieve uitstraling gewenst. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan geldt als een kwaliteitskader voor de uitstraling van de toekomstige woningen en het openbaar gebied. Het beeldkwaliteitsplan is een verdere verfijning van eerdere ruimtelijke kaders en houdt rekening met de inbreng uit het participatieproces omtrent woningbouwontwikkeling Repelakker III. Het beeldkwaliteitsplan is beoordeeld door de welstandscommissie.

1.2. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de gebiedsvisie en het bestemmingsplan
Eerder heeft de gemeenteraad een gebiedsvisie (2023) en een bestemmingsplan (2024) vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling Repelakker III. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij deze stukken. Het beeldkwaliteitsplan borgt het dorpse karakter van de nieuwe wijk, zorgt voor een uitstraling die aansluit bij de omgeving en biedt ruimte voor het gebruik van natuurlijke (bouw-)materialen. Daarnaast borgt het beeldkwaliteitsplan het gebruik van materialen en plantsoorten die ten behoeven komen van de parkzone die tussen de bestaande en de nieuwe wijk wordt ingericht.

1.3. Het beeldkwaliteitsplan is een vereiste in het bestemmingsplan
Om de stedenbouwkundige ontwerpen van de verschillende fases van de ontwikkeling te kunnen uitwerken, is een eenduidig beeldkwaliteitskader gewenst. Daarom is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan Repelakker III is vastgelegd dat een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dient te worden door de gemeenteraad, alvorens de woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4. Het beeldkwaliteitsplan houdt rekening met inbreng uit het participatieproces
Bij het tot stand komen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan is een uitvoerig participatieproces doorlopen. De inbreng uit dit proces is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Zo borgt het plan het dorpse karakter, het gebruik van kwalitatieve en natuurlijke materialen en het planten van voornamelijk inheemse plantsoorten. Op 16 september 2025 heeft een informatieve inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis in Zeeland, in een eerder stadium zijn Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland gezamenlijk bijgepraat over de voortgang van de ontwikkeling.

1.5. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan maakt vervolgstappen in de ontwikkeling mogelijk
Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan ontstaat een compleet ruimtelijk kader. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelden als toetsingskader voor het stedenbouwkundige ontwerp en de uiteindelijke vergunningen. Het vaststellen van het stedenbouwkundig ontwerp (en mogelijke deelontwerpen per bouwfase) en het verlenen van de benodigde vergunningen is een bevoegdheid van het College van B&W.

Kanttekeningen

1.1. Er loopt een beroepszaak bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan
Tegen het bestemmingsplan Repelakker III is door één partij beroep ingesteld bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer de Raad van State uitspraak doet in de beroepszaak, hoewel een zittingsdatum op korte termijn wordt verwacht. Om de eventuele vertraging zoveel mogelijk te

beperken, en daarmee de gevolgen voor woningzoekenden te verkleinen, werken gemeente en initiatiefnemer verder aan de ontwikkeling van het plan in afwachting van de uitspraak van de Raad van State.

1.2. Het beeldkwaliteitsplan geldt enkel voor het plangebied van bestemmingsplan
Het beeldkwaliteitsplan geldt alleen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Repelakker III. De gebiedsvisie Repelakker III omhelst een groter gebied dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan uit 2024 maakt enkel de ontwikkeling van de zuidelijke helft van het totale gebied mogelijk. Voor een eventuele ontwikkeling van de noordelijke helft van het gebied zal in de toekomst een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden, waarbij er ook een beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld voor dat gebied. Dat kader dient aan te sluiten op het (voorliggende) beeldkwaliteitsplan Repelakker III.

Financiën
Ten behoeve van woningbouwontwikkeling Repelakker III is in 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geborgd.

Duurzame ontwikkeling
Woningbouwontwikkeling Repelakker III voegt 200 woningen toe in een kwalitatief woongebied, met voldoende groene openbare ruimte zodat een gezonde leefomgeving ontstaat. Daarnaast wordt rekening gehouden met biodiversiteit door het diervriendelijk inrichten van de wijk en het planten van inheemse plantsoorten.

Participatie
Bij de planvorming (gebiedsvisie en bestemmingsplan) hebben veel belangstellenden input geleverd over de toekomstige wijk. In het beeldkwaliteitsplan zien we veel aspecten hiervan terug, zoals het dorpse en dynamische karakter, kwalitatieve en natuurlijke materialen, voldoende ruimte voor (inheems) groen en het behoud van de zichtlijn op de molen.

Op dinsdag 16 september 2025 heeft een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis in Zeeland om belangstellenden bij te praten over de voortgang van de woningbouwontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst hebben ongeveer honderd geïnteresseerde

bezoekers een beeld gekregen van woningtypen, bouwmaterialen en uitstraling van de openbare ruimte. In een eerder stadium zijn Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland gezamenlijk bijgepraat over de voortgang van de ontwikkeling.

Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan wordt formeel gepubliceerd via de daarvoor gebruikelijke weg. Belangstellenden blijven op de hoogte van de voortgang van de woningbouwontwikkeling via de projectpagina op de website van de gemeente en de projectwebsite van de initiatiefnemers. Via de website van de initiatiefnemers kunnen belangstellenden zich ook inschrijven voor een nieuwsbrief.

Vervolg

Het beeldkwaliteitsplan wordt formeel gepubliceerd via de daarvoor gebruikelijke weg. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan werkt de initiatiefnemer een stedenbouwkundig ontwerp uit op basis van de gebiedsvisie, het bestemmingsplan, en het beeldkwaliteitsplan. Dit ontwerp wordt ter vaststelling aangeboden aan het College van B&W, waarna de initiatiefnemer de benodigde vergunningen kan aanvragen om te starten met de bouw (in afwachting en afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State).

Naar verwachting start de bouw op zijn vroegst in het tweede kwartaal van 2026.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Bijlagen ter informatie

2. Gebiedsvisie Repelakker III
3. Bestemmingsplan Repelakker III
   a. Bestemmingsplan regels Repelakker III
   b. Bestemmingsplan verbeelding Repelakker III
   c. Bestemmingsplan toelichting Repelakker III

Maashorst, 30 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Raadsbesluit

Zaaknummer: 30555-2023

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 30 september 2025:

gelet op artikel artikel 147 lid 2 jo. artikel 108 lid 1 Gemeentewet;

b e s l u i t

1. Het beeldkwaliteitsplan Repelakker III vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2025.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
N.E. Gradisen	J.A. van der Pas

QUADRANT
architecten bna

BEELDKWALITEITSPLAN

REPELAKKER III - FASE I
TE ZEELAND

WERKNUMMER 24290
DATUM 29-09-2025

QARCH.NL

INHOUD

1.	**AANLEIDING EN DOELSTELLING**	**4**
1.1	LIGGING PLANGEBIED	5
2.	**GEBIEDSVISIE**	**6**
3.	**STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET**	**10**
4.	**VISIE BEELDKWALITEIT**	**16**
4.1	ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	16
4.2	VIJF DEELGEBIEDEN	17
	WONEN OP HET ERF	18
	WONEN AAN HET PARK	24
	WONEN AAN DE DORPSRAND	30
	WONEN IN DE PARKZONE	32
	WONEN IN REPELAKKER II	42
5.	**INRICHTING OPENBARE RUIMTE**	**48**
5.1	PROFIELEN	49
5.2	WADIZONE / HOVEN	50
5.3	PARKDEEL	52
5.4	PARKEERHOVEN	54
5.5	RANDZONE	56
5.6	WONEN IN REPELAKKER II	58
5.7	ERFAFSCHEIDINGEN	60
5.8	VERHARDINGEN	62
5.9	TERREINMEUBILAIR	64

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

De woningbouwlocatie Repelakker ligt aan de noord/westzijde van Zeeland. De fases I en II van deze woningbouwontwikkeling zijn reeds gerealiseerd. Het doel is nu om de derde fase van dit woningbouwproject tot ontwikkeling te brengen.

De stedenbouwkundige structuur van plan Repelakker Fase III wordt hier beknopt uitgelegd en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit. Het is de bedoeling om met een helder kader aantrekkelijke sfeer in het plangebied te creëren.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een algemene visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor Repelakker Fase III in Zeeland gegeven. Deze fase III is de aanvulling en uitbreiding van plan Repelakker fase I en II welke eerder zijn gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bestemmingen. Samen met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit plangebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen.

Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

1.1 LIGGING PLANGEBIED

Aan de noord westzijde van Zeeland ligt de beoogde projectlocatie van Repelakker fase III. Het plangebied sluit aan op de bestaande woningen aan de Kerkstraat.

Ten zuiden en westen van het plangebied is de nieuwbouwwijk Repelakker fase I & II ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de doorgaande weg 'Bergmaas'.

2. GEBIEDSVISIE
REPELAKKER III

De ontwikkeling van Repelakker III is gestoeld op de gebiedsvisie van de gemeente Maashorst. Deze visie legt de nadruk op het versterken van de dorpsidentiteit van Zeeland, het behouden van landschappelijke kwaliteiten en het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk.

Het Beeldkwaliteitsplan vormt de vertaalslag van deze ruimtelijke kaders naar concrete richtlijnen voor architectuur, openbare ruimte en inrichting. Door keuzes te maken in stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit en materiaalgebruik, wordt aangesloten op de kernkwaliteiten uit de gebiedsvisie: landschap, dorps wonen en mobiliteit. Dit zorgt ervoor dat Repelakker III niet slechts een uitbreiding van het dorp is, maar een wijk die de bestaande kwaliteiten van Zeeland versterkt en toekomstbestendig maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een gebiedsvisie gemaakt de Kernkwaliteiten uit de gebiedsvisie zijn hieronder opgesomt.

- Landschap: behoud en versterken van groene structuren, waterberging, zichtlijnen op kerk en molen.
- Dorps wonen: variatie in woningtypes, betaalbare huur- en koopwoningen, aandacht voor doorstroming (jongeren, gezinnen, senioren), in een dorpse uitstraling.
- Mobiliteit: goede ontsluiting (rotonde Bergmaas, aansluitingen Kerkstraat en Repelakker I-II), veilige routes voor langzaam verkeer, parkeren zorgvuldig ingepast.
- Groen en openbare ruimte: veel aandacht voor gezondheid, bewegen en ontmoeten; groene verbindingen, speelplekken, duurzame inrichting.
- Duurzaamheid: nadruk op natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, energiezuinige woningen.
- Beeldkwaliteit: dorpse architectuur, kleinschaligheid, variatie in bouwhoogtes (overwegend 2 lagen + kap), inpassing aan bestaande bebouwing.

In het plan wordt de groene en waterrijke structuur als drager gebruikt; er is aandacht voor zichtlijnen en landschappelijke inpassing, wat direct aansluit bij de visie op landschap.

Het beeldkwaliteitsplan benadrukt kleinschalige bouw, kapvormen en materiaalgebruik die passen bij de dorpse identiteit; dat sluit aan op de ambitie om Zeeland 'dorpse' woonkwaliteit te geven.

De ontsluitingsstructuur met een nieuwe rotonde op de Bergmaas zorg voor een goede verkeersafwikkeling. Het parkeren is voor een groot deel opgelost binnen de bouwblokken, dit zorg voor een aangenaam straatbeeld en benadrukt de verblijfskwaliteit van straten en routes, passend bij de visie op langzaam verkeer en verkeersveiligheid. De parkeerplaatsen die niet geplaatst kunnen worden binnen de bouwblokken bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de bergmaas om zo de parkzone autoluw te houden om zoveel mogelijk ruimte te maken voor de doorgaande groenzone.

Groen en openbare ruimte: het plan maakt de vertaalslag naar herkenbare groene profielen, erfbeplanting en plekken voor ontmoeting, ook wordt er aan de noordzijde een grote speelplek toegevoegd (trapveld) voor de oudere jeugd. Door toepassing van natuur inclusieve elementen (nestvoorzieningen, groene erfafscheidingen, waterdoorlatende verharding) sluit het plan aan op de duurzaamheidsambities.

De gebiedsvisie geeft de richting (kernkwaliteiten, ruimtelijke principes en duurzaamheidsdoelen) beeldkwaliteitsplan vertaalt dit concreet naar architectuur, inrichting openbare ruimte en beeldregie. Daarmee vormt het beeldkwaliteitsplan een logische verfijning van de gebiedsvisie.

TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIGE KEUZES EN AANSLUITING GEBIEDSVISIE

1. Landschappelijke inbedding

- **Keuze:** centraal een royale parkzone met groene vingers richting de woonvelden, wadi's en waterstructuren als onderdeel van de openbare ruimte.
- **Waarom:** sluit aan bij de gebiedsvisie waarin natuur, waterberging en gezondheid centraal staan. Het landschap wordt zo onderdeel van de wijk en niet slechts de rand.

2. Dorps wonen en identiteit

- **Keuze:** variatie in woningtypologieën (rijwoningen, tweekappers, patio's, appartementen), kleinschalige maat en kapvormen, gebruik van baksteen en natuurlijke materialen.
- **Waarom:** de gebiedsvisie benoemt het belang van diversiteit en betaalbaarheid, maar ook van dorpse uitstraling. Door kleine korrelgrootte en aandacht voor details sluit de wijk visueel en sociaal aan bij Zeeland.

3. Mobiliteit en verblijfsruimte

- **Keuze:** parkeren grotendeels in hoven en binnengebieden, groene autoluwe tussenstraten met ruimte voor spelen en ontmoeten.
- **Waarom:** hiermee wordt de kernkwaliteit 'mobiliteit' uit de gebiedsvisie vertaald: veilig langzaam verkeer, leefbare straten en een wijk waar gezondheid en ontmoeting centraal staan.

4. Overgangen en aansluiting op omgeving

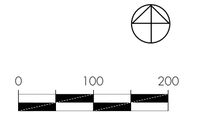
- **Keuze:** woningen aan de dorpsrand (Bergmaas) krijgen een dorpse entree met behoud van laanbomen; richting Repelakker I-II sluit de korrelgrootte en architectuur aan bij de bestaande wijk.
- **Waarom:** de gebiedsvisie vraagt expliciet om een soepele overgang naar bestaande bebouwing en herkenbare dorpsentrees. Dit versterkt het gevoel van continuïteit in het dorp.

5. Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

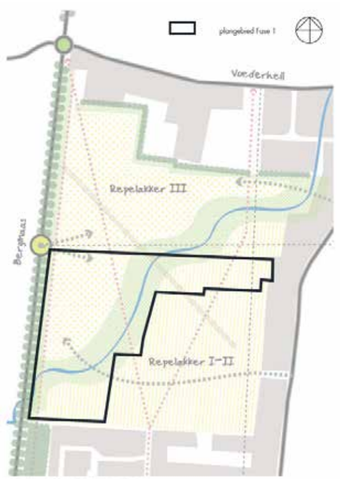
- **Keuze:** gebruik van materialen die mooi verouderen, groene erfafscheidingen, ruimte voor biodiversiteit (heggen, nestvoorzieningen), en klimaatadaptieve inrichting (wadi's, waterdoorlatende verharding).
- **Waarom:** dit sluit aan bij de gebiedsvisie waarin duurzaamheid en natuurinclusief bouwen als pijlers zijn benoemd. Zo ontstaat een wijk die toekomstgericht en veerkrachtig is.

WOONGEBIEDEN

Bron: Repelakker II Visiedocument 28 september 2023



wonen in het groen
wonen aan het park
wonen aan het buurtgroen
wonen aan het buitengebied
wonen in de straat



Fase 1 bestaat uit 4 woonvelden. Deze woongebieden worden gescheiden door groene autovrije erven. Dit wijkt af van de gebiedsvisie waar tussen de woonvelden nog wel straten aanwezig waren. Door op deze plaatsen geen weg te maken en dus minder verharding wordt het groen tussen de woningen getrokken wat zorgt voor meer kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het thema wonen aan de straat verandert dus naar wonen aan het erf.

In het centrale park komen conform de gebiedsvisie 2 solitaire clusters. Het eerste cluster wordt gevormd door een appartementen gebouw in 3 bouwlagen en het 2e cluster bestaat uit grondgebonden woningen. In de gebiedsvisie wordt nog gesproken over geluidwerende maatregelen (geluidwal) van maximaal 1,5 m in openbaar gebied, uit het geluid onderzoek is naar voren gekomen dat deze niet nodig is en daardoor kan er in de rand richting de Bergmaas meer groen gemaakt worden wat ten goede komt aan het openbaar gebied.

De wateropgave is totaal opgenomen in het landschappelijk plan van het openbaar gebied. De nieuwe waterpartij en wadi's zorgen voor een goede waterhuishouding en infiltratie.

3. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET
REPELAKKER III

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 hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. In de basis bestaat de wijk uit 4 woonvelden waarin parkeren voor een goot deel in het binnen gebied is opgelost. Om deze 4 woonvelden ligt de weg waarin het autoverkeer wordt afgewikkeld. De tussenstraten zijn autovrij, hierdoor ontstaan het groene hoven waarin ontmoeten en buitenspelen mogelijk is. Deze groene binnenstraten komen uit op de gemeenschappelijke groene zone en hebben ook een belangrijke functie in de afwatering. De wadi's welke in de hoven aanwezig zijn komen uit in de centrale watergang ten oosten van het plangebied.

De tussenstraten krijgen een groen uiterlijk door in het profiel rekening te houden met ruimte voor groen en afwatering. Het minimaliseren van verharding is een uitgangspunt en door de kleine voortuinen ontstaat er een verbinding tussen de woningen en het openbaargebied. Een dubbele oriëntatie is gewenst bij de woning op de hoeken, daarnaast wordt een diversiteit aan woningtypes nagestreefd om een kleinschalig en open straatbeeld te creëren.

In de centrale groene parkzone komen 2 clusters woningen. Het meest noordelijke cluster zal bestaan uit appartementen in 3 bouwlagen. Een belangrijk uitgangspunt is dat de parkzone doorloop rondom de appartementen. Het zuidelijk cluster zal kleinschaliger zijn en bestaat uit patio woningen welke hoofdzakelijk 1 laag plat zullen zijn.

Het laatste deelgebied wat direct aansluit op Reppelakker II zal het karakter krijgen wat daar in de wijk al aanwezig is, dit geldt ook voor de architectuur van deze woningen. Er zal een kleine korrel toegevoegd worden met vrijstaande woningen.

WONINGTYPOLOGIEËN

Het plangebied is ingesloten tussen het dorp Zeeland en de doorgaande weg Bergmaas.
In de wijk krijgt het groen een prominente plek met een groot park aan de oostzijde welke met groene vingers de wijk in worden getrokken. Deze parkzone sluit aan bij de bestaand groenstructuur van Repelakker fase I en II.

De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van langere blokken met rijwoningen afgewisseld met een kleinere korrelgrootte van tweekappers, seniorenwoningen en vrijstaande woningen.
Op deze manier ontstaat een prettige mix van woningtypologieën met een dorpse schaal.

- APPARTEMENTEN SOCIAAL
- RIJWONING SOCIAAL
- RIJWONING
- RIJWONINGEN LEVENSLOOPBESTENDIG
- RIJWONINGEN LEVENSLOOPBESTENDIG
- TWEEKAPPER LEVENSLOOPBESTENDIG
- PATIO PARKWONINGEN (LLB)
- RIJWONING
- RIJWONING
- RIJWONING
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAANDE WONING

HOEKOPLOSSINGEN

* **STEDENBOUWKUNDIGE HOEKACCENTEN**
* **DUBBELE ORIËNTATIE/HOEKACCENT**

In Repelakker III is ingezet op dorps wonen. Dit wordt mede bereikt door de hoek-verdraaiingen in het stratenpatroon. Op de hoeken van de bouwvelden is een dubbele oriëntatie belangrijk. Raamopeningen richting openbaar gebied zorgt voor een aantrekkelijk beeld en sociale controle.

Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op deze aspecten.

STEDENBOUWKUNDIGE HOEKACCENTEN

Op de buitenste hoeken van de woonvelden wordt een stedenbouwkundig accent gmaakt. Dit accent heeft een volledig gedraaide of een opgetilde kap. Ook kan het hoekpunt een afwijkende kleur hebben om het accent extra kracht mee te geven. De zijgevels gericht naar het openbaar gebied hebben een open karakter.

OPGETILDE KAP

AFWIJKENDE KLEURSTELLING

VOLLEDIGE GEDRAAIDE KAP

OPGETILDE KAP MET OPENGEWERKTE ZIJGEVEL

DUBBELE ORIËNTATIE/HOEKACCENT

Op de hoeken waar de woningen aan het openbaar gebied grenzen, wordt extra aadacht gegeven aan de zijgevel. Dit kan door middel van ondergeschikte elementen zoals een erker of een uitbouw maar ook door het toepassen van raamopeningen in verblijfsruimten.

DUBBELE ORIËNTATIE MET ONDERGESCHIKT ELEMENT

HOEKOPLOSSING/DUBBELE ORIËNTATIE

DUBBELE ORIËNTATIE MET ONDERGESCHIKT ELEMENT

DUBBELE ORIËNTATIE D.M.V. RAAMOPENINGEN RICHTING OPENBAAR GEBIED

4. VISIE BEELDKWALITEIT
4.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

De interactie van architectuur met het groene en landschappelijke gebied van 'Repelakker fase III' vormt het uitgangspunt bij de vormgeving van de wijk. De wijk vormt een eigentijdse aansluiting op het bestaande dorp Zeeland. Repelakker fase III krijgt een eigen identiteit door de toepassing van houtelementen en de interactie van de architectuur met het groen gebied.

De voorgestelde variatie zorgt voor een dorpse sfeer.

Het plangebied is opgedeeld in 5 deelgebieden met elk hun eigen beeldkwaliteit. Deze deelgebieden worden afzonderlijk besproken in de volgende pagina's.

- Wonen om het erf
- Wonen aan het park
- Wonen aan de dorpsrand
- Wonen in de parkzone
- Wonen in Repelakker II

Binnen de dorpse architectuur hebben we oog voor details in het metselwerk.

Het betrekken van de buitenruimte aan de voorzijde van de woning door middel van veranda's en pergola's op het zuiden en noorden zorgt voor een zachte overgang tussen prive en openbaar. Belangrijk is dat prominente gevels op hoeken van de woonvelden een dubbele oriëntatie krijgen. De "zijgevel" krijgt de kwaliteit van een voorgevel.

WONEN OM HET ERF
WONEN AAN HET PARK
WONEN AAN DE DORPSRAND
WONEN IN DE PARKZONE
WONEN IN REPELAKKER II

4.2 VIJF DEELGEBIEDEN

N

WONEN OP HET ERF
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK

N

- Variatie;
- Baksteen in zandkleuren en bruine tinten;
- Kleine voortuinen;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

In de erven wordt een intiem, groen en kleinschalig beeld nagestreefd. Lange rechtstanden worden voorkomen door subtiele hoekverdraaiingen. De woningen hebben een kleine voortuin en is het verlengde van het erf. De architectuur is gevarieerd met een dorpse schaal en maat. Het is een baksteen architectuur in zandkleur en bruine tinten met pannendaken. Houten elementen zijn mogelijk. De parkeerhoven hebben een groene uitstraling en de entree van het parkeerhof is aan de zijde van de Bergmaas.

WONEN OP HET ERF
REFERENTIEBEELDEN

VARIATIE IN GEVELINDELING

GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN

VARIATIE IN GEVELINDELING

GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN

HOUT ALS ACCENT IN DE GEVEL

VERANDA'S

PERGOLA

PERGOLA

VERANDA'S

HOUTACCENTEN

HOUTACCENTEN

WONEN OP HET ERF
CRITERIA BEBOUWING

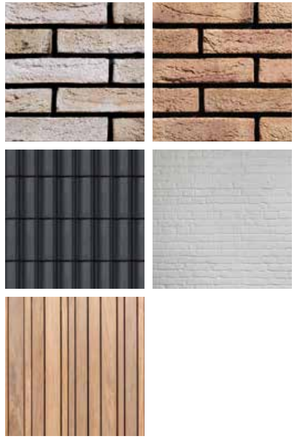
THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Gevarieerde dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten gevels naar openbaar gebied.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap. Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 5 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken. • Een zachte overgang tussen prive en openbaar gebied door middel van pergola of veranda wordt aangemoedigd.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Deze erfscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

WONEN AAN HET PARK
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK

N



- Baksteen in zandkleuren en keimwerk;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

De centrale groenzone die Reppelakker I&II scheidt van Reppelakker II heeft een royale maat en landschappelijke kwaliteit. De woningen in deze zone zijn met de voorgevel georiënteerd op dit gebied. De metselwerk architectuur in lichte zandkleurige tinten met houten accenten zorgt voor een mooie samenhang met het groene gebied.

REFERENTIEBEELDEN

ASYMETRISCHE GEVELINDELING

HOEKACCENT

METSELWERK ACCENT

HOUTACCENTEN

KLEURSTELLING

ASYMETRISCHE GEVELINDELING

HOUTACCENTEN

HOEKOPLOSSING/DUBBELE ORIËNTATIE

GOOTDOORSNIJDEND ELELEMENT

HORIZONTALE GELEDING

WONEN AAN HET PARK
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Gevarieerde dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten gevels naar openbaar gebied.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven, behalve bij tweekappers. Garages uitsluitend gekoppeld aan hoofdgebouwen, geen kozijnen in zijgevel. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap.

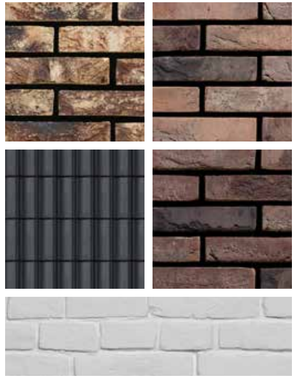
THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
	Bij tweekappers kan dit een combinatie zijn van een langskap en een dwarskap. Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 5 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel) of een doorgestoken dakkapel.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Bruin, grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

WONEN AAN DE DORPSRAND
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK

N



- Duidelijke dorpsentree
- 2 lagen + kap;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.
- Gevelarchitectuur in basis hoofdzakelijk in metselwerk (rood/paars/bruine kleurstelling met keimaccenten);
- Andere materialen als toevoeging.

De woningen aan de Bergmaas worden de nieuwe entree van Zeeland. De uitstraling sluit aan bij het dorp en niet bij de nieuwe woonbuurt. Wandvorming wordt voorkomen door verdraaiingen in het straatprofiel, hierdoor ontstaat er variantie in de afstanden tot de Bergmaas. De woningen bestaan uit 2 lagen met een kap met op de hoeken een accent.
De laanbomen aan de Bergmaas blijven behouden en samen met de landschappelijke inpassing zorgt dit voor nieuwe dorpsrand.
De Architectuur is dorps, traditioneel in een baksteen architectuur met pannendaken.
De kleurstelling is ingetogen in een warme bruine tint die per blok een kleine nuance kan hebben.

REFERENTIEBEELDEN

DUBBELE ORIËNTATIE D.M.V. EEN ERKER

GOOTDOORSNIJDENDE ELEMENTEN

KLEURSTELLING

VARIATIE IN GEVELINDELING

TOPGEVEL

STEDENBOUWKUNDIG ACCENT

VARIATIE IN GEVELINDELING

DETAIL IN METSELWERK

WONEN AAN DE DORPSRAND
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Gevarieerde dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten gevels naar openbaar gebied.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
	Het doorbreken van de gootlijn bij bloklengtes langer dan 6 woningen is noodzakelijk. Dit kan door middel van een dwarskap (topgevel), een doorgestoken dakkapel of sprong in gevel rooilijn.
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk en gewenst in langere blokken.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Rood, rood/bruin, rood/paars kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

WONEN IN DE PARKZONE
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK

N

- Baksteen in zandkleuren;
- Erfafscheiding;
- Vlonder;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Modern
- Natuurlijke materialen

De woningen welke als een cluster in de parkzone zijn opgenomen hebben een duidelijke relatie met het park. De gevels die naar het park gericht zijn hebben allemaal voorgevelkwaliteit. Naast de gebouwen loopt de parkzone door. In het noordelijke blok zijn appartementen opgenomen in 3 bouwlagen, het zuidelijke blok bestaat uit patiowoningen in 1 bouwlaag met accenten in 2 bouwlagen. De woningen staan met hun voeten in het park. De architectuur in eigentijds en de woningen hebben een plat dak. De kleurstelling van de blokken is zandkleurig en bruin. Het toepassen van "houten" elementen wordt aangemoedigd. Aan het park wordt niet geparkeerd, alleen in de parkeerkoffer bij de appartementen.

REFERENTIEBEELDEN PARKWONINGEN

HOEKACCENT

CLUSTER WORDT ALS EEN GEHEEL VORMGEGEVEN

KLEURSTELLING

CLUSTER WORDT ALS EEN GEHEEL VORMGEGEVEN

VOLUME OPBOUW

REFERENTIEBEELDEN APPARTEMENTEN

VERTICALE GELEDING

METSELWERKACCENT

METSELWERKACCENTEN

KLEURSTELLING

WONEN IN DE PARKZONE
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Eenduidige eigentijdse architectuur. • Alzijdige volumes, geen blinde gevels.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bouwhoogte hoofdmassa	• De parkwoningen, massa in één tot drie bouwlagen. Appartementen maximaal 4 bouwlagen. • Bouwhoogte parkwoningen 7 m. Bouwhoogte appartementen 13 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Grijs, grijs/bruin en beige kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk worden aangemoedigd.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen zijn niet toegestaan.

WONEN IN REPELAKKER II
SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK

N

- Baksteen in een rood/paars/bruine kleurstelling met enkele afwijkingen;
- Grote raamopeningen zorgen voor interactie met groen;
- Eigentijdse gevelindeling en detaillering.

Het meest noord-oostelijke deel van het plangebied sluit aan bij de bestaande wijk Reppelakker II. De straten worden doorgezet zodat er een logische afronding komt van dit woongebied. De woningen bestaan uit 1 a 2 lagen met een kap. De metselwerk architectuur sluit aan bij de reeds gerealiseerde woningen en is gevarieerd en zal voor een groot deel uit zelfbouwkavels bestaan. De groenstructuur uit Reppelakker II wordt doorgezet. De kleurstelling van de woningen is ingetogen en sluit aan bij de bestaande woningen.

REFERENTIEBEELDEN

DAKBEEINDIGING

HOEKACCENT EN DAKBEEINDIGING

ASYMETRISCHE GEVELINDELING

HOEKACCENT

GEVARIEERDE MATERIALISERING

VARIATIE IN KLEUR

AFWIJKENDE KAPVORM

VARIATIE IN KLEUR

WONEN IN REPELAKKER II
CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Gevarieerde dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn hierop mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten gevels naar openbaar gebied.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één tot twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume of een afwijkende kapvorm is incidenteel op een verantwoorde wijze toegestaan. • Maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 11,5 m.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Verschijningsvorm in lijn met architectuur hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goothoogte 3 m en nokhoogte 5 m.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Rooilijn	• Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in baksteen afwisselende kleurstelling mogelijk met aardse tinten als basis. Rood/bruin, rood/paars kleurengamma. • Algemeen: materialen die mooi verouderen. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk.
Geveldetaillering	• Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Erfafscheidingen met openbaar gebied uitvoeren als gaashekwerk met Hedera. • Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE
LANDSCHAPSARCHITECT

De groen- en waterstructuur voortvloeiend uit het concept van de stedenbouwkundige opzet zorgt voor de verbindingen tussen de bestaande wijk en het landschap.

De wadi's vanuit de hoven vormen de natte verbinding met de waterpartij aan de **oostzijde**. Hiermee vormen zij een basis voor waterberging en afvoer, de ecologische en groen-natte verbindingen. De hierdoor ontstane vochtige ondergrond vormt de basis voor de keuze van het beplantingassortiment.

De hogere (drogere) plekken in het parkdeel hebben eigen op de lokale situatie gerichte vegetatie.

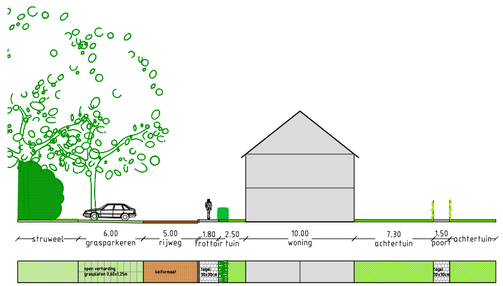
Om een koeler klimaat te creëren in de parkeerhoven worden hier bomen aangeplant en groene parkeerplaatsen gerealiseerd.

Met behulp van struweel beplanting worden de parkeerplaatsen aan de **west**rand van de wijk aan het zicht vanuit het landschap onttrokken. Openingen tussen de parkeer units aansluitend op de hoven, zorgen voor een visuele relatie van de wijk met het open landschap.

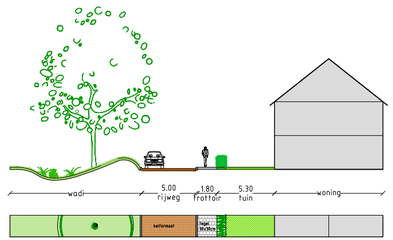
Erfafscheidingen aansluitend op het openbare gebied worden beplant met hagen. Onderscheid wordt gemaakt tussen voor- (0,60m¹ hoog) en zijtuinen (1,80m¹ hoog).

De variatie aan functie en bodem gerelateerde vegetatie, draagt bij aan een versterking van de biodiversiteit. De selectie bestaat uit een streekeigen en klimaatbestendig assortiment met uitzondering van enkele accentbomen met een bijzondere sierwaarde.

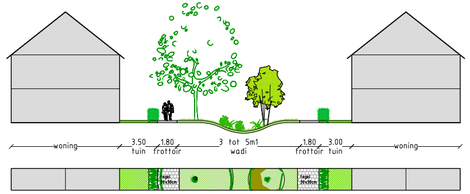
5.1 PROFIELEN



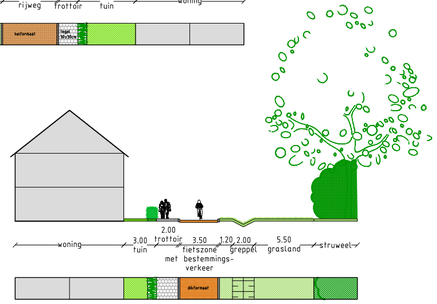
PROFIEL 1



PROFIEL 3



PROFIEL 2

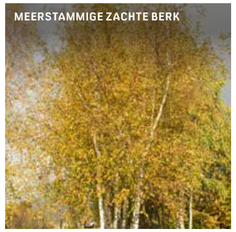


PROFIEL 4

5.2 WADIZONE / HOVEN

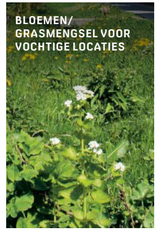
REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen



Heesters (solitairen)

In te zaaien



5.3 PARKDEEL

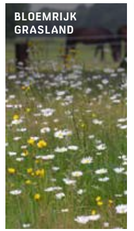
De heesters worden gemengd aangeplant met solitairen op bijzonder plekken.

Park

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen

In te zaaien



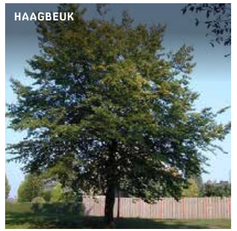
Heesters / struweel

5.4 PARKEERHOVEN

Parkeerhoven

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen



5.5 RANDZONE (ZUID EN WEST)

De heesters worden gemengd aangeplant.

REFERENTIEBEELDEN BEPLANTINGEN

Bomen

In te zaaien

Heesters / struweel

5.6 WONEN IN REPELAKKER II

Repelakker II sluit aan op reeds gerealiseerde fase. Om logica en eenheid in stand te houden wordt de materialisering van het bestaande doorgezet.
De aansluiting op de park zone is gelijkwaardig aan de voorstellen van Fase I.

- R1 Verhardingen en beukenhagen in woonomgeving.
- R2 Bomen van de 2e grootte in de straat.
- R2 Bomen van de 2e grootte in de straat.
- R3 Struweel en gemengde hagen aansluitend op het park.
- R4 Bomen van 1 grootte in het park.
- R5 Natuurvriendelijke oevers langs de waterpartij.

Wonen in Repelakker II

REFERENTIEBEELDEN

Aansluiten op reeds gerealiseerde fase

R1 VERHARDINGEN EN BEUKENHAGEN IN WOONOMGEVING

R2 PRUNUS AVIUM

R2 MALUS TORINGO BROUWERS BEAUTY

R4 JUGLANSREGIA

R3 STRAKKE GEMENGDE HAAG HOOG

R4 TILIA CORDATA

R5 NATUURVRIENDELIJKE OEVER

R4 ACER PLATANOIDES ESDOORN

5.7 ERFAFSCHEIDINGEN

- E1 Gemengde haag
- E2 Liguster haag (1.00m)
- E3 Beukenhaag (1.80m)
- E4 Hekwerk met klimplanten

REFERENTIEBEELDEN

Hagen

E1 GEMENGDE HAAG BIJ ZIJTUINEN AANSLUITEND OP DE HOVEN (70% WINTERGROEN)

E2 LIGUSTER BIJ VOORTUINEN (WINTERGROEN) HOOG 1.00M¹

E3 BEUKENHAAG BIJ ZIJTUIEN LANGS DE STRAAT HOOG 1,80M¹

E4 HEKWERK BEGROEID MET TOSCAANSE JASMIJN ACHTERPADEN EN PARKEERHOVEN (WINTERGROEN)

5.8 VERHARDINGEN

De keuze van de verhardingsmaterialen is gericht op de verkeers- en gebruiksfunctie, dit uit zich zowel in het materiaal, als in het toe te passen formaat.

- V1 De rondgaande rijbaan wordt uitgevoerd met bruine rode kleurvaste betonstraatsteen in keperverband.
- V2 De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterpasserende groene verharding.
  - Parkeervakken NCB klinker type 1 40% open.
  - Rijbaan NCB klinker type 2 met open voeg 17% open.
  - Loopstrook NCB klinker type 3 gesloten.
  - De open delen worden voorzien van een voor de begroeiing geschikte onderbaan en ingezaaid met witte klaver.
- V3 Parkeerplaten aansluitend op de rijbaan in de randzone.

- V1 Rondgaande rijweg
- V2 Parkeerplaatsen Hoven
- V3 Parkeerplaatsen Rondweg
- V4 Trottoirs
- V5 Wandelpaden Hoven
- V6 Wandelpaden Parkdeel

REFERENTIEBEELDEN

Verhardingen

V1 BRUIN RODE KLEURVASTE BETONSTRAATSTEEN

V2 PARKEERPLAATSEN IN WATERPASSERENDE GROENE VERHARDING

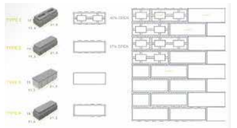
V3 PARKEERPLAATSEN AANSLUITEND OP DE RIJBAAN IN RANDZONE

V4 TROTTOIRS BETONTEGELS

V5 WANDELPADEN HOVEN GEBAKKEN KLINKERS DIKFORMAAT DONKER PAARSRODE KLEUR

V6 WANDELPADEN PARKDEEL IN HALFVERHARDING PADVAST

V7 PASSAGES MET WADI IN PREFAB BETONPLAAT



- V4 De trottoirs aansluitend op de rijbaan en de achterpaden worden uitgevoerd in betontegels 30x30cm, kleur grijs.
- V5 De wandelpaden in de hoven worden uitgevoerd in gebakkenklinkers dikformaat in een donker paarsrode kleur. Dit om het "intieme" karakter van het hof te versterken.
- V6 De wandelpaden in het parkdeel in halfverharding Padvast.
- V7 De passages met de wadi worden uitgevoerd met een prefab betonplaat.

5.9 TERREINMEUBILAIR

Het functionele terreinmeubilair is onopvallend passend in het gemeentelijke assortiment.

De parkeerplaatsen worden in het parkdeel achter een grondwal aangelegd met aan de binnenzijde een schanskorf als keerwand.

De speelelementen zijn uitdagend, zorgen voor een spelaanleiding en eigen fantasie en maken gebruik van de natuurlijke omgeving met zijn hoogteverschille.
Zo kunnen enkele veldkeien een theater met podium voor een toneelstuk zijn of een klauterpad over de wadi.

Het meubilair is natuurlijk en robuust.

REFERENTIEBEELDEN

Terreinmeubilair

LICHTMAST LANGS DE RIJBAAN EN IN DE HOVEN

VELDKEIEN IN EN LANGS DE WADI

VISHENGEL AAN DE WATERKANT

KLIMMEN EN GLIJDEN

KLIMSTAMMEN IN HET BOS

BALANCEREN

PICKNICKTAFEL IN DE SCHADUW

ZITBANK LANGS HET WANDELPAD

SCHANSKORF ALS GRONDKERKING

QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31 (0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL

REPELAKKER III

VISIEDOCUMENT

de kragt van vertrouwen

Initiatiefnemer:	Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
Projectnr:	LAD010
Datum:	28 september 2023

maashorst

kragten

REPELAKKER III

VISIEDOCUMENT

Initiatiefnemer:	Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
Projectnr:	LAD010
Status:	vastgesteld
Datum:	28 september 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
KW

Verificatie:
TME

Validatie:
PGE

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 5

VOORWOORD 7

1 INLEIDING 9

1.1 AANLEIDING 9

1.2 PLANGEBIED 9

1.3 DOEL EN STATUS 9

1.6 ORGANISATIE EN FINANCIËN 11

1.7 BEHEER VOOR NU EN LATER 11

1.8 PLANNING EN FASERING 12

1.9 NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN ECOLOGIE 12

1.10 LEESWIJZER 12

2 GEBIEDSANALYSE 13

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING 13

2.2 HOOGTELIGGING 14

2.3 LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN 15

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN 16

2.5 ONTSLUITING 19

3 VISIE 20

3.1 INLEIDING 20

3.2 KERNKWALITEITEN 20

3.3 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP 21

3.4 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN 21

3.5 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT 22

4 VLEKKENPLAN 24

4 VLEKKENPLAN 25

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING 25

4.2 RUIMTELIJK KADER 26

4.3 VERBINDINGEN 27

4.4 (LANGZAAM) VERKEER EN PARKEREN 29

4.5 WOONGEBIEDEN 31

4.6 BOUWHOOGTES 32

4.7 GROEN EN OPENBARE RUIMTE 33

4.8 WATERBERGING 36

4.9 GEZONDHEID EN BEWEGING 37

5 UITWERKING 38

5.1 WONEN, BEDRIJVEN OF EEN COMBINATIE? 38

5.2 HOEKOPLOSSINGEN 38

5.3 AANSLUITING OP BESTAANDE WONINGEN 38

6 FASERING 40

6.1 INLEIDING 40

6.2 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP 40

6.3 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN 41

6.4 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT 41

7 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES 42

7.1 OPGEHAALD 42

7.2 IN PLAN OPGENOMEN 42

7.3 VERVOLG 42

8 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING 44

9 PARTICIPATIETRAJECT 46

10 BIJLAGES EN BELEIDSDOCUMENTEN 48

BIJLAGES 48

1 PROEFSLEUVENONDERZOEK - LANDSLIDE 48

2 VERKEERSONDERZOEK - MEGABORN 48

3 PARTICIPATIEVERSLAG - KICKSTAD 48

LINKS NAAR BELEID 48

STRUCTUURVISIE 2014 GEMEENTE LANDERD 48

DE WOONVISIE 2019 48

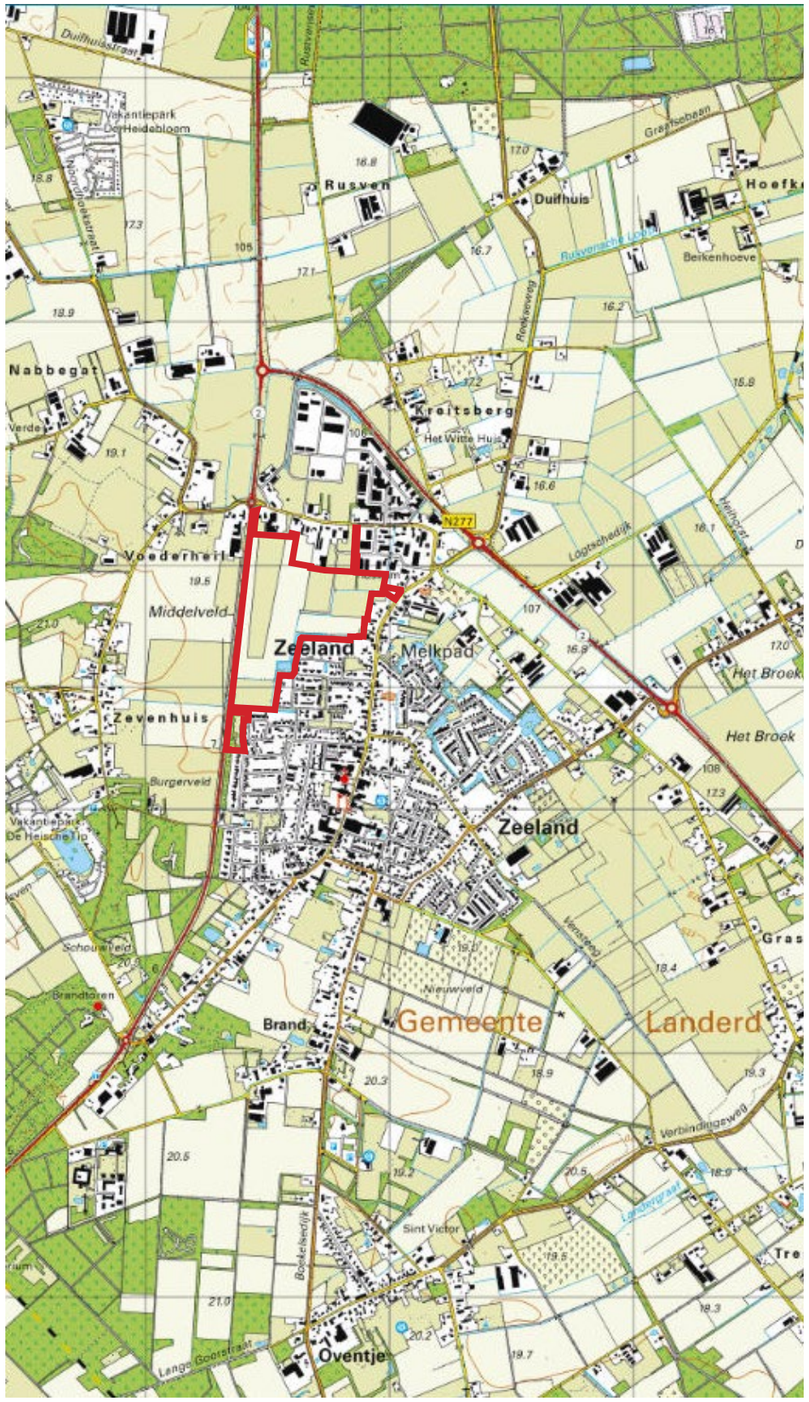
COLOFON 49

REPELAKKER III

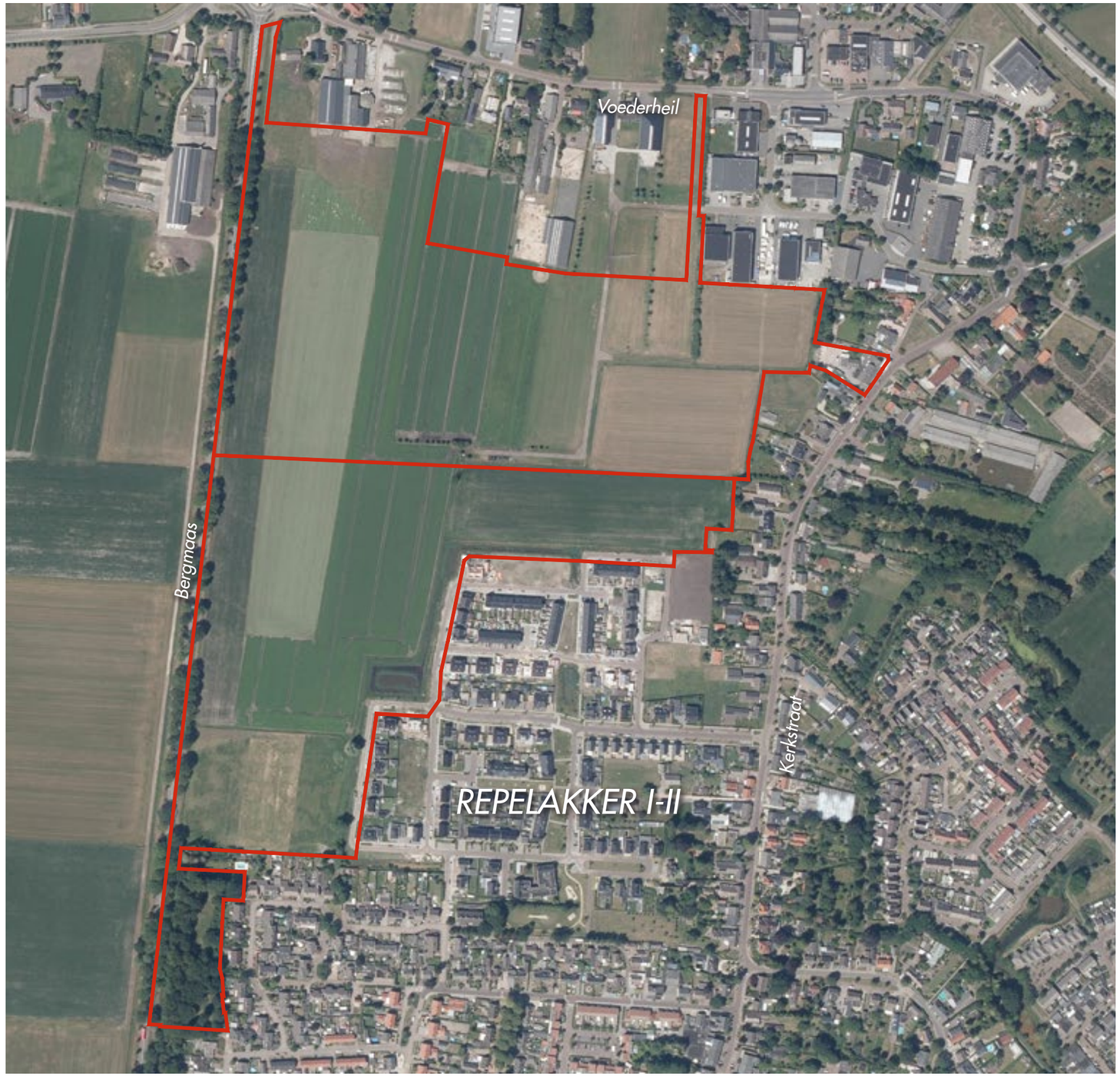
VOORWOORD

Zeeland is een dorp in de gemeente Maashorst en ligt aan de peelrandbreuk. Het dorp bevindt zich in de 3-hoek tussen 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven. Al deze steden liggen per auto op een reisafstand van circa 30 minuten. Daarnaast is het dorp met het openbaar vervoer direct verbonden met zowel Nijmegen als Uden. Uden heeft zich de afgelopen decennia volop ontwikkeld en ligt inmiddels nagenoeg tegen Zeeland aan. Het centrum van Uden is in circa 20 minuten te bereiken met de fiets. Zeeland heeft met zijn commerciële en niet commerciële voorzieningen alles te bieden wat je als bewoner in een dorp nodig hebt. Mocht er behoefte zijn aan extra voorzieningen dan zijn deze met de omliggende dorpen en steden altijd dichtbij. Het dorp koestert haar eigen karakter en de rust. Hier kan men nog landelijk wonen en bevindt men zich dan ook snel in het buitengebied. Trekpleister in het buitengebied is het natuurgebied De Maashorst. Dit wordt ook wel het oergebied van Noord-Brabant genoemd en het is het grootste natuurgebied van Noord-Brabant. Zeeland en zijn omgeving hebben dan ook alles te bieden om iedereen een kwalitatief en goed leven te kunnen bieden.

Om de kracht en het zelfstandig functioneren van het dorp te behouden wil de gemeente Maashorst een diversiteit aan woningen toevoegen. De ruimte om woningen toe te voegen is beschikbaar en bevindt zich op een logische uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp tussen de dorpskern, het industrieterrein Voederheil en de ontsluitingsweg Bergmaas. De uitbreidingslocatie sluit aan op de wijken Repelakker I en II en wordt daarom Repelakker III genoemd. Het betreft echter een nieuwe wijk die wezenlijk anders wordt opgezet. Een wijk die aansluit bij het karakter van Zeeland, inzet op diversiteit aan betaalbare (huur)woningen en ingericht is op de toekomst. Voornaamste pijlers hierin zijn gezondheid, ontmoeten en een duurzame inrichting. Dit betekent dat er volop uitdagingen liggen die vragen om ook op een andere manier naar het inrichten van een wijk te kijken. Dat geldt voor zowel de bewoners in de directe omgeving als de toekomstige bewoners van Repelakker III. Het vraagt om lef en doorzettingsvermogen van zowel de gemeente als betrokken ontwikkelaars om een toekomstbestendige kwalitatief hoogwaardige wijk te realiseren. Een wijk die aansluit bij de behoeften van morgen.



1.1 Ligging plangebied ten op zichte van Zeeland



1.2 Plangebied en directe omgeving

1 INLEIDING

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. Daarnaast wordt vanuit de zogeheten versnellingsagenda ingezet op minstens duizend nieuwe woningen in de komende vier jaar. Een van de potentiële ontwikkelinglocaties is het gebied dat aansluit op de wijken Repelakker I en II in Zeeland. De ontwikkellocatie wordt daarom Repelakker III genoemd. Het betreft echter een nieuwe wijk met een eigen karakter en opzet. Een aanzienlijke 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 gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is de eerste aanzet geweest voor de verdere ontwikkeling van Repelakker III. Eind 2021 is door de raad van gemeente Landerd unaniem besloten voor de ontwikkeling van het gehele gebied. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaars. Later is besloten voor een gefaseerde ontwikkeling.

In onderhavig Visiedocument wordt de inrichting van de ontwikkeling op hoofdlijnen geconcretiseerd en vormt het daarmee een totaalvisie en de basis voor de verdere planvorming tot circa 2050. Voor de nabije toekomst wordt in deze visie ook al de focus gelegd op de realisatie van eerste fase.

1.2 PLANGEBIED

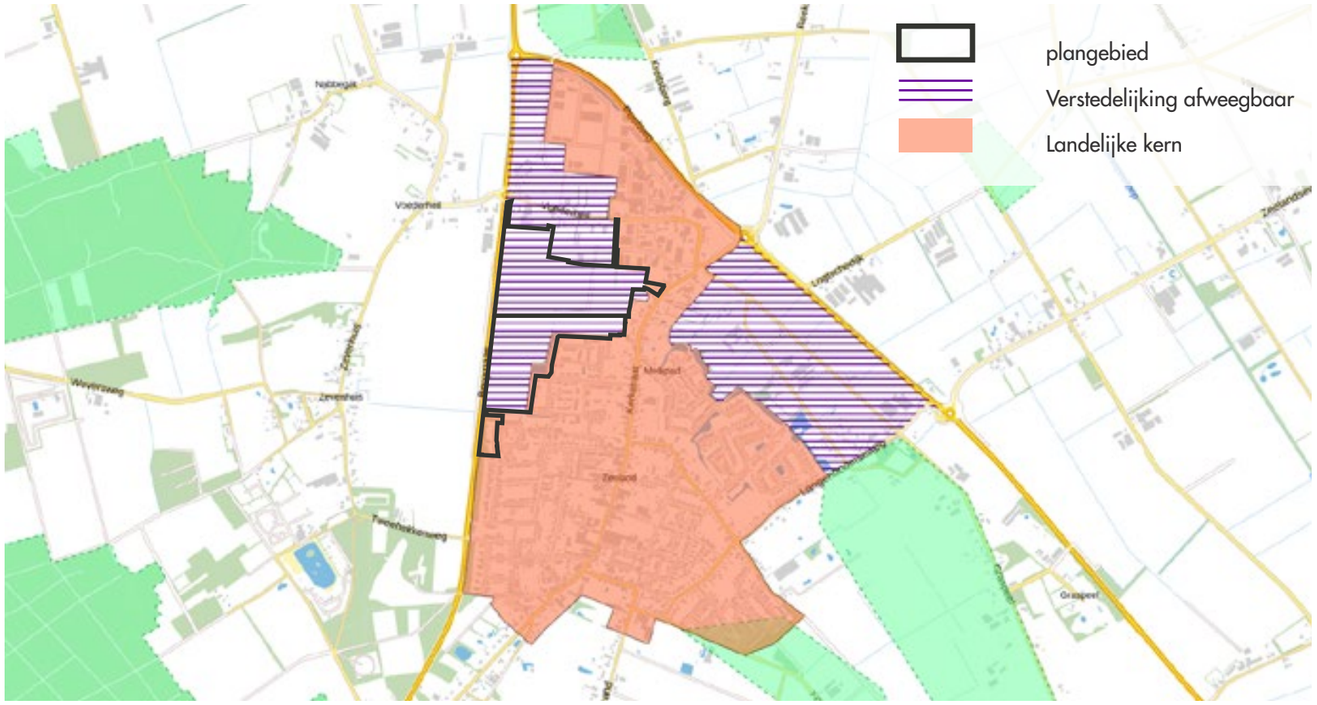
Het plangebied ligt aan de noordzijde van Zeeland. Het gebied ligt grofweg ingeklemd tussen de Bergmaas, Voederheil, Kerkstraat en bestaande wijk Repelakker. Het plangebied is circa 26 hectare groot en is in eigendom van ontwikkelaars, gemeente en particulieren.

1.3 DOEL EN STATUS

1.3.1 VISIEDOCUMENT

Het Visiedocument geeft de kaders aan voor het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Dit Visiedocument wordt eerst vastgesteld door de raad. In een volgende stap is het Bestemmingsplan (en gebiedsvisie voor de eerste ontwikkelfase) een afgeleide of een verdieping hiervan. De kaders in het Visiedocument zijn dan ook beperkt en concentreren zich op de kwaliteit van het plan. Essentieel hierbij is een goede balans bij de invulling van de ambities op het stedenbouwkundige, natuurlijke- en gezondheidsvlak. Het raamwerk hiervoor wordt in dit Visiedocument ingevuld met structuren en vlekken om de kwaliteit voor nu en in de toekomst te borgen en te kunnen anticiperen op toekomstige kansen.

De gemeente wil graag dat belanghebbenden meedenken over de planvorming. Om doelen te bereiken en krachten te bundelen is een participatietraject opgestart. In hoofdstuk 9 is een verslag van het doorlopen traject opgenomen. Eigenaren, gebruikers van het gebied, (direct) omwonenden, ondernemers, toekomstige kopers, winkeliers en andere betrokkenen is gevraagd mee te praten, mee te denken en te doen bij de totstandkoming van dit Visiedocument. Daarnaast zijn er ook diverse onderzoeken in het plangebied gedaan en heeft er een uitvoerige gebiedsanalyse plaatsgevonden. Tezamen hebben deze processen geleid tot keuzes die ruimtelijk vertaald en uitgewerkt zijn in dit Visiedocument. Het Visiedocument vormt het uitgangspunt van de nieuwe bestemmingsplannen voor Repelakker III en wordt uiteindelijk verder vormgegeven in een nader uit te werken stedenbouwkundig plan.



1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

Binnen dit visiedocument is ook een doorkijk gemaakt naar een mogelijke concretere invulling van het gebied. Dit is gedaan middels het opstellen van een vlekkenplan. Aan de hand van dit vlekkenplan worden de verschillende thema's die ten grond ligt aan de visie nader toegelicht en verduidelijkt. Vervolgens wordt er ook ingezoomd op fase 1, het zuidelijke deel van het visiegebied, waar voor er tijdens het opstellen van deze visie begonnen is met de eerste werkzaamheden van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld.

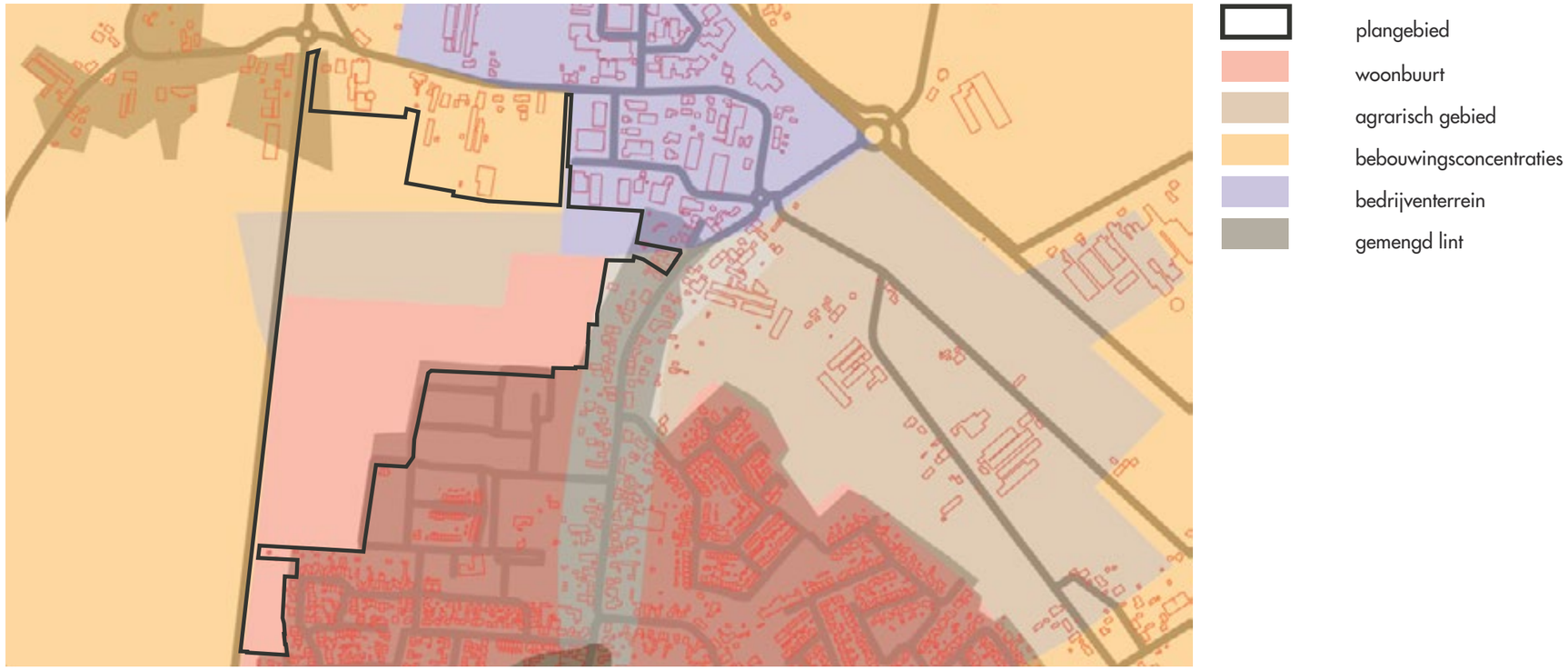
1.3.2 BESTEMMINGSPLAN

Het vertalen van de ambities uit het Visiedocument in kaders en ontwikkelkansen vindt plaats in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1. Bij de uitwerking is en wordt rekening gehouden met en vooruitlopend invulling gegeven aan de beoogde ambities voortkomend uit de invoering van de omgevingswet en de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente Maashorst. Voor het bepalen van de inrichting van Repelakker III wordt ingezet op een integrale participatieve benadering van alle voorkomende thema's die horen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk. Omdat de ontwikkeling een lange looptijd heeft en we niet kunnen overzien hoe de wereld er in de toekomst uit ziet is het met name van belang om sterke ruimtelijke en functionele structuren vast te leggen in dit Visiedocument. Structuren van waaruit er mogelijkheden zijn om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Naast het Visiedocument worden deze geborgd door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor fase 1. Een dergelijk bestemmingsplan zorgt voor grip en geeft richting aan de toekomstige invulling van de wijk. Daarbij biedt het ruimte om de invulling door middel van participatie met belanghebbenden af te stemmen en waar nodig ook vast te leggen.

1.4 BELEID

1.4.1 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

Het plangebied is binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid met 'verstedelijking afweegbaar' (zie afbeelding 1.3). 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



1.4 Structuurvisie gemeente Landerd (2019)

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 Visiedocument kan niet meer binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De toevoeging van deze woningen speelt in op de ontwikkelingen binnen de woningmarkt en de woonwensen van de burgers. Met dit plan worden in een gebied meerdere type woningen, zoals rijwoningen, gestapelde woningen en halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt, waardoor flexibiliteit ontstaat binnen het plangebied en in het woningaanbod.

1.4.2 STRUCTUURVISIE GEMEENTE LANDERD

Op 28 februari 2019 is de Structuurvisie gewijzigd vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Maashorst Noord 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.

De voorliggende uitbreiding van fase 1 is in deze visie meegenomen, zie afbeelding 1.4, 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 dit Visiedocument is dit gebied ook meegenomen als mogelijke woningbouwlocatie fase 2 en voor een goede aansluiting te zorgen en de voorliggende opgave te laten landen.

1.5 GEBIEDSPROMOTIE

De behoefte aan woningen is groot. Door het beperkte aanbod van woningen in Zeeland hebben bewoners in alle leeftijden in de afgelopen jaren moeten besluiten om het dorp te verlaten. De

1.5 Bestaande wijk Repelakker I en II. aan de noordzijde ligt het plangebied

uitstroom onder jongeren is het grootst en meer dan zorgwekkend te noemen. Naast de uitstroom zijn er ook jongeren die noodgedwongen thuis blijven wonen. Er liggen voor hen op dit moment geen kansen op de woningmarkt. Het behouden van jongeren en jonge gezinnen is essentieel voor de toekomst van het dorp. Het zorgt voor levendigheid en dat een dorp in beweging blijft. Het is dus nadrukkelijk van belang om deze, met ook aandacht voor andere doelgroepen, te behouden dan wel terug te laten keren naar Zeeland. Onderdeel van de ontwikkeling van Repelakker III is de gebiedspromotie. In de gebiedspromotie leggen we de focus op de huidige inwoners van Zeeland, voormalige inwoners van Zeeland en tot slot mogelijke nieuwe inwoners van Zeeland. Om met name de eerste 2 groepen te bereiken wordt de gebiedspromotie in 3 stappen opgebouwd vanuit 1) Zeeland naar de 2) gemeente Maashorst tot uiteindelijk 3) een straal van ca. 50 km rondom Zeeland. Op die manier bereiken we de mensen die vanuit hun binding met Zeeland straks de kans krijgen om in Zeeland te blijven wonen of te komen wonen.

1.6 ORGANISATIE EN FINANCIËN

De gemeente Maashorst, Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V., Wagemakers bouw&ontwikkeling en Muller Bouw hebben als voornaamste grondeigenaren in het gebied de handen ineen geslagen om tot de realisatie van de nieuwe wijk Repelakker III te komen. De ontwikkeling van een nieuwe wijk is een ingrijpende en kostbare operatie. Om een kwalitatief en financieel haalbaar plan te maken is het noodzakelijk om vanuit gelijkwaardigheid en integraliteit ieders belang gezamenlijk te benaderen. Dit vraagt om flexibiliteit, synergie en een goede balans in geven en nemen. De wijze van samenwerken en gevraagde inzet is eerder vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

1.7 BEHEER VOOR NU EN LATER

In de ontwikkeling van een nieuwe wijk liggen volop kansen om op een nieuwe innovatieve manier invulling te geven aan een wijk. Investeren nu vraagt ook om investeren later. Een wijk is niet af als deze met het realiseren van alle woningen en de openbare ruimte gereed is. Om de kwaliteit van de wijk op niveau te houden is beheer en onderhoud nodig. Op de lange termijn, 30 jaar en verder, zijn investeringen nodig. Bij de uitwerking van het plan dient dan ook een goede balans te zijn in de investeringen die nu worden gedaan en wat dit financieel betekent in de

toekomst. Oftewel hier dienen budgetten en kredieten voor te worden gereserveerd.

Naast een financiële reservering voor beheer, onderhoud en toekomstige investeringen moet bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk worden gekeken naar hetgeen dat aan beheer en onderhoud gevraagd wordt. Sluit dit aan bij wat we al doen? Prima. Is het vernieuwend? Dan moeten de consequenties in beeld worden gebracht en wordt bepaald of dit mogelijk en wenselijk is. Een wijk wordt tenslotte niet alleen gebouwd voor nu, maar moet over 50 jaar ook nog steeds de kwaliteit hebben die we nu nastreven.

1.8 PLANNING EN FASERING

Met het vaststellen van het Visiedocument verbinden de gemeente Maashorst, Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V., Wagemakers bouw&ontwikkeling en Muller Bouw zich aan het plegen van maximale inzet om te komen tot de realisatie van de nieuwe wijk Repelakker III. Voor de realisatie wordt een fasering toegepast, fase 1 (zuid) en fase 2 (noord). Hier staat meer over in hoofdstuk 6. Voor beide fases zal eerst een ontwerp-bestemmingsplan worden vastgesteld. Na de vastelling van de gebiedsvisie start de concrete uitwerking, middels het opstellen van een stedenbouwkundig plan en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Met het voorspoedig doorlopen van de processen die horen bij voorgaande documenten is de voorzichtige verwachting dat medio 2024 kan worden gestart met de eerste zichtbare werkzaamheden in het gebied. Afhankelijk van hoe de woningmarkt en arbeidsmarkt zich in de komende jaren gaat ontwikkelen wordt fase 1 in circa 10 tot 15 jaar gerealiseerd. Met het doorlopend actualiseren van de planning wordt inzicht gehouden in de voor de realisatie van de wijk benodigde activiteiten en worden deze weggezet in de tijd. De fasering, de wijze waarop de wijk in fases wordt gerealiseerd, maakt hier een nadrukkelijk onderdeel van uit. Inzicht in precieze fasering voor fase 1 zal in de periode tot eind 2023 concreet moeten worden.

1.9 NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN ECOLOGIE

De aandacht en mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen hebben de afgelopen jaren een vlucht genomen. In combinatie met ecologie kunnen bestaande verbindingen in stand blijven en kunnen er mooie nieuwe verbindingen voor mens en natuur, diersoorten en planten, worden gerealiseerd. In Repelakker III liggen volop mogelijkheden om een deel van de voormalige natuur terug te brengen en de bestaande natuur te behouden, te versterken en zelfs passend uit te breiden. De in het Visiedocument opgenomen groen- en waterstructuren bieden reeds houvast aan de ambities om de natuur meer de ruimte te geven en op te nemen (integreren) in de wijk. De kwaliteit van de wijk neemt daarmee, met name op het gebied van gezondheid en leefbaarheid, toe voor zowel mens als dier.

1.10 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de geschiedenis en huidige situatie van de locatie en diens omgeving. In hoofdstuk 3 wordt de totaalvisie voor Repelakker III toegelicht. In het volgende hoofdstuk 4 wordt de visie nader toegelicht aan de hand van een mogelijke invulling van voorliggende visie middels een vlekkenplan. Aan de hand van dit vlekken plan worden de thema's die ten grondslag liggen aan de totaalvisie wordt verder verduidelijkt. In hoofdstuk 5 worden diverse uitwerkingsalternatieven toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat nader in op fase 1 en hoe deze zich verhoudt tot de totaalvisie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de duurzaamheidsprincipes. In het achtste hoofdstuk wordt weergegeven welke sfeer wordt beoogd en hoe deze kan worden bereikt. Het rapport sluit af met een toelichting op het doorlopen participatietraject in hoofdstuk 9.

2 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het onderzoeksgebied 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. Voorliggend Visiedocument zet deze trend door, door dit laatste deel tot aan de Bergmaas te ontwikkelen.

plangebied

lintbebouwing

bolle akker

bedrijventerrein

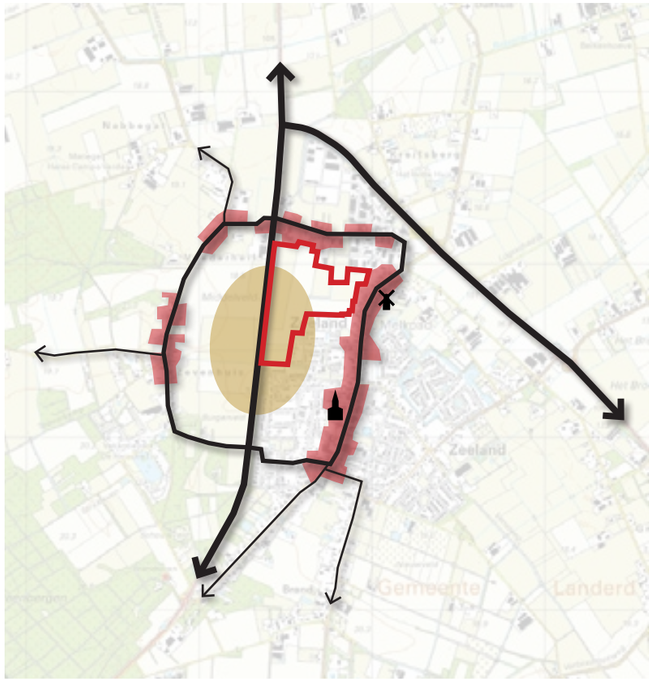
dorpsuitbreiding

provinciale wegen

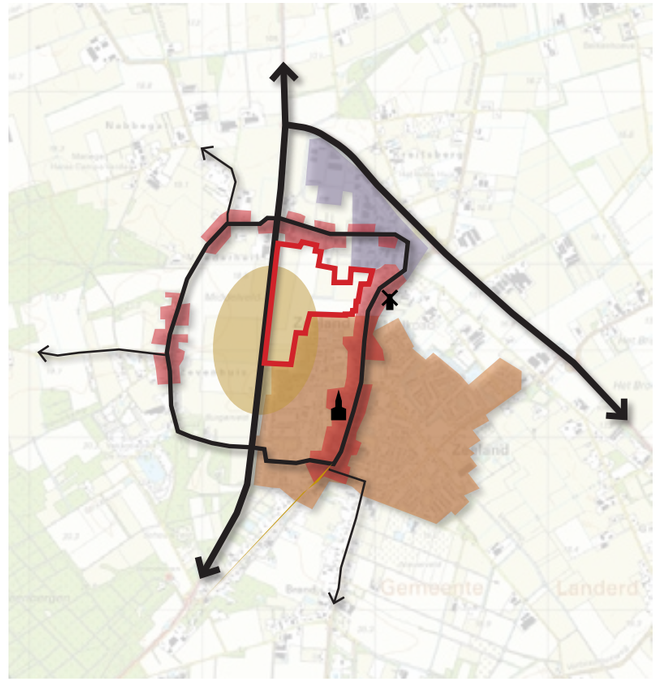
dorpse wegen

2.1 Kransakker circa1850-1950

2.2 Bolakker circa 1850-1950



2.3 Aanleg Bergmaas circa 1965



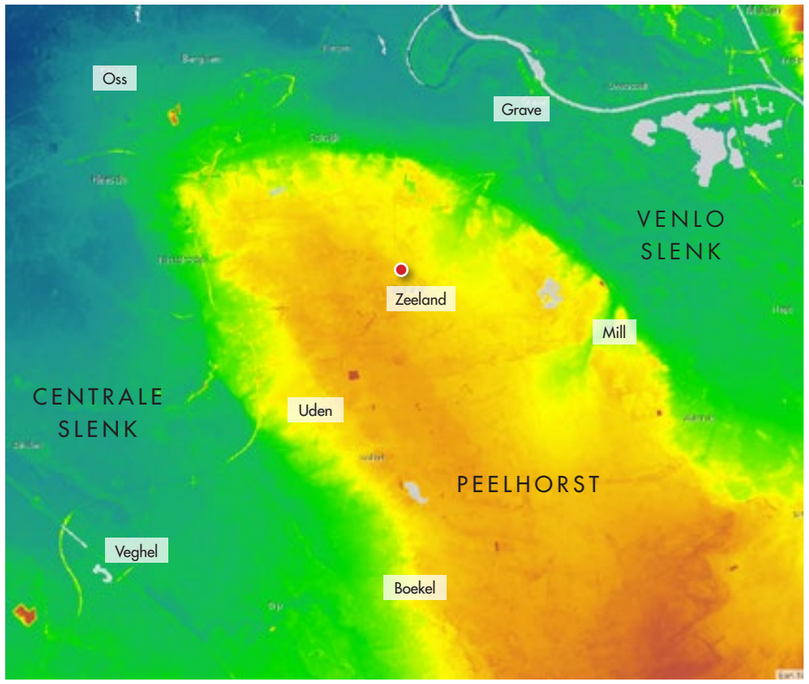
2.4 Dorpsuitbreidingen circa 1950-2020

2.2 HOOGTELIGGING

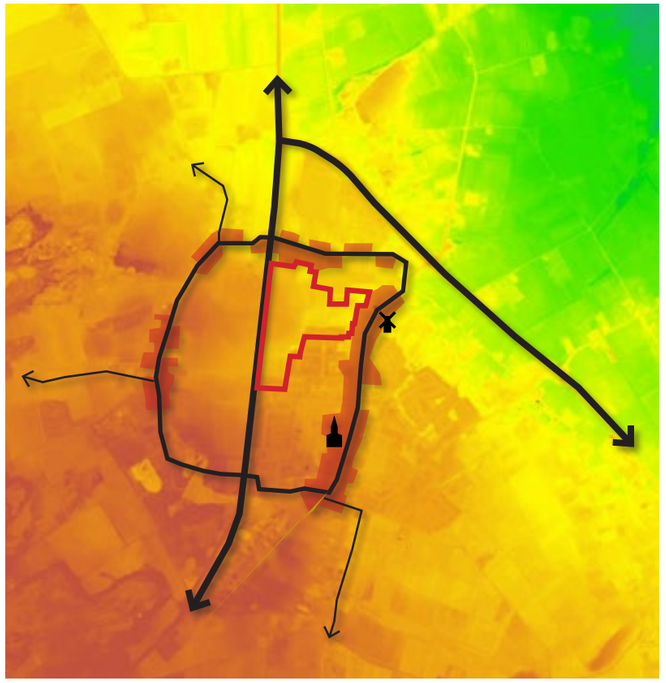
Zeeland ligt op de hoger gelegen Peelhorst. Door langzame bewegingen in de aardkorst ontstaan breuken en schollen. Een omhoog geduwde schol noemt men een horst, een weggedrukte schol een slenk. Naast de Peelhorst liggen dan ook de Venlo Slenk en Centrale Slenk (zie afbeelding 2.5).

Zeeland ligt op rand van hoger naar lager gebied aan de noordkant van de Peelhorst. Rondom het plangebied is dit ook terug te zien. Zo liggen de agrarische gronden ten westen van de Bergmaas circa 2 meter hoger dan de Kerkstraat (zie afbeelding 2.6 en 2.7). Dit kan ook nog deels door de bolle akker komen. Ook binnen het plangebied is er een verschil van west naar oost van circa 1,5 meter.

Bij de tot standkoming van Repelakker I-II speelde dit hoogteverschil ook. Mede vanwege het hogere grondwater zijn de gronden van Repelakker opgehoogd. Dit hoogteverschil geeft aanleiding om als ruimtelijke afbakening van Repelakker I-II richting Repelakker III te functioneren.



2.5 Hoogtekaart wijde omgeving (AHN)



2.6 Hoogtekaart Zeeland (AHN)

2.7 Hoogtekaart plangebied (AHN)

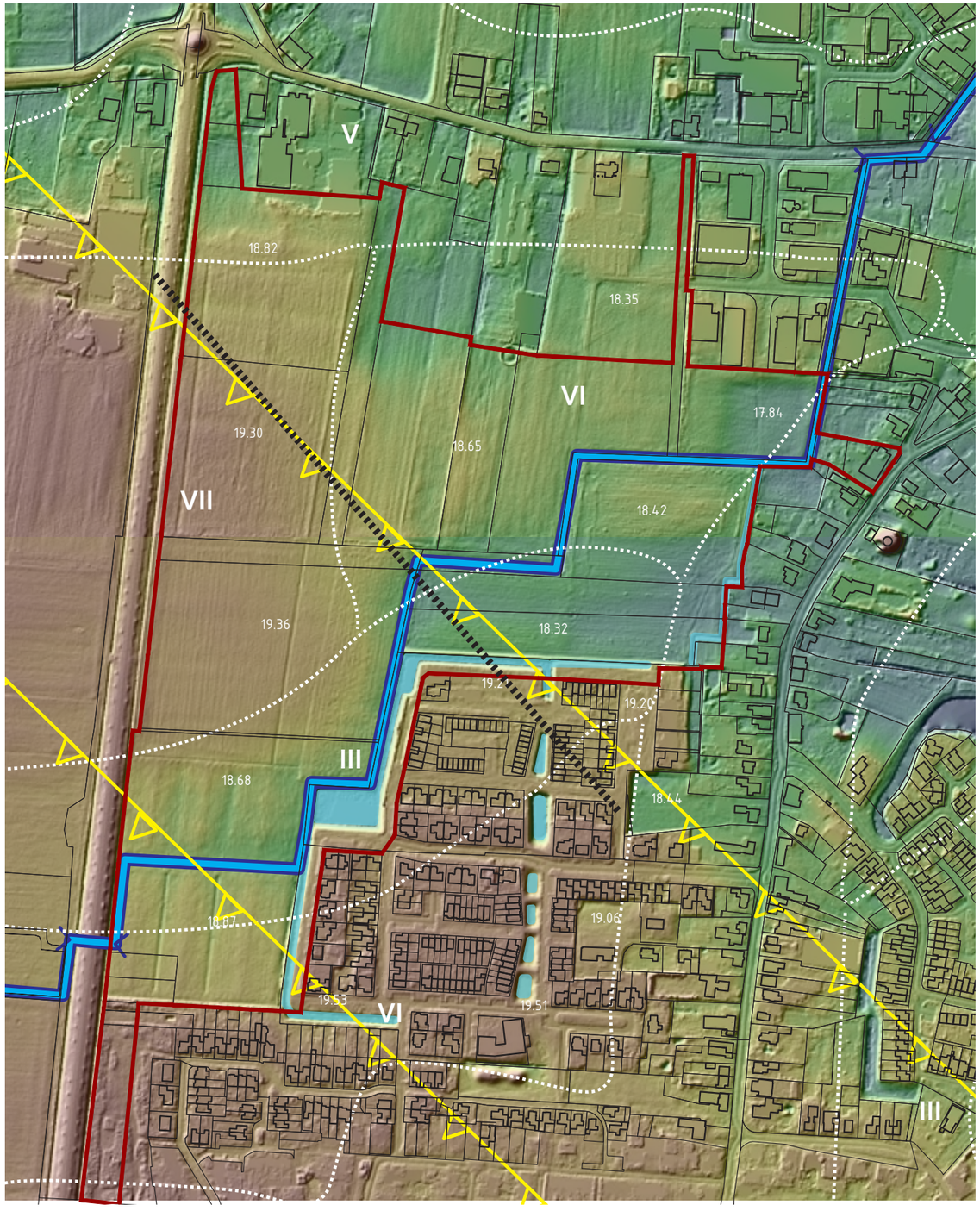
2.3 LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

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 van de breuken is hiernaast in het geel op afbeelding 2.10 weergegeven. Het bijzondere fenomeen wijst kan voorkomen bij breuklijnen. 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.

Om te bepalen waar de breuklijnen precies liggen is een onderzoek uitgevoerd door milieu-adviesbureau Landslide; "Sleuvenonderzoek breuken ontwikkellocatie Repelakker III in Zeeland - 3 auhustus 2022)". Dit onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd. Na een eerste onderzoek met grondboring is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn meerdere sleuven gegraven op de plaatsen waar de breuklijnen verwacht werden. Er wordt geconcludeerd dat op grond van de waarnemingen, de aanwezigheid van één of meerdere breukzones die tot in of nabij het maaiveld reiken, met zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten worden. Met dit onderzoek lijkt er dan ook geen sprake te zijn van wijst.

Voor wat betreft het inrichtingsontwerp lijken er op basis van het sleuvenonderzoek geen "breuk-belemmering" te zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging. Het advies luidt dat overwogen kan worden om het tracé (hiernaast in zwart gestippelde lijn weergegeven) vrij te houden van bebouwing en bijvoorbeeld in te richten als groenstrook en/of waterpartij.

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. Daarnaast is conform het onderzoek ijzerrijke kwel in het zuiden aangetroffen, is de omgeving is zeer drassig en duidt de ecologische inventarisatie op de aanwezigheid van karakteristieke kwelindicatoren. De bijzondere aanwezigheid van de breuklijnen, kwelverschijnselen en de A-watergang geven de mogelijkheid om iets bijzonders met het (hemel)water in het de visie te doen.



2.10 Landschappelijke kenmerken

2.9 Proefsleuf breuklijnenonderzoek (sleuf 1)

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het plangebied kent rondom grofweg vier verschillende gezichten. Aan de noordzijde ligt 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. Er zijn plannen dit bedrijventerrein aan de noordzijde te vergroten. Zowel vanuit het bedrijventerrein Voederheil als de agrarische bedrijven liggen er hindercontouren over het plangebied die voor belemmeringen voor woningbouw kunnen zorgen. Er wordt rekening gehouden met het beëindigen van diverse agrarische bedrijven en de eventuele hinder van de bestaande bedrijven.

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 voorliggend Visiedocument.

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 weerszijden 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 volgende pagina). Zo is vanaf de Voederheil een duidelijk zicht op de H. Jacobus de Meerdere Kerk die in het centrum van Zeeland staat. Vanaf de Bergmaas heb je duidelijk zicht op de Coppensmolen. Beide landmerken zijn iconisch voor Zeeland en torenen boven de 'skyline' van Zeeland uit. Door deze zichtlijnen in het nieuwe plan op te pakken blijft het dorpse karakter behouden en heb je straks direct het gevoel dat je in Zeeland bent.

2.10 Stedenbouwkundige kenmerken

H. Jacobus de Meerdere Kerk gezien vanaf de Voederheil

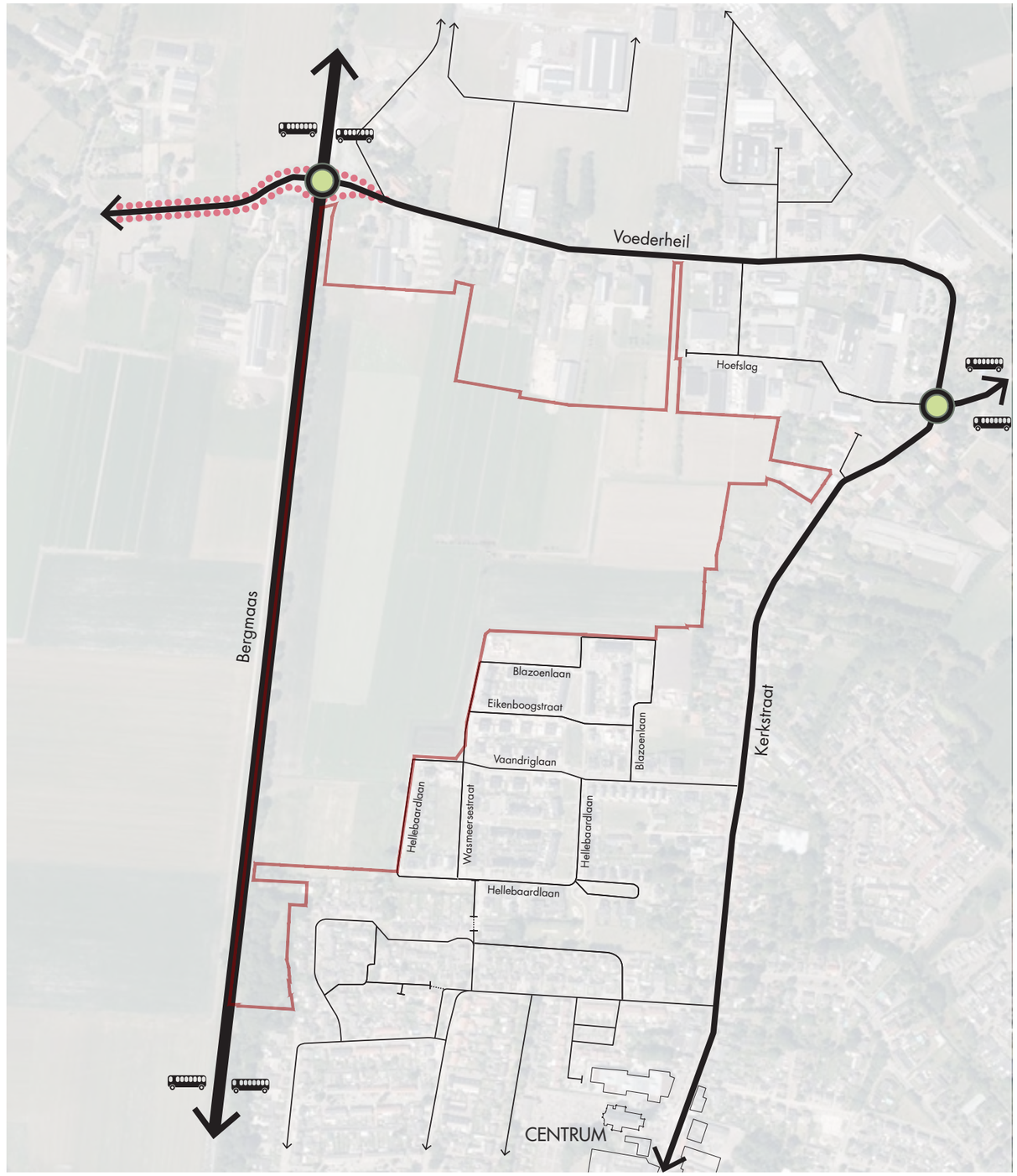
Coppensmolen gezien vanaf de Bergmaas

2.11 Zicht op plangebied vanaf Vaandriglaan

2.12 Zicht op plangebied vanaf Blazoenlaan

2.13 Zicht op plangebied tussen woningen Repelakker II

2.14 Zicht op plangebied vanaf Hellebaardlaan



2.15 Ontsluitingsstructuur

2.5 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).

Om het verkeer vanuit Repelakker III en het verkeer van andere toekomstige ontwikkelingen in en rondom het dorp goed af te wikkelen, 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 was.
In het Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006 wordt het ontsluiten van Repelakker middels een rotonde op de Bergmaas genoemd, mede om de verkeersoverlast op de oude linten aan de noord- en zuidkant van het centrum te verminderen. In 2020 is door het college van gemeente Landerd een besluit genomen om de realisatie van een rotonde op de Bergmaas mogelijk te maken.
Megaborn heeft in haar onderzoek ook andere mogelijkheden voor aansluitingen onderzocht, de onderzochte aansluitingen zijn:

1. op de Bergmaas (rotonde);
2. op de bestaande rotonde Bergmaas-Voederheil;
3. op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en;
4. op Repelakker I-II.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de beste verkeersafwikkeling aansluitingen op opties 1, 3 en 4 gewenst zijn. Aansluiting op de bestaande rotonde Bergmaas-Voederheil (optie 2) zorgt voor een toename van het verkeer in het centrum en is daarom minder wenselijk. De onderbouwing van de rotonde op de Bergmaas en aansluitingen op de Kerkstraat en Repelakker zijn verkeerskundig onderbouwd in rapportage van Megaborn met het kenmerk GLa2101-R01, versie C2.0, d.d. 3 september 2021.

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 Reppelakker 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.

3 VISIE

3.1 INLEIDING

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. Deze nieuwe wijk richt zich daarbij niet alleen op de woningnood, maar zet juist ook in op andere urgente thema's zoals duurzaamheid, biodiversiteit, klimaat, energie en mobiliteit. 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. In dit hoofdstuk staan de kernkwaliteiten die samen de visie en hoofdstructuur vormen benoemd. In het volgende hoofdstuk (Vlekkenplan) wordt meer duiding en onderbouwing van deze kernkwaliteiten beschreven aan de hand van een mogelijke invulling (vlekkenplan) van voorliggende visie.

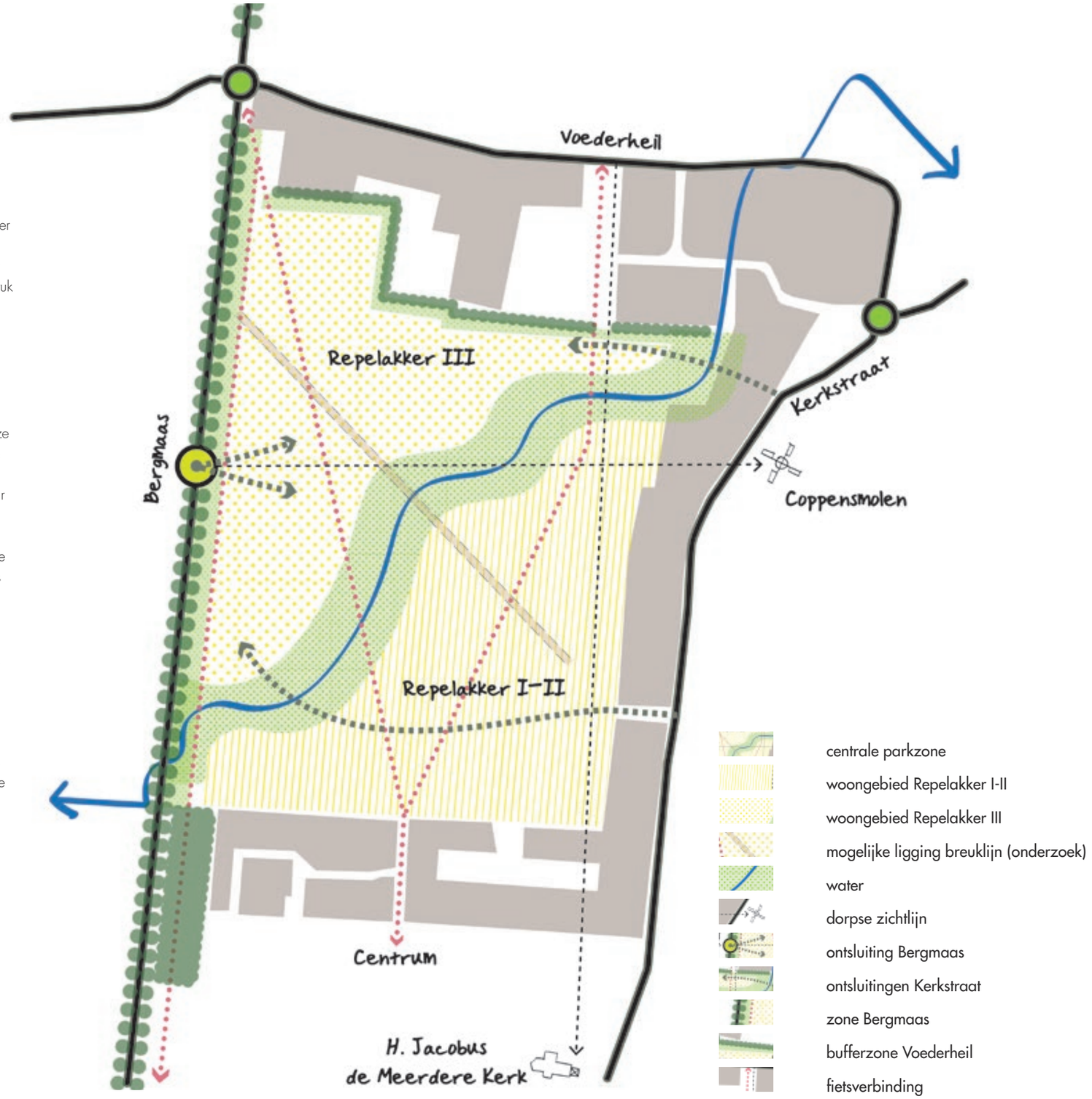
3.2 KERNKWALITEITEN

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. Het onderzoek naar breuklijnen en wijstverschijnselen heeft uitgewezen dat er voor wat betreft het inrichtingsontwerp geen directe "breuk-belemmering" zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging waarmee in het ontwerp rekening gehouden kan worden. Ditzelfde geldt voor de kwelindicatoren aan de zuidzijde van het plangebied. De bestaande ondergrond is daarmee leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De parkzone is het verbindend element in de wijk van het bestaande en nieuwe woongebied en 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. Het is een bewuste keuze om de oriëntatie van de nieuwe wijk op de Bergmaas te richten als presentatie van het dorp Zeeland aan entree van de wijk, middels een rotonde en nieuwe entree.

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. Overgang bestaande situatie Bergmaas naar de nieuwe wijk zuid en noord is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. 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 2.4 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 om het verkeer evenredig te verdelen en sluipverkeer



3.1 Totaalvisie Repelakker III

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.

3.3 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP

AMBITIE

Een aaneengesloten groen-blauw netwerk dat buiten de plangrenzen reikt en plaats biedt aan natuurontwikkeling, waterberging, ontmoeting en recreatie.

3.3.1 CENTRALE PARKZONE

Dit centraal gelegen park wordt een robuuste landschapszone die met aanwezigheid van de gebouwde elementen ("solitairen") 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. Bij de solitairen wordt het parkeren geconcentreerd binnen het blok, of erbuiten maar dan landschappelijk ingepast.

3.3.2 BUFFERZONE VOEDERHEIL

Ter hoogte van de aanhechting met Voederheil komt een groene zone te liggen die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Zo wordt voorkomen dat er een aanhechting van Repelakker III met het historisch lint van Voederheil ontstaat en blijft dit agrarisch cluster in het landschap liggen. Deze zone heeft een minimale breedte van 15 meter. Hoe deze zone precies ingericht moet worden zal nader uitgewerkt moeten worden (afschermend groen, doorkijkjes, struweel, bomenrij,….)

3.3.3 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. De overgang van de achterkant- en voorkantsituatie aan de Bergmaas is anders dan elders in Zeeland. Dit goed in te passen is een nadere ontwerpopgave. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van een te harde overgang, middels afstand, groene inpassing, groene afscherming en gevarieerde dorpse uitstraling van de nieuwe woningen. Vanwege de akoestische afscherming is een hogere bouwhoogte wenselijk. De Zeelandse en dorpse sfeer mag hierbij niet in het gedrang komen. Het laten meanderen van de bebouwing en ventweg geeft hierbij de oplossingsrichting. Hier ligt een ontwerpopgave. In de zone Bergmaas kan geparkeerd worden zolang dit in balans is met het groen en goed is ingepast.

3.3.4 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).

3.2 Referentie centrale parkzone

3.3.5 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.

3.4 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN

AMBITIE

Dorpse sfeer in nieuwe wijk met een diversiteit aan woningtypes, intieme plekken, kleinschaligheid en wonen aan het groen.

3.4.1 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 hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er 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 vrije, open en rechte 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 open straatbeeld te creëeren.

3.3 Referentie groene woonstraat

3.4.2 BOUWHOOGTES

De basis voor Repelakker III (en I-II) is de Zeelandse schaal. Het plan bestaat grotendeels uit woningen met 2 lagen en kap (in een gevarieerde dorspe sfeer). De mogelijkheid voor afwijkingen is aanwezig (waaronder meerlaags plat). In de verdere uitwerkingen wordt aangetoond waar dit passend is. 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. 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.

3.5 KERNKWALITEIT - 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

3.5.1 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.

3.4 Referentie 'stapsteen'

3.5.2 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.

3.5.3 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. Bij de solitairen wordt het parkeren geconcentreerd binnen het blok, of erbuiten maar dan landschappelijk ingepast. 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.

3.5 Referentie parkeren binnen woonblok

beleving van de natuurlijke inrichting en waterberging

verwevenheid tussen woningen en parkzone

dorps wonen aan het groen

dorpse en groene uitstraling van woonstraten

integratie tussen wonen en landschap

uitstraling centrale parkzone

SFEERBEELDEN

4 VLEKKENPLAN

- bestaand woonveld
- nieuw woonveld
- bebouwingsfront
- interne ontsluiting parkeren
- groen (park - berm)
- water
- hoofdontsluiting
- erfontsluiting
- fietspad
- wandelpad
- bestaande boom
- nieuwe boom (indicatief)

0 100 200

4 VLEKKENPLAN

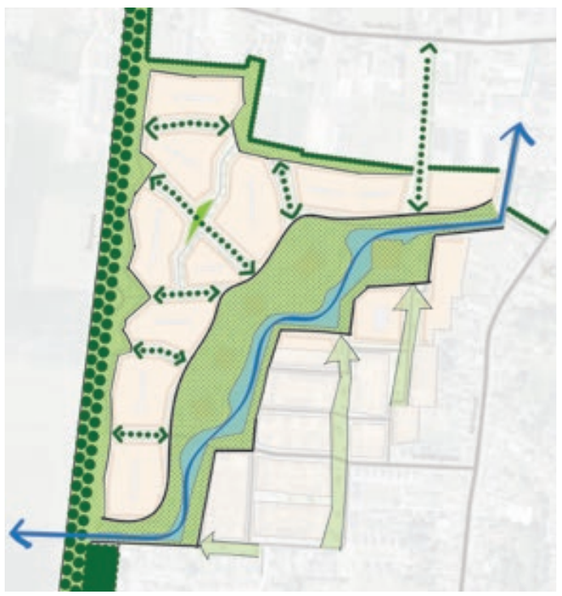
Het Vlekkenplan bestaat hoofdzakelijk uit drie principes die hierna afzondelijk worden toegelicht.

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*
   Goede verbindingen voor natuur, water en verkeer

Vervolgens wordt ook nader ingezoomd op thema's (langzaam) verkeer en parkeren, woongebieden, bouwhoogtes, groen en openbare ruimte, waterberging en gezondheid en beweging.

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

In deze tijden van klimaatverandering is voldoende ruimte voor groen en water in een plan essentieel. Niet alleen profiteren de bewoners daarvan, het geeft ook ruimte aan de natuur. In dit Visiedocument is dit uitgangspunt leidend geweest voor de hoofdopzet. Ter plaatse van de ligging van de huidige A-watergang komt een grote robuuste parkzone te liggen (zie afbeelding 4.2). Dit park biedt ruimte aan natuurontwikkeling en waterberging in samenhang met recreatie, spelen en ontmoeten. De zuidkant van de waterloop en het park volgt enigzins 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. 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).
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. Ook binnen Repelakker I-II is sprake van een groene dooradering. In het plan is daar op ingespeeld door deze groene gebieden te laten uitmonden in het centrale park.
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. Aan de zijde van de Bergmaas komt een groene zone te liggen. Deze biedt enerzijds afstand van de nieuwe woningen tot de Bergmaas en biedt anderzijds ruimte aan de volwassen laanbomen en zorgt voor kwaliteit 'voor de deur'.



4.1 Secundaire groenstructuur

4.2 Hoofdgroenstructuur

4.2 RUIMTELIJK KADER

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.

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 breuklijn. Er wordt in het profiel van de straat ruimte gehouden om de ligging te accentueren met een groene inpassing.

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. Ook ten behoeve van de mogelijke breuklijn wordt ruimte tussen de woonvlekken gehouden.

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.

4.3 Stedenbouwkundige principes

4.3 VERBINDINGEN

4.3.1 ECOLOGIE

Het ontbreken van ecologische verbindingen kan ertoe leiden dat bepaalde natuurgebieden met hun leefgemeenschappen geïsoleerd raken. Het is normaal dat de omstandigheden in een leefgemeenschap niet altijd gelijk zijn. Wanneer een populatie in een slechte periode achteruit gaat, dan bestaat het risico dat een kritische ondergrens overschreden wordt waardoor een organisme verdwijnt. Doordat ecologische verbindingszones leefgemeenschappen met elkaar verbinden, dragen ze bij tot een groter draagvlak voor het voortbestaan van een soort. Goede ecologische verbindingen zijn daarom essentieel voor het voortbestaan van dieren en planten.

Met de ontwikkeling van Repelakker III ligt er een kans om dergelijke ecologische verbindingen in het plan op te nemen. Dit betekent naast de fysieke verbinding dat ook de inrichting van deze zone aan bepaalde eisen moet voldoen. Met de centrale parkzone liggen er voldoende mogelijkheden om hier in te voorzien. Op basis van een eerste ecologische scan is geconstateerd dat in de nabije omgeving waarnemingen zijn van het bermpje. Het bermpje is een langgerekte bodemvis die zich goed voelt in stromend ondiep water waar veel waterinsecten en wormen te vinden zijn. Dit betekent dat wanneer het bermpje voorkomt er sprake is van een dynamisch watersysteem met een hoge ecologische waarde. Voor Repelakker III kan de waterzone zo ingericht worden dat er verschillende structuren in het water ontstaan waardoor er verschillende microhabitats kunnen ontstaan en er een veelheid aan soorten zich kunnen vestigen. Door bijvoorbeeld wilgen of elzen langs de waterkant te planten zorgen de wortels voor meer structuur in het water en biedt de boom schuilgelegenheid voor o.a. padden, salamanders en muizen.

Een andere soort waar op ingezet kan worden is de steenuil. In ons land is hij van oudsher een bekende verschijning in vooral kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. De steenuil schuwt de menselijke omgeving niet en broedt vaak op boerenerven, vooral als deze voldoende natuurlijke variatie bieden. Door een gevarieerd landschap met diversiteit aan hagen, houtwallen en weitjes te realiseren, gecombineerd met nestgelegenheden, kan een steenuil op een klein oppervlak alles vinden wat hij nodig heeft. Door het toepassen van deze en andere maatregelen liften vele soorten mee. Tussen de takken wemelt het bijvoorbeeld van de insecten wat een mooi restaurant vormt voor o.a. vleermuizen en vogels zoals de boerenzwaluw. Zo ontstaan er ecologische verbindingen binnen en buiten het plan.

4.4 Bermpje

4.5 Steenuil

4.3.2 STEDENBOUWKUNDIG

Met de ontwikkeling van Repelakker III krijgen de originele plannen uit Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006 voor het totale gebied vorm. Het gebied Bergmaasvelden werd hierin grofweg in tweeën gedeeld, een zuidelijke deel (nu Repelakker I-II) en een noordelijk later te ontwikkelen deel (nu Repelakker III). Naast dat Repelakker III een eigen identiteit krijgt, is het dus ook onderdeel van gebied 'Bergmaasvelden'. Dit betekent dat er een goede stedenbouwkundige verbinding moet komen met de bestaande wijk Repelakker I-II. Daarbij kan de ontwikkeling niet alleen aansluiten op de bestaande wijk, maar kan het juist ook de woonkwaliteit in deze wijk versterken.

In voorliggende Visiedocument wordt dit gedaan door de strategische ligging van de eerder genoemde centrale parkzone. Deze zone wordt direct toegankelijk vanuit Repelakker II via de bestaande groenstructuren en wegen. Vanuit Repelakker I-II komen diverse paden en bruggen door het park te liggen waardoor de gebieden ook fysiek met elkaar worden verbonden. Hiermee wordt de bestaande woonkwaliteit in Repelakker I-II direct vergroot. Daarnaast zorgt de parkzone voor een afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing waardoor de invloed van de nieuwe ontwikkeling wordt beperkt.

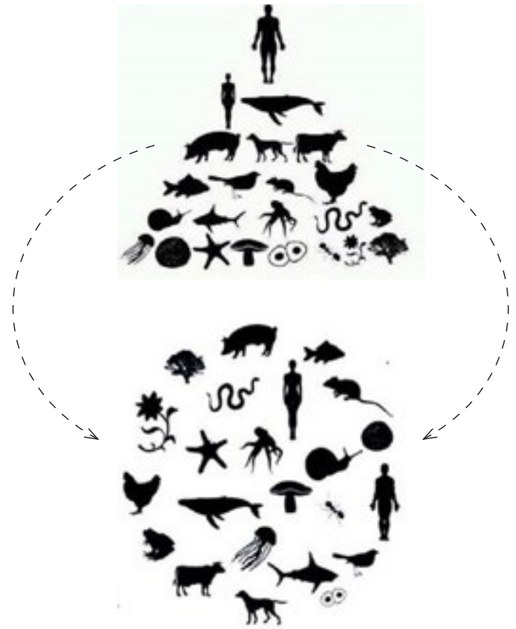
4.3.3 VERKEER

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk betekent een toename van het verkeer in de omgeving. Om dit verkeer op een evenredige wijze op te vangen, zijn goede verbindingen met het bestaande netwerk nodig. Dit zorgt er tevens voor dat de omgeving richting bepaalde routes ook beter in verbinding staat. Daarbij moet voorkomen worden dat er sluiproutes ontstaan waar zowel de nieuwe als de bestaande omgeving last van krijgt.

Een goede bereikbaarheid voor de auto is belangrijk, maar tegelijkertijd wordt er ook ingezet op alternatieven om het autogebruik te beperken. Een goede en veilige langzaam verkeersverbinding naar het centrum is een van de alternatieven die zowel de nieuwe wijk als de bestaande omgeving dient. Ook verbindingen met het openbaar vervoersnetwerk zijn essentieel om een alternatief voor de auto te bieden.

Ook voor de wandelaars zijn er volop mogelijkheden om binnen de wijk een rondje door het groen te lopen. Daarmee is het uitnodigend om in beweging te komen en vergroot het de ontmoetingsmomenten met de medebewoners.

4.6 Voorbeeld van een buurtinitiatief op een openbare plek



4.7 De mens als onderdeel van het totale systeem in plaats van boven aan

4.3.4 SOCIAAL

De uitbreiding van Repelakker III is mede gewenst om de leefbaarheid van het dorp op peil te houden. Het bied een kans voor onder andere de jeugd, jonge gezinnen en senioren om in Zeeland te kunnen blijven wonen. Er wordt dan ook volop ingezet op deze doelgroepen die door elkaar heen een plek krijgen in de nieuwe wijk. Zodoende woont men tegelijkertijd met gelijkgestemden als met anderen. Daarmee ligt er een kans om in te zetten op verbinding tussen de bewoners; op interactie en sociale cohesie.

De ruim opgezette straten en het park bieden volop mogelijkheden om ontmoetingsplekken te creëren. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan speelplekken, een moestuin, bankjes, waterspeelplekken, maar ook plekken die door de bewoners zelf ingevuld kunnen worden. Ook op de binnenterreinen, die voornamelijk voor het parkeren worden ingezet, kunnen ruimtes gereserveerd worden om een kleine speelplek in de veiligheid van het blok te maken.

Ook goede verbindingen zoals in de vorige paragraaf benoemd dragen bij aan de bereikbaarheid van diverse ontmoetingsplekken. Door een netwerk van wandelpaden die gemakkelijk te betreden zijn vanaf iedere woningen aan te leggen, worden mensen uitgenodigd om naar buiten te gaan.

4.3.5 MENS EN NATUUR

Met de huidige aandacht voor de klimaatverandering verandert ook de kijk hoe wij als mensen ten opzichte van de natuur staan. Steeds vaker plaatsen wij ons zelf niet meer boven alle dieren en planten, maar zien steeds meer de samenhang waarbij wij onderdeel zijn van het gehele systeem. Het vraagt om een verandering van ons dagelijks handelen om dit inzicht ook in de praktijk te brengen. Om deze verbinding tot stand te brengen kan het ontwerp van Repelakker III een belangrijke rol spelen.

Zoals in paragraaf 4.3.1 beschreven, moet de ontwikkeling voor Repelakker III naast het voorzien in woningbouw ook worden aangegrepen voor natuurontwikkeling. Met andere woorden, er dient sprake te zijn van natuurinclusief ontwikkelen. Dat betekent kansen voor biodiversiteit creëren en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Bewoners kunnen daarmee volop genieten van het groen en gefladder in hun omgeving en daarmee bijvoorbeeld hun stress verlagen en in beweging komen. Door het robuuste systeem van groen en de biotopen voor dieren dat ontstaat, zullen zij veel waardevolle natuur om zich heen hebben. Hierdoor wordt de aanpak waardevol voor toekomstige gebouweigenaren, bewoners en bezoekers. Bovendien kan dat systeem tegen een stootje: enerzijds door de diversiteit en het herstellende vermogen, anderzijds doordat het op meerdere plekken goed is toegepast.

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.

4.4 (LANGZAAM) VERKEER EN PARKEREN

4.4.1 GEMOTORISEERD VERKEER EN PARKEREN

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), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan). De onderbouwing van de rotonde op de Bergmaas en aansluitingen op de Kerkstraat en Repelakker II zijn verkeerskundig onderbouwd in rapportage van Megaborn met het kenmerk GLa2101-R01, versie C2.0, d.d. 3 september 2021, bijgevoegd als bijlage 2.

De Bergmaas is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom, met een ontwerpsnelheid van 80 km/uur. De nieuwe aansluiting op de Bergmaas is voorzien tussen de kruispunten met de Tweehekkenweg en de Voederheil en is voor nu beoogd als rotonde. De exacte locatie van deze rotonde kan zowel nog verticaal als horizontaal verschuiven. De aansluitende tak vanaf Repelakker III valt binnen de 30 km/h zone.

De ontsluiting aan de oostzijde is voorzien aan de Kerkstraat ter hoogte van de Roskam. De Kerkstraat is binnen de bebouwde kom gelegen en gecategoriseerd als erftoegangsweg met een ontwerpsnelheid van 30 km/uur.

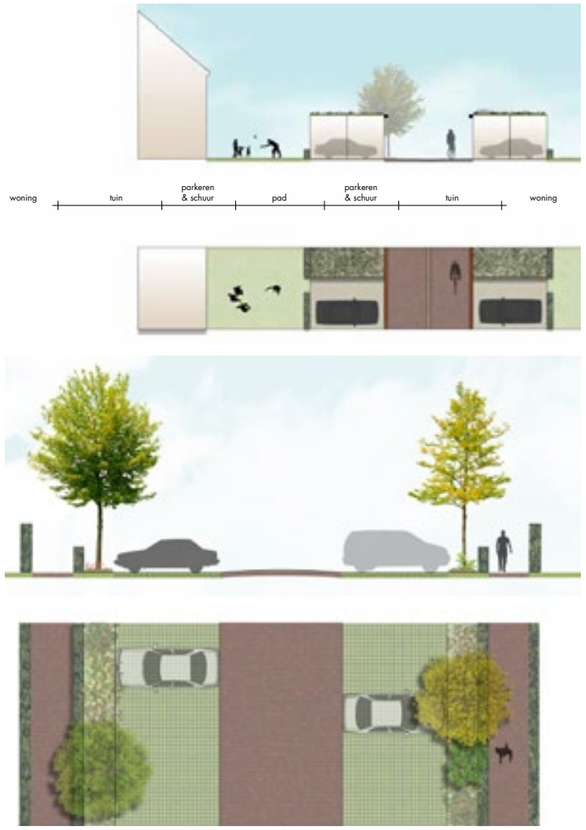
De ontsluiting met Repelakker II ligt in het verlengde van de Vaandriglaan. De Vaandriglaan is binnen de bebouwde kom gelegen en gecategoriseerd als erftoegangsweg met een ontwerpsnelheid van 30 km/uur. Om sluipverkeer via de Vaandriglaan te ontmoedigen dienen er aanvullende verkeersremmende maatregelen genomen. Wat deze maatregelen precies zijn en waar deze moeten komen zal in de verdere planvorming verder uitgewerkt worden.

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 het gebruik van de auto te beperken, wordt ook vol ingezet op andere vormen van mobiliteit. De volgordelijkheid die hierbij aangehouden wordt volgt de STOP-principe. Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit de **S**tappers (voetgangers), **T**rappers (fietsers) en **O**penbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, het **P**rivé gemotoriseerd vervoer. Vanuit milieu en veiligheid is het een enorme winst wanneer men de auto laat staat. Daarnaast kan er kwaliteit aan de openbare ruimte toe worden gevoegd doordat er lagere parkeernormen ontstaan vanwege goede alternatieven.

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 woonblokken 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.

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 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.



4.8 Mogelijke parkeeroplossingen binnenterreinen

4.9 Ontsluitingsstructuur

4.4.2 LANGZAAM VERKEER

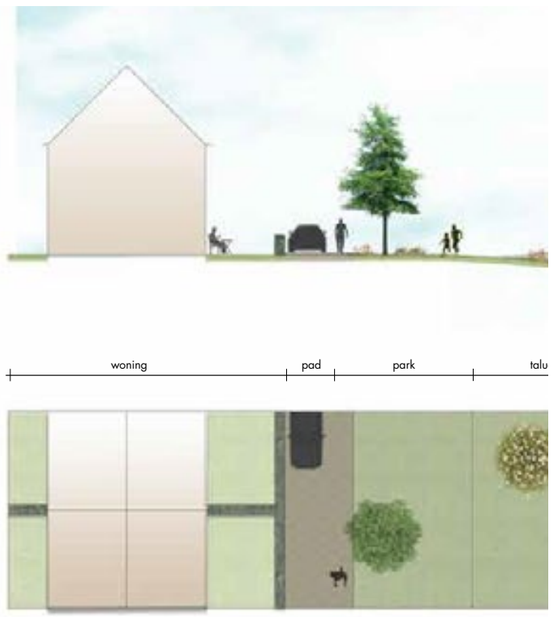
Een van de aandachtspunten die vanuit het participatietraject naar voren is gekomen, is de wens om een goed langzaam verkeersnetwerk te maken. Dit betekent het creëren van veilige situaties, alternatieve noord-zuid verbindingen voor fietsers, kwalitatieve wandelroutes en een goede aansluiting op het OV-netwerk.

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.

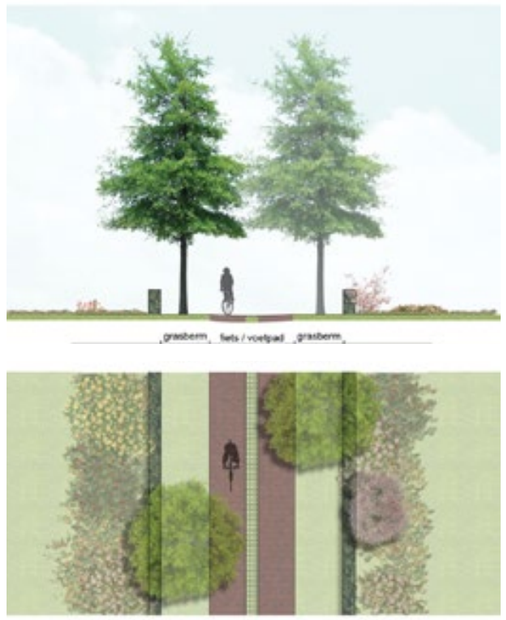
Vanaf de rotonde Voederheil-Bergmaas loopt een fietsroute Repelakker III in. Vanaf daar loopt deze route door Repelakker III en de centrale parkzone naar Repelakker II. Ook loopt een fietsroute langs de Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken. Vanaf Voederheil wordt een derde fietsroute 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. Bij de verdere uitwerking moet blijken of er ook nog een relatie te leggen is met de toekomstige snelfietsroutes langs de Bergmaas richting Uden en Ravenstein.

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 routes ontstaan.

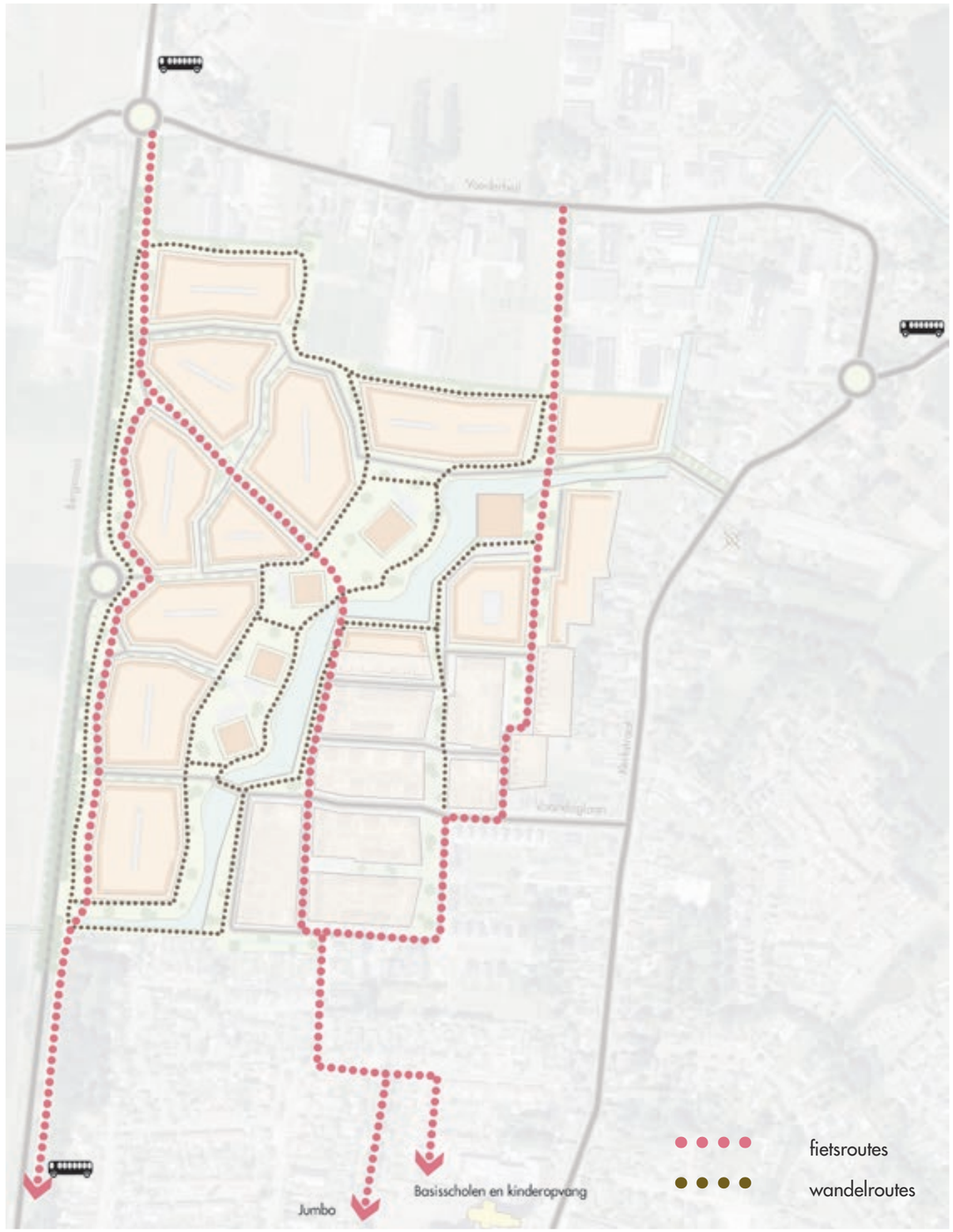
Hetzelfde principe van autoluw en wandelpaden voor de deur, wordt aan de noordzijde van het plan richting Voederheil toegepast. Er komen daarmee langzaamverkeer routes en wandelpaden tussen de nieuwe wijk en Voederheil in te liggen, waardoor er een 'rondje' door de wijk gemaakt kan worden. Ook kan er bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan goed gekeken worden naar de mogelijkheden om de woonstraten zo in te richting dat het langzaam verkeer de voorrang geniet en de auto er mogelijk helemaal niet komt.



4.10 Principe profiel voetpad voor de woningen aan het park met atuo te gast



4.11 Principe profiel losliggende fietspaden



4.12 Langzaam verkeersroutes

4.13 Woonsferen

4.5 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.

In het plan voor Repelakker zijn diverse woongebieden met verschillende woonkwaliteiten te onderscheiden. Binnen de centrale parkzone liggen diverse woonblokken met de kwaliteit ‘wonen in het groen’. Dit kunnen appartementengebouwen zijn, maar hier kunnen ook alternatieve woonvormen landen zoals bijvoorbeeld terpwoningen of woonhofjes.

Omdat het park zo centraal en langgerekt is, staan er veel woningen direct aan het park. Dit is een bijzondere woonkwaliteit, te meer omdat je hier direct aan het groen woont en omdat er voor een groot deel geldt dat er geen straat voor de woning ligt. Naast de centrale parkzone is er ook sprake van buurtgroen. Dit zijn kleinere groenplekken binnen de hoofdgroenstructuur die er voor zorgen dat de groene woonkwaliteit ook in de woonbuurten ligt.

Ook de woningen die aan de kant van de Bergmaas liggen hebben een groene woonkwaliteit. Zij hebben onder de bomen door uitzicht over de agrarische gronden richting Zevenhuis. Naast de groene woonkwaliteiten is er ook sprake van woonstraten. Dit betekent niet dat er geen groen in de straat ligt, maar dat er sprake is van woningen aan weerszijden van de straat.

Binnen deze verschillende woongebieden zullen diverse woontypologieën een plek krijgen. Ook hierbij wordt er ingezet op een diversiteit in typologieën zoals rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, seniorenwoningen, appartementen en alternatieve woonvormen. De precieze verdeling van het woningbouwprogramma zal richting het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden.

4.6 BOUWHOOGTES

De basis voor Repelakker III (en HI) 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. Zo wijken de solitairen in de parkzone af van de gemiddelde woonvorm. Daarom is het goed mogelijk dat hier meer afwisseling in bouwhoogtes en daktypes ontstaat. Het blok aan de noordoost zijde leent zich bijvoorbeel goed om een (hoogte-)accent te leggen van maximaal vijf bouwlagen, inclusief kap, een afgeleide hiervan, een terugliggende laag of met een platdak.

Op meerdere plekken in het plan kan het gewenst zijn om accenten te leggen. Voornamelijk op hoeken heeft een (hoogte-) accent een duidelijke functie. Het kondigt het eind en begin aan van een bebouwingslijn. Dit kan middels een hogere bouwhoogte of een volledige derde bouwlaag met platdak worden bereikt. In de vervolgstap zal nader gespecificeerd moeten worden waar deze accenten op hun plek zijn. Ook binnen een bebouwingslijn kan het gewenst zijn om te differentiëren met bouwhoogtes en kapvormen om een diverser bebouwingsbeeld te krijgen.

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.

4.14 Bouwhoogtes

locatie principe profielen

4.15 Openbare ruimte

4.7 GROEN EN OPENBARE RUIMTE

Met de ontwikkeling van Repelakker III is heel Bergmaasvelden (Structuurplan 2006) 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.

Doorsnede A-'A (zie afbeelding 5.5) toont hoe de parkzone er in principe uit kan komen te zien. Hier zie je hoe de verschillende functies in een zone bij elkaar komen; wonen, spelen, recreëren, natuur en waterberging. Het verhoogde talud van de solitair biedt een kans om hier iets bijzonders te doen en tegelijkertijd het verhaal van de hoogteverschillen en het water vertellen.

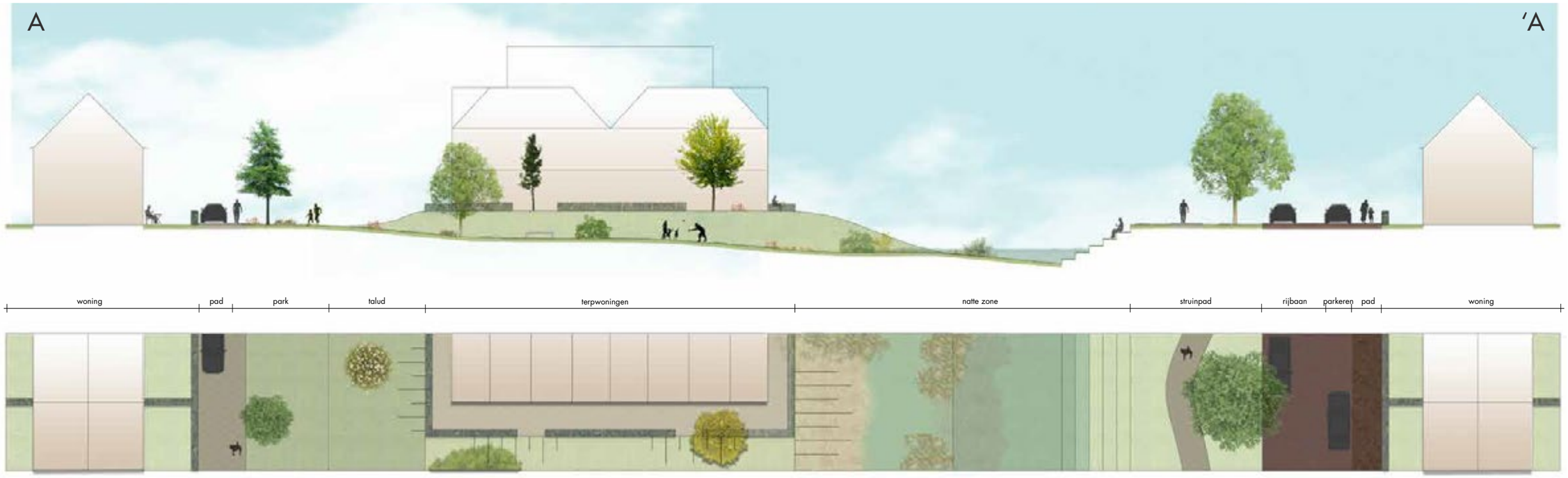
Bijna alle straten leiden naar het park en worden voorzien in een profiel waar ruimte is voor groen en water (zie afbeeldingen 5.7 t/m 5.10). Zodoende loopt de groene kwaliteit vanuit het park ook door in de straten. Ook is er ruimte voor voetpaden en langsparkeerplaatsen. De straat ter plaatse van de noordelijke breuklijn wijkt af van de andere straten. In dit profiel is extra ruimte opgenomen om de mogelijke ligging van de breuklijn een plek te geven in het straatbeeld.

Aan de noordzijde ligt tussen de achtertuinen van de woningen aan Voederheil en de woningen in Repelakker III een groene zone. Deze zone is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Het is als het ware een uitloper van de parkzone en zal dan ook die kwalitatieve uitstraling krijgen. Aan de kant van de Bergmaas is ook een bufferzone voorzien. Hierdoor komen de woningen op enige afstand van de Bergmaas te staan en is er ruimte voor groene kwaliteit voor de deur (zie afbeelding 5.11). Hier kan intensievere beplanting ontstaan om deels het verkeer te camoufleren. Ook wordt hier rekening gehouden met ruimte voor een eventueel talud (1,5 meter hoog) dat vanwege de geluidswering vanwege de Bergmaas gewenst kan zijn.

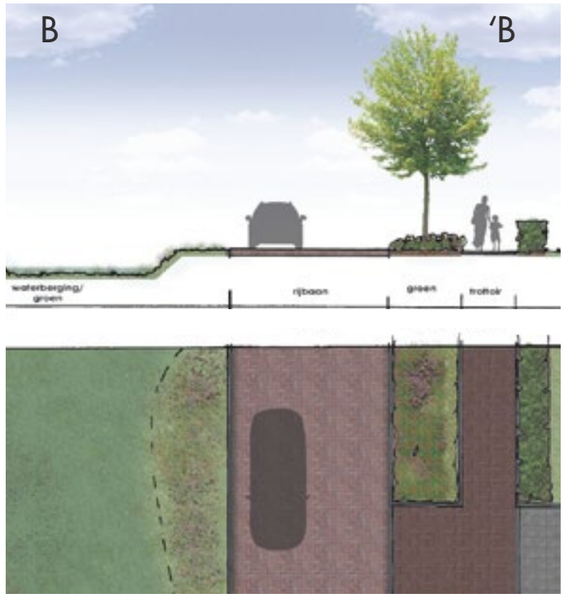
4.16 Sfeerbeelden centrale parkzone

4.17 Overzicht principe profielen

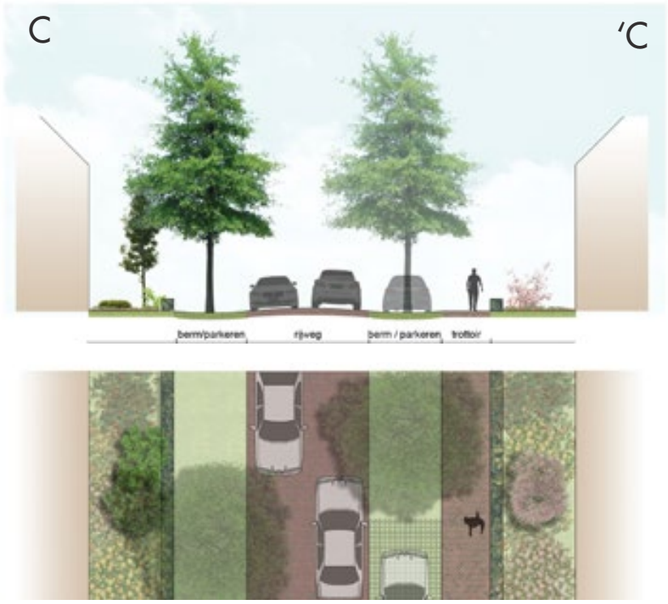
CENTRALE PARKZONE



4.18 Principe profiel A-'A | Centrale parkzone



4.19 Principe profiel B-'B | Woonstraat aan parkzone



4.20 Principe profiel C-'C | Woonstraat tweebaans met parkeren

Voerderheil
'E
E
B
F
'F
'B
'D
D
C
'C
Kerkstraat
Voorstraat
Voorstraat
Voor

4.8 WATERBERGING

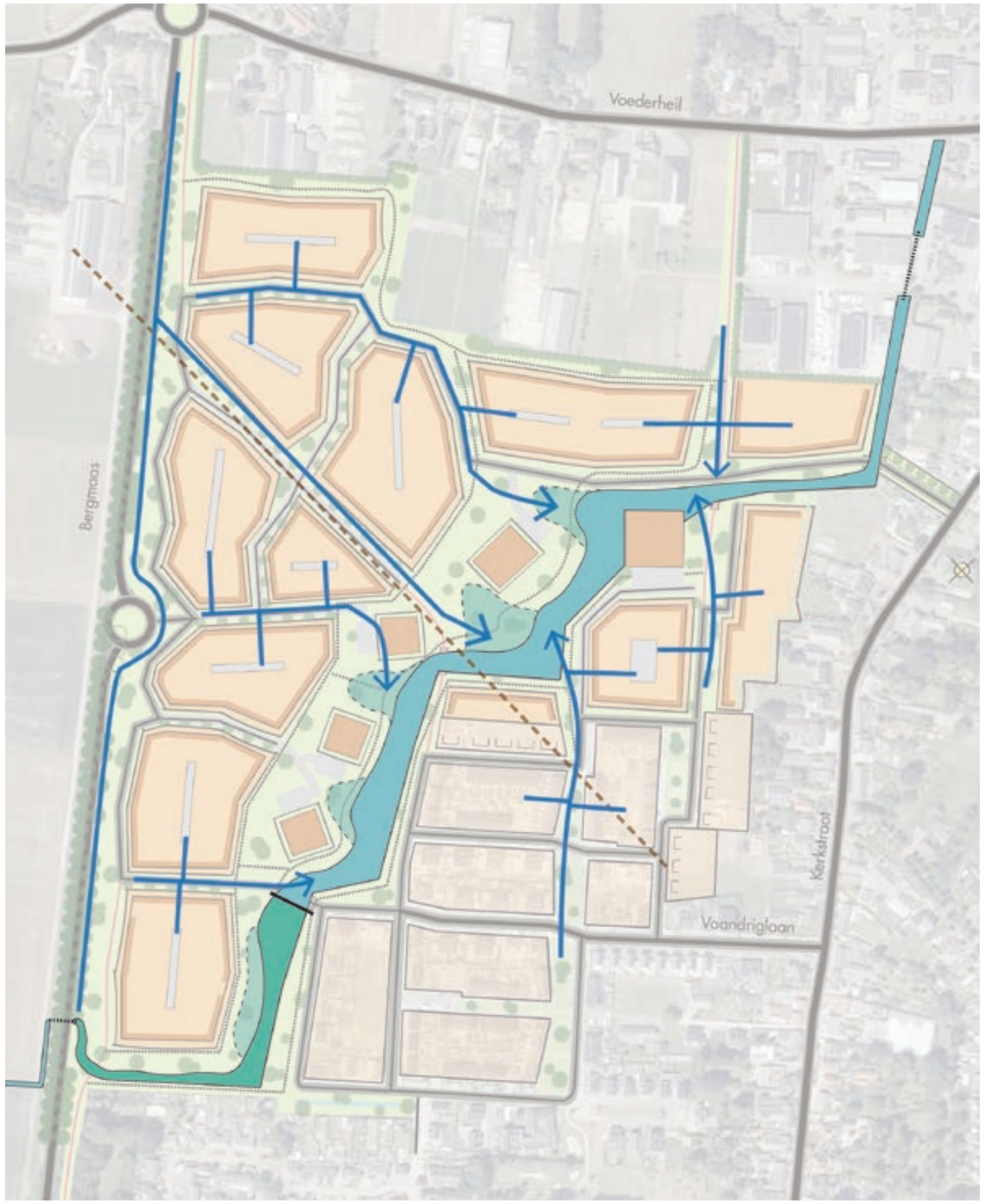
De aanleiding voor de ligging van de centrale parkzone is in basis de natuurlijke laagte en ligging van de A-watergang. Deze A-watergang is van belang voor de afwatering van het gehele watersysteem van het waterschap in de omgeving. Er moet dan ook sprake blijven van een doorstroomfunctie voor het water 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.

Vanuit de omliggende straten wordt het hemelwater afgevoerd naar de centrale waterberging in het park. Dit watersysteem is schematisch weergegeven op afbeelding 5.14. Bij veel regenval is er ruimte voor het water om 'buiten de oevers' te treden in de zogenoemde klimaattrappen. Bij normale omstandigheden dient er sprake te zijn van een bepaald waterniveau zodat er ook bepaalde esthetische en natuurlijke waarden ontstaan. Naast een bergende functie biedt de waterberging ook kansen voor natuurontwikkeling en speelvoorzieningen. In samenspraak met het waterschap wordt in het vervolgtraject gekeken hoe deze ambities vormgegeven kunnen worden.

De waterberging zorgt aan de zuidzijde voor een afbakening van Repelakker I-II. Door deze zijde van de waterberging een strakke vorm te geven en de noordzijde een meer natuurlijke vorm, belichaamt de waterberging eveneens de overgang van de stedenbouwkundige opzet van Repelakker I-II naar Repelakker III zoals dat in afbeelding 4.3 is weer gegeven. Op afbeeldingen 5.5 en 5.13 zijn voorbeelden opgenomen van hoe dat verschil er uit kan komen te zien.

Het onderzoek naar breuklijnen en wijstverschijnselen heeft uitgewezen dat er voor wat betreft het inrichtingsontwerp geen directe "breuk-belemmering" zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging. Om een plek aan dit tracé in het ontwerp te geven is een ruim straatprofiel aangehouden om ruimte vrij te houden voor groen en waterberging.

Daarnaast is er in het zuiden van het gebied, in de watergang, ijzerrijke kwel aangetroffen, is de omgeving zeer drassig en duidt de ecologische inventarisatie op de aanwezigheid van karakteristieke kwelindicatoren. Om deze reden is het gebied aan de zuidkant als kwelrijke zone opgenomen om zo de eventuele ruimtelijke kansen voor de waterberging en openbare ruimte te benutten.



4.25 Principeopzet watersysteem

4.26 Sfeerbeelden van centrale waterberging (glooiend versus strak)

speelplek

autoluwe robuuste speelzone

4.27 Speelvoorzieningen

4.9 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.

5 UITWERKING

Het visiedocument is een plan op hoofdlijnen. Dat betekent dat het plan op sommige punten in de uitwerking nog kan veranderen. Voor sommige delen van het visiedocument zijn in het planproces verschillende alternatieven benoemd. In de verdere uitwerking moet met de diverse belanghebbende gekeken worden waar op dat moment de behoefte ligt. In dit hoofdstuk zijn er diverse planonderdelen uitgelicht om het alternatief te tonen.

5.1 WONEN, BEDRIJVEN OF EEN COMBINATIE?

In de visie sluit het woonveld in de noordwesthoek direct aan op bedrijventerrein Voederheil. Zodoende wordt het terrein aan deze zijde aan het zicht ontnomen en wordt het 'ingepakt' met woningen die hun oriëntatie op de openbare ruimte hebben Voor dit woonveld zijn echter ook diverse alternatieven mogelijk die onder andere in samenhang met het bedrijventerrein kunnen worden ontwikkeld. In het kader van dit Visiedocument wordt dit gebied dan ook als ''nader in te richten'' gezien.

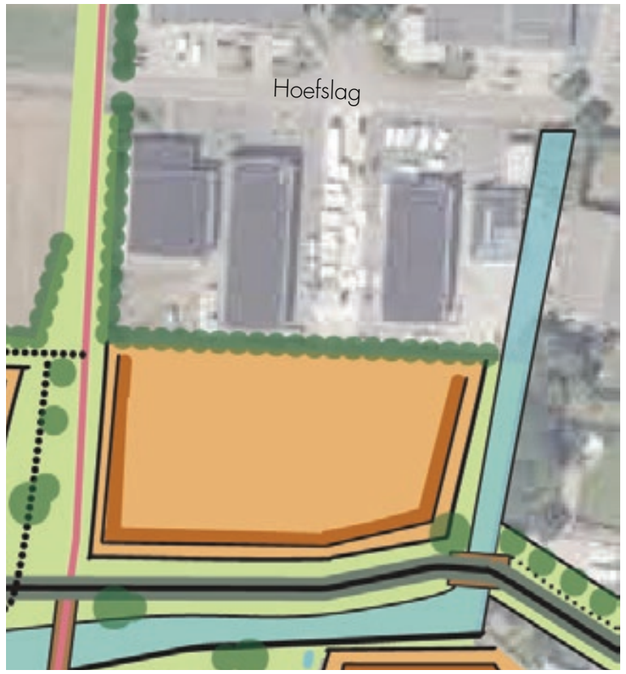
5.2 HOEKOPLOSSINGEN

In Repelakker III is ingezet op dorps wonen. Dit wordt mede bereikt door de hoekverdraaiingen in het stratenpatroon. Op sommige punten leidt dit tot onconventionele hoeken. In de verdere uitwerking moet blijken hoe realistisch deze hoeken zijn. Hierbij kan het noodzaak zijn om het stratenpatroon en de bouwblokken her en der aan te passen, waarbij het principe van de gewenste beeldkwaliteit overeind dient te blijven. Daarnaast zal er ook gekeken kunnen worden naar creatieve hoekoplossingen.

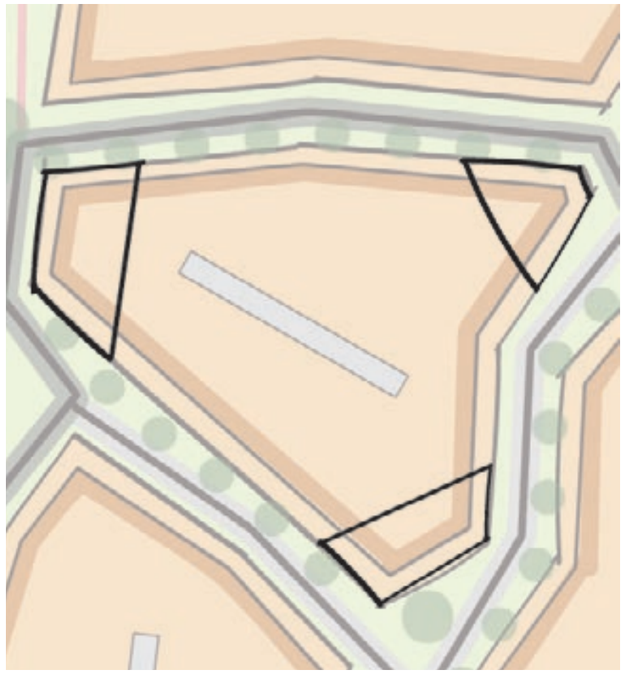
5.3 AANSLUITING OP BESTAANDE WONINGEN

Voor een herkenbare en duidelijke afbakening van alle woonblokken is het gewenst om achter de woningen aan de Blazoenlaan een woonvlek neer te leggen. Zodoende ontstaat er net als in de rest van Repelakker een tweezijdig woonblok en nog belangrijker, er ontstaat een front aan het groen. Deze voorzijde aan de centrale parkzone zie je door heel het plan. De invulling van het type woning zal met de diverse belanghebbende bekeken worden.

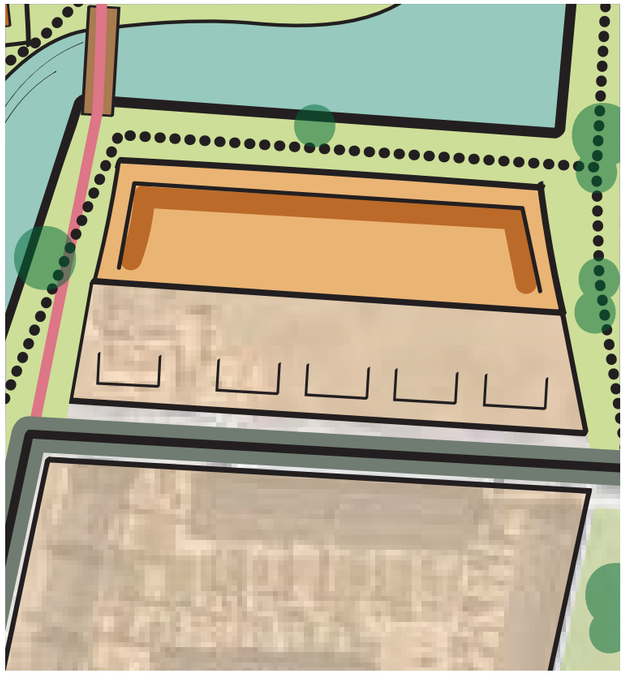
Een alternatief ontwerp is om direct met de centrale parkzone aan te sluiten op de achterkant van de woningen aan de Blazoenlaan. Vanwege de doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het park is het hier nog wel een voetpad gewenst.



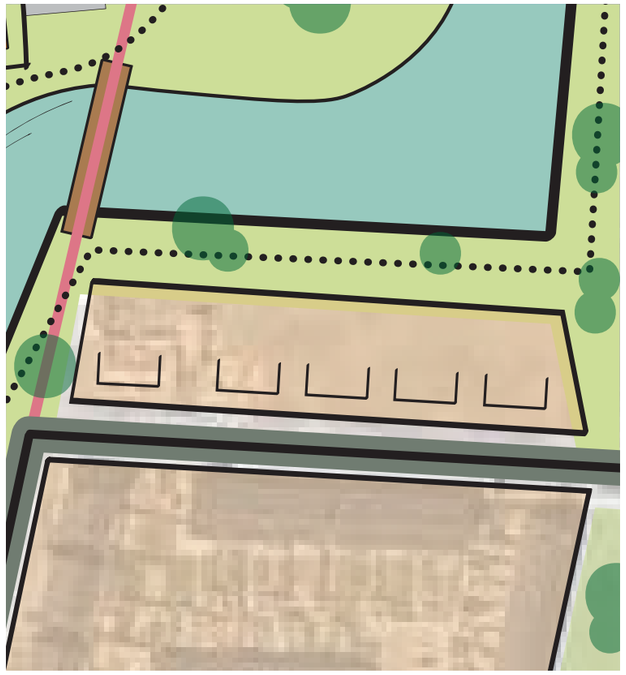
5.1 Gebied bij Voederheil



5.2 Ontwerpopgave hoeken



5.3a Woonvlek in de visie achter Blazoenlaan



5.3b Alternatief achter woningen BLazoenlaan

6 FASERING

6.1 INLEIDING

Tijdens het opstellen van onderhavige gebiedsvisie zijn ‘achter de schermen’ de ontwikkelingen doorgegaan. Dit heeft geresulteerd in een fasering van de ontwikkeling. Om te bouwen voor de vraag voor de komende 10 tot 15 jaar wordt in eerste instantie ingezoomd op fase 1. De totaalvisie van Repelakker III is gericht op de lange termijn planning tot circa 2050. 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. In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de consequenties van de fasering op de benoemde kernkwaliteiten in onderhavige visie (hoofdstuk 3). De kernkwaliteiten voor de totaalvisie worden hier herhaald en er wordt aangehaald waar er in Fase 1 van afgeweken wordt. De ontwerpopgave van Repelakker III staat op zichzelf. Het is een ontwerpopgave om de afronding van de noordrand in het groen en de zichtlijn op de molen vanuit de entree. De samenhang met fase 2 dient hierbij te worden bewaakt. De ontsluiting via Ontsluiting Bergmaas is zeker. De positie en vorm moeten nog worden uitgewerkt en wel zodanig dat Repelakker III fase 2 ook erop kan worden aangesloten.

6.2 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP

6.2.1 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 van 4 solitaire zijn er maximaal 2 solitairen toegestaan. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

6.2.2 ZONE VOEDERHEIL

Fase 1: Deze zone valt buiten het plangebied. De overgang van fase 1 naar het agrarisch gebied richting Voerdheil is een ontwerpopgave die nog nader dient te woren uitgewerkt.

6.2.3 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. Zoals eerder gesteld betreft dit een aandachtspunt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Echter is het vanuit een geluidsafschermende werking voor de rest van Repelakker III gewenst om wat hoger te bouwen. In de zone Bergmaas kan geparkeerd worden zolang dit in balans is met het groen en goed is ingepast. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten via Bergmaas. De wijze waarop de verkeersafwikkeling plaatsvindt en de exacte situering en ontwerp van de kruising vindt in een latere fase plaats.

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

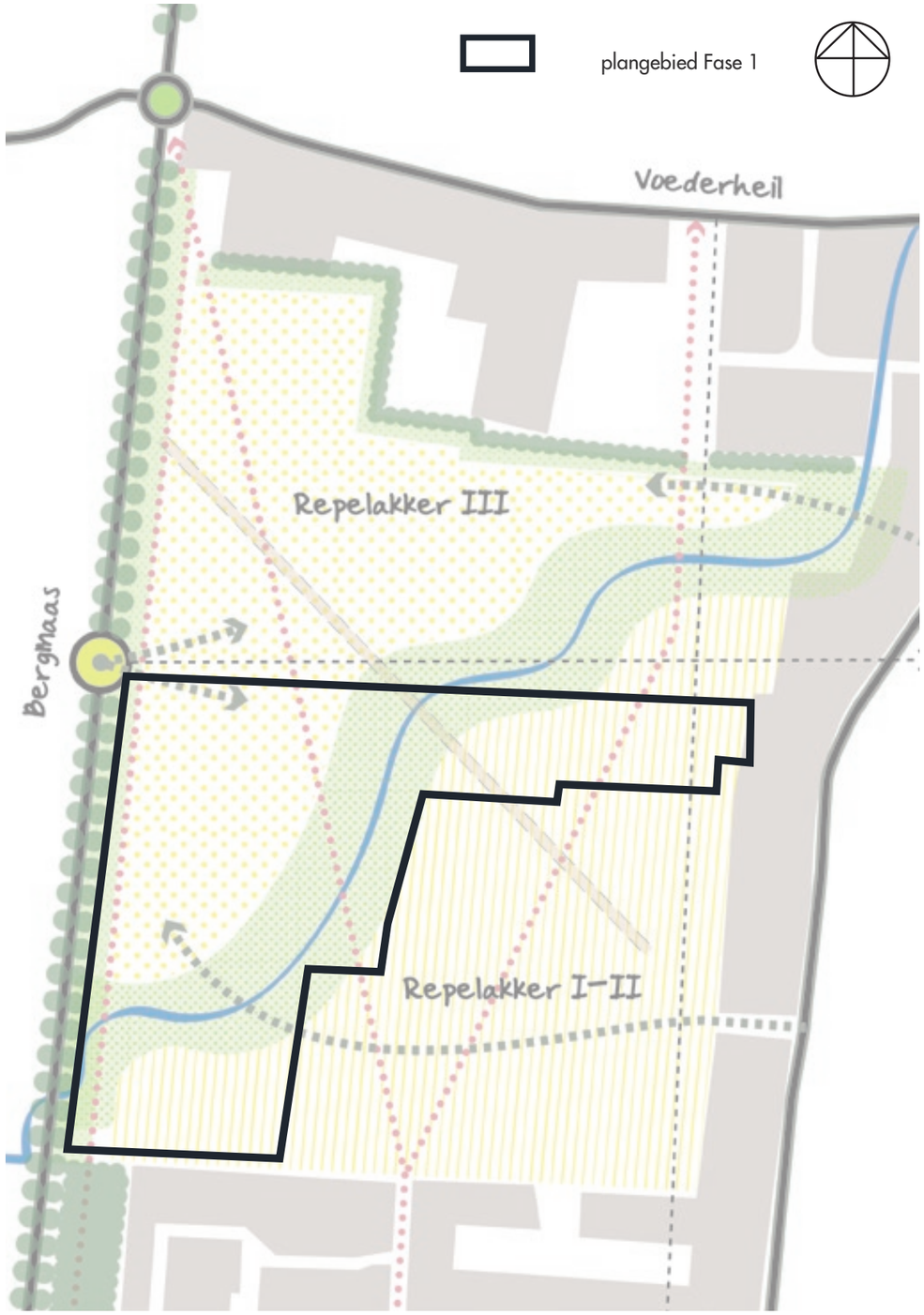
6.2.4 BREUKLIJN

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).

Fase 1: 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. Ter plaatse van de ligging van de eventuele diepere breuklijn binnen fase 1, is de centrale parkzone beoogd zoals op afbeelding 5.3b is weergegeven. Eventuele accentuering van de breuklijn middels een onbebouwde lijn in fase 2 sluit hier op aan.

6.2.5 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



6.1 Totaalvisie Repelakker III met plangebied Fase 1

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.

Fase 1: 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 voor Fase 1 blijft de kernkwaliteit nog wel ongewijzigd. Daar moet echter aan toegevoegd worden dat de huidige waterberging die voor Repelakker I-II is aangelegd ook zal worden geïntegreerd in één totaal systeem.

6.3 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN

6.3.1 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. Het is een ontwerpopgave om de dorpse sfeer daadwerkelijk te realiseren.

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 creëeren.

Fase 1: De beoogde zichtlijnen vanaf de entrees in de totaalvisie vallen buiten het plangebied. Desondanks kan nog steeds bekeken worden of er binnenplans zichtlijnen op de kerk en de molen opgenomen kunnen worden. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd. Bij een mogelijke verschuiving van de kruising met Bergmaas, dient een goede inpassing plaatst te vinden tussen de zichtas naar de molen en de noordrand van fase 1.

6.3.2 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. 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.

6.4 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT

6.4.1 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. De heroverweging moet uitwijzen of de aansluiting op de Bergmaas noodzakelijk of gewenst is en op welke wijze deze dan moet worden vormgegeven. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

6.4.2 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 liggen beide buiten het plangebied aan de Voederheil. Er zal nader bekeken moeten worden of deze fietsverbindingen vooruitlopend op fase 2 toch al aangelegd worden. De kernkwaliteit aangaande de inrichting van de centrale parkzone blijft verder ongewijzigd.

6.4.3 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.

7 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

7.1 OPGEHAALD

Om bepaalde wensen, uitgangspunten en ambities op het gebied van duurzaamheid op te halen zijn een tweetal sessies gehouden. De eerste betrof een CEES-sessie (Circulair Energie Ecologie Samenleving) met de gemeentelijke werkgroep. De eerste stap hierin was inventariseren wat de duurzaamheidsambities vanuit beleidsdocumenten van de gemeente Landerd zijn en het houden van een workshop (24 juni 2021). Alle opgehaalde punten zijn vervolgens besproken tijdens de CEES sessie. De punten die er uit naar voren zijn gekomen betroffen deels direct toe te passen zaken, maar ook veel al maatregelen en uitwerkingsgedachtes die later in het proces pas aan bod komen.

De tweede sessie betrof de participatie-bijeenkomst op dinsdagavond 2 november 2021. De bijeenkomst had de vorm van een ontwerpatelier. Aan de hand van diverse thema's werden de wensen en ideeën van de participanten besproken. Duurzaamheid en gezondheid was een van de 'ontwerptafels'. Men sprak een grote voorkeur uit voor voldoende groen in de wijk en voor waterberging in de achtertuin of in een regenton, of een afkoppeling van de regenpijp en waterberging in de tuin. Daarnaast werd de wens voor een zelfvoorzienende wijk uitgesproken en is een ecodorp meermaals genoemd. Ook hier waren er veel punten die aan de orde kwamen die veel al maatregelen en uitwerkingsgedachtes betroffen die later in het proces pas aan bod komen, zoals het realiseren van elektrische laadpalen.

7.1 Impressie terugkoppelbijeenkomst

7.2 IN PLAN OPGENOMEN

Op het gebied van duurzaamheid zijn er op het niveau van dit visiedocument diverse ontwerpuitgangspunten gehanteerd. Zo wordt er volop ingezet op goede langzaam verkeersverbindingen naar centrum en de bushaltes waardoor er alternatieven zijn voor het auto-gebruik. Ook de meer meanderende routes met nog te ontwerpen snelheidsremmers maken dat bereikbaarheid en snelheid voor de auto niet meer op 1 staan.

In het plan wordt ook ingezet op het verminderen van de verharding zodat er minder waterberging nodig is en de mate van hittestress wordt beperkt. Dit wordt mede bereikt door het centraal parkeren op de binnenterrein, waardoor er in de straten meer ruimte is voor groen en er tevens efficiënte vervoersbewegingen ontstaan. Daarnaast is er in het midden van het plan sprake van een auto luwe zone in het centrale park. Door alle straten niet voor de woningen aan het park door te trekken wordt verharding beperkt en ontstaat er tevens meer woonkwaliteit.

In deze parkzone en alle openbare ruimte daarbuiten zijn er veel mogelijkheden voor biodiversiteit. Het water geeft een unieke kwaliteit en aanleiding om natuurwaarden te creëren. Daarnaast zullen er op veel plekken verschillende type bomen en beplanting worden opgenomen wat tevens zorgt voor schaduwrijke plekken. De opzet van het plan geeft voldoende ruimte om hier ruim baan aan biodiversiteit en natuurwaarde te geven.

De centrale waterberging brengt naast natuurwaarden ook verkoeling. Al het water uit de wijk wordt hier opgevangen. Bij de woningen moet ten eerste gekeken worden of het hemelwater opgevangen en vastgehouden kan worden. De volgende stap zou idealiter zijn dat het water oppervlakkig richting de centrale zone stroomt waardoor er ook geen ondergrondse hemelwaterriolen nodig zijn.

Duurzaamheid is ook het creëren van een goed woonplek waar die nog jaren mee gaat. De basis wordt met dit visiedocument op hoofdlijnen gelegd. In de verdere uitwerking zal het aspect duurzaamheid in de breedste zin in het proces moeten worden meegenomen.

7.3 VERVOLG

Voor de verdere planuitwerking is het van belang om de energiebron voor de wijk te bepalen. Wordt dit collectief of individueel? En hoe wordt er straks omgegaan met duurzame mobiliteit? Het opnemen van deelauto's en laadpalen zal een plek moeten krijgen.

En welke mate van zelfvoorzienendheid wordt er straks nagestreefd? Naast energieopwekking kan hierbij ook gedacht worden aan voedselproductie. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal gekeken worden naar bijvoorbeeld fruit-/vruchtproducerende beplanting. Naast de voedselproductie hebben dit soort beplanting ook een hoge waarde voor de biodiversiteit.

7.2 Robuuste zone die veel mogelijkheden biedt voor biodiversiteit

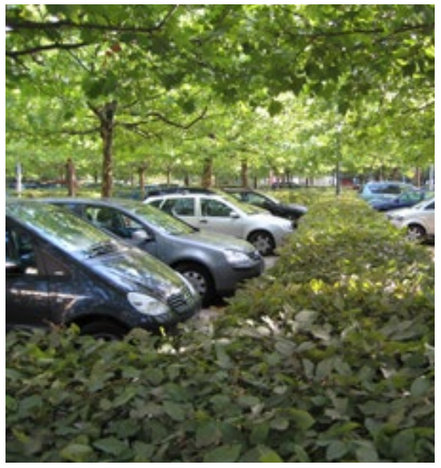
7.3 Plek voor een ecodorp?

Bij het bepalen van welke woontypes waar moeten komen kan het ook interessant zijn om alternatieve woonvormen te onderzoeken. Het ecodorp werd al meerdere malen genoemd in het ontwerpatelier. Maar ook kleinere woningen zoals tiny houses zorgen voor het gebruik van minder materiaal en kunnen een bepaalde maat van zelfvoorzienendheid bewerkstellingen.

Bij het ontwerp van de woningen kunnen tegenwoordig eenvoudige voorzieningen voor dieren worden opgenomen. Het bijvoorbeeld opnemen van nestkastjes voor vleermuizen in de gevel is een voorbeeld van natuurinclusief bouwen. Daarnaast is het belangrijk dat er duurzame materiaalkeuzes worden gemaakt. Natuurlijke materialen die mooi verouderen en lang meegaan.

De CEES-sessie en het ontwerp atelier hebben in ieder geval geresulteerd in diverse ideeën en denkrichtingen die in het verdere uitwerkingsproces meegenomen kunnen worden.

8 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING



SFEERBEELDEN

SFEERBEELDEN

9 PARTICIPATIETRAJECT

De ambitie van de gemeente is vanaf het begin geweest dat belanghebbenden meedenken over dit Visiedocument. Om doelen te bereiken en krachten te bundelen is een participatietraject opgestart. Het gehele traject is begeleid door Kickstad. Het hoofddoel van het participatietraject is belanghebbenden op een goede manier informeren en mee laten denken over de ontwikkeling van Repelakker III. Daarnaast zorgt het voor een gedragen visiedocument en worden ideeën en zorgen uit de omgeving opgehaald en voor zover mogelijk vertaalt in het ontwerp. Daarbij is het belangrijk om draagvlak te creëren door transparante communicatie en verwachtingsmanagement.

Op 21 april 2021 heeft een interne kick-off van het traject plaatsgevonden. In deze bijeenkomst is in kaart gebracht welke zaken vaststaan (de kaders) en welke onderwerpen ruimte bieden voor gesprek in het participatietraject. Op de hienaast staande participatiekalender zijn alle participatiemomenten in te zien. Het gehele participatieverslag is als bijlage 3 toegevoegd.

Daarnaast heeft de gemeente ook diverse participatiemomenten gevoerd met belangengroepen. Een overzicht hiervan is op de volgende pagina opgenomen.

CONCEPT

PARTICIPATIEKALENDER

Datum	Vorm	Doel	Doelgroep	Promotie
21 april 2021	Kick-off	Kennismaking, eerste inventarisatie stakeholders en issues	Gemeente Landerd, ontwikkelaars, Kragten	n.v.t.
Mei 2021	1 op 1 gesprekken	Stakeholderanalyse vormgeven, issues en belangen in kaart brengen	Belangrijke stakeholders, zoals particuliere grondeigenaren, belangenorganisaties en omliggende bedrijven	n.v.t.
1 juni 2021	Presentatie Concept Participatieplan	Participatieproces opstellen en afstemmen	Gemeente Landerd, Kragten	n.v.t.
Juli 2021	Projectwebsite gereed	Goede informatievoorziening + aanmelden nieuwsbrief	Alle doelgroepen	Breed communiceren via gemeente kanalen en regionale media
Augustus 2021	Flyer naar omwonenden gereed	Uitnodiging eerste informatiebijeenkomst	Omwonenden	Breed communiceren via gemeente kanalen en regionale media
21 september 2021	(Online) informatiebijeenkomst	Breed informeren over de ontwikkeling	Alle doelgroepen	Flyer omwonenden, lokale media, social media
September 2021	Nieuwsbrief	Resultaat verkeersonderzoek terugkoppelen + aankondiging enquête en ontwerpatelier	Alle doelgroepen	Nieuwsbrief
September 2021	1-op-1 gesprekken	Bijpraten over verkeersonderzoek en stand van zaken	Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland	n.v.t.
September – oktober 2021	Digitale enquête	Wensen, zorgen en ideeën ophalen	Alle doelgroepen	Tijdens eerste bijeenkomst, nieuwsbrief en website
2 november 2021	Ontwerpatelier	Verder de diepte in op specifieke thema's	Belanghebbenden	Tijdens eerste bijeenkomst, nieuwsbrief, website en enquête
9 maart 2022	Terugkoppelbijeenkomst	Toelichting op opbrengst en verwerking participatiebijeenkomsten	Alle doelgroepen	Digitale nieuwsbrief, website, lokale media, social media
Q2 2022	Participatieverslag	Transparante vastlegging en terugkoppeling	Omgeving, B&W, Gemeente Raad	Digitale nieuwsbrief, website, lokale media, social media

KICKSTAD

PARTICIPATIEMOMENTEN TUSSEN GEMEENTE EN BELANGENGROEPEN

datum	**overleg**	**opmerking**
3 februari 2021	Initiatief Zeeland	Startoverleg
2 maart 2021	Belangengroep Repelakker	Startoverleg
14 juni 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
15 juli 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
6 septmeber 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
21 september 2021	Informatiebijeenkomst	Openbaar
7 oktober 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
18 oktober 2021	Initiatief Zeeland	
2 november 2021	Ontwerpatelier	
24 december 2021	Initiatief Zeeland	
18 januari 2022	Initiatief Zeeland	
22 februari 2022	Initiatief Zeeland	
8 maart 2022	Belangengroep Repelakker	
9 maart 2022	Terugkoppelbijeenkomst	Openbaar
18 maart 2022	Huisbezoek kerkstraat	
24 maart 2022	Breuklijnen- wijstonderzoek	Huisbezoeken bewoners Noordveld, Hellebaardlaan, Kerkstraat
29 maart 2022	Belangengroep Repelakker	
31 maart 2022	Jongeren Klein Zelland	
5 april 2022	Klankbordgroep Bergmaas	
7 april 2022	Huisbezoek Voederheil	
12 mei 2022	Belangengroep Repelakker	
17 mei 2022	Initiatief Zeeland	
16 juni 2022	Huisbezoek Voederheil	
14 juli 2022	Belangengroep Repelakker	
2021 + 2022	Afspraken gronden/percelen	Verschillende afspraken met grondeigenaren, ondernemers en bewoners (o.a. Kerkstraat, Noordveld, Hoefslag)

10 BIJLAGES EN BELEIDSDOCUMENTEN

BIJLAGES

1 PROEFSLEUVENONDERZOEK - LANDSLIDE

2 VERKEERSONDERZOEK - MEGABORN

3 PARTICIPATIEVERSLAG - KICKSTAD

LINKS NAAR BELEID

STRUCTUURVISIE 2014 GEMEENTE LANDERD

DE WOONVISIE 2019

COLOFON

Opgesteld in opdracht van:	**Instantie**	**Persoon**
	Gemeente Maashorst	Gijs van Oorschot
	Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.	Bas Arnts
	Wagemakers bouw&ontwikkeling	Karin Wagemakers
	Muller Bouw	Wim Muller
Opdrachtnemer	Bureau Kragten	
Steller	Bureau Kragten	Kees Willemsen
In samenwerking met en met inspiratie van (e.a.)	**Instantie**	**Instantie**
	Gemeente Maashorst	Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
	Wagemakers bouw&ontwikkeling	Muller Bouw
	Kragten	InitiatiefZeeland
	Belangengroep Repelakker – Noordveld	Belangengroep Voederheil
	Belangengroep Kerkstraat e.o.	Waterschap Aa en Maas
	Landslide	Allerlei onderzoeksbureaus nog op te nemen

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

BESTEMMINGSPLAN CHW
BESTEMMINGSPLAN-REPELAKKER III

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr: LAD14
Datum: 08-08-2024

BESTEMMINGSPLAN CHW
BESTEMMINGSPLAN-REPELAKKER III
REGELS

Opdrachtgever:	
Projectnr:	LAD14
Rapportnr:	231129 OW01
Status	vastgesteld
Datum:	08-08-2024

Opsteller:
KW

Verificatie:
HVG

Validatie
CVM

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Wonen 15
Artikel 5 Woongebied 18
Artikel 6 Leiding - Water 21

Hoofdstuk 3 Algemene regels 23
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 8 Algemene bouwregels 24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 26
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 31
Artikel 13 Overige regels 32

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 35
Artikel 14 Overgangsrecht 35
Artikel 15 Slotregel 36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-Repelakker III met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPZeelandRepelakk3-VA01 van de gemeente Landerd.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aaneengebouwd

aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.7 alternatieve woonvorm

een woonvorm waarbij de samenstelling van bewoners van een woongebouw afwijkt van een huishouden, bijvoorbeeld een woongroep voor ouderen, een ecowonen, woongroep, cohousing, woningdelen, zorgwonen, Coöperatief wonen.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, zonder keuken, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.11 bestaand

- ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. De netto bouwlaaghoogte, te meten tussen bovenkant vloer en onderzijde plafond, bedraagt maximaal 3,5 meter.

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 CROW richtlijnen
richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.22 bvo (brutovloeroppervlak)
het totale gebouwde vloeroppervlak exclusief parkeervoorzieningen;

1.23 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.25 erker
een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas)

1.26 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.27 evenement
een tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke, al dan niet periodiek terugkerende, activiteit in de open lucht dan wel in (tijdelijke) tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek, zoals feesten, markten, kermissen, voorstellingen, optochten, kermissen, braderieën, straatfeesten en festivals.

1.28 functie
activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.29 garagebox
stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

1.30 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 groepsmatige activiteit
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.32 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.33 hoofdontsluitingsweg
een weg die in hoofdzaak is gericht op enerzijds het verzamelen van verkeer van en anderzijds het verdelen van het verkeer over een aantal interne ontsluitingswegen in een bepaald gebied.

1.34 horeca
een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:
- het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het bieden van gelegenheid tot dansen;

1.35 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

1.36 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf
een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.37 kantoor
een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.38 kelder
een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.39 kunstwerk
een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

1.40 levensloopbestendige woning
woningen die in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator.

1.41 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
de lijst, behorend bij deze regels (Bijlage 1), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.42 maatschappelijk (c.q. maatschappelijke voorzieningen)
maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: bibliotheek, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.43 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.44 niet-uitgeefbare gronden
gronden binnen het plangebied waar geen grondopbrengsten voor de grondexploitatie uit voortkomen, onder andere het openbaar gebied, water, wegen, groenvoorzieningen, etc.

1.45 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.46 ondergeschikte detailhandel
beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.47 overkapping/carport
overkapping: een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.48 perceelsgrens
de grens van een bouwperceel

1.49 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.50 risaliet
een vooruitspringende gevelpartij die de goothoogte doorbreekt.

1.51 rijstrook
strook van de rijbaan van een weg, die voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

1.52 ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.53 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 sociale huurwoning:
een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.55 tiny house
een al dan niet mobiele, volwaardige, permanent bewoonde woning van maximaal 60 m².

1.56 twee-aaneen
twee-aaneen gebouwde woning, een halfvrijstaande woning of geschakelde woning, waarbij geldt dat de woning slechts aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd.

1.57 uitbouw
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.58 voorgevellijn
de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.59 vrijstaande woning
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

1.61 wonen
het bewonen van een woning.

1.62 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.63 wooneenheid
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.64 woongebouw
een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.65 woonhuis
een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

1.66 woon(zorg)initiatief
een initiatief waarbij één woning door twee huishoudens mag worden bewoond indien de bewoner(s) van één huishouden een indicatie voor zorg hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 diepte overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 peil:

a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen.

2.13 Wijze van meten parkeernormen

2.13.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

2.13.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.13.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m²	< 100 m²
Midden	110 m² - 155 m²	100 m² - 125 m²
Duur	> 155 m²	> 125 m²

2.13.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de volgende functies:

3.1.1 Beoogde bestemming Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. natuurwaarden;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
e. voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en uitritten;
f. ontsluitingswegen woningclusters;
g. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeersverbinding', een verkeersverbinding vanaf de hoofdontsluiting van het woongebied naar Repelakker II-Vaandriglaan.
h. nutsvoorzieningen;
i. wonen met geclusterde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
j. alternatieve woonvormen met geclusterde parkeervoorzieningen; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

3.1.2 Gebruik voor realisatie Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, zolang de onder 3.1.1 genoemde functies nog niet zijn gerealiseerd, bestemd voor de volgende functies:

a. agrarisch activiteiten;
b. wegen, straten en paden.

met aan de hierboven genoemde functies ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. natuur;
e. bermen en beplanting;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

3.2 Voorwaardelijke bepalingen

3.2.1 Voorwaardelijke bepaling voor het bouwen

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag worden gebouwd onder de voorwaarden, dat:

a. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven, een parkeerkelder en overige voorzieningen zoals bergingen niet daaronder begrepen;
b. de bouwhoogte van een parkeerkelder en overige voorzieningen zoals bergingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van 1 bouwlaag boven het maaiveld;
c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven;
d. het aantal clusters van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' niet meer mag bedragen dan 2;
e. het initiatief, zijnde het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, in overeenstemming is met het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan, en waarbij:
    1. de gemeenteraad goedkeuring moet geven aan het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan;

2. het college van burgemeester en wethouders goedkeuring moeten geven op het nog op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan;
3. het stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan gebaseerd dienen te zijn op de vastgestelde Gebiedsvisie, zoals bijgevoegd in bijlage 3;
4. voorafgaand aan de goedkeuring van het stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan dient de omgeving over de plannen geïnformeerd te worden;
5. deze beleidsregels in ieder geval regels bevatten omtrent de inrichting en ontsluiting van het gebied, de groenstructuur, parkeervoorzieningen, het maximum aantal wooneenheden, de bouwpercelen, woningtype en bouwmassa;
6. deze beleidsregels, voor zover nodig, regels bevatten omtrent hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidzone' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd als bijlage 4 bij de regels, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen;

g. bij de aanvraag is aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan de volgende milieu- en omgevingswaarden:
   1. geluid: er dient sprake te zijn van een aanvaardbare geluidsituatie; Dit dient te worden aangetoond met een geluidsonderzoek waarin de minimaal benodigde geluidwering van de woningen, om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, wordt berekend;
   2. water: er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd en gehandhaafd. Dit dient aangetoond te worden met een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan, waarvoor tevens het waterschap een omgevingsvergunning dient te verlenen. Daarnaast dient in samenspraak met het waterschap en de gemeente een passend beheerplan worden opgesteld;
   3. stikstof; de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000 gebieden mag niet meer dan 0,00 mol/ha bedragen;
   4. bodemkwaliteit: de bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

3.2.2 Bouwverbod geldt niet voor bepaalde bouwwerken

Het bouwverbod als bedoeld in lid 3.2.1 strekt niet tot het bouwen van bouwwerken conform het bepaalde in lid 3.1.2 ten behoeve van de functies in lid 3.1.1 onder a tot en met e.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het in lid 3.1 opgenomen aanduiding 'wonen', met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.1.

3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het in lid 3.1 aangeduide bestemmingsvlak, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.1 lid d en e.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de regelingen in artikel 8.1;
b. in een woongebied passende aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals vermeld in 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m^2;
c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. natuur;
g. wegen, straten en paden;
h. bermen en beplanting;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. met de bij de functies onder a en b behorende hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Algemeen

a. Er mag uitsluitend worden gebouwd tbv de in art. 4.1 genoemde doelen/functies.
b. De realisatie van gebouwen en bouwwerken mag uitsluitend plaatsvinden volgens een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd dient te zijn op het vastgestelde Gebiedsvisie, zoals bijgevoegd in bijlage 3.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. ter plaatse van de aangeduide bebouwingstypologie mogen uitsluitend de volgende woningtypen worden gebouwd:
    1. 'vrij', vrijstaande woningen;
    2. 'twee-aan-één', halfvrijstaande woningen;
    3. 'aaneengebouwd', rijwoningen;
    4. 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses'. tiny houses
c. Alle bebouwingtypen mogen uitgevoerd worden als levenloopbestendige woning
d. De afstand van de voorgevel van de woning tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste:
    1. 3 meter bij twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen,
    2. 1 meter bij tiny houses
e. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximale hoogte' voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
        - het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2 lagen met een kap, waarbij de maximale bouwlaaghoogte (van vloer tot plafond) 3,50 m bedraagt en de kaphoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
        - de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen zijn dan 24,25 m + NAP respectievelijk 27,25 + NAP;
f. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste:
    1. bij vrijstaande woningen: 3 meter aan beide zijden
    2. bij een blok van twee-aaneen woningen: 3 meter aan één zijde;
    3. bij eindwoningen van aaneengebouwde rijwoningen: 0 meter;

g. Een hoofdgebouw moet zijn voorzien van een tuin of buitenruimte met een oppervlakte van minimaal 20 m^2.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:
a. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer dan 80 m^2 mag bedragen
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het betreffende hoofdgebouw;
e. in afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m;
f. minimale afstand achter de voorgevelrooilijn / voorgevellijn van hoofdgebouw bedraagt 3 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 4.2.3 van toepassing;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde
a. in 4.2.2 sub c, d, e en f onder voorwaarde dat:
    1. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.
b. in 4.2.3 sub b, f en g onder voorwaarde dat:
    1. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
a. de uitoefening van detailhandel;
b. de uitoefening van dienstverlening;
c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
d. van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
h. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
i. de opslag en verkoop van vuurwerk;
j. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 is niet van toepassing voor het zover het betreft:
a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

4.4.3 Voorwaardelijke bepaling voor het bouwen

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan de volgende milieu- en omgevingswaarden:

a. geluid: er dient sprake te zijn van een aanvaardbare geluidsituatie; Dit dient te worden aangetoond met een geluidsonderzoek waarin de minimaal benodigde geluidwering van de woningen, om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, wordt berekend;
b. water: Er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd en gehandhaafd. Dit dient aangetoond te worden met een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan, waarvoor tevens het waterschap een omgevingsvergunning dient te verlenen. Daarnaast dient in samenspraak met het waterschap en de gemeente een passend beheerplan worden opgesteld; ;
c. stikstof; de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000 gebieden mag niet meer dan 0,00 mol/ha bedragen;
d. bodemkwaliteit: de bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 sub e voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw of een bijgebouw onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. het gebruik waarvoor de ontheffing geldt, geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent in ieder geval dat:
    1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar zijn aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming dient te zijn en geen publieksgerichte voorziening betreft;
    4. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit;
f. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur plaatsvindt;
g. geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend;
h. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 45 m^2.

4.5.2 Woon(zorg)initiatieven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de volgende functies:

5.1.1 Beoogde bestemming Woongebied

a. wonen in een woning, onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de regelingen in artikel 8.1;
b. in een woongebied passende aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals vermeld in 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. natuur;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting', de hoofdontsluiting van het woongebied.
h. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeersverbinding', een verkeersverbinding vanaf de hoofdontsluiting van het woongebied naar Repelakker II-Vaandriglaan.
i. wegen, straten en paden;
j. bermen en beplanting;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. met de bij de functies onder a en b behorende hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met aan de hierboven genoemde functies ondergeschikt:
n. verhardingen;
o. parkeervoorzieningen;
p. hondenuitlaatplaatsen;
q. kunstwerken;

5.1.2 Gebruik voor realisatie woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn, zolang de onder a en b genoemde functies nog niet zijn gerealiseerd, bestemd voor de volgende functies:
a. agrarisch activiteiten;
b. wegen, straten en paden.

met aan de hierboven genoemde functies ondergeschikt:
c. groenvoorzieningen;
d. natuur;
e. bermen en beplanting;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

5.2 Voorwaardelijke bepalingen

5.2.1 Voorwaardelijke bepaling voor het bouwen

Op de gronden mag alleen worden gebouwd onder de voorwaarden, dat:
a. het initiatief, zijnde het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, in overeenstemming is met het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan, en waarbij:
    1. de gemeenteraad goedkeuring moet geven aan het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan;

2. het college van burgemeester en wethouders goedkeuring moeten geven op het nog op te stellen stedenbouwkundig ontwerp, landschapsplan;
3. het stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan gebaseerd dienen te zijn op de vastgestelde Gebiedsvisie, zoals bijgevoegd in bijlage 3;
4. voorafgaand aan de goedkeuring van het stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan dient de omgeving over de plannen geïnformeerd te worden;
5. de hoofdontsluitingsweg ten behoeve van gemotoriseerd verkeer afkomstig uit het gebied dient te worden ontsloten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting';
6. de verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen het woongebied en Repelakker II-Vaandriglaan uitsluitend mag plaats vinden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeersverbinding';

b. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan wordt aangegeven in het nog op te stellen stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen onder lid a;
c. In afwijking van lid b mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidzone' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd als bijlage 4 bij de regels, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.
e. bij de aanvraag is aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan de volgende milieu- en omgevingswaarden:
    1. geluid: er dient sprake te zijn van een aanvaardbare geluidsituatie; Dit dient te worden aangetoond met een geluidsonderzoek waarin de minimaal benodigde geluidwering van de woningen, om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, wordt berekend
    2. water: Er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd en gehandhaafd. Dit dient aangetoond te worden met een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan, waarvoor tevens het waterschap een omgevingsvergunning dient te verlenen. Daarnaast dient in samenspraak met het waterschap en de gemeente een passend beheerplan worden opgesteld;
    3. stikstof; de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000 gebieden mag niet meer dan 0,00 mol/ha bedragen;
    4. bodemkwaliteit: de bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie;
    5. geur: ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geurzone' mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.2.2 Bouwverbod geldt niet voor bepaalde bouwwerken

Het bouwverbod als bedoeld in lid 5.2.1 strekt niet tot het bouwen van bouwwerken conform het bepaalde in lid 5.1.2 ten behoeve van de functies in lid 5.1.1 onder d tot en met g.

5.2.3 Afwijking aantal wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het aantal wooneenheden in lid 5.2.1, voor het realiseren van meer of minder wooneenheden, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente en mits voldaan is aan het bepaalde in lid 5.2.1, onder c en d.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het in lid 5.1 aangeduide bestemmingsvlak, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.1.
b. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan wordt aangegeven in het nog op te stellen stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen onder 5.2.1 lid a;
c. In afwijking van lid b mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het in lid 5.1 aangeduide bestemmingsvlak, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.1.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

6.4.3 Verlening

De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aantal en type woningen

a. Het maximum aantal te bouwen woningen voor het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan 200.
b. Binnen het plangebied dient minimaal 30% van de woningen in het goedkope woonsegment te vallen en dient minimaal 20% van het aantal woningen als sociale huurwoningen te worden gerealiseerd.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woongebouwen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woongebouw en onder aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 m onder peil;
    5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    6. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 2 m boven peil zijn gelegen;
    7. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

8.2.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:
a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

8.3 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

8.3.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

Van het bepaalde in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen', 'Woongebied' en 'Groen', door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:
a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
    1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 1,5 m;
    2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de voorgevel;
    3. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de zijgevel;
    4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 2,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
c. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m overschrijden.

d. In afwijking van het bepaalde onder d mogen ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van duurzame energievoorziening, zoals zonnepanelen de bouwgrens met ten hoogste 1,0 m overschrijden.

8.3.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 8.3.1 onder a2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 8.3.1, mits:
    1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
    2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken:

a. van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
c. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
d. van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
e. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
f. van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;
g. van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
h. van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
i. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;
j. van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
k. van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad.

9.2 Voorwaardelijke verplichting - bestaande watervoerende watergang

De bestaande watervoerende watergang dient in zijn gebruik gehandhaafd te blijven. De nieuwe vervangende watergang dient in overleg met de waterbeheerder te worden gerealiseerd.

9.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m^2 verharding.
d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

9.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidzone' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd als bijlage 4bij de regels, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

9.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend nadat:

a. in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
b. De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan 1% van de uitgifteprijs van de gronden.
c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat voldaan is aan de landschapsinvesteringsregeling (LIR) door het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds. De hoogte van de bijdrage bedraagt 1% van de dan geldende grondprijs (op basis van de grondprijzen van gemeente Maashorst die jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld) maal het aantal uitgeefbare vierkante meters.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen:

10.1.2 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het volgende:

a. binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de belt-/stellinghoogte, zoals opgenomen in onderstaande tabel;
b. vanaf een afstand van 100 m vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop', geldt voor de maximale bouwhoogte de volgende formule:

h=x/n+c*z
h = maximum bouwhoogte
x = afstand gebouw of bouwwerk tot molen
n = 50
c = 0,2
z = askophoogte

molen	**adres**	**belt/stellinghoogte**	**askophoogte**
Coppensmolen	Kerkstraat 122	4,8 meter	17,65 meter

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

10.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Omgevingsvergunningsplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

b. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden:

1. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die voortvloeien uit het normale gebruik.

c. Verlening

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien door de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m^2 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 5 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
b. door het aanpassen van verwijzingen naar wettelijke regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het vastgesteld bestemmingsplan worden of zijn gewijzigd;
c. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
d. ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk buiten de bouwvlakken;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m^2;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht;
e. ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. uit een onderbouwing blijkt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet tenminste blijken dat:
        - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
        - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
        - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
        - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
    2. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel niet verruimd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verkeersverbinding Woongebied - Repelakker II

Een verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen het woongebied en Repelakker II-Vaandriglaan mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verkeersverbinding'.

13.2 Parkeren

13.2.1 Voorwaardelijke verplichting parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein of in het openbaar gebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 13.2.5;
b. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.11.4.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

13.2.2 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

13.2.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 en artikel 13.2.2 indien:

a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

13.2.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 13.2.1 en 13.2.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 13.2.5.

13.2.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	**Per**	**bebouwde kom**
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2

Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	woning	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	woning	0,25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'CHW Bestemmingsplan-Repelakker III'

Plangebied

CHW Bestemmingsplan-Repelakker III

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- W — Wonen
- WG — Woongebied

Dubbelbestemmingen

- *L-W* — Leiding - Water

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - geurzone
- overige zone - verkeersverbinding
- vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen

- (svv-ho) — specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting
- (w) — wonen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- *[aeg]* — aaneengebouwd
- [sba-gz] — specifieke bouwaanduiding - geluidzone
- *[sba-mh]* — specifieke bouwaanduiding - maximale hoogte
- *[sba-th]* — specifieke bouwaanduiding - tiny house
- *[tae]* — twee-aaneen
- *[vrij]* — vrijstaand

Maatvoeringen

- 4 — maximum aantal bouwlagen
- h 2500 — maximum bebouwd oppervlak (m2)
- 11,5 — maximum bouwhoogte (m)
- 7 / 11,5 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
3	11-07-2024	aanpassing nav zienswijzen	KW		HVG		PGE	
2	30-11-2023	aanpassing IMRO	KW		HVG		PGE	
1	16-11-2023	aanbassingen geurzone, geluidzone, bouwvlak	KW		HVG		PGE	
0	12-06-2023		KW	-	HVG	-	PGE	-

CHW Bestemmingsplan-Repelakker III

Onderdeel
Verbeelding
NL.IMRO.1991.BPZeelandRepelakk3.OW01

Opdrachtgever
VOF Repelakker

Fase
ten behoeve van vaststelling

Formaat

Schaal
1: 500

Projectnummer
LAD014

Tekeningnummer
2023-1101

Behorende bij doc. nr.

m 10 20 30 40 50

Herten
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

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]

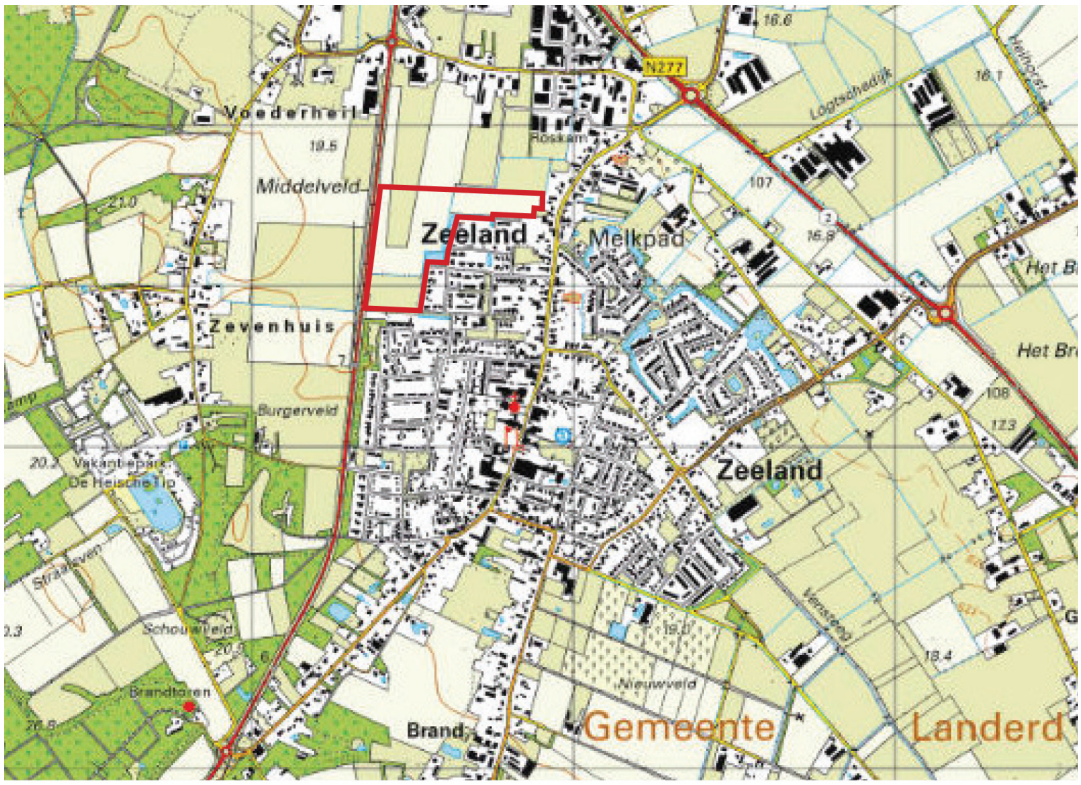
[noot:
- *Ook bestaat dit plantype niet op www.ruimtelijkeplannen.nl. Om het toch te kunnen tonen en raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl kan dit o.a. via het plantype bestemmingsplan onder de benaming 'Chw bestemmingsplan'. In onderhavig geval is hiervoor gekozen zodat het plan als authentiek plan beschikbaar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

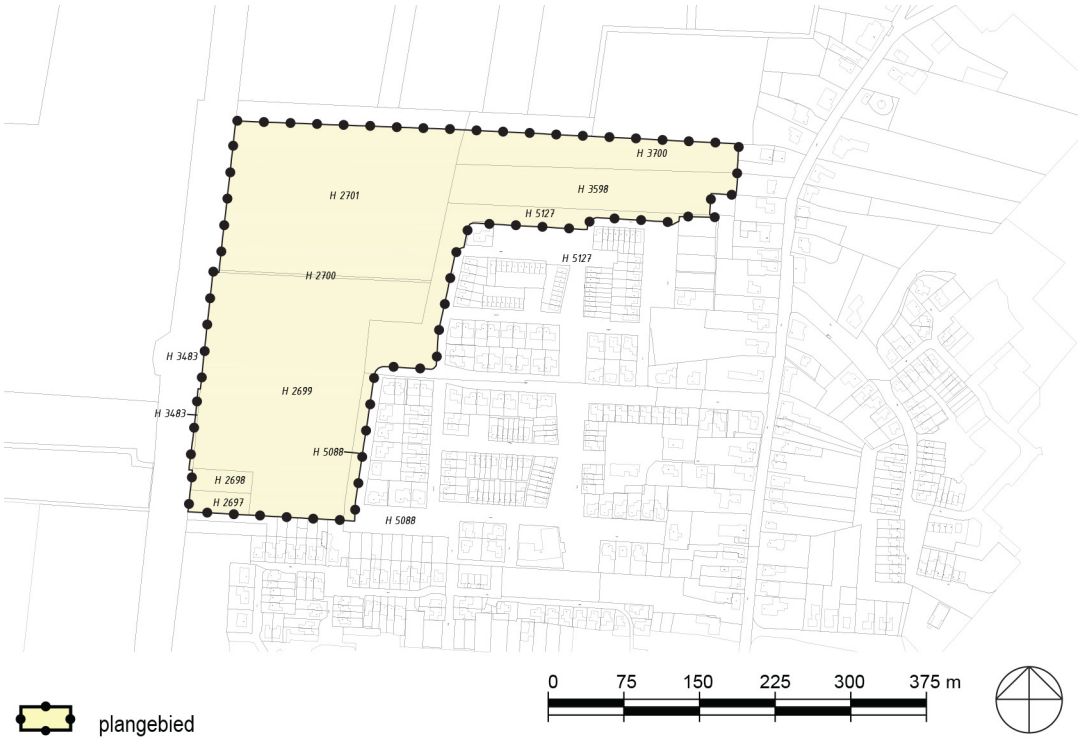


plangebied

plangebied

LIGGING PLANGEBIED BINNEN KERN ZEELAND

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



BEGRENZING PLANGEBIED

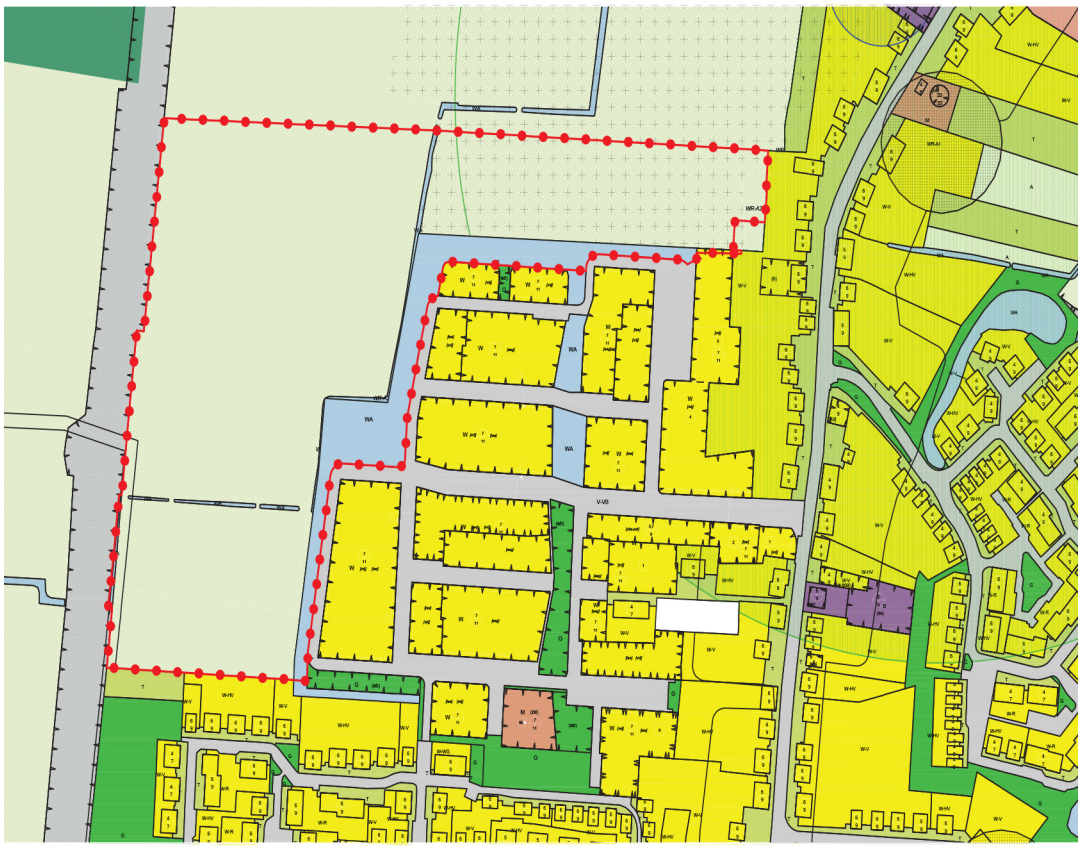
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zeeland:
H2697
H2698
H2699
H2700
H2701
H3483 (gedeeltelijk)
H3598
H3700
H5088 (gedeeltelijk)
H5127 (gedeeltelijk)

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

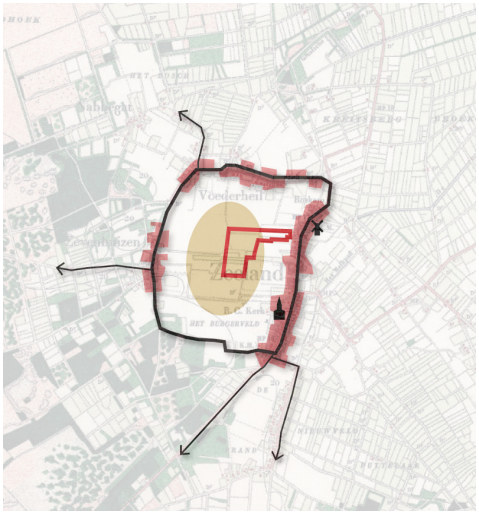
Van oorsprong heeft Zeeland de structuur van een kransakker, een reeks boerderijen rondom een gedeelde akker (Zevenhuis, Voederheil, Kerkstraat). Door de methode van ploegen en bemesting met plaggen is deze enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Het merendeel van de bebouwing staat dan al aan 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.

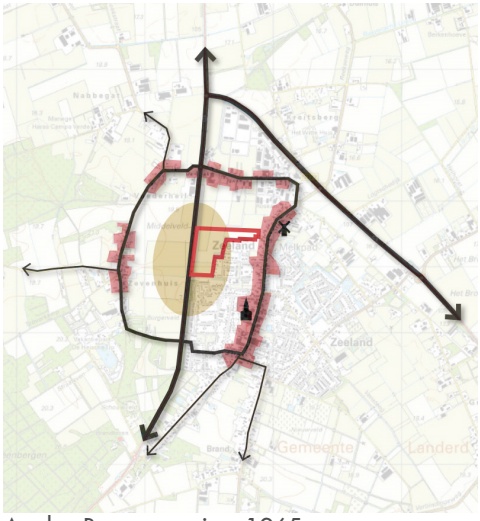
Een belangrijk moment is de aanleg van de Bergmaas. De oude bolle kransakker wordt van noord naar zuid door midden gesneden. Zeeland is daarmee een stuk beter ontsloten op de omgeving, maar legt tegelijkertijd een nieuwe harde grens van het dorp neer. De uitbreidingen aan de westzijde van het dorp worden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

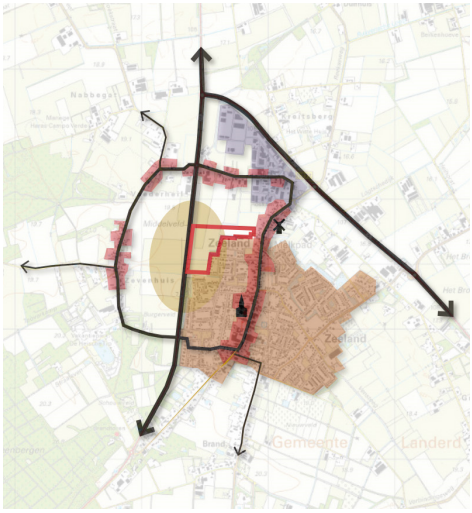
Kransakker circa1850-1950



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.

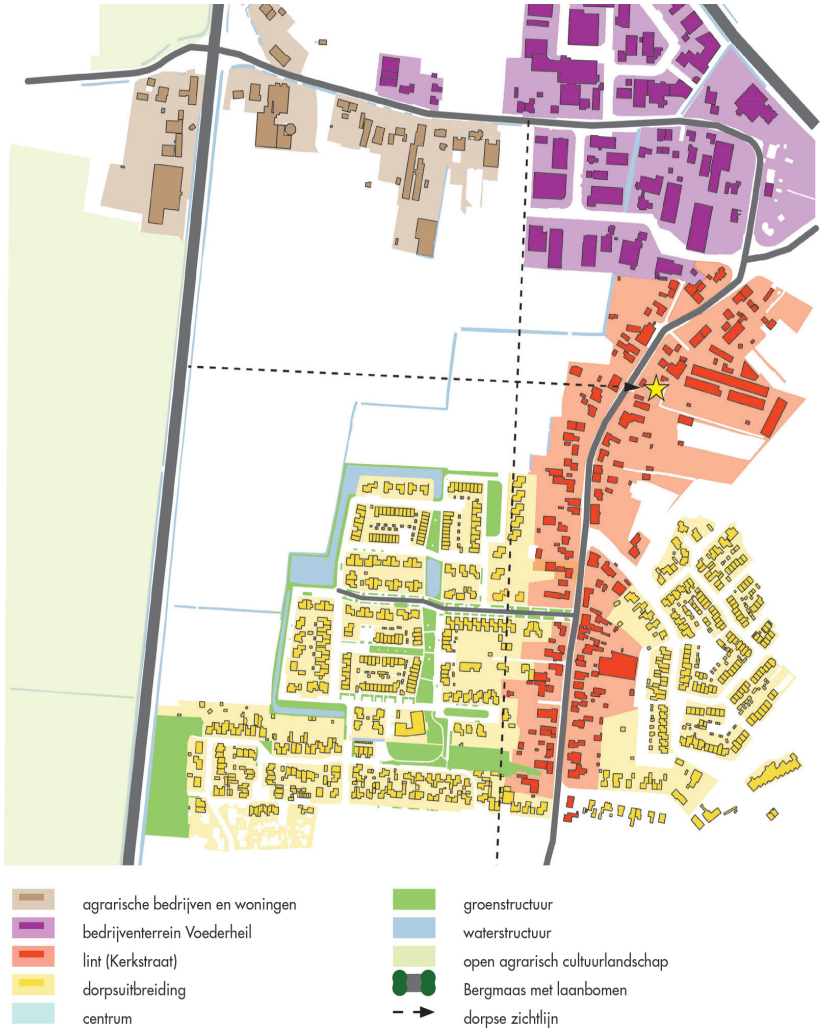
ZICHT OP PLANGEBIED VANAF VAANDRIGLAAN

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.

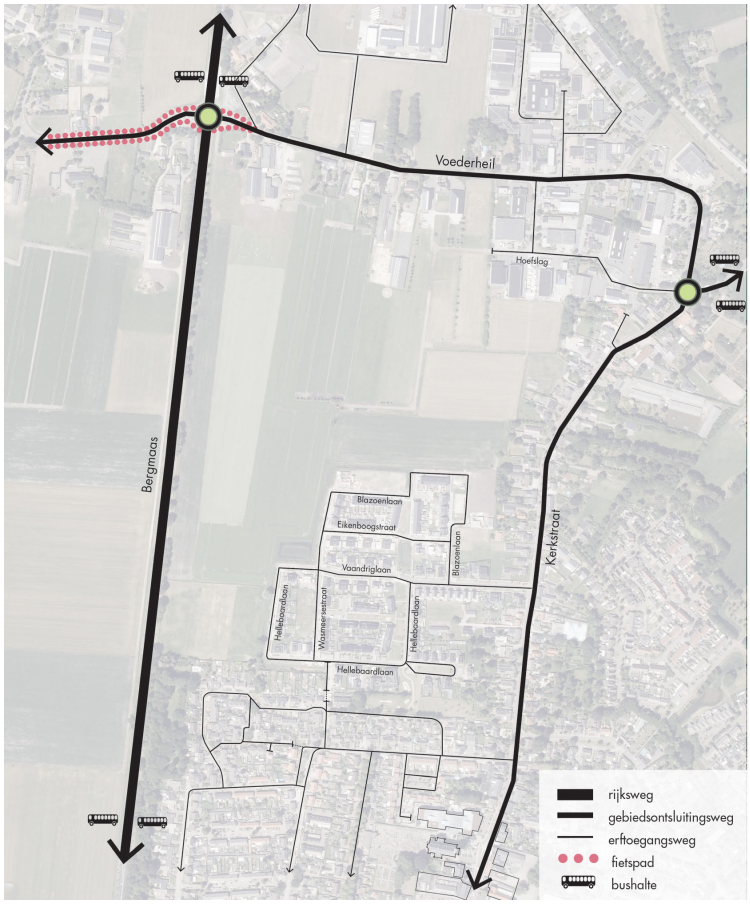
Aan de westzijde ligt de Bergmaas met daarachter het open agrarisch cultuurlandschap. De Bergmaas heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie richting Uden en de A50 (Oss-Nijmegen). De aanleg van de Bergmaas heeft voor een duidelijke beëindiging van het dorp gezorgd. De Bergmaas wordt aan weerszijde begeleid 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.

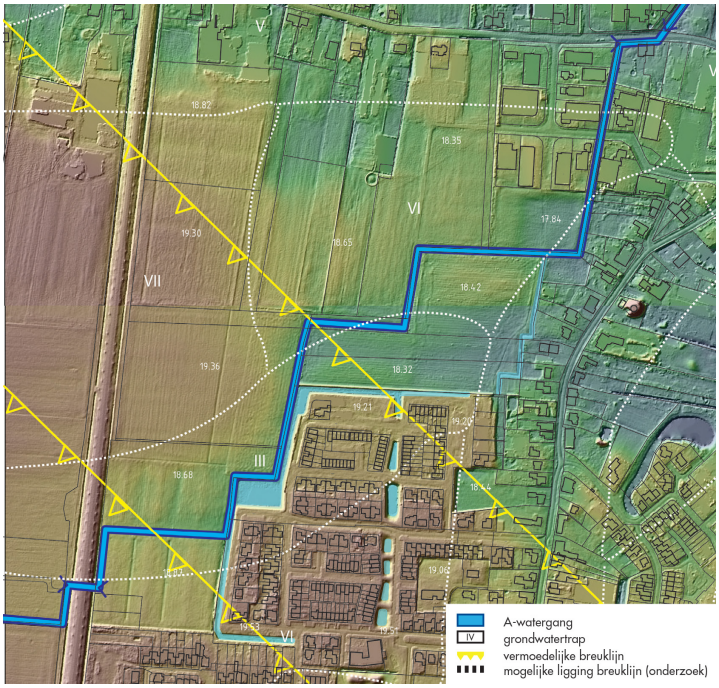
Zeeland is goed aangesloten op het busnetwerk. Ten noorden van de rotonde Bergmaas ligt een bushalte en richting het zuiden bij het kruispunt Tweehekken. Ook aan de Kerkstraat richting de Peelweg ligt een bushalte. Door goede verbindingen richting deze haltes voor langzaam verkeer aan te leggen, wordt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

2.2.3 Groen en water

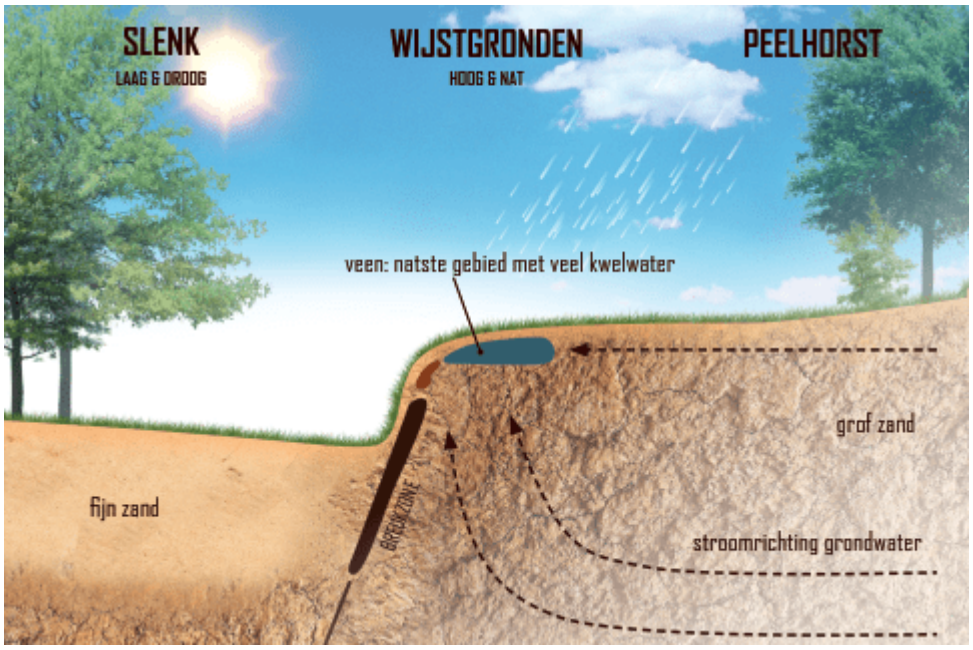
Het plangebied betreft agrarische gronden met weinig opgaande beplanting. (zie ook foto's in paragraaf 2.2.1.

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.

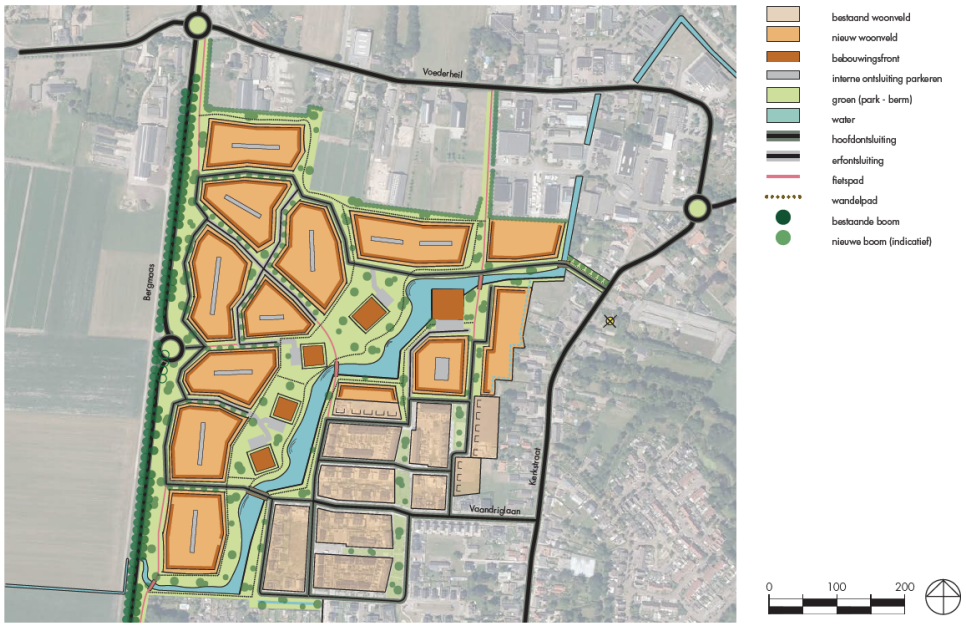
In de Gebiedsvisie zijn de volgende kernkwaliteiten met hun ambities verder uitgewerkt (zie hoofdstuk 3 in bijlage 1):

- 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.



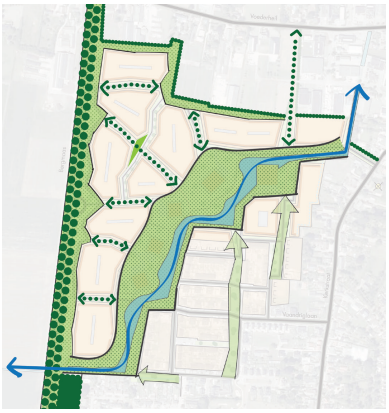
Hierna worden in het kort de thema's en belangrijkste keuzes uit de Gebiedsvisie benoemd. De uitgebreide omschrijvingen zijn te vinden in bijlage 1 Gebiedsvisie.

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

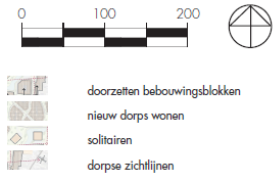
Ter plaatse van de ligging van de huidige A-watergang komt een grote robuuste parkzone te liggen (zie bovenstaande afbeeldingen). Dit park biedt ruimte aan natuurontwikkeling en waterberging in samenhang met recreatie, spelen en ontmoeten. De zuidkant van de waterloop en het park volgt enigszins de rechte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

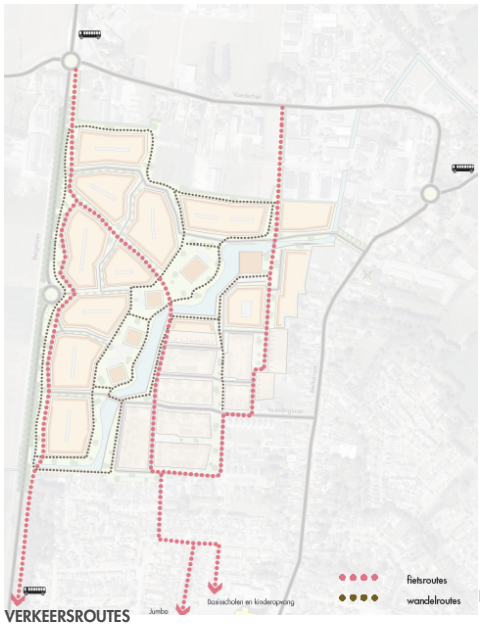
(Langzaam) verkeer en parkeren

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

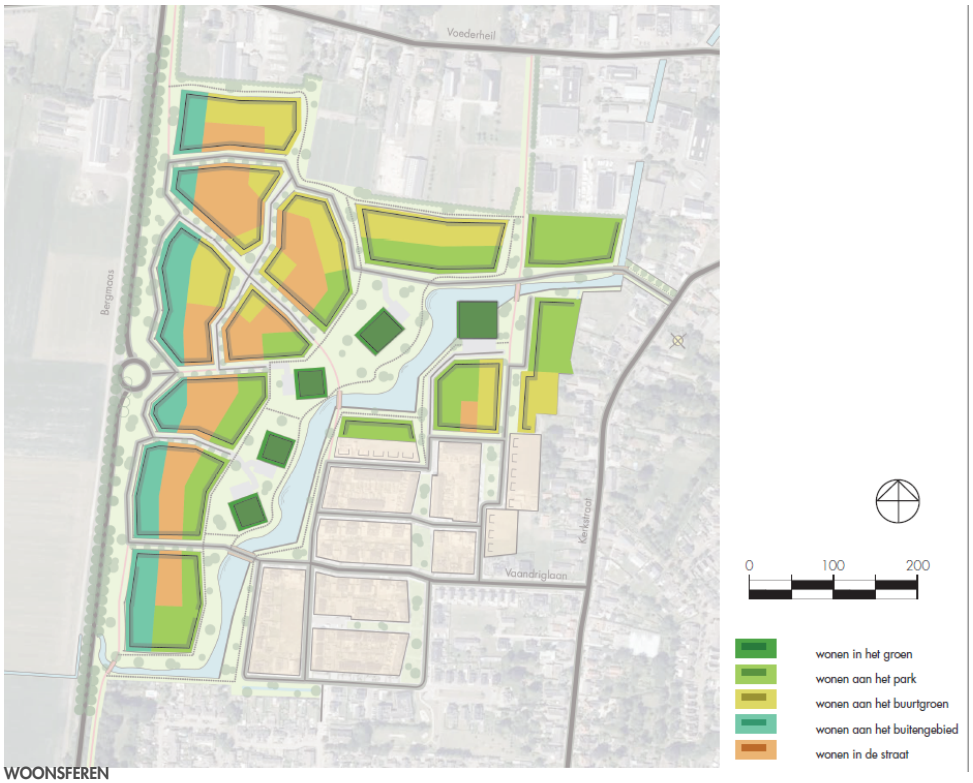
Vanaf de rotonde Voederheil-Bergmaas loopt een fietsroute Repelakker III in. Vanaf daar loopt deze route door Repelakker III en de centrale parkzone naar Repelakker II. Ook loopt een fietsroute langs de Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken. Vanaf Voederheil wordt een derde fietsroute 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

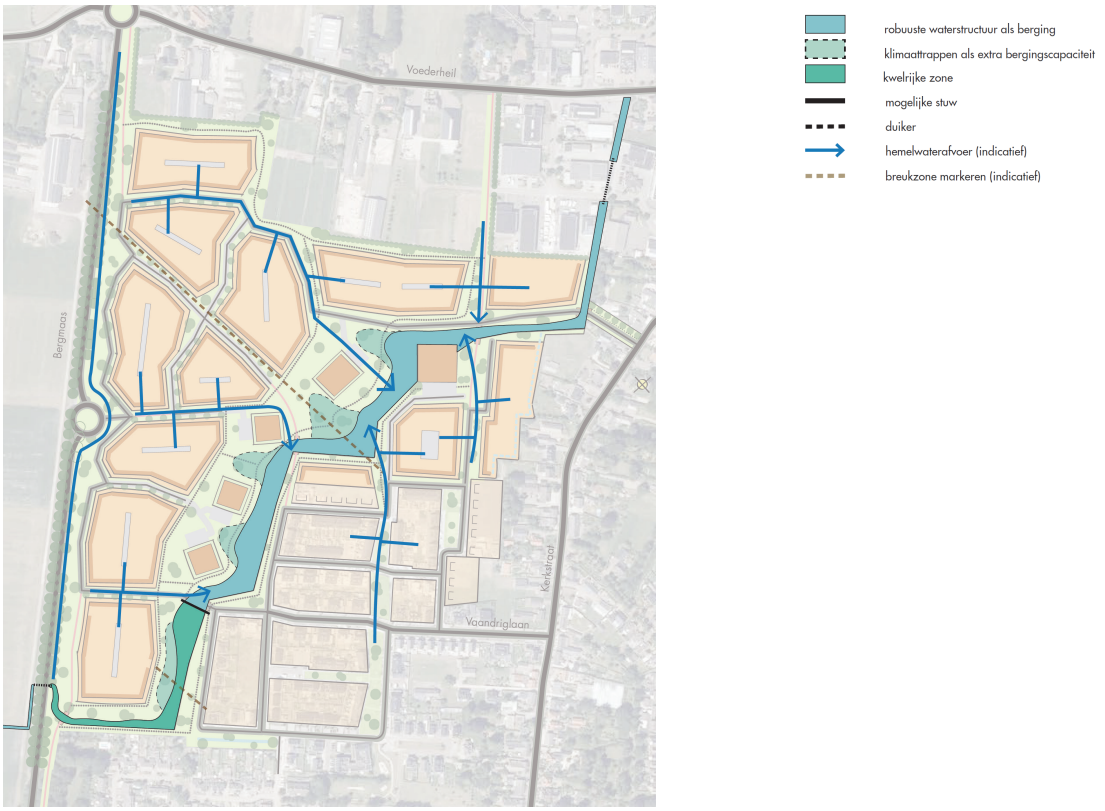
BOUWHOOGTES

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.



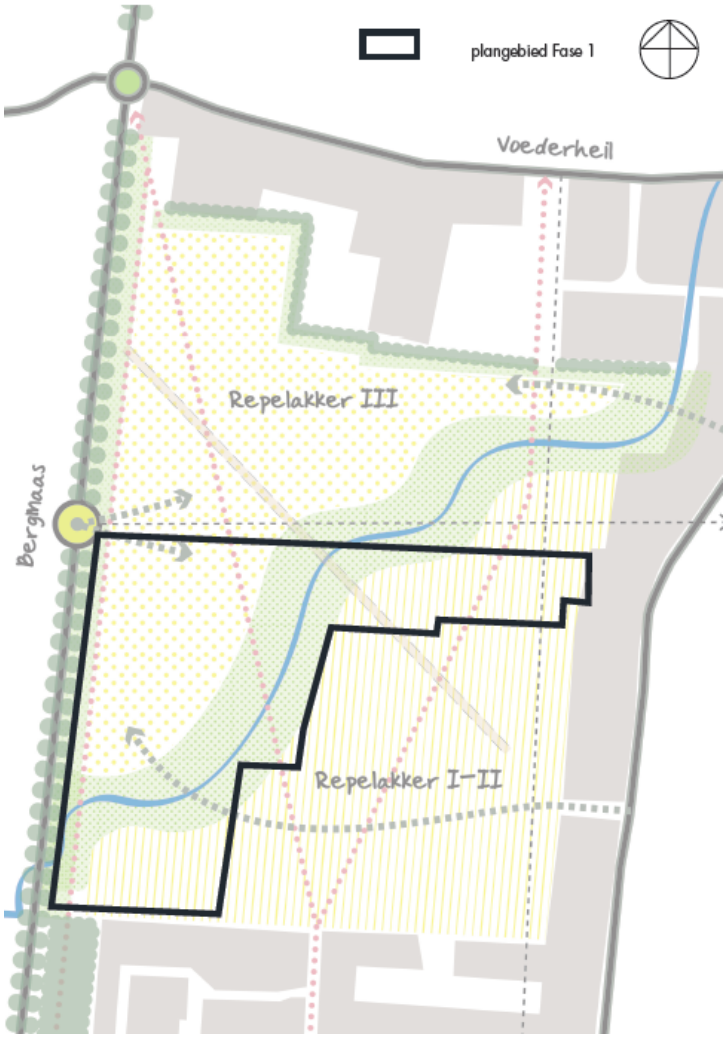
Gezondheid en beweging
De opzet van Repelakker biedt ruimte om mensen in beweging te krijgen. Dit zorgt voor een betere gezondheid en een vitale wijk. Goede wandel- en fietsverbindingen en een uitnodigend park voor de deur nodigt de bewoners uit om naar buiten te gaan.

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

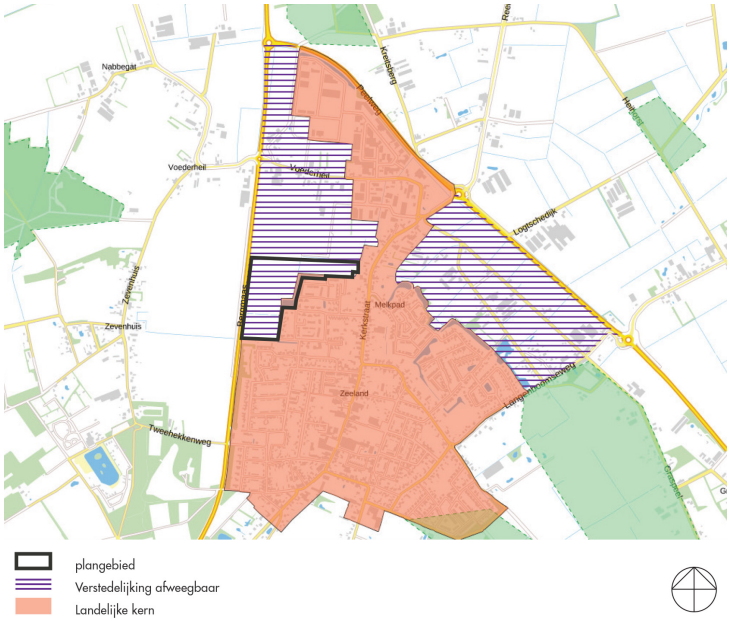
Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

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

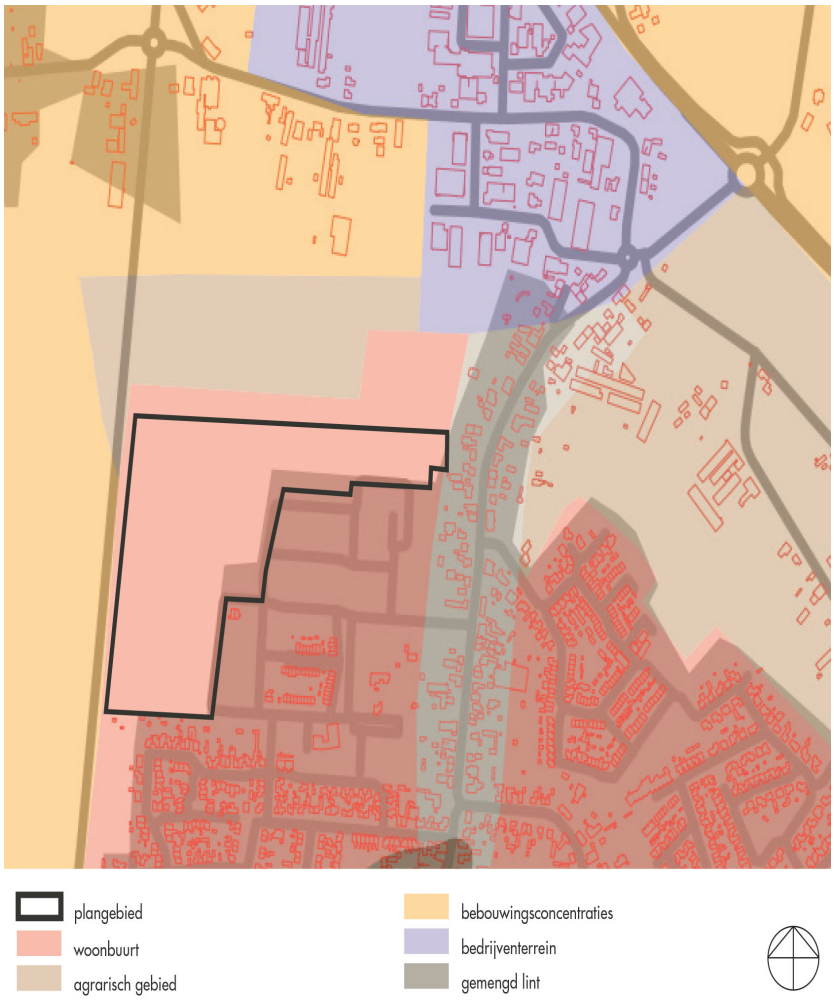
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

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

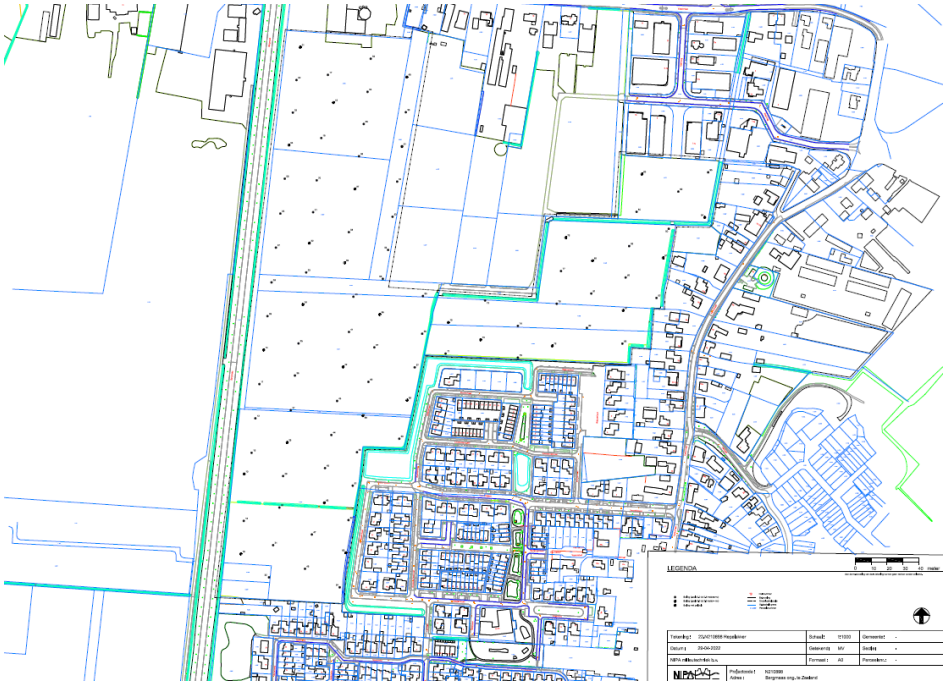
5.1.1 Inleiding

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.

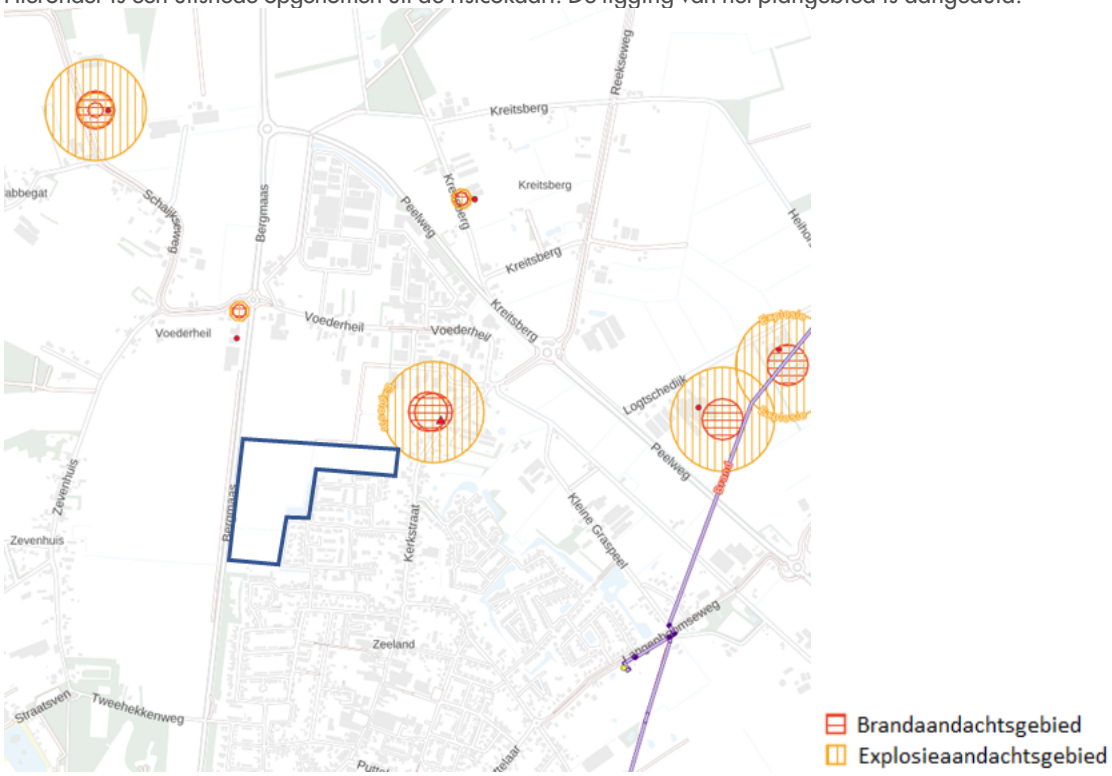
Overige Wet- en regelgeving
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

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.

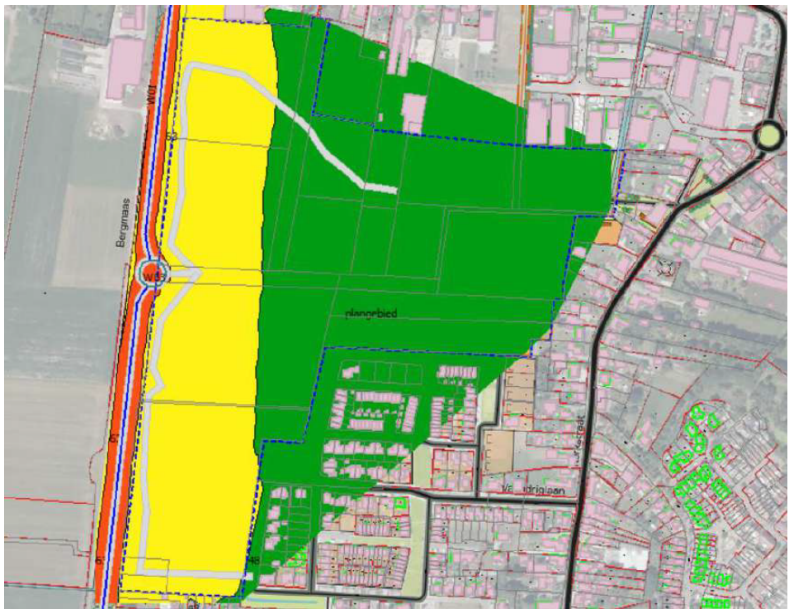
De doorrekening heeft plaatsgevonden op 3 waarneemhoogten.

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.

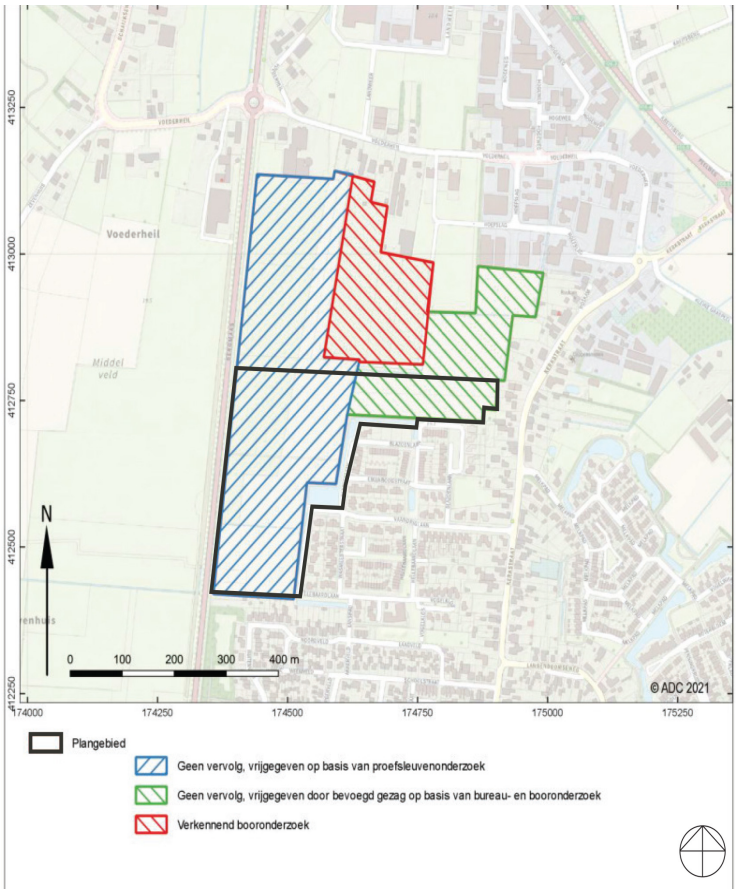
5.9.2 Analyse

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

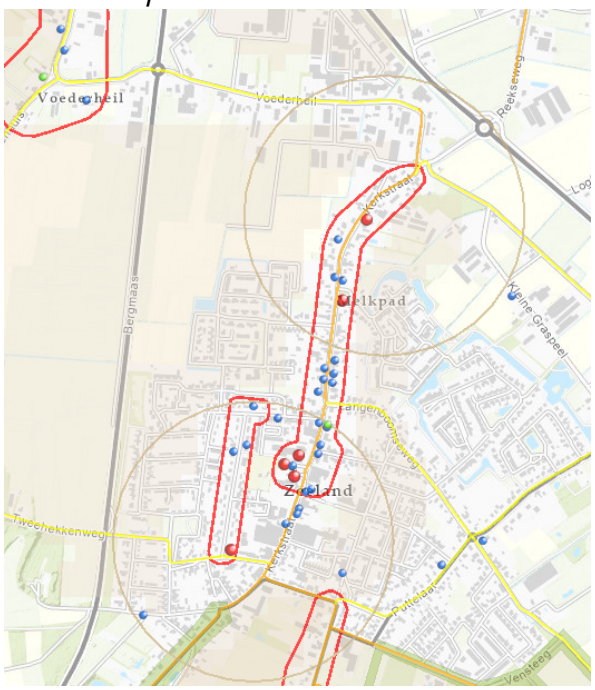
Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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:

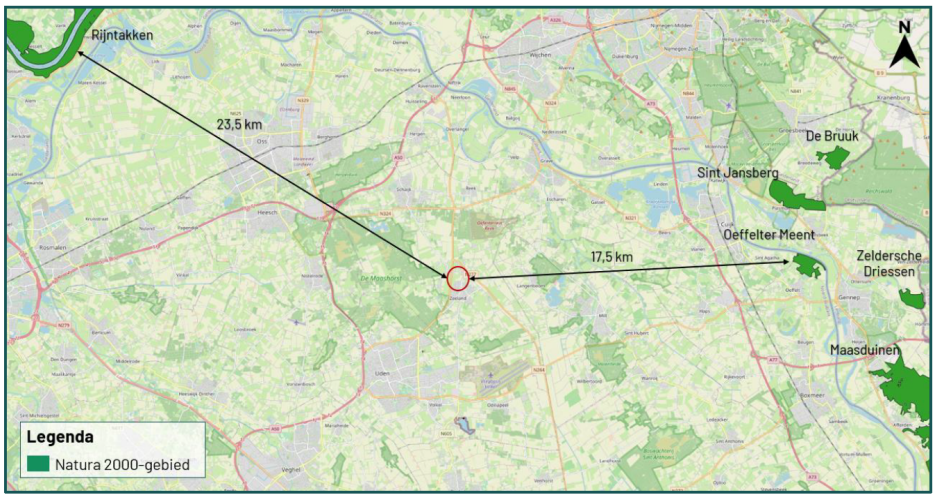
- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

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.

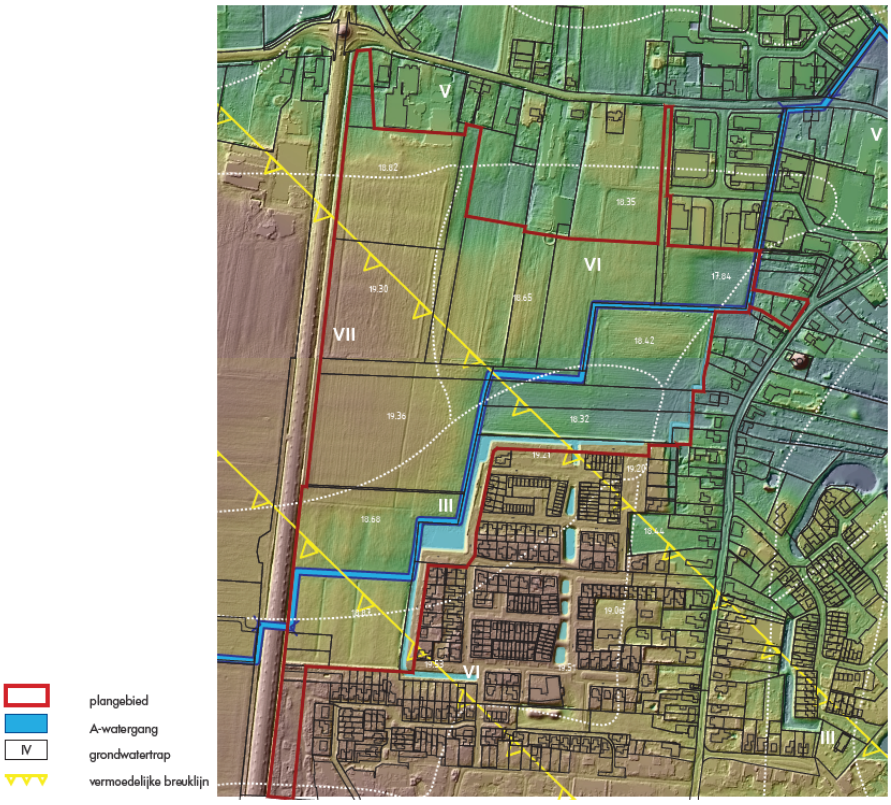
5.12.3 Watersysteem

5.12.3.1 Bodem

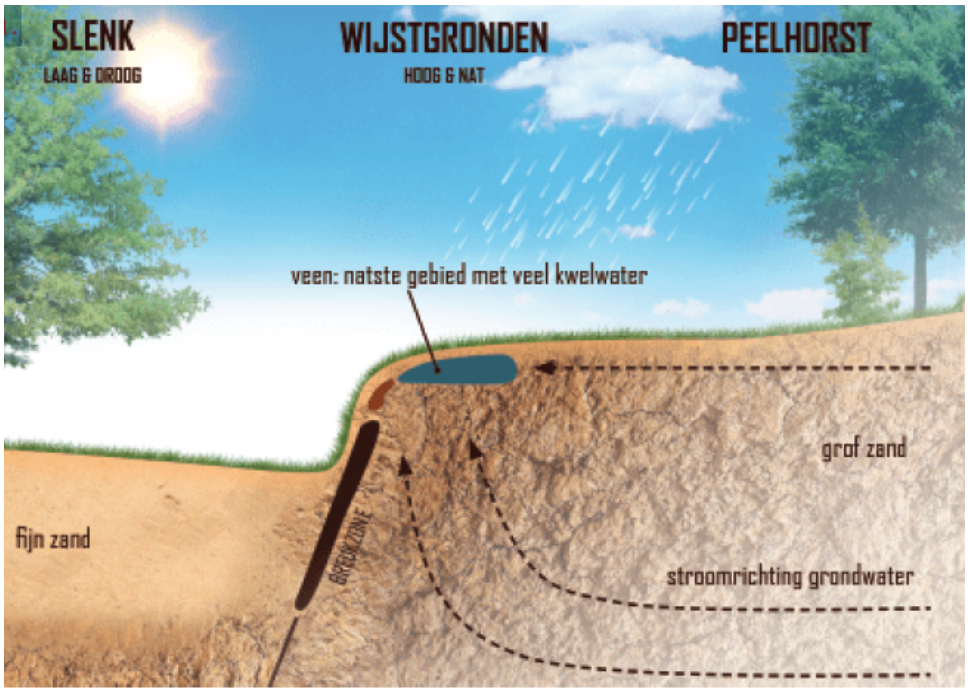
Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen zal in een later stadium een infiltratieonderzoek plaatsvinden voor bepaling van de uitgangspunten van de waterberging en waterloop. De resultaten hiervan zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd.

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.

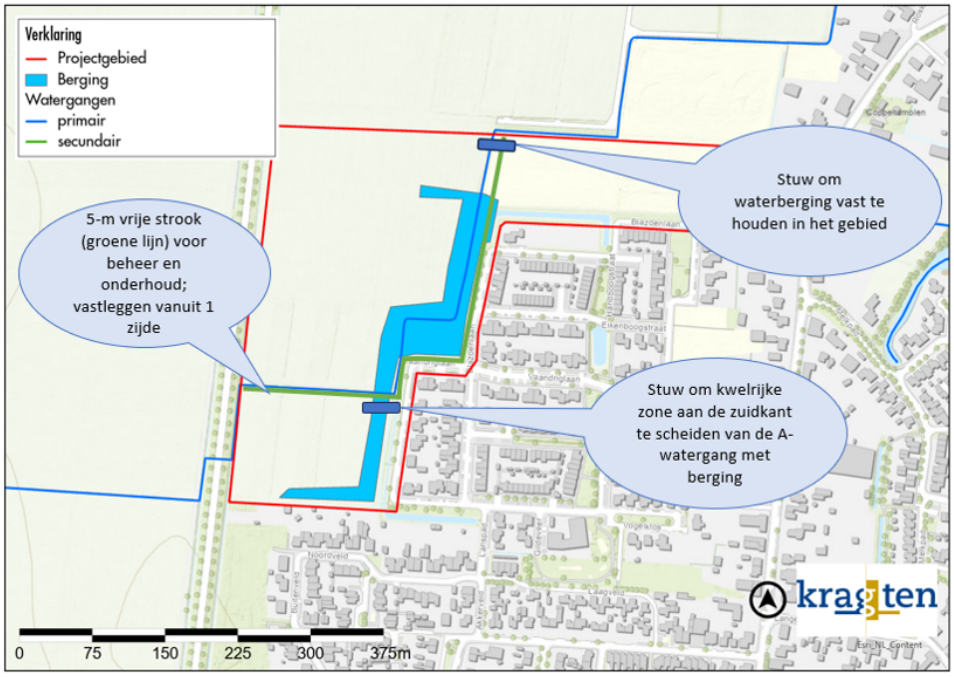
Bestaande waterberging Repelakker I en II
De bestaande waterberging zal samengevoegd worden met de nieuwe bergingsopgave van de nieuwe ontwikkeling. Aan de west- en noordzijde van Repelakker II zijn 2 waterbassins aanwezig met een totaal bergend vermogen van ca. 2.850 m^3.

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.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 15106-2025

Onderwerp: Evaluatie verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Auteur	:	Anne Meulepas
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	Anne.Meulepas@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp

Evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bij een bopa.

Voorstel

1. Vast te stellen de lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsactiviteit waarbij participatie door initiatiefnemer verplicht is, te weten:
    a. In ieder geval als de lijst van aangewezen gevallen waarin de gemeenteraad bindend advies dient te geven van toepassing is;
    b. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere (tijdelijke) woningen;
    c. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van bedrijven;
    d. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van agrarische bedrijven;
    e. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van detailhandel;
    f. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van horeca;
    g. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van dienstverlening;
    h. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag;
    i. infrastructurele projecten;
    j. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
    k. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning;
    l. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
    m. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein;
    n. het realiseren en/of gebruiken van verblijfsruimte voor internationale werknemers.
2. In te trekken de op 16 november 2023 vastgestelde lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie door initiatiefnemer verplicht is.

Inleiding
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet heeft 26 oude wetten binnen het ruimtelijk domein gebundeld tot één integrale wet.
Als een nieuw initiatief niet past in het omgevingsplan, kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het omgevingsplan. Dit heet de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten in welke gevallen er bij een bopa bindend advies aan de raad gevraagd moet worden en wanneer er verplicht geparticipeerd moet worden door een initiatiefnemer. De volgende twee lijsten zijn destijds vastgesteld.

Bindend adviesrecht
Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij de gemeenteraad is aangewezen als adviseur:

a. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie;
b. bovenlokale infrastructurele projecten, zoals hoogspanningsverbindingen of aanpassingen aan N-wegen;
c. het oprichten, bouwen, uitbreiden of veranderen van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening als er sprake is van een maatschappelijk gevoelig initiatief, zoals bijvoorbeeld een school, een crematorium, een AZC, een religieuze ontmoetingsplek of mestverwerkend bedrijf;
d. het bouwen op, uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein.

Verplichte participatie
Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie voor de initiatiefnemer verplicht is:

a. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere woningen;
b. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van bedrijven;
c. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag
d. infrastructurele projecten
e. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
f. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
g. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning
h. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
i. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein.

In het raadsbesluit van 16 november 2023 is tevens besloten dat deze lijsten uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet geëvalueerd dienen te worden. Deze evaluatie gaat enkel over de inhoud van de twee lijsten.

Er is gekozen voor een interne evaluatie met de planjuristen van Planvorming & Ontwerp en omgevingsadviseurs van Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving met ondersteuning van een participatieadviseur.

<u>Bindend advies</u>
Er bestaat op dit moment geen behoefte om de lijst voor het bindend adviesrecht aan te passen. Er zijn geen nieuwe inzichten opgedaan waaruit blijkt dat er categorieën toegevoegd dienen te worden of dat de genoemde categorieën overbodig of onpraktisch zijn. Deze lijst wordt dus niet aangepast.
<u>Verplichte participatie</u>

Er bestaat de behoefte om de lijst voor verplichte participatie aan te passen. Omgevingsadviseurs hebben gemerkt dat enkele bestaande categorieën verduidelijkt dienen te worden voor aanvragers van de bopa. Daarnaast wordt er een categorie verwijderd van de lijst en wordt er een categorie toegevoegd.

De voorgestelde wijzingen staan hieronder dikgedrukt en cursief.

Verplichte participatie
Op grond van de evaluatie wordt de volgende lijst voorgesteld met categorieën van buitenplanse omgevingsactiviteiten waarbij participatie voor de initiatiefnemer verplicht is:

a. **in ieder geval als de lijst van aangewezen gevallen waarin de gemeenteraad bindend advies dient te geven van toepassing is;**
b. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere ***(tijdelijke)*** woningen;
c. het oprichten, veranderen of uitbreiden van bedrijven;
d. **h*et oprichten, veranderen of uitbreiden van agrarische bedrijven;***
e. ***het oprichten, veranderen of uitbreiden van detailhandel;***
f. ***het oprichten, veranderen of uitbreiden van horeca;***
g. ***het oprichten, veranderen of uitbreiden van dienstverlening;***
h. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag;
i. infrastructurele projecten;
j. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
k. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning;
l. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
m. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein;
n. ***het realiseren en/of gebruiken van verblijfsruimte voor internationale werknemers.***

Beoogd effect
M Met dit besluit wordt naar aanleiding van de evaluatie de lijst van verplichte participatie verbeterd.

Argumenten
1.1. *De lijst met categorieën voor verplichte participatie is nader aangevuld*
Er zijn enkele categorieën verduidelijkt en toegevoegd. Er is verduidelijkt dat als het bindend advies van toepassing is, er altijd geparticipeerd dient te worden. Daarnaast bestond er onduidelijkheid over categorie b van de lijst voor verplichte participatie. De indruk werd gewekt dit enkel ging over bedrijven op een bedrijventerrein en dat is niet de bedoeling geweest. Daarom is in categorie c t/m f verduidelijkt dat er geparticipeerd dient te worden bij de oprichting, verandering of uitbreiding van elke vorm van bedrijfsvoering. Dit past bij de doelstelling van gemeente Maashorst om participatie zo veel mogelijk te stimuleren.

1.2 *Een onderdeel is van de lijst geschrapt.*
Uit de evaluatie bleek dat participatie bij het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet nodig is. Voorbeelden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde zijn: terreinafscheidingen, vlaggenmasten of overkappingen. Naar ons oordeel is participatie in deze gevallen onnodig bezwarend voor initiatiefnemers en daarom is dit onderdeel van de lijst geschrapt.

1.3 *In het nieuwe beleid huisvesting internationale werknemers staat dat participatie verplicht is.*

Door dit onderdeel toe te voegen is het gewaarborgd dat participatie bij de huisvesting van internationale werknemers verplicht is.

2.1 *De eerder vastgestelde lijst voor verplichte participatie dient ingetrokken te worden.*
Met dit beslispunt wordt de eerdere vastgestelde lijst voor verplichte participatie ingetrokken. Dit is nodig, omdat er anders twee lijsten naast elkaar bestaan.

Kanttekeningen

1.1 *Initiatiefnemers zullen in meer gevallen verplicht zijn te participeren.*
De uitbreiding met lijst van verplichte participatie betekent dat initiatiefnemers in meer gevallen zullen moeten participeren. Het voordeel hiervan is dat het houden van een omgevingsdialoog hopelijk betere ruimtelijke plannen zullen opleveren.

Financiën

Geen financiële gevolgen.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie

De evaluatie is intern uitgevoerd met de planjuristen van Planvorming & Ontwerp samen met de omgevingsadviseurs van VTH met ondersteuning van een participatieadviseur. Dit voorstel gaat uitdrukkelijk niet over de manier waarop er geparticipeerd dient te worden en andere onderwerpen welke in de participatieverordening aan bod komen.

Communicatie

Het besluit zal via het gemeenteblad gepubliceerd worden en zal intern aan collega's worden gecommuniceerd. Verder zal de aangepaste lijst op de website van de gemeente Maashorst geplaatst worden.

Vervolg

Na publicatie van het besluit treedt het in werking. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit.

Bijlagen ter informatie

1. Bevindingen evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bopa

Uden, 2 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Raadsbesluit

Zaaknummer: 15106-2025

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 2 september 2025:

gelet op artikel 16.55 zevende lid van de Omgevingswet;

b e s l u i t

1. Vast te stellen de lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie door initiatiefnemer verplicht is, te weten:
    a. in ieder geval als de lijst van aangewezen gevallen waarin de gemeenteraad bindend advies dient te geven van toepassing is;
    b. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere (tijdelijke) woningen;
    c. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van bedrijven;
    d. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van agrarische bedrijven;
    e. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van detailhandel;
    f. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van horeca;
    g. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van dienstverlening;
    h. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag;
    i. infrastructurele projecten;
    j. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
    k. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning;
    l. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
    m. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein;
    n. het realiseren en/of gebruiken van verblijfsruimte voor internationale werknemers.
2. In te trekken de op 16 november 2023 vastgestelde lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie door initiatiefnemer verplicht is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2025

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
N.E. Gradisen	J.A. van der Pas

Bijlage 1: bevindingen evaluatie bindend adviesrecht en verplichte participatie bopa

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor is er geen sprake meer van meerdere bestemmingsplannen, maar één omgevingsplan. Als een nieuw initiatief niet past in het omgevingsplan, kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het omgevingsplan. Dit heet de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten in welke gevallen er bij een bopa bindend advies aan de raad gevraagd moet worden en wanneer er verplicht geparticipeerd moet worden door een initiatiefnemer. De volgende twee lijsten zijn vastgesteld.

Bindend adviesrecht
Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij de gemeenteraad is aangewezen als adviseur:

a. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie;
b. bovenlokale infrastructurele projecten, zoals hoogspanningsverbindingen of aanpassingen aan N-wegen;
c. het oprichten, bouwen, uitbreiden of veranderen van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening als er sprake is van een maatschappelijk gevoelig initiatief, zoals bijvoorbeeld een school, een crematorium, een AZC, een religieuze ontmoetingsplek of mestverwerkend bedrijf;
d. het bouwen op, uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein.

Verplichte participatie
Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie voor de initiatiefnemer verplicht is:

a. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere woningen;
b. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van bedrijven;
c. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag
d. infrastructurele projecten
e. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
f. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
g. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning
h. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
i. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein.

In dit besluit is tevens besloten dat deze lijsten uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet geëvalueerd dienen te worden.

Opzet evaluatie:
Uit het raadsbesluit blijkt dat de evaluatie enkel gaat om de inhoud van de twee lijsten. Verder zijn er geen voorwaarden gesteld aan de vorm van de evaluatie. Er is gekozen om de evaluatie intern uit te voeren met de planjuristen van Planvorming & Ontwerp en de omgevingsadviseurs van Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving met ondersteuning van een participatieadviseur.

<u>Bindend adviesrecht</u>
Er bestaat op dit moment geen behoefte om de lijst voor het bindend adviesrecht aan te passen. Er zijn geen nieuwe inzichten opgedaan waaruit blijkt dat er categorieën toegevoegd dienen te worden of dat de genoemde categorieën overbodig of onpraktisch zijn. Deze lijst wordt dus niet aangepast.

Verplichte participatie

Er bestaat de behoefte om de lijst voor verplichte participatie aan te passen. Omgevingsadviseurs hebben gemerkt dat enkele bestaande categorieën verduidelijkt dienen te worden voor aanvragers van de bopa. Daarnaast wordt er een categorie verwijderd van de lijst en wordt er een categorie toegevoegd.

Voorgestelde wijzigingen

Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij participatie voor de initiatiefnemer verplicht is:

a. in ieder geval als de lijst van aangewezen gevallen waarin de gemeenteraad bindend advies dient te geven van toepassing is;
b. het bouwen, verbouwen of uitbreiden van één of meerdere ***(tijdelijke)*** woningen;
c. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van bedrijven;
d. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van agrarische bedrijven;
e. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van detailhandel;
f. het oprichten, veranderen, of uitbreiden van horeca;
g. het oprichten, veranderen of uitbreiden van dienstverlening;
h. projecten met betrekking tot energieopwekking en energieopslag;
i. infrastructurele projecten;
~~het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde~~;
j. activiteiten die project-m.e.r.-plichtig zijn;
k. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning;
l. de realisering en uitbreiding van maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen en bedrijven;
m. het bouwen, op uitbreiden of veranderen van (het gebruik van) een defensieterrein;
n. het realiseren en/of gebruiken van verblijfsruimte voor internationale werknemers.

Toelichting

1. Ter verduidelijking is toegevoegd dat bij een aanvraag, waarop het bindend advies van de raad van toepassing is, er altijd geparticipeerd dient te worden door de initiatiefnemer.
2. Bij onderdeel b wordt verduidelijkt dat ook bij tijdelijke woningen, zoals in geval van mantelzorg of premantelzorg geparticipeerd dient te worden.
3. De categorie bedrijven is nader verduidelijkt naar agrarische bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening. Ook bij dit soort bedrijven dient geparticipeerd te worden.
4. We zijn tot de conclusie gekomen het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde niet nodig is. Voorbeelden hiervan zijn terreinafscheidingen, vlaggenmasten of overkappingen. Naar ons oordeel is participatie in deze gevallen onnodig bezwarend en daarom stellen we voor dit onderdeel van de lijst te schrappen.
5. In het nieuwe beleid huisvesting internationale werknemers staat dat participatie verplicht is. Om dit te kunnen toepassen dit onderdeel m toegevoegd te worden aan deze lijst.

Technische vraag

Zaaknr.: 15106-2025

Technische vraag aan: Ruimte/ Planvorming en ontwerp

Onderwerp: Evaluatie verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit

PRO onderschrijft het belang van een duidelijke en werkbare regeling voor verplichte participatie bij BOPA-aanvragen. Bij de onder punt 1.2 beargumenteerde wijziging, waarin wordt voorgesteld de categorie *'bouwwerken, geen gebouw zijnde'* te schrappen, hebben wij echter enkele vragen. Wij begrijpen de wens om kleine bouwwerken, zoals terreinafscheidingen, vlaggenmasten of overkappingen, buiten de participatieplicht te houden, maar constateren dat onder deze categorie ook grotere en impactvollere bouwwerken kunnen vallen die wél van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen:

1. Komen door het schrappen van de categorie *'bouwwerken, geen gebouw zijnde'* ook grotere of infrastructurele bouwwerken, zoals (fiets)bruggen, geluidschermen, laadpleinen met carports, zendmasten of waterbouwkundige werken, buiten de participatieplicht te vallen?

2. Worden dergelijke bouwwerken door het college beschouwd als *infrastructurele projecten*, of ziet men die term vooral als betrekking hebbend op wegen en verkeersinfrastructuur? Wat wordt precies onder 'infrastructurele projecten' verstaan?

3. Is bij de evaluatie gekeken naar voorbeelden uit andere gemeenten waar men *'bouwwerken, geen gebouw zijnde'* niet volledig heeft geschrapt, maar werkt met drempelwaarden of specifieke uitzonderingen?

4. Hoe wordt omgegaan met het met bouwwerken en voorzieningen waarbij geluid (bij ingebruikname) een wezenlijk aspect vormt, zowel qua hinderlijkheid als qua geluidsbelasting (dB-waarden)? Denk hierbij aan bijvoorbeeld installaties voor energieopwekking of -opslag (transformatorstations, koelinstallaties), bouwwerken met ventilatoren en andere technische installaties. Vallen dit soort geluid producerende bouwwerken, voor zover deze onder 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' kunnen vallen, nog onder de participatieplicht?

5. Is bij het voorstel tot schrappen van de categorie *'bouwwerken, geen gebouw zijnde'* ook gekeken naar het alternatief om met drempelwaarden te werken (bijvoorbeeld hoogte, oppervlakte of geluidsniveau)? Zo ja, welke overwegingen zijn daarbij gemaakt? Zo nee, waarom niet?

Ondertekening:

Datum indiening	:	28-10-2025
Fractie	:	PRO
Naam indiener	:	Cock de Jong
iBabs nr.	:	207

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Ruimte/ Planvorming en ontwerp
Datum: 30-10-2025
Vraag: Vraag 1 tot en met 5 Antwoord: Er worden terechte technische vragen gesteld over het schrappen van het onderdeel *bouwwerk, geen gebouw zijnde* van de lijst verplichte participatie. Deze vragen geven aanleiding om dit raadsvoorstel van de agenda te halen en te verbeteren. Hiervoor is wel tijd nodig. In het aangepaste stuk zal er ook antwoord gegeven worden op de gestelde vragen.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 24440-2024

Onderwerp: Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Auteur	:	Margeertje Schampers / Letty van Lieshout	
Domein/team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling	
E-mail	:	margeertje.schampers@gemeentemaashorst.nl	Effect op de begroting
Port.	:	G.V.I.C. van Heeswijk	☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Voorstel
1. De Eerste wijziging Verordening Winkteltijden gemeente Maashorst vast te stellen.

Inleiding
In het kader van de wet Arhi zijn de winkeltijdenverordeningen van de voormalige gemeenten Landerd en Uden geharmoniseerd. Omdat er verschil zat in de verordeningen is bij de harmonisatie gekozen voor de meest ruime verordening. Winkels mogen nu iedere dag van het jaar geopend zijn tussen 06:00 en 22:00 uur. Indien een ondernemer tussen 22:00 en 06:00 uur geopend wil zijn, dient hiervoor op basis van de Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst een ontheffing te worden aangevraagd. Gebleken is dat op dit punt de nu geldende verordening juridisch niet aansluit bij de feitelijk gewenste situatie. Daarom wordt voorgesteld de Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst aan te passen om een goede balans te geven tussen de te beschermen belangen op gebied van openbare orde en woon- en leefklimaat en het belang van de ondernemer.

Beoogd effect
Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst aan laten sluiten bij de feitelijk gewenste situatie.

Argumenten
1.1 De in de huidige verordening opgenomen ontheffingsmogelijkheid is te ruim geformuleerd.
Op basis van de huidige verordening kan een gevraagde ontheffing worden geweigerd indien de woon- en leefsituatie en/of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed door de openstelling van de winkel. Uit jurisprudentie blijkt dat het woonklimaat nadelig wordt beïnvloed wanneer het slaapgenot wordt aangetast en dat hiervan sprake is wanneer een winkel, gelegen in een omgeving met woningen, tussen 22:00 en 06:00 uur geopend mag zijn. Omdat in de huidige verordening sprake is van een kán-bepaling, dient bij iedere ontheffingsaanvraag

onderzoek te worden gedaan naar de nadelige beïnvloeding van het woon- en leefklimaat. In de praktijk liggen winkels in het centrum in de directe omgeving van woningen. Gelet op de door de gemeente te beschermen belangen, zijnde bescherming van de openbare orde en woon- en leefklimaat, dient een structurele ontheffing te worden geweigerd.

1.2 De voorgestelde wijziging sluit aan bij de feitelijk gewenste situatie.
Door de voorgestelde wijziging kan een structurele ontheffing niet meer worden verleend, maar is er voldoende ruimte om een incidentele ontheffing te verlenen. Een incidentiele ontheffing kan worden verleend bij bijvoorbeeld de volgende activiteiten: een eenmalige opening van een boekenwinkel om middernacht vanwege de start van verkoop van een bepaald populair boek, een bijzondere incidentele openstelling vanwege een jubileum, een opening vanwege een bijzondere ludieke actie of tijdens een evenement zoals de kermis. Een dergelijk ontheffing systeem is toegestaan op basis van de Dienstenrichtlijn. Dit laatste is bevestigd door het College van beroep voor het bedrijfsleven waarbij de gemeente partij was en in het gelijk is gesteld (zie Cbb 12 maart 2024, ECLI:NL:CBB:2024:167).

1.3 De voorgestelde wijziging geeft meer duidelijkheid en zekerheid.
Gelet op de omstandigheden wanneer wel of geen ontheffing kan worden verleend, is gebleken dat de huidige verordening in juridische zin te ruim is. Door de verordening aan te passen, wordt aan ondernemers duidelijkheid en zekerheid geboden wanneer een ontheffing wel kan worden verleend. Een bepaling die weliswaar ruim is, maar welke in de praktijk door de situatie ter plaatse niet zo kan worden toegepast, geeft onduidelijkheid en onzekerheid. Het wekt verwachtingen die in de praktijk niet waargemaakt kunnen worden.

1.4 De voorgestelde wijziging vereenvoudigt de afhandeling van aanvragen.
Doordat de bepaling nu juridisch te ruim is, moet bij iedere aanvraag voor een ontheffing een uitgebreide motivering worden gegeven. Door de bepaling aan te passen en aan te laten sluiten bij de feitelijk gewenste situatie, kan in de motivering worden verwezen naar de verordening. Dit zorgt voor een vereenvoudiging van afhandeling van aanvragen en een vermindering van bezwaar- en eventuele hoger beroepsprocedures.

Kanttekeningen

1.1 De aanpassing kan voelen als een beperking.
Het inperken van de ontheffingsmogelijkheid lijkt ogenschijnlijk als een beperking. Echter, in de praktijk kan de verlening niet zo ruim worden toegepast vanwege de verplichte belangenafweging. In het kader van rechtszekerheid en duidelijkheid voor de ondernemer en de omgeving is het daarom wenselijk de verordening te wijzigen en aan te laten sluiten bij de feitelijk gewenste situatie.

Financiën

Niet van toepassing.

Duurzame ontwikkeling

Participatie
De voorgenomen wijziging van de Verordening Winkeltijden is besproken met de partijen in Stichting Uden Centrum Management (UCM), waaronder de vereniging Uden Centrum Ondernemers (UCO). Deze partijen zijn het eens met de voorgestelde wijziging.

Communicatie
Na vaststellen van de Eerste wijziging Verordening Winkteltijden gemeente Maashorst zal deze overeenkomstig de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad.

Vervolg
De huidige verordening wordt door vaststelling van de Eerste wijziging Verordening Winkteltijden gemeente Maashorst gewijzigd en vanaf datum van inwerkingtreding gewijzigd raadpleegbaar. Ter verduidelijking is de geconsolideerde versie van de Verordening Winkeltijden bij dit voorstel gevoegd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
1. Raadsbesluit Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Bijlagen ter informatie
1. Geconsolideerde versie Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Maashorst, 30 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Raadsbesluit

Zaaknummer: 24440-2024

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 30 september 2025:

gelet op artikel 3 van de Winkeltijdenwet;

b e s l u i t

vast te stellen de

Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst

Artikel I. Wijziging
De Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst 2023 wordt gewijzigd als volgt:

A. Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:
het eerste lid wordt vervangen door: 'Het college kan op aanvraag ontheffing verlenen van de in artikel 2, eerste lid, van de Winkeltijdenwet vervatte verboden voor incidentele bijzondere gelegenheden van tijdelijke aard'.

Artikel II. Overgangsrecht
Aanvragen om ontheffing die zijn ingediend onder de Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst 2023, maar waarop nog niet is beschikt bij het in werking treden van de Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst, worden afgehandeld overeenkomstig de geldende verordening op moment van indiening.

Artikel III. Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.

Artikel IV. Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Eerste wijziging Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2025.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

mr. N.E. Gradisen J.A. van der Pas

Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst 2023

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. college: het college van burgemeester en wethouders;
b. feestdagen: Nieuwjaarsdag, tweede Paasdag, Hemelvaartsdag, tweede Pinksterdag, eerste en tweede Kerstdag;
c. 19 uurs-dagen: Goede Vrijdag na 19 uur, 4 mei na 19 uur en 24 december na 19 uur;
d. werkdagen: maandag tot en met zaterdag;
e. winkel: een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin goederen aan particulieren plegen te worden verkocht, zoals bedoeld in de Winkeltijdenwet.

Artikel 2. Algemene vrijstelling

Voor de in artikel 2, eerste lid, van de Winkeltijdenwet vervatte verboden geldt een algemene vrijstelling op zon- , feest-, en 19 uurs-dagen van 6.00 uur tot 22.00 uur.

Artikel 3. Individuele ontheffingen openstelling voor 6.00 uur en na 22.00 uur

Lid 1. Het college kan op aanvraag ontheffing verlenen van de in artikel 2, eerste lid, van de Winkeltijdenwet vervatte verboden voor incidentele bijzondere gelegenheden van tijdelijke aard.
Lid 2. Het college kan nadere voorwaarden en beperkingen aan de ontheffing verbinden.
Lid 3. De ontheffing kan onder meer worden geweigerd indien de woon- en leefsituatie en/of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed door de openstelling van de winkel.

Artikel 4. Overdracht van de ontheffing

Lid 1. Ontheffingen op grond van deze verordening zijn overdraagbaar na verkregen toestemming van het college.
Lid 2. In geval van een voorgenomen overdracht van de in het eerste lid bedoelde ontheffing doet de houder van de ontheffing hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan het college onder vermelding van de naam en het adres van de voorgestelde rechtverkrijgende.

Artikel 5. Beslistermijn

Lid 1. Het college beslist op een aanvraag om ontheffing binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
Lid 2. Het college kan de beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.

Artikel 6. Intrekken of wijzigen ontheffing

Het college kan een ontheffing intrekken of wijzigen als:

a. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
b. verandering van omstandigheden of inzichten dit naar hun oordeel noodzakelijk maken in het belang van de belangen ter bescherming waarvan de ontheffing is vereist;
c. de exploitatie van de winkel op basis van de ontheffing gevaar oplevert voor de openbare orde, de veiligheid of het woon- en leefklimaat ter plaatse;
d. aan de ontheffing verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
e. van de ontheffing geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarbij gestelde termijn; of
f. de houder dit verzoekt.

Artikel 7. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de door het college aangewezen toezichthouders.

Artikel 8. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Lid 1. De verordening “Verordening winkeltijden gemeente Uden 2020” wordt ingetrokken.
Lid 2. De verordening “Verordening Winkeltijden gemeente Landerd 2013” wordt ingetrokken.
Lid 3. Een krachtens de Verordening winkeltijden gemeente Uden 2020 of Verordening Winkeltijden gemeente Landerd 2013 verleende ontheffing of vrijstelling geldt als ontheffing of vrijstelling verleend krachtens deze verordening. Het college kan deze ambtshalve vervangen door een ontheffing krachtens deze verordening. Ambtshalve vervanging kan gepaard gaan met een wijziging van beperkingen en voorschriften.
Lid 4. Aanvragen om ontheffing die zijn ingediend onder de Verordening winkeltijden gemeente Uden 2020 of Verordening Winkeltijden gemeente Landerd 2013 maar waarop nog niet is beschikt bij het in werking treden van deze verordening, worden afgehandeld overeenkomstig deze verordening.

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

Lid 1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.
Lid 2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Winkeltijden gemeente Maashorst 2023.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 12054-2025

Onderwerp: Verhogen projectbudget van project "Rehabilitatie Efferen"

Auteur	:	Rob Wijnen
Domein/team	:	Ruimte / Civiele techniek
E-mail	:	Rob.Wijnen@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	J.P.A. van den Heuvel

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Projectbudget van project "Rehabilitatie Efferen"

Voorstel

1. In te stemmen met verhoging van het krediet “Rehabilitatie Efferen (FCL 72100040) met € 350.000,-.
2. In te stemmen met het vrij laten vallen van € 350.000,- van het project “Rehabilitatie Batenburglaan” (FCL 72100062).
3. De financiële effecten voor de jaarschijven 2025, 2026 en 2027 ten laste te brengen van de algemene middelen.
4. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging (12054-2025:895606).

Inleiding
In 2022 is er budget beschikbaar gesteld voor de rehabilitatie van de straat Efferen. Door onder andere capaciteitsproblemen is pas in 2024 gestart met de voorbereiding van dit project. In 2025 is een conceptontwerp gemaakt. Van het conceptontwerp is een kostenraming gemaakt. Uit de kostenraming blijkt dat het beschikbare budget uit 2022 niet meer voldoende is voor de werkzaamheden. Redenen hiervoor zijn onder andere burgerparticipatie en een indexatie van 31,8%. Het tekort op het project is hierdoor ca. € 350.000,-.

In 2024 is er budget beschikbaat gesteld voor de rehabilitatie van de straat Batenburglaan. Uit de visuele weginspectie kwam dat de weg gerehabiliteerd moest worden. Uit nadere onderzoeken komt naar voren dat de wegconstructie beter is dan uit de visuele weginspectie kwam. Hierdoor hoeft niet de gehele wegconstructie gerehabiliteerd te worden. Omdat de wegconstructie niet volledig gerehabiliteerd hoeft te worden is er een lager budget nodig voor de voorgenomen werkzaamheden.

Het volledige budget voor de Batenburglaan is reeds beschikbaar en verdeeld over de jaren 2025 t/m 2027. Doordat er minder budget nodig is, kan er € 350.000,- uit de jaarschijf 2027 vrijvallen.
Het vrijgevallen budget kan ingezet worden om het krediet voor de rehabilitatie van Efferen te verhogen.

Beoogd effect
Met het verhoging van het krediet “Rehabilitatie Efferen” kunnen de geplande werkzaamheden worden aanbesteed en uitgevoerd worden.

Argumenten
1.1 De straat Efferen wordt gerehabiliteerd
De straat Efferen is aan het eind van de levensduur en moet gerehabiliteerd worden. Doordat er later me het project gestart kon worden, is het aangevraagde budget uit 2022 niet meer toereikend. Met de verhoging van het krediet “Rehabilitatie Efferen” kunnen de geplande werkzaamheden aanbesteed en uitgevoerd worden.

2.1 De kwaliteit van de Batenburglaan is conform beleid
Uit nadere onderzoeken is gebleken dat de wegconstructie beter is dan uit de visuele inspectie kwam. Hierdoor hoeft niet de gehele wegconstructie gerehabiliteerd te worden. Na uitvoering van de werkzaamheden voldoet de kwaliteit van de Batenburglaan, zoals beschreven in het beleidsplan Wegen.

2.2 De inrichting van de Batenburglaan wordt conform beleid aangepast
De huidige inrichting van de Batenburglaan voldoet niet aan de richtlijnen. Ook met het lagere budget kan de inrichting van de Batenburglaan aangepast worden, zodat de Batenburglaan voldoet aan de richtlijnen.

4.1 De financiële consequenties worden verwerkt in de begroting
Het budget van € 350.000,- dat vrij valt van het project “Rehabilitatie Batenburglaan” kan worden ingezet als dekkingsmiddel voor het tekort op het project “Rehabilitatie Efferen”.

4.2 Geen extra belasting van de begroting
Door budget uit een andere project beschikbaar te stellen, zal de begroting niet extra belast worden.

4.3 Herstel van de begroting
Abusievelijk is, in het zoeken naar financiële ruimte (watervalmethode), onderhavig budget doorgeschoven in tijd. Middels dit voorstel wordt verzocht om een deel van het doorgeschoven budget terug naar voren te halen.

Kanttekeningen

2.1 De kapitaallasten worden in 2025 en 2026 hoger

Door € 350.000,- van het project “Rehabilitatie Batenburglaan” uit de jaarschijf 2027 vrij te laten vallen en in te zetten voor het project “Rehabilitatie Efferen” in 2025, zullen de kapitaallasten in 2025 en 2026 hoger worden dan nu begroot is.

3.1 Nadelige kapitaallast-effecten ten laste brengen van de algemene middelen

Door een deel van het doorgeschoven budget naar voren te halen, zal dit leiden tot een nadelige kapitaallast voor de jaarschijven 2025, 2026 en 2027. Dit nadelig effect wordt laste gebracht van de algemene middelen.

Financiën

Uit de laatste berekeningen komt naar voren dat een aanvullend budget van €350.000,- benodigd is voor de rehabilitatiewerkzaamheden Efferen. Het huidige beschikbare krediet van Efferen is verdeeld over jaarschijven 2025 en 2026, zie onderstaande overzicht.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat de werkzaamheden voor de rehabilitatiewerkzaamheden Batenburglaan tegen lagere kosten kan worden uitgevoerd.

Derhalve wordt verzocht om het krediet Efferen te verhogen met een budget van €350.000,- en de dekking hiervoor te organiseren door het krediet Batenburglaan te verlagen met een overeenkomstig bedrag van €350.000,-, verdeeld over €156.000,- in 2026 en €194.000,- in 2027. Voor Batenburglaan blijft €353.000,- beschikbaar in 2027, om de werkzaamheden in 2027 te kunnen uitvoeren.

Krediet-effect

Omschrijving	Bedrag 2025	Bedrag 2026	Bedrag 2027	Bedrag 2028	Bedrag 2029	
Batenburglaan rehabilitatie	€ -	€ 156.000	€ 547.000	€ -	€ -	Huidige situatie
	€ 350.000	€ -156.000	€ -194.000	€ -	€ -	Deelkrediet naar voren halen van 2027 naar 2025
	€ -350.000	€ -	€ -	€ -	€ -	Deelkrediet vervolgens intrekken
	€ -	**€ -**	**€ 353.000**	**€ -**	**€ -**	Restant krediet Batenburglaan Jaarschijf 2027
Efferen rehabilitatie	€ 346.731	€ 347.000	€ -	€ -	€ -	Huidige situatie
	€ 350.000	€ -	€ -	€ -	€ -	Deelkrediet naar voren halen van 2027 naar 2025
	€ 696.731	**€ 347.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	Nieuw krediet Efferen Jaarschijf 2027

Kapitaallast-effect

Omschrijving	Bedrag 2025	Bedrag 2026	Bedrag 2027	Bedrag 2028	Bedrag 2029	
	1.575 N	11.159 N	5.622 N	122 V	122 V	Effect (per saldo) per jaarschijf

De wijziging leidt tot bovenstaande kapitaallast-afwijking. Door het naar voren halen van krediet worden de kapitaallasten in jaarschijven 2025, 2026 en 2027 hoger en in 2028 en 2029 lager.

Duurzame ontwikkeling
Niet van toepassing.

Participatie
Niet van toepassing.

Communicatie
Niet van toepassing.

Vervolg
Na positieve besluitvorming kunnen de werkzaamheden aan Efferen aanbesteed en uitgevoerd worden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
1. Begrotingswijziging 19 (2025), E-suite 12054-2025:895606

Bijlagen ter informatie
1. Niet van toepassing

Maashorst, 23 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Raadsbesluit

Zaaknummer: 12054-2025

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 23 september 2025:

gelet op artikel 212 van de gemeentewet en de financiële verordening van de gemeente Maashorst;

b e s l u i t

1. In te stemmen met verhoging van het krediet “Rehabilitatie Efferen (FCL 72100040) met € 350.000,-.
2. In te stemmen met het vrij laten vallen van € 350.000,- van het project “Rehabilitatie Batenburglaan” (FCL 72100062).
3. De financiële effecten voor de jaarschijven 2025, 2026 en 2027 ten laste te brengen van de algemene middelen.
4. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging (12054-2025:895606)

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2025.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
N.E. Gradisen	J.A. van der Pas

BEDRIJFS	FCL	TAAK	ECL	KODE_IN	STRUCTUREEL	BEDRAG	KWANTITEIT	BEDRAG_BJR_1	KWANTITE	BEDRAG_BJR_	KWANTITE	BEDRAG_BJR	KWANTITE	BEDRAG_BJR_	KWANTITE	OMSCHRIJVING	Kolom RSV
10	72100040		32004	u	n	350000		0		0		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	79999934		90000	u	n	-350000		0		0		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	3400		90000	u	n	350000		0		0		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	20020		38000	u	n	-350000		0		0		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	62100000		74000	u	j	1575		3111		3032		2953		2874		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	62100000		73000	u	j	0		8750		8750		8750		8750		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen	
10	72100062		32004	u	j	0		-156000		-194000		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	79999934		90000	u	j	0		156000		194000		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	3400		90000	u	j	0		-156000		-194000		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	20020		38000	u	j	0		156000		194000		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	62100000		74000	u	j	0		-702		-2260		-3075		-2996		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	62100000		73000	u	j	0		0		-3900		-8750		-8750		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenbu	
10	60500200		74002	u	j	-1575		-2409		-772		122		122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	60500200		51002	u	j	1575		2409		772		-122		-122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	79999934		73003	i	j	0		8750		4850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	79999934		90000	u	j	0		8750		4850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	1900		90000	u	j	0		-8750		-4850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	20020		38000	u	j	0		8750		4850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	
10	60110000		38000	u	j	-1575		-11159		-5622		122		122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect	

urg
urg
urg
urg
urg
urg

Begrotingswijzigingnummer 19 **dienstjaar** 2025 11-9-2025

Zaaknummer E-suite 12054-2025

betreft: **Verhogen projectbudget van project Reconstructie Efferen**

De raad van de gemeente Maashorst besluit de begroting als volgt te wijzigen:

FCL	Omschrijving FCL	Programma nr	ECL	i/u	n/j	Omschrijving ECL	Debet dienstjaar 2025	Credit dienstjaar 2025	Debet jaar + 1 2026	Credit jaar + 1 2026	Debet jaar + 2 2027	Credit jaar + 2 2027	Debet jaar + 3 2028	Credit jaar + 3 2028	Debet jaar + 4 2029	Credit jaar + 4 2029	Toelichting max 100 tekens per regel
72100040	2022 Rehabilitatie Efferen	kap.dienst	32004	u	n	Uitbestede investeringen algemeen	350.000										Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
79999934	Sluitrek MVA-MN: GWW werken MN	kap.dienst	90000	u	n	Overboeking naar Balans	-350.000										Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
3400	MVA-MN: GWW werken	kap.dienst	90000	u	n	Overboeking naar Balans	350.000										Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
20020	Kruisposten Maashorst	kap.dienst	38000	u	n	Stelpost sluitrekening meerjarenbegroting uitgaven	-350.000										Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
62100000	Algemeen beheer wegen	2	74000	u	j	Rente	1.575		3.111		3.032		2.953		2.874		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
62100000	Algemeen beheer wegen	2	73000	u	j	Afschrijving			8.750		8.750		8.750		8.750		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - ophogen krediet Efferen
72100062	2024 Batenburglaan rehabilitatie	Kap.dienst	32004	u	j	Uitbestede investeringen algemeen			-156.000		-194.000						Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
79999934	Sluitrek MVA-MN: GWW werken MN	kap.dienst	90000	u	j	Overboeking naar Balans			156.000		194.000						Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
3400	MVA-MN: GWW werken	kap.dienst	90000	u	j	Overboeking naar Balans			-156.000		-194.000						Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
20020	Kruisposten Maashorst	Kap.dienst	38000	u	j	Stelpost sluitrekening meerjarenbegroting uitgaven			156.000		194.000						Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
62100000	Algemeen beheer wegen	2	74000	u	j	Rente			-702		-2.260		-3.075		-2.996		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
62100000	Algemeen beheer wegen	2	73000	u	j	Afschrijving					-3.900		-8.750		-8.750		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - verlagen krediet Batenburg
60500200	RENTE EN AFSCHRIJVINGEN	10	74002	u	j	Doorberekende rente kapitaallasten aan taakvelden	-1.575		-2.409		-772		122		122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
60500200	RENTE EN AFSCHRIJVINGEN	10	51002	u	j	Rente rekening courant	1.575		2.409		772		-122		-122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
79999934	Sluitrek MVA-MN: GWW werken MN(K)	kap.dienst	73003	i	j	Afschrijving investeringen (kapitaaldienst)		0		8.750		4.850		0		0	Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
79999934	Sluitrek MVA-MN: GWW werken MN(K)	kap.dienst	90000	u	j	Overboeking naar Balans	0		8.750		4.850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
1900	MVA-EN: Overige (F)	kap.dienst	90000	u	j	Overboeking naar Balans	0		-8.750		-4.850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
20020	Kruisposten Maashorst(F)	kap.dienst	38000	u	j	Stelpost sluitrekening meerjarenbegroting uitgaven	0		8.750		4.850		0		0		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
60110000	Saldi van rekening van baten en lasten	10	38000	u	j	Stelpost sluitrekening meerjarenbegroting uitgaven	-1.575		-11.159		-5.622		122		122		Raadsvoorstel Efferen / Batenburg - financieel effect
							0	0	8.750	8.750	4.850	4.850	0	0	0	0	

Vastgesteld in de (openbare) vergadering van 6-11-2025

Ondertekening bij raadsbesluit

De raad voornoemd

de griffier	de voorzitter
N.E. Gradisen	J.A. van der Pas

								FCL	ECL	K	S	BEDRAG	K	BEDRAG_B	K	BEDRAG_BJR	K	BEDRAG_BJR	K	BEDRAG	K	OMSCHRIJVIN
7u	32u	320u	32004u	7210004032004u	721u	7210u	72100040u	72100040	32004	u	n	350000	0	0		0		0		0		Raadsvoorst
7u	90u	900u	90000u	7999993490000u	799u	7999u	79999934u	79999934	90000	u	n	-350000	0	0		0		0		0		Raadsvoorst
0	90u	900u	90000u	340090000u	340u	3400u	3400u	3400	90000	u	n	350000	0	0		0		0		0		Raadsvoorst
0	38u	380u	38000u	2002038000u	200u	2002u	20020u	20020	38000	u	n	-350000	0	0		0		0		0		Raadsvoorst
6u	74u	740u	74000u	6210000074000u	621u	6210u	62100000u	62100000	74000	u	j	1575	0	3111		3032		2953		2874		Raadsvoorst
6u	73u	730u	73000u	6210000073000u	621u	6210u	62100000u	62100000	73000	u	j	0	0	8750		8750		8750		8750		Raadsvoorst
7u	32u	320u	32004u	7210006232004u	721u	7210u	72100062u	72100062	32004	u	j	0	0	-156000		-194000		0		0		Raadsvoorst
7u	90u	900u	90000u	7999993490000u	799u	7999u	79999934u	79999934	90000	u	j	0	0	156000		194000		0		0		Raadsvoorstel
0	90u	900u	90000u	340090000u	340u	3400u	3400u	3400	90000	u	j	0	0	-156000		-194000		0		0		Raadsvoorstel
0	38u	380u	38000u	2002038000u	200u	2002u	20020u	20020	38000	u	j	0	0	156000		194000		0		0		Raadsvoorst
6u	74u	740u	74000u	6210000074000u	621u	6210u	62100000u	62100000	74000	u	j	0	0	-702		-2260		-3075		-2996		Raadsvoorst
6u	73u	730u	73000u	6210000073000u	621u	6210u	62100000u	62100000	73000	u	j	0	0	0		-3900		-8750		-8750		Raadsvoorst
6u	74u	740u	74002u	6050020074002u	605u	6050u	60500200u	60500200	74002	u	j	-1575	0	-2409		-772		122		122		Raadsvoorstel
6u	51u	510u	51002u	6050020051002u	605u	6050u	60500200u	60500200	51002	u	j	1575	0	2409		772		-122		-122		Raadsvoorst
7i	73i	730i	73003i	7999993473003i	799i	7999i	79999934i	79999934	73003	i	j	0	0	8750		4850		0		0		Raadsvoorst
7u	90u	900u	90000u	7999993490000u	799u	7999u	79999934u	79999934	90000	u	j	0	0	8750		4850		0		0		Raadsvoorst
0	90u	900u	90000u	190090000u	190u	1900u	1900u	1900	90000	u	j	0	0	-8750		-4850		0		0		Raadsvoorst
0	38u	380u	38000u	2002038000u	200u	2002u	20020u	20020	38000	u	j	0	0	8750		4850		0		0		Raadsvoorst
6u	38u	380u	38000u	6011000038000u	601u	6011u	60110000u	60110000	38000	u	j	-1575	0	-11159		-5622		122		122		Raadsvoorst
0	0	0	0	00	0	0	0	0	0			0	0	0		0		0		0		0

controle rubriek 8 in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	0	0	0
jaar 3	0	0	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
Saldo	0	0	0

Toelichting is h
(die met een 8

controle rubriek 9 in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	0	0	0
jaar 3	0	0	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
Saldo	0	0	0

Toelichting is h
(die met een 9

controle categorie 90 (balans BBV) in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	0	0	0
jaar 3	0	0	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
	0	0	0

controle categorie 71 (mutatie reserves) in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	0	0	0
jaar 3	0	0	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
	0	0	0

controle categorie 72 (mutatie voorzieningen) in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	0	0	0
jaar 3	0	0	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
	0	0	0

controle categorie 73 (afschrijvingen) in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**
jaar 1	0	0	0
jaar 2	8750	8750	0
jaar 3	4850	4850	0
jaar 4	0	0	0
jaar 5	0	0	0
	13600	13600	0

controle categorie 74 (rente) in evenwicht			
jaar	**uitg**	**ink**	**saldo**

| | | |

| | | |

| | | |

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

het totaal van de begrotingswijziging

het totaal van alle fcl's in de exploitatie
beginnen) in evenwicht.

het totaal van alle fcl's in de verdeeldienst
beginnen) in evenwicht.

het totaal van alle fcl's m.b.t. investeringen
beginnen) in evenwicht.

het totaal van alle fcl's m.b.t. reserves
} beginnen) in evenwicht.

het totaal van alle fcl's m.b.t. voorzieningen
} beginnen) in evenwicht.

saldo
0
0
0

0
0
0

0
0
0

Technische vraag

Zaaknr.: 12054-2025

Technische vraag aan: Domein Ruimte, team Civiele Techniek

Onderwerp: Raadsvoorstel budget Efferen

1. Is er rekening gehouden met indexering voor het uit te voeren werk aan Efferen als dat start in 2027? Dat ligt immers 2 jaar in de toekomst en in die tijd kunnen de kosten fors oplopen.

2. Wat is de inschatting dat het werk binnen het gevraagde budget uitgevoerd kan worden? Is er al een (onderbouwde) kostenindicatie aanwezig waarop het benodigde krediet gebaseerd is?

Ondertekening:

Datum indiening	:	22-10-2025
Fractie	:	KOMPAS Maashorst
Naam indiener	:	Bas Keijzer
iBabs ID nr	:	204

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Rob Wijnen
Datum: 28-10-2025

Vraag 1:
Is er rekening gehouden met indexering voor het uit te voeren werk aan Efferen als dat start in 2027? Dat ligt immers 2 jaar in de toekomst en in die tijd kunnen de kosten fors oplopen.

Antwoord 1:
Voor de berekening van het benodigde budget is rekening gehouden met de indexering voor 2026. Hiervoor is het gemiddelde indexeringspercentage van de laatste 5 jaar gebruikt. De werkzaamheden zijn voorbereid en na goedkeuring van het voorstel door de gemeenteraad, zal de aanbesteding starten. De werkzaamheden zullen in 2026 worden uitgevoerd. Indexering is dan niet meer van toepassing, omdat een aannemer de aangeboden prijzen die zij in hun aanbieding 1 jaar gestand moet doen.

Vraag 2:
Wat is de inschatting dat het werk binnen het gevraagde budget uitgevoerd kan worden? Is er al een (onderbouwde) kostenindicatie aanwezig waarop het benodigde krediet gebaseerd is?

Antwoord 2:
Voor het project is aan de hand van de vastgestelde ontwerptekeningen een kostenraming opgesteld. Uit deze kostenraming is ook het tekort op het huidige budget duidelijk geworden. In deze kostenraming is rekening gehouden met een percentage voor onvoorziene zaken. Het ontwerp zal niet meer worden gewijzigd. Dus zolang er geen grote onvoorziene zaken aan het licht komen, zal het project binnen het gevraagde budget uitgevoerd worden.

Technische vraag

Zaaknr.: 12054-2025

Technische vraag aan domein/team: Ruimte / Civiele techniek

Onderwerp: Raadsvoorstel Verhogen projectbudget van project "Rehabilitatie Efferen"
In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het tekort van € 350.000 is ontstaan door onder andere burgerparticipatie en een indexatie van 31,8%.

Kunt u specificeren welk deel van dit bedrag betrekking heeft op burgerparticipatie en welk deel op indexatie?

Ondertekening:

Datum indiening	:	23-10-2025
Fractie	:	Jong Maashorst
Naam indiener	:	Ali Akdeniz
iBabs ID nr.	:	205

Antwoord op technische vraag

Technische vraag aan domein/team: Ruimte / Civiele Techniek
Datum: 28-10-2025
Vraag: In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het tekort van € 350.000 is ontstaan door onder andere burgerparticipatie en een indexatie van 31,8%. Kunt u specificeren welk deel van dit bedrag betrekking heeft op burgerparticipatie en welk deel op indexatie? **Antwoord:** De indexatie is berekend aan de hand van de CBS-indexcijfers voor Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Deze indexcijfers zijn voor alle type kosten binnen de GWW (materiaal, materieel en arbeid). Uit deze berekening komt een indexatie van 31,8%. Dit komt overeen met ca. € 250.000,-. De overige verhoging heeft onder andere te maken met burgerparticipatie en externe inhuur. Aanwonenden krijgen meer inspraak in het ontwerpproces. Dit vraagt vaak meer overlegmomenten (tijd) en andere ontwerpkeuzes (bijv. materialen). Het percentage van de kosten dat nodig is voor burgerparticipatie verschilt per project. Uit eerdere soortgelijke projecten blijkt dat buurtparticipatie ca. 5% meer kost. Voor dit project is dat ca. € 45.000,-. Voor dit project is gekozen om een projectleider extern in te huren en de werkvoorbereiding bij een ingenieursbureau onder te brengen in verband met de beschikbare capaciteit van eigen medewerkers.

Technische vraag

Zaaknr.: 12054-2025

Technische vraag aan: Ruimte / Civiele techniek

Onderwerp: Raadsvoorstel - Verhogen projectbudget van project Rehabilitatie Efferen

In het raadsvoorstel '*Verhogen projectbudget Rehabilitatie Efferen'* wordt voorgesteld om € 350.000 over te hevelen van het project Batenburglaan naar Efferen. Dit omdat uit nader onderzoek blijkt dat de **wegconstructie van de Batenburglaan beter is dan uit de eerdere visuele inspectie naar voren kwam**, waardoor niet de volledige rehabilitatie nodig is.

Hierover heeft de fractie van PRO de volgende vragen:

1. Op welke wijze is de visuele inspectie van de Batenburglaan uitgevoerd (methode, frequentie en wie deze heeft uitgevoerd)?
2. Wat wordt in dit geval precies bedoeld met 'wegconstructie'? Gaat het om de fundering en ondergrond, of ook om de asfalt- of bestratingslagen?
3. Wat voor soort aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit bleek dat de wegconstructie beter was dan verwacht?
4. Hoe vaak komt het in de praktijk voor dat resultaten van visuele inspecties achteraf worden bijgesteld op basis van technisch onderzoek?
5. Worden visuele inspecties standaard gecontroleerd of aangevuld met metingen of technische analyses voordat een rehabilitatiebudget wordt vastgesteld?
6. Indien het vrijgevallen budget niet elders nodig was geweest, was het project Batenburglaan dan op basis van de oorspronkelijke inspectie gewoon uitgevoerd?

Ondertekening:

Datum indiening	:	28-10-2025
Fractie	:	PRO
Naam indiener	:	Cock de Jong
iBabs ID nr.	:	206

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Ruimte / Civiele techniek
Datum: 29-10-2025

Vraag 1:
Op welke wijze is de visuele inspectie van de Batenburglaan uitgevoerd (methode, frequentie en wie deze heeft uitgevoerd)?

Antwoord 1:
Iedere 2 jaar wordt door een extern bureau de weginspectie uitgevoerd, conform CROW-publicatie 146b – Globale visuele weginspectie. Deze methode wordt landelijk toegepast. De laatste weginspectie is uitgevoerd door het bedrijf Hein van de Rijt Inspecties.

Vraag 2:
Wat wordt in dit geval precies bedoeld met ‘wegconstructie’? Gaat het om de fundering en ondergrond, of ook om de asfalt- of bestratingslagen?

Antwoord 2:
Onder wegconstructie valt de gehele opbouw van de weg. Deze bestaat uit een zandbed, (puin)fundering en bestrating of asfalt.

Vraag 3:
Wat voor soort aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit bleek dat de wegconstructie beter was dan verwacht?

Antwoord 3:
De gemeente heeft de inspectieresultaten van vorige keren met elkaar vergeleken om te zien of de weg snel is verslechterd, of dat het geleidelijk is gegaan. Vervolgens de weg zelf geschouwd, en op bepaalde (kritische) punten, zoals scheuren in het asfalt, hebben we een boring door de asfaltlagen gemaakt om te zien of de scheuren door alle lagen gingen. De scheuren bleken na deze actie alleen oppervlakkig te zijn. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de onderste constructielagen (fundering en zandbed) geen schades hebben en nog voldoen.
De inspectie, waaruit bepaald is dat de Batenburglaan gerehabiliteerd moet worden, was kort voor het aanvragen van rehabilitatiebudgetten beschikbaar. Uit de visuele inspectie waren de schadebeelden dusdanig dat er besloten is om een rehabilitatiebudget aan te vragen en niet te wachten op een maatregeltoets of nadere onderzoeken.

Vraag 4:

Hoe vaak komt het in de praktijk voor dat resultaten van visuele inspecties achteraf worden bijgesteld op basis van technisch onderzoek?

Antwoord 4:
De visuele inspectie maakt onderdeel uit van de CROW-richtlijn Wegbeheer. In de richtlijn wordt beschreven welke maatregelen gedaan moeten worden bij bepaalde schadebeelden. Voordat deze maatregelen uitgevoerd worden, wordt eerst een toets op de betreffende maatregel gedaan. Hieruit kan komen dat er een andere maatregel wordt gekozen dan die uit de richtlijn komt. Dit wordt na iedere inspectie gedaan en er worden bijna altijd aanpassingen gedaan een aantal maatregelen, omdat bijvoorbeeld er ook andere plannen zijn voor deze straten.

Vraag 5:
Worden visuele inspecties standaard gecontroleerd of aangevuld met metingen of technische analyses voordat een rehabilitatiebudget wordt vastgesteld?

Antwoord 5:
Visuele inspecties worden wel gecontroleerd en ernstige schadebeelden of schadebeelden die onverwacht zijn worden door de gemeente zelf geschouwd/ beoordeeld. Als er aanleiding is zullen aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd. Als nodig geacht wordt dat de weg gerehabiliteerd moet worden, zal er een rehabilitatiebudget worden aangevraagd.

Vraag 6:
Indien het vrijgevallen budget niet elders nodig was geweest, was het project Batenburglaan dan op basis van de oorspronkelijke inspectie gewoon uitgevoerd?

Antwoord 6:
Nee, want uit de nadere onderzoeken is gebleken dat dit niet nodig is. Het resterende budget zou dan, na gereedkomen van de benodigde werkzaamheden, weer vrijvallen.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 27945/2025

Onderwerp: Financiële verordening gemeente Maashorst

Auteur	:	Erik Spierings
Domein/team	:	Dienstverlening / Financiën
E-mail	:	Erik.Spierings@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	G.V.I.C. van Heeswijk

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Financiële verordening gemeente Maashorst

Voorstel

1. Vast te stellen de gewijzigde Financiële verordening gemeente Maashorst

Inleiding
De financiële verordening is onderhevig aan wijzigingen als gevolg van veranderingen in wetgeving en andere inzichten. Zo zijn op 21 maart 2025 het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (BADO) en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) gewijzigd in verband met het verder uitwerken van de rechtmatigheidsverantwoording en de goedkeuringstolerantie.

De raad heeft aangegeven behoefte te hebben aan een duidelijke definitie van ‘grote projecten’. Deze is vastgelegd in artikel 1 van de financiële verordening. Het college toetst voortaan alle nieuwe aanvragen voor investeringskredieten aan deze definitie. Als een krediet volgens deze definitie een groot project is, wordt dit duidelijk vermeld. Dit geldt zowel voor aanvragen in de P&C-documenten als voor afzonderlijke raadsvoorstellen. Het college zal in de loop van 2026 de lopende kredieten herijken aan de nieuwe criteria en dit via de reguliere P&C-cyclus aan de raad voorleggen. Deze voorstellen worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Ook zijn in de financiële verordening diverse grensbedragen aangepast, zodat deze beter aansluiten bij de omvang van onze gemeente. Verder is een wijziging aangebracht waardoor het apart vaststellen van het Normenkader 2025 wordt ondervangen.
Ten slotte zijn enkele begripsbepalingen aangescherpt om in de toekomst misverstanden te voorkomen. De raad is bevoegd om deze verordening te wijzigen en vast te stellen.

Beoogd effect
Een gebalanceerde verordening die de relatie regelt tussen de raad en het college ten aanzien van het financieel beleid, beheer en organisatie. De verordening waarborgt dat aan de eisen van rechtmatigheid, verantwoording en controle wordt voldaan.

Argumenten

1.1 *De verordening moet aansluiten met overige wet- en regelgeving*
Om duidelijke kaders voor de accountantscontrole op te nemen moet onze verordening in overeenstemming zijn met wettelijke regels zoals de BBV en de BADO.

1.2 *Ontwikkelingen en nieuwe inzichten vragen om een aanpassing van de verordening*
De Financiële verordening biedt ruimte voor maatwerk afgestemd op de gemeente Maashorst. Nu stellen we voor om definities, rapportagebedragen en een procedure aan te passen aan de huidige praktijk.

Kanttekeningen

1.1 *Het niet aanpassen van de verordening leidt tot problemen bij de controle van de jaarrekening*
Een verordening die afwijkt van wetgeving zoals BBV en BADO maakt het controle traject met de accountant onnodig ingewikkeld.

Financiën
Niet van toepassing

Duurzame ontwikkeling
Klik of tik om tekst in te voeren.

Participatie
Niet van toepassing

Communicatie
Na vaststelling door de raad wordt de nieuwe verordening bekendgemaakt via de elektronische publicatie in het Gemeenteblad en op www.overheid.nl.

Vervolg
Naast online bekendmaking wordt de nieuwe Financiële verordening binnen 2 weken na vaststelling ter kennisname verzonden naar de provincie.

Bijlagen ter informatie
1. Overzicht wijzigingen Financiële verordening gemeente Maashorst.

Maashorst, 23 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Raadsbesluit

Zaaknummer: 27945-2025

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 september

2025: gelet op artikel 212, eerste lid, van de Gemeentewet;

b e s l u i t

1. De Financiële verordening gemeente Maashorst vast te stellen

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Administratie: het systematisch verzamelen, vastleggen, verwerken en verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen, functioneren en beheersen van de gemeentelijke organisatie en de verantwoording die daarover moet worden afgelegd.
- Groot project: Er is sprake van een groot project als het voldoet aan een combinatie van minimaal twee van de volgende criteria:
  a. Brede impact op de gemeenschap en draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid, uitstraling en duurzaamheid
  b. Van financiële omvang (> € 1.000.000) of met een hoge maatschappelijke of politiek-bestuurlijke impact
  c. Complexiteit (meerdere -fasen, domeinen en vakgebieden, technische uitdaging)
  d. Het betreft meerdere betrokken partijen (diverse belanghebbenden, intern, extern, commerciële partijen, maatschappelijke organisaties e.d.)
  e. Tijd (vaak meerder jaren van planning tot voltooiing)
  f. Risico's en verantwoording (zowel financieel als operationeel)

- Jaargebonden budget: dit is een budget voor een project dat in een specifiek benoemd kalenderjaar wordt uitgevoerd.
- Inkomsten: totaal van de baten voor toevoegingen en onttrekkingen van reserves;
- Netto schuld per inwoner: bruto schuld minus de omvang van de geldelijke bezittingen gedeeld door het aantal inwoners op 31 december van het begrotingsjaar. Onder bruto schuld wordt verstaan het totaal van langlopende leningen, kortlopende schulden, crediteurenvorderingen en overlopende passiva. Onder geldelijke bezittingen wordt verstaan het totaal van leningen aan deelnemingen, leningen aan overige verbonden partijen, leningen aan derden, langlopende uitzettingen, kortlopende uitzettingen, debiteurenvorderingen, liquide middelen en overlopende activa;

- Onbenutte belastingcapaciteit onroerendezaakbelasting: verschil tussen de opbrengst onroerendezaakbelasting bij de tarieven die minimaal nodig zijn voor toegang tot de procedure van artikel 12 van de Financiële-verhoudingswet en de (geraamde) opbrengst onroerendezaakbelasting;
- Overheidsbedrijf: onderneming met privaatrechtelijke rechtspersoonlijkheid, niet zijnde een personenvennootschap met rechtspersoonlijkheid, waarin de gemeente, al dan niet tezamen met een of meer andere publiekrechtelijke rechtspersonen, in staat is het beleid te bepalen of een onderneming in de vorm van een personenvennootschap, waarin een publiekrechtelijke rechtspersoon deelneemt.
- Rechtmatigheidsverantwoording: de rapportage van burgemeester en wethouders waarbij aangegeven wordt in welke mate de totstandkoming van de financiële beheershandelingen en de vastlegging daarvan overeenstemmen met de relevante wet- en regelgeving.
- Team: zoals bedoeld in de Organisatieregeling Maashorst.

Paragraaf 2. Begroting en verantwoording

Artikel 2. Vaststelling programma-indeling en paragrafen

1. De raad stelt bij aanvang van iedere raadsperiode een programma-indeling voor die raadsperiode vast.
2. De raad stelt bij aanvang van iedere raadsperiode op voorstel van burgemeester en wethouders per programma vast:
a. de taakvelden, en
b. de beleidsindicatoren. Het voorstel van burgemeester en wethouders bevat in ieder geval de verplichte beleidsindicatoren, bedoeld in artikel 25, tweede lid, onder a, van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.
3. De raad stelt bij aanvang van iedere raadsperiode vast over welke onderwerpen hij in extra paragrafen naast de verplichte paragrafen van de begroting en de jaarstukken kaders wil stellen en wil worden geïnformeerd.

Artikel 3. Inrichting begroting en jaarstukken

1. Bij de uiteenzetting van de financiële positie in de begroting wordt:
a. van de nieuwe investeringen per investering het benodigde investeringskrediet weergegeven en wordt van de lopende investeringen het geautoriseerde investeringskrediet en de raming van de uitputting van het investeringskrediet in het lopende boekjaar weergegeven, en
b. in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 20 en artikel 21 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten inzicht gegeven in de ontwikkeling van de schuldpositie als gevolg van de begroting, de meerjarenraming, de investeringen en de grondexploitatie.
2. In de jaarrekening wordt van de investeringen de uitputting van de geautoriseerde investeringskredieten en de actuele raming van de totale uitgaven en inkomsten weergegeven.
3. In het overzicht van de geraamde incidentele baten en lasten per programma worden posten vanaf € 100.000 afzonderlijk gespecificeerd.

Artikel 4. Kaders begroting en meerjarenraming

1. Burgemeester en wethouders bieden voor het zomerreces aan de raad een nota aan met een voorstel voor het beleid en de financiële kaders van de begroting voor het volgende begrotingsjaar en de meerjarenraming. De raad stelt deze nota vast.
2. In de begroting wordt een post onvoorzien opgenomen van € 45.000.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

1. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting de baten en de lasten per programma.
2. Bij de begrotingsbehandeling geeft de raad aan van welke nieuwe investeringen hij op een later tijdstip een apart voorstel voor autorisatie van het investeringskrediet wil ontvangen. De overige nieuwe investeringskredieten worden bij de begrotingsbehandeling met het vaststellen van de financiële positie geautoriseerd.
3. Burgemeester en wethouders informeren de raad als zij verwachten, dat de lasten van een programma de geautoriseerde lasten dreigen te overschrijden, de investeringsuitgaven van een investeringskrediet het geautoriseerde investeringskrediet dreigen te overschrijden, of de baten van een programma de geautoriseerde baten dreigen te onderschrijden. De raad geeft aan of hij een voorstel wil voor het wijzigen van het budget.
4. Het college is bevoegd tot het, per geval, doen van uitgaven tot een bedrag van € 100.000 voor eenmalige uitgaven, € 100.000 voor meerjarige uitgaven, € 100.000 voor nieuwe investeringen en

€ 100.000 voor overschrijdingen van lopende investeringen zonder voorafgaande autorisatie door de raad. In de eerstvolgende (tussentijdse) rapportage legt het college daarover verantwoording af.
5. Lid 3 en 4 gelden niet voor uitgaven die samenhangen met inkomsten/bijdragen van derden. Deze moeten door het college goedgekeurd worden en mogen achteraf aan de raad voorgelegd worden via een tussentijdse rapportage of de jaarrekening.
6. Bij de behandeling van de tussentijdse rapportages in de raad bedoeld in artikel 6, eerste lid, doen burgemeester en wethouders voorstellen voor het wijzigen van de geautoriseerde baten en lasten, het wijzigen van de geautoriseerde investeringskredieten en het bijstellen van het beleid. In geval van investeringen met een meerjarig karakter doen burgemeester en wethouders indien nodig ook bij iedere begroting op grond van geactualiseerde ramingen voorstellen voor het wijzigen van de geautoriseerde investeringskredieten.
7. Voor een investering waarvan het investeringskrediet niet met het vaststellen van de begroting is geautoriseerd, leggen burgemeester en wethouders, met inachtneming van lid 4, voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een investeringskrediet aan de raad voor. Bij investeringen groter dan € 1.000.000 informeren burgemeester en wethouders de raad in het voorstel over het effect van de investering op de schuldpositie van de gemeente.

Artikel 6. Tussentijdse rapportages

1. Burgemeester en wethouders informeren de raad tweemaal door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting van de gemeente van het lopende boekjaar.
2. De eerste tussentijdse rapportage bevat een overzicht met de financiële afwijkingen per programma.
3. De tweede tussentijdse rapportages bevat in ieder geval een uiteenzetting van het bijstellen van beleid, de grote projecten, het overhevelingsvoorstel en een overzicht met de financiële afwijkingen per programma.
4. In de tussentijdse rapportages worden afwijkingen op de oorspronkelijke ramingen van de baten en lasten in de begroting groter dan € 100.000 per taakveld of politiek gevoelig toegelicht. Afwijkingen kleiner dan € 100.000 worden gesaldeerd opgenomen.
5. De tussentijdse rapportages worden door de raad vastgesteld.

Artikel 7. Jaarstukken en jaargebonden budgetten

1. Gelijktijdig met het aanbieden van de jaarstukken bieden burgemeester en wethouders de raad het voorstel aan over de bestemming van het jaarrekeningresultaat.
2. De jaarrekening bevat een rapportage over de voortgang van de grote projecten
3. Vooruitlopend op het bestemmingsvoorstel over het jaarrekeningresultaat kunnen burgemeester en wethouders de raad voorstellen om restantmiddelen op onderdelen van het rekeningresultaat over te hevelen naar het volgende begrotingsjaar.
4. Indien activiteiten, waarvoor de raad een eenmalig budget beschikbaar heeft gesteld, niet of niet geheel in het boekjaar kunnen worden uitgevoerd, dan is onder de volgende voorwaarden, de mogelijkheid van overheveling naar het volgende boekjaar aanwezig. Een voorstel hiervoor wordt in de laatste raadsvergadering van het jaar door het college aan de raad voorgelegd als onderdeel van de 2e TURAP als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
a. De jaargebonden budgetten kunnen maximaal één keer overgeheveld worden;
b. het betreft een (deel van een) budget op een programma, dat gerelateerd kan worden aan een activiteit, die niet in het boekjaar wordt uitgevoerd;
c. er is op het budget voldoende ruimte aanwezig en in het nieuwe boekjaar is voor de betreffende activiteit geen budget beschikbaar;

d. aangetoond is dat er omstandigheden zijn waardoor de uitvoering niet heeft kunnen plaatsvinden;
e. aangetoond is dat de beleidsinhoudelijke noodzaak tot uitvoering nog steeds aanwezig is;
f. het over te hevelen budget bedraagt minimaal € 25.000;
g. de uitvoering van de activiteiten kan worden ingebed in de werkplanning van het nieuwe boekjaar, zodat de daadwerkelijke realisatie van de nog uit te voeren prestatie uiterlijk plaatsvindt voor de afronding van het nieuwe boekjaar;
h. het voorstel tot overheveling bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de punten a. tot en met g. wordt voldaan.
5. Er vindt bij de overheveling een beoordeling van het budget en de bijbehorende activiteiten plaats waaruit blijkt dat de uitvoering van de taken in het nieuwe boekjaar reëel is. Indien dit niet het geval is, wordt het budget verlaagd met het bedrag behorende bij de activiteiten die niet in het nieuwe boekjaar kunnen worden uitgevoerd.
6. In de jaarrekening wordt ten aanzien van de via overheveling beschikbaar gekomen budgetten een inhoudelijke toelichting opgenomen.
7. De dekking voor de overheveling verloopt via de reserve bestemde budgetten.

8. Uitgaven die gedekt worden door bijdragen van externen en waarbij de uitgaven en inkomsten gelijk zijn en die eventueel ook over meer jaren uitgevoerd mogen worden, worden ook via het overhevelingsvoorstel aan de raad voorgelegd.

Artikel 8. Wensen en bedenkingen over grote financiële onderwerpen

1. In het kader van de actieve informatieplicht beslissen burgemeester en wethouders niet over:
    a. het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties indien deze niet passen binnen het bestaand beleid en het daarbij behorende financiële kader; en
    b. het verstrekken van kapitaal aan instellingen en ondernemingen,
dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen.

Artikel 9. EMU-saldo

Als het Rijk de gemeente bericht dat alle gemeenten samen het collectieve aandeel van gemeenten in het EMU-tekort, bedoeld in artikel 3, zesde lid, van de Wet houdbare overheidsfinanciën, hebben overschreden, informeren burgemeester en wethouders de raad of een aanpassing van de begroting nodig is. Als burgemeester en wethouders een aanpassing nodig achten, doen burgemeester en wethouders een voorstel voor het wijzigen van de begroting.

Paragraaf 3. Rechtmatigheidsverantwoording

Artikel 10. Verantwoordings- en rapportagegrens rechtmatigheidsverantwoording

1. De raad stelt vast op welke wijze hij door middel van de paragraaf bedrijfsvoering van de begroting en de jaarstukken, naast de verplichte onderdelen van deze paragraaf, wil worden geïnformeerd over rechtmatigheid.
2. In de rechtmatigheidsverantwoording bij de jaarrekening rapporteren burgemeester en wethouders aan de raad over afwijkingen met een verantwoordingsgrens van 2% van de totale lasten van de gemeente, exclusief de dotaties aan de reserves.
3. In de paragraaf bedrijfsvoering worden de geconstateerde afwijkingen (fouten of onduidelijkheden) groter dan € 100.000 nader toegelicht.

Artikel 11. Voorwaardencriterium

1. Het voorwaardencriterium is het criterium van rechtmatigheid, dat betrekking heeft op de eisen die worden gesteld bij de uitvoering van de financiële beheershandelingen. De eisen/voorwaarden zijn afkomstig uit diverse wet- en regelgeving en hebben betrekking op aspecten als doelgroep, termijn, grondslag, administratieve bepalingen, normbedragen, bevoegdheden, bewijsstukken, recht, hoogte en duur.
2. Het normenkader rechtmatigheid bestaat uit de wettelijke voorschriften die de vaststelling van het recht op financiële middelen inhouden, welke openbaar zijn te raadplegen via www.Overheid.nl in de "Wettenbank", "lokaal" en "nationaal" of andere raadpleegbare landelijke voorziening.

Artikel 12 Begrotingscriterium

1. Het begrotingscriterium is een criterium van rechtmatigheid dat betrekking heeft op de grenzen van de baten en lasten in de door de raad geautoriseerde begroting van exploitatie en investeringskredieten

en de hiermee samenhangende programma's, waarbinnen de financiële beheershandelingen tot stand moeten zijn gekomen;
2. De begrotingsrechtmatigheid wordt beoordeeld op het niveau waarop de begroting door de raad is geautoriseerd, zoals is opgenomen in artikel 5.
3. Bij investeringsprojecten wordt de begrotingsrechtmatigheid beoordeeld op het niveau van het totaal gevoteerde kredietbedrag. Een overschrijding van het jaarbudget, passend binnen het totaalbedrag van het krediet, wordt daarmee als rechtmatig beschouwd.
4. Uitgangspunt is dat iedere afwijking van de begroting op het niveau van een programma en investeringen (totaal gevoteerd bedrag) als onrechtmatig wordt beschouwd. Voor overschrijdingen van baten en onderschrijdingen van lasten en baten geldt lid 7. Overschrijdingen van de lasten worden als acceptabel aangemerkt in een van de onderstaande situaties:

a) Begrotingsafwijkingen die passen binnen het vastgestelde beleid van de Raad;
b) Begrotingsafwijkingen waarover de Raad via aan raadsvoorstel, raadsinformatiebrief of op andere wijze is geïnformeerd;
c) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen die volledig worden gecompenseerd door direct gerelateerde baten;
d) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen bij (subsidie) en/of openeindregelingen;
e) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen ten gevolge van interpretatieverschillen bij uitleg van wet en regelgeving en die zijn geconstateerd tijdens en na het verantwoordingsjaar;
f) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van een onttrekking aan een bestemmingsreserve op basis van realisatie voor zover deze onttrekking daarmee voor een gelijk bedrag overeenkomt met de realisatie van de last, en de activiteit nog niet is beëindigd en de resterende lasten volgen in het jaar na het verantwoordingsjaar. Is de activiteit of het project wel beëindigd en zijn de lasten definitief lager dan begroot, dan vindt de onttrekking overeenkomstig het begrote bedrag plaats en wordt de Raad een voorstel gedaan tot nadere aanwending van de bestemmingsreserve.
g) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van verplichte uitgaven als bedoeld in artikel 193 Gemeentewet te weten:
    a. De renten en aflossingen van de door de gemeente aangegane geldleningen en alle overige opeisbare schulden;
    b. De uitgaven die bij of krachtens de wet aan de gemeente zijn opgelegd;
    c. De uitgaven die voortvloeien uit de van het gemeentebestuur gevorderde medewerking tot uitvoering van wetten en algemene maatregelen van bestuur, voor zover die uitgaven niet ten laste van anderen zijn gebracht.

5. De begrotingsonrechtmatigheden als bedoeld in artikel 12, lid 4 worden voor zover de verantwoordingsgrens voor afzonderlijke fouten of onduidelijkheden is overschreden, als afzonderlijk bedrag wel opgenomen in de rechtmatigheidsverantwoording maar niet nader toegelicht. Toelichting daarop vindt plaats bij de lasten van de afzonderlijke programma's of in de paragraaf bedrijfsvoering.
6. Alle begrotingsonrechtmatigheden (ook die ingevolge van artikel 12, lid 4 niet in strijd zijn met het budgetrecht van de Raad) worden definitief vastgesteld door de Raad bij vaststelling van de jaarrekening.
7. Overschrijdingen van baten en/of onderschrijdingen van lasten en baten zijn onrechtmatig als die niet tijdig aan de gemeenteraad zijn gemeld. Het melden en toelichten van deze overschrijdingen en/of onderschrijdingen bij de jaarrekening wordt als tijdig gezien.

Artikel 13 Misbruik en oneigenlijk gebruik-criterium

1. Het misbruik en oneigenlijk gebruik-criterium is het criterium van rechtmatigheid, dat betrekking heeft op het voorkomen, detecteren en corrigeren van misbruik en oneigenlijk gebruik van overheidsgelden en gemeentelijke eigendommen bij financiële beheershandelingen.
2. Burgemeester en wethouders zorgen voor en leggen vast de regels voor het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van gemeentelijke regelingen en eigendommen.

Paragraaf 4. Financieel beleid

Artikel 14. Waardering en afschrijving vaste activa

1. Immateriële en materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de methodiek en de termijnen zoals vermeld in de Bijlage afschrijvingsbeleid bij deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders bieden de raad jaarlijks een meerjareninvesteringsplan aan als bijlage bij de begroting, waarbij inzicht wordt verschaft in de geplande investeringen en de daarmee gepaard gaande kapitaallasten voor de komende meerjarenperiode.

Artikel 15. Voorziening voor oninbare vorderingen

1. Voor de vorderingen op verbonden partijen en derden wordt een voorziening wegens oninbaarheid gevormd op basis van een individuele beoordeling op inbaarheid van de openstaande vorderingen.
2. Voor openstaande vorderingen betreffende gemeentelijke belastingen, heffingen en bijstandsverstrekking wordt een voorziening wegens oninbaarheid gevormd ter grootte van het historische percentage van oninbaarheid en individuele beoordeling.

Artikel 16. Reserves en voorzieningen

1. In de beleidsbegroting, de financiële begroting, het jaarverslag en de jaarrekening vindt geen toerekening van rente over de reserves en voorzieningen aan de taakvelden plaats.
2. Burgemeester en wethouders bieden de raad ieder jaar een nota reserves en voorzieningen aan. Deze nota wordt opgenomen in de tweede tussentijdse rapportage en door de raad vastgesteld en behandeld:
    a. de vorming en besteding van reserves;
    b. de vorming en besteding van voorzieningen.
3. Bij een voorstel voor de instelling van een bestemmingsreserve voor een investeringsvoornemen wordt in ieder geval aangegeven:
    a. het specifieke doel van de reserve;
    b. het bestedingsplan van de reserve
    c. de voeding van de reserve;
    d. de maximale hoogte van de reserve, en
    e. de maximale looptijd voor zover die aan te geven is.
4. Als een bestemmingsreserve voor een investeringsvoornemen binnen de aangegeven maximale looptijd niet heeft geleid tot een investering, valt de bestemmingsreserve vrij en wordt deze aan de algemene reserve toegevoegd.

Artikel 17. Kostprijsberekening

1. Voor het bepalen van de geraamde kostprijs van rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht, en van goederen, werken en diensten die worden geleverd aan overheidsbedrijven en derden, wordt een extracomptabel stelsel van kostentoerekening gehanteerd. Bij deze kostentoerekening worden naast de directe kosten, de overheadkosten en de rente van de inzet van vreemd vermogen, reserves en voorzieningen voor de financiering van de in gebruik zijnde activa betrokken.
2. Voor de rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht, worden daarbij ook de compensabele belasting over de toegevoegde waarde (BTW), de gederfde inkomsten van het kwijtscheldingsbeleid en de kosten voor straatreiniging betrokken.
3. Het percentage van de omslagrente voor de toerekening van rente voor de financiering van de in gebruik zijn de activa, bedoeld in het eerste lid, wordt jaarlijks met de begroting vastgesteld. Het percentage van deze omslagrente wordt bepaald uit het gewogen gemiddelde van het bij de begroting geraamde rentepercentage van de rentekosten op de opgenomen langlopende leningen, kortlopende leningen en kredieten en het rentepercentage van de rentevergoeding over de reserves en de voorzieningen zoals bepaald overeenkomstig het vijfde en zesde lid. De uitkomst van dit percentage van de omslagrente wordt op een tiende procent afgerond.
4. Voor de toerekening van de overheadkosten aan de kostprijs van rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht, en van goederen, werken en diensten die worden geleverd aan overheidsbedrijven en derden, wordt uitgegaan van een aandeel in de totale overheadkosten ter grootte van de geraamde directe kosten van de economische categorieën 1.1 Salarissen en sociale lasten en 3.5.1 Ingeleend personeel die worden besteed aan de desbetreffende goederen, werken, diensten, rechten en heffingen, gedeeld door de totale geraamde directe kosten van de economische categorieën 1.1 Salarissen en sociale lasten en 3.5.1 Ingeleend personeel.
5. In afwijking van artikel 16 eerste lid wordt bij een verstrekte lening voor de bepaling van de rentekosten van de inzet van vreemd vermogen in de kostprijs uitgegaan van de rente van de lening die voor de financiering van de verstrekte lening is aangetrokken. Deze rente wordt verhoogd met een opslag voor het debiteurenrisico.
6.In afwijking van het eerste lid worden grondexploitaties alleen de rentekosten voor de inzet van vreemd vermogen aan de kostprijs toegerekend. In andere gevallen wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille leningen.

Artikel 18. Prijzen economische activiteiten

1. Voor de levering van goederen, diensten en werken door de gemeente aan overheidsbedrijven en derden waarbij de gemeente in concurrentie met marktpartijen treedt, wordt ten minste de geraamde integrale kostprijs in rekening gebracht.
2. Bij het verstrekken van leningen of garanties door de gemeente aan overheidsbedrijven en derden worden ten minste de geraamde integrale kosten in rekening gebracht.
3. Bij het verstrekken van kapitaal door de gemeente aan overheidsbedrijven en derden gaan burgemeester en wethouders uit van een vergoeding van ten minste de geraamde integrale kosten van de verstrekte middelen.
4. Bij afwijking van het eerste, tweede of derde lid vanwege een publiek belang doen burgemeester en wethouders vooraf voor elk van deze activiteiten afzonderlijk een voorstel voor een raadsbesluit, waarin het publiek belang van de activiteiten wordt gemotiveerd.
5. Raadsbesluiten met de motivering van het publiek belang als bedoeld in het vorige lid zijn niet nodig als minder dan de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht en er sprake is van een van de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 25h van de Mededingingswet.

Artikel 19. Vaststelling hoogte belastingen, rechten, heffingen en prijzen

Burgemeester en wethouders doen de raad jaarlijks een voorstel voor de hoogte van de gemeentelijke tarieven voor de belastingen, heffingen, leges en rechten.

Artikel 20. Financieringsfunctie

1. Burgemeester en wethouders nemen bij het uitzetten en het aantrekken van middelen de volgende kaders in acht:

a. voor het aantrekken van financieringen met een looptijd langer dan één jaar worden ten minste drie prijsopgaven bij verschillende financiële instellingen gevraagd; en

b. er wordt geen gebruik gemaakt van financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder

c, van de Wet financiering decentrale overheden.

2. Bij het verstrekken van een garantie wordt een voorziening ten laste van de begroting gevormd ter grootte van het risico dat de gemeente met de garantie loopt. Als in de begroting niet is voorzien in budget voor deze voorziening dan doen burgemeester en wethouders vooraf aan de garantieverlening een voorstel aan de raad voor een begrotingswijziging.

Paragraaf 5. Paragrafen bij de begroting en jaarstukken

Artikel 21. Lokale heffingen

Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf lokale heffingen bij de begroting en de jaarstukken de verplichte onderdelen op grond van artikel 10 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten op.

Artikel 22. Weerstandsvermogen en risicobeheersing

1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- netto schuld per inwoner: bruto schuld minus de omvang van de geldelijke bezittingen gedeeld door het aantal inwoners op 31 december van het begrotingsjaar. Onder bruto schuld wordt verstaan het totaal van langlopende leningen, kortlopende schulden, crediteuren, vorderingen en overlopende passiva. Onder geldelijke bezittingen wordt verstaan: het totaal van leningen aan deelnemingen, leningen aan overige verbonden partijen, leningen aan derden, langlopende uitzettingen, kortlopende uitzettingen, debiteurenvorderingen, liquide middelen en overlopende activa;
- onbenutte belastingcapaciteit onroerendezaakbelasting: positieve uitkomst van het verschil tussen de opbrengst onroerendezaakbelasting bij de tarieven die minimaal nodig zijn voor toegang tot de procedure van artikel 12 van de Financiële-verhoudingswet en de (geraamde) opbrengst onroerendezaakbelasting.

2. Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 11 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:

a. de ontwikkeling van de netto schuld per inwoner;

b. het saldo van de baten en lasten voor dotaties en onttrekkingen van reserves als percentage van de inkomsten;

c. de onbenutte belastingcapaciteit onroerendezaakbelasting als percentage van de inkomsten;

d. de wijze waarop met conjuncturele risico's en de omvang van het weerstandsvermogen wordt omgegaan;

e. de berekening van de weerstandsratio en de bepaling van de weerstandscapaciteit;

f. de ontwikkeling van de vermogenspositie.

Artikel 23. Onderhoud kapitaalgoederen

1. Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 12 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op de omvang van het achterstallig onderhoud.
2. Burgemeester en wethouders bieden de raad ten minste eens in de 4 jaar een onderhoudsplan openbare ruimte aan. Het onderhoudsplan openbare ruimte geeft het kader weer voor het beoogde onderhoudsniveau, de planning van het onderhoud en de kosten van het onderhoud voor het openbaar groen, wegen, civiele kunstwerken, openbare verlichting en sport en –speelvelden. De raad stelt het onderhoudsplan openbare ruimte vast.
3. Burgemeester en wethouders bieden de raad ten minste eens in de 4 jaar een rioleringsplan aan. Het rioleringsplan geeft het kader weer voor het beheer van het watersysteem, waaronder het beoogde onderhoudsniveau, de planning van het onderhoud, de uitbreiding van de riolering en de kosten van het onderhoud. De raad stelt het rioleringsplan vast.
4. Burgemeester en wethouders bieden de raad ten minste eens in de 4 jaar een onderhoudsplan gebouwen aan. Het onderhoudsplan gebouwen bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten aan de gemeentelijke gebouwen. De raad stelt het onderhoudsplan gebouwen vast.

Artikel 24. Financiering

Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf financiering van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 13 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:

a. de schulden met een looptijd korter dan een jaar en het verschuldigde rentepercentage;
b. de schulden met een looptijd langer dan een jaar en het verschuldigde rentepercentage;
c. de liquiditeitsplanning en de financieringsbehoefte
d. de rentevisie

Artikel 25. Bedrijfsvoering

Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf bedrijfsvoering van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 14 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:

a. de omvang, opbouw en ontwikkeling van het personeelsbestand en de loonkosten;
b. de kosten van inhuur derden;
c. de huisvestingskosten;
d. de automatiseringskosten;
e. de budgetten voor de raad, de griffie, de rekenkamer en de accountant;
f. een toelichting op alle afwijkingen in rechtmatigheid, die in de rechtmatigheidsverantwoording zijn opgenomen, voor zover deze de rapportagegrens, zoals bedoeld in artikel 10 overschrijden en eventueel welke maatregelen worden genomen om deze afwijkingen in de toekomst te voorkomen;
g. een overzicht van en toelichting op niet-financiële onrechtmatigheden in verband met het niet naleven van bepalingen in de Wet financiering decentrale overheden en de bijbehorende ministeriële regelingen, als deze voorkomen;
h. geconstateerde fraude door eigen medewerkers, als dit voorkomt.

Artikel 26. Verbonden partijen

Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf verbonden partijen van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 15 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op een risicobeoordeling van de verbonden partij.

Artikel 27. Grondbeleid

1. Burgemeester en wethouders nemen in de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarstukken naast de verplichte onderdelen op grond van artikel van 16 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op het verloop van de grondvoorraad.
2. Burgemeester en wethouders bieden de raad om de vier jaar een nota grondbeleid aan. De raad stelt de nota grondbeleid vast. In de nota wordt aandacht besteed aan de hoofdlijnen van het toekomstig grondbeleid ten aanzien van de door de gemeente gewenste rol bij realisatie van ruimtelijke plannen.
3. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenteraad jaarlijks in het eerste kwartaal over de vastgestelde grondprijzen van het nieuwe jaar.
4. Burgemeester en wethouders bieden de raad jaarlijks bij de jaarstukken een meerjarenperspectief grondexploitatie aan, gebaseerd op de nota grondbeleid en de regels voor verslaglegging conform artikel 16 BBV. In dit meerjarenperspectief wordt daarnaast aandacht besteed aan een inhoudelijk en financiële analyse en toelichting op de grondexploitaties.
5. Burgemeester en wethouders informeren de raad jaarlijks met een tussentijdse toetsing over de voortgang en actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties. Hierbij is in ieder geval aandacht voor belangrijke afwijkingen tussen de geplande en gerealiseerde grondverkopen en plankosten ten opzichte van het laatste meerjarenperspectief.
6. De voorziening voor verliesgevende grondexploitaties wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.
7. Budgetten van de grondexploitatie kunnen naar voor worden gehaald zonder voorafgaande toestemming van de raad. Voorwaarden zijn, dat:
a) de uitgaven geraamd zijn binnen het complex;
b) door het naar voren halen geen tekorten optreden binnen die totale uitgaven van het complex (hele looptijd complex);
c) burgemeester en wethouders hierover de raad achteraf informeren bij een tussentijdse rapportage of in de jaarrekening.

Artikel 27a Openbaarheid

Burgemeester en wethouders besteedt in de jaarlijkse begroting aandacht aan de beleidsvoornemens inzake de uitvoering van deze wet en doet in de jaarlijkse verantwoording verslag van de uitvoering ervan, mede in relatie tot de beleidsvoornemens.

Paragraaf 6. Financiële organisatie en financieel beheer

Artikel 28. Administratie

De administratie is zodanig van opzet en werking, dat zij in ieder geval dienstbaar is voor:

a. het sturen en het beheersen van activiteiten en processen in de gemeente als geheel en in de teams;

b. het verstrekken van informatie over ontwikkelingen in de omvang van de vaste activa, voorraden, vorderingen, schulden, contracten;

c. het verschaffen van informatie over uitputting van de toegekende budgetten en investeringskredieten en voor het maken van kostencalculaties;

d. het verschaffen van informatie over indicatoren met betrekking tot de gemeentelijke productie van goederen en diensten en de maatschappelijke effecten van het gemeentelijke beleid;

e. het afleggen van verantwoording door burgemeester en wethouders aan de raad over de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving, en

f. de controle van de registratie van gegevens als zodanig en van de daaraan ontleende informatie, alsmede voor de controle op de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving.

Artikel 29. Financiële organisatie

Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor:

a. een eenduidige indeling van de gemeentelijke organisatie en een eenduidig toewijzing van de gemeentelijke taken aan de teams;

b. een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden;

c. de verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende budgetten en investeringskredieten;

d. de interne regels voor taken en bevoegdheden, de verantwoordingsrelaties en de bijbehorende informatievoorziening van de financieringsfunctie;

e. de te maken afspraken met de teams over de te leveren prestaties, de daarvoor beschikbare middelen en de wijze en frequentie van rapportage over de voortgang van de activiteiten en uitputting van middelen;

f. de kostenverdeelsleutels voor het eenduidig toewijzen van baten en lasten aan de taakvelden;

g. het beleid en de interne regels voor de inkoop en de aanbesteding van goederen, werken en diensten;

h. het beleid en de interne regels voor de steunverlening en de toekenning van subsidies aan ondernemingen en instellingen, en

i. het beleid en de interne regels voor het voorkomen van fraude van gemeentelijke regelingen en eigendommen, opdat aan de eisen van rechtmatigheid, controle en verantwoording wordt voldaan.

j. het verzamelen en vastleggen van gegevens over de geleverde prestaties en de maatschappelijke effecten zodat de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid, zoals vastgesteld door de raad, kunnen worden getoetst.

Artikel 30. Interne controle

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de beheershandelingen. Bij afwijkingen rapporteren burgemeester en wethouders daarover in de rechtmatigheidsverantwoording, zoals beschreven in artikel 25 onder f. Daarnaast informeren burgemeester en wethouders de raad over genomen maatregelen tot herstel van de tekortkomingen.
2. Burgemeester en wethouders zorgen voor de systematische controle van de administratie en de ontwikkeling van de bezittingen en het financieel vermogen van de gemeente met dien verstande dat de waardepapieren, de voorraden, de uitstaande leningen, de debiteurenvorderingen, de liquiditeiten, de opgenomen leningen, de kortlopende schulden en de vorderingen van crediteuren jaarlijks worden gecontroleerd en registergoederen en bedrijfsmiddelen ten minste eenmaal in de 5 jaar. Bij afwijkingen

in de administratie nemen burgemeester en wethouders maatregelen tot herstel van de tekortkomingen.

Paragraaf 7. Slotbepalingen

Artikel 31. Intrekking oude regeling

De Financiële verordening gemeente Maashorst van 12 december 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 32. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de vijfde dag na die van bekendmaking en werkt terug vanaf 1 januari 2025.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Financiële verordening gemeente Maashorst.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2025.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

N.E. Gradisen J.A. van der Pas

Bijlage afschrijvingsbeleid bij artikel 14

Algemeen

Bij een bestaand actief is sprake van een investering indien de uitgaven:

- leiden tot een significante kwaliteitsverbetering; en/of
- leiden tot een levensduurverlenging; en/of
- aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving (bijv. investeringen in een gebouw om te voldoen aan veiligheidsvoorschriften).

Bij significante aanpassing van een bestaand pand zal onderscheid gemaakt worden tussen de volgende soorten aanpassingen:

1. Groot onderhoud, niet levensduurverlengend. Dit wordt niet geactiveerd.
2. Renovatie. Bij renovatie wordt de bestaande technische levensduur zoals uitgedrukt in de resterende afschrijftermijn minimaal met 20 jaar verlengd, Er vindt daarom een herschatting plaats van de resterende levensduur en zowel het oude activum als de renovatie investering worden vervolgens afgeschreven over de herschatte levensduur. Indien niet de technische maar de economische levensduur wordt verlengd door een aanpassing, is de betreffende aanpassing geen renovatie maar een functionele aanpassing.
3. Functionele aanpassing en onzelfstandige aanbouw, niet technisch levensduurverlengend.

Deze investeringen worden afgeschreven over de resterende technische levensduur (na herschatting) van het oorspronkelijke pand.

Afschrijvingsbeleid immateriële vaste activa

De volgende immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven in:		
1	bijdragen aan activa in eigendom van derden	Afhankelijk van actief
2	kosten voor onderzoek en ontwikkeling	5 jaar

3	Voorbereidingskosten toekomstige bouwgronden in exploitatie	0 *

* De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat (telkens eerste jaar van activering)

Afschrijvingsbeleid materiële vaste activa

Waarderingsgrondslag

Materiële vaste activa met een economisch nut (waarvoor ter bestrijding van de kosten een heffing kan worden geheven) met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 20.000 of meer moeten geactiveerd worden.

Materiële vaste activa met een maatschappelijk nut met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 50.000 of meer moeten geactiveerd worden.

Gronden en terreinen worden altijd geactiveerd.

Afschrijvingsmethoden

Uitgangspunt blijft de lineaire afschrijvingsmethode, die tot een evenredige spreiding in de tijd van de afschrijvingslasten leidt. De annuïtaire afschrijvingsmethode is toegestaan als er aan de investering een rijksvergoeding is gekoppeld (die berekend is op annuïteitenbasis) of als er een tarief of bijvoorbeeld een huuropbrengst op gebaseerd is.

Aanvang afschrijving

Afschrijving start in het jaar volgend op het jaar van gereedkomen of verwerven van het kapitaalgoed.

Restwaarde

De restwaarde van een actief aan het eind van de gebruiksperiode is van tevoren vaak lastig in te schatten. Op grond van het voorzichtigheidsprincipe wordt ervan uitgegaan dat de restwaarde nihil is.

Afschrijvingstermijnen

Voor de afschrijvingstermijnen gelden de volgende aandachtspunten:

- De hieronder genoemde afschrijvingstermijnen gelden als maximum, niet als minimum. Op grond van een voorzichtig financieel beleid is een afschrijvingsbeleid aan te bevelen waarin wordt voorkomen dat (te veel) lasten naar de toekomst worden geschoven.

- Er kan (indien goed gemotiveerd) worden afgeweken van onderstaande afschrijvingstermijnen middels een raadsbesluit.
- Op gronden en terreinen wordt niet afgeschreven.
- Bij gebouwen/panden met gemengd gebruik wordt één afschrijvingstermijn gehanteerd.

De volgende materiële vaste activa worden afgeschreven in:		
Riolering		
1	Gemaal: pomp (2 per gemaal)	15 jaar
2	Gemaal: put	60 jaar
3	Gemaal: schakelkast	30 jaar
4	Persleiding	40 jaar
5	Minigemaal: pomp	15 jaar
6	Minigemaal: put	60 jaar

7	Minigemaal: schakelkast	15 jaar
8	Vacuümstationput	60 jaar
9	Vacuümpomp	20 jaar
10	Vuilwaterpomp	15 jaar
11	Vacuümschakelkast	30 jaar
12	Koelsysteem	20 jaar
13	Vacuümafsluiters	25 jaar
14	Vuilwaterverzameltank	30 jaar
15	Vacuüm- en persleiding	60 jaar
16	Vacuümput	60 jaar

17	Vacuümput - mechanisch	30 jaar
18	Vrijval riolering	80 jaar
19	Gemalen, bouwkundig	60 jaar
20	Persleidingen en infiltratievoorzieningen, drainage/DT riolering	40 jaar
21	Drukriolering, elektrisch mechanisch, IBA's	20 jaar
Woonruimten		
22	Stichting	40 jaar
23	Renovatie	25 jaar
24	Verbouwing en uitbreiding	10 jaar
Gebouwen		

25	Nieuwbouw schoolgebouwen	40 jaar
26	Nieuwbouw gebouwen sport, MFA en cultureel	40 jaar
27	Nieuwbouw kantoren en bedrijfsgebouwen	40 jaar
28	Renovatie gebouwen (bij gebouwen sport, MFA, Cultureel, kantoren en bedrijfsgebouwen)	20 jaar
29	Voorzieningen aan gebouwen (semi-permanent/tijdelijk)	15 jaar
30	Technische installaties in bedrijfsgebouwen, veiligheidsvoorzieningen gebouwen	15 jaar
31	Inventaris en stoffering	10 jaar
32	Noodlokalen	10 jaar
33	Zonnepanelen	20 jaar
34	Publieksruimte gemeentehuis	10 jaar

Openbare ruimte		
	Aanleg en rehabilitatie van grond-, weg-, en waterbouwkundige werken (inclusief de aanleg van parkeergarages/terreinen) gesplitst naar;	
35	-Totale constructie asfaltverharding inclusief fundering	40 jaar
36	-Asfaltverharding en dan sec de afvalt tussen- en deklaag	20 jaar
37	-ZOAB en geluidsreducerend asfalt	7 jaar
38	Fietspaden asfalt buitengebied	20 jaar
39	Totale constructie elementverhardingen inclusief fundering	40 jaar
40	Grasbetonstenen langs asfaltwegen buitengebied	40 jaar
41	Grasbetonstenen langs asfaltwegen buitengebied indien alleen ook een deklaagvervanging plaats vindt	20 jaar
42	Openbare verlichting (masten)	40 jaar

43	Openbare verlichting (armaturen)	20 jaar
44	Aanleg begraafplaats	40 jaar
45	Aanleg van parkeerterreinen/garages	40 jaar
46	Aanleg parkeervoorzieningen en bermenverharding middels grasbetonstenen	25 jaar
47	Parkeervoorzieningen (exclusief de aanleg en/of onderhoud en renovatie van parkeerterreinen/ garages	10 jaar
48	Groenvoorzieningen (bomen)	50 jaar
49	Groenvoorzieningen (beplanting)	25 jaar
50	Groenvoorzieningen (gras)	50 jaar
51	Plantsoenen en parken: aanleg en reconstructie	25 jaar
52	Sportterreinen, speelplaatsen en dierenparken	25 jaar

53	Recreatieve voorzieningen	15 jaar
54	Fitnesstoestellen	10 jaar
55	Afscheidingen/overig	30 jaar
56	Verkeersinstallaties, -borden en bewegwijzering	20 jaar
57	Hekwerken en toegangspoorten hondenuitlaatvelden	30 jaar
Overige		
58	Vervoersmiddelen	8 jaar
59	Personenauto’ s	8 jaar
60	Tractoren	8 jaar
61	Bestelauto’ s en heftrucks	8 jaar
62	Vrachtauto’ s	10 jaar

63	Aanhangwagens	10 jaar
64	Sneeuwploegen	10 jaar
65	Werktuigen en gereedschappen	10 jaar
66	Maaimachines en maai eenheden	10 jaar
67	Natuurgrasveld (fundering/onderbouw)	30 jaar
68	Natuurgrasvelden toplaag	15 jaar
69	Kunstgrasvelden (fundering/onderbouw)	30 jaar
70	Kunstgrasvelden toplaag	10 jaar
71	Sportmeubilair en terreinafrastering	20 jaar
72	Beregening en drainage speelvelden	30 jaar

73	Kantoor- en schoolmeubilair (inclusief Onderwijs Leer Pakket)	15 jaar
74	ICT-Telefooncentrale	5 jaar
75	ICT-Vaste telefoontoestellen	5 jaar
76	ICT-Smartphones (uitgaande van Mid end telefoon)	3 jaar
77	ICT: Bekabeling en communicatielijnen	10 jaar
78	ICT: Kooplicenties Beheer- en systeemsoftware en overige applicaties	5 jaar
79	ICT: Fat laptops, Mobile thin clients	4 jaar
80	ICT: tablets	4 jaar
81	ICT: Netwerkswitches, routers, WIFI e.d.	4 jaar
82	ICT: Werkplekken (thin clients)	5 jaar
83	ICT: Smartboards, schermen vergaderkamers	5 jaar
84	ICT: SAN	4 jaar

85	ICT: Hardware servers	4 jaar
86	Afvalbakken	15 jaar
87	Ondergrondse containers (glas)	15 jaar
88	Ondergrondse containers (restafval)	15 jaar
Aanvullingen (gemeente Uden en Landerd)		
89	Civiele kunstwerken (van voor 1980)	70 jaar
90	Civiele kunstwerken (van tussen 1980 en 2000)	80 jaar
91	Civiele kunstwerken van na 2000	100 jaar
92	Grond en sloopwerken	25 jaar
93	Openbare speellocaties (aanleg)	25 jaar

94	Speeltoestellen	10 jaar
95	Installaties m.b.t. verkeersbeheersing en verkeersregeltechniek (VRI)	10 jaar
96	Civieltechnische kunstwerken	30 jaar
97	Woonwagens	15 jaar
98	Woonwagenlocaties	25 jaar

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	**Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst**	**Toelichting**
Artikel 1. Begripsbepaling Grote projecten: dat zijn investeringen die groter zijn dan € 1.000.000	Er is sprake van een groot project als voldoet aan een combinatie van minimaal twee van de volgende criteria: a. Brede impact op de gemeenschap en draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid, uitstraling en duurzaamheid b. Van financiële omvang (> € 1.000.000) of met een hoge maatschappelijke of politiek-bestuurlijke impact c. Complexiteit (meerdere -fasen, domeinen en vakgebieden, technische uitdaging) d. Het betreft meerdere betrokken partijen (diverse belanghebbenden, intern, extern, commerciële partijen, maatschappelijke organisaties e.d.) e. Tijd (vaak meerder jaren van planning tot voltooiing) f. Risico's en verantwoording (zowel financieel als operationeel)	De omschrijving is nu breder en sluit aan bij de definitie zoals we in Maashorst hanteren bij projectmatig creëren.
Artikel 3. Inrichting begroting en jaarstukken. **Lid 3**. In het overzicht van de geraamde incidentele baten en lasten per programma worden posten vanaf € 50.000 afzonderlijk gespecificeerd.	**Artikel 3.** Inrichting begroting en jaarstukken. **Lid 3**. In het overzicht van de geraamde incidentele baten en lasten per programma worden posten vanaf € 100.000 afzonderlijk gespecificeerd.	Aanpassing grensbedrag van € 50.000 naar € 100.000. Dit sluit aan met grensbedrag incidenteel-structureel. Alle incidentele posten worden hierdoor toegelicht en dat sluit aan met huidige praktijk.
Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten **Lid 4.** Het college is bevoegd tot het, per geval, doen van uitgaven tot een bedrag van €	**Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten** **Lid 4.** Het college is bevoegd tot het, per geval, doen van uitgaven tot een bedrag van € 100.000 voor eenmalige uitgaven, € 100.000 voor meerjarige uitgaven, € 100.000 voor nieuwe investeringen en € 100.000 voor	Aanpassing alle grensbedragen ophogen naar € 100.000. Dit sluit beter aan bij een gemeente van onze omvang en geeft duidelijkheid. Alle overschrijdingen van € 100.000 en hoger worden namelijk op deze manier toegelicht.

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting
100.000 voor eenmalige uitgaven, € 50.000 voor meerjarige uitgaven, € 100.000 voor nieuwe investeringen en € 50.000 voor overschrijdingen van lopende investeringen zonder voorafgaande autorisatie door de raad. In de eerstvolgende (tussentijdse) rapportage legt het college daarover verantwoording af	overschrijdingen van lopende investeringen zonder voorafgaande autorisatie door de raad. In de eerstvolgende (tussentijdse) rapportage legt het college daarover verantwoording af	
Artikel 6 Tussentijdse rapportages **lid 2** De eerste tussentijdse rapportage bevat *in ieder geval* een overzicht met de financiële afwijkingen per programma	**Artikel 6 Tussentijdse rapportages** **lid 2** De eerste tussentijdse rapportage bevat een overzicht met de financiële afwijkingen per programma	De zinsnede 'in ieder geval' komt te vervallen Dit om misvatting te voorkomen.
Artikel 6 Tussentijdse rapportages **Lid 3** De tweede tussentijdse rapportage bevat in ieder geval een uiteenzetting over *de uitvoering en het* bijstellen van het beleid, de grote projecten en een overzicht met de financiële afwijkingen per programma	**Artikel 6 Tussentijdse rapportages** **Lid 3** De tweede tussentijdse rapportage bevat in ieder geval een uiteenzetting van het bijstellen van beleid, de grote projecten, het overhevelingsvoorstel en een overzicht met de financiële afwijkingen per programma	De zinsnede 'over de uitvoering' komt te vervallen. We informeren de raad alleen over de afwijkingen van beleid. Dàt is belangrijke informatie. Het heeft geen toegevoegde waarde om te rapporteren, daar waar alles conform planning e.d. loopt. En de toevoeging 'het overhevelingsvoorstel'. Het overhevelingsvoorstel maakt vanaf 2025 integraal onderdeel uit van de 2e TURAP.
Artikel 7. Jaarstukken en jaargebonden budgetten	**Artikel 7. Jaarstukken en jaargebonden budgetten**	Toegevoegd 'als onderdeel van de 2e TURAP'.

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	**Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst**	**Toelichting**
4. Indien activiteiten, waarvoor de raad een eenmalig budget beschikbaar heeft gesteld, niet of niet geheel in het boekjaar kunnen worden uitgevoerd, dan is onder de volgende voorwaarden, de mogelijkheid van overheveling naar het volgende boekjaar aanwezig. Een voorstel hiervoor wordt in de laatste raadsvergadering van het jaar door het college aan de raad als aan de volgende voorwaarden is voldaan:	4. Indien activiteiten, waarvoor de raad een eenmalig budget beschikbaar heeft gesteld, niet of niet geheel in het boekjaar kunnen worden uitgevoerd, dan is onder de volgende voorwaarden, de mogelijkheid van overheveling naar het volgende boekjaar aanwezig. Een voorstel hiervoor wordt in de laatste raadsvergadering van het jaar door het college aan de raad voorgelegd als onderdeel van de 2e TURAP als aan de volgende voorwaarden is voldaan:	Met het integreren van dit overhevelingsvoorstel in de 2e TURAP (zie artikel 6) is aanpassing van deze zinsnede noodzakelijk.
Artikel 10 lid 2 Verantwoordings- en rapportagegrens rechtmatigheidsverantwoording In de rechtmatigheidsverantwoording bij de jaarrekening rapporteren burgemeester en wethouders aan de raad over afwijkingen met een verantwoordingsgrens van 1% van de totale lasten van de gemeente, inclusief de dotaties aan de reserves.	In de rechtmatigheidsverantwoording bij de jaarrekening rapporteren burgemeester en wethouders aan de raad over afwijkingen met een verantwoordingsgrens van 2% van de totale lasten van de gemeente, exclusief de dotaties aan de reserves.	**Verantwoordingsgrens***:* De grens wordt verhoogd van 1% naar 2% en wordt voortaan berekend over de totale lasten exclusief de toevoegingen aan de reserves. **Accountantscontrole***:* Voorheen hanteerde de accountant aparte toleranties voor fouten (1%) en onzekerheden (3%). Deze zijn nu samengevoegd tot één goedkeuringstolerantie van 2% van de totale lasten, exclusief de toevoegingen aan de reserves. Deze wijziging is in lijn met de recente aanpassingen in het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (BADO)
Artikel 11 Voorwaardencriterium		Het vaststellen van een normenkader is naar ons idee onnodig, kost tijd en kan alleen voor fouten en

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting
2. Burgemeester en wethouders bieden de raad jaarlijks uiterlijk op 1 juli ter vaststelling een normenkader rechtmatigheid aan.....	2. Het normenkader rechtmatigheid bestaat uit de wettelijke voorschriften die de vaststelling van het recht op financiële middelen inhouden, welke openbaar zijn te raadplegen via www.Overheid.nl in de "Wettenbank", "lokaal" en "nationaal" of andere raadpleegbare landelijke voorziening.	verwarring zorgen. Het normenkader bestaat uit wet- en regelgeving die namelijk rechtstreeks van overheid.nl worden overgenomen. Verwijzing naar deze site is dan ook voldoende.
Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	**Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst**	
Artikel 12 Begrotingscriterium Lid 4 4. Uitgangspunt is dat iedere afwijking van de begroting op het niveau van een programma en investeringen (totaal gevoteerd bedrag) als onrechtmatig wordt beschouwd. Afwijkingen worden als acceptabel aangemerkt in de onderstaande situaties: a) Begrotingsafwijkingen die passen binnen het vastgestelde beleid van de Raad en die niet tijdig konden worden gesignaleerd; b) Begrotingsafwijkingen waarover de Raad via aan raadsvoorstel, raadsinformatiebrief of op andere wijze is geïnformeerd;	4. Uitgangspunt is dat iedere afwijking van de begroting op het niveau van een programma en investeringen (totaal gevoteerd bedrag) als onrechtmatig wordt beschouwd. Voor overschrijdingen van baten en onderschrijdingen van lasten en baten geldt lid 7. Overschrijdingen van de lasten worden als acceptabel aangemerkt in een van de onderstaande situaties: a) Begrotingsafwijkingen die passen binnen het vastgestelde beleid van de Raad; b) Begrotingsafwijkingen waarover de Raad via aan raadsvoorstel, raadsinformatiebrief of op andere wijze is geïnformeerd; c) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen die volledig worden gecompenseerd door direct gerelateerde baten; d) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen bij (subsidie) en/of openeindregelingen; e) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen ten gevolge van interpretatieverschillen bij uitleg van wet en	Overschrijdingen van de baten en onderschrijding van de baten en lasten vinden we altijd rechtmatig als tijdig gemeld worden. Tijdig is bij de jaarrekening op basis van artikel 7. De toevoegingen bij sub a, b en c ‘ en die niet tijdig konden worden gesignaleerd’ voegt in deze niets toe. Het begrip ‘tijdig’ is bij ons bij de jaarrekening waardoor alles tijdig wordt gesignaleerd.

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting
c) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen die geheel of grotendeels worden gecompenseerd door direct gerelateerde baten; d) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen bij (subsidie) en/of openeindregelingen en die niet tijdig konden worden gesignaleerd; e) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen ten gevolge van interpretatieverschillen bij uitleg van wet en regelgeving en die zijn geconstateerd tijdens en na het verantwoordingsjaar; f) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van een onttrekking aan een bestemmingsreserve op basis van realisatie voor zover deze onttrekking daarmee voor een gelijk bedrag overeenkomt met de realisatie van de last, en de activiteit nog niet is beëindigd en de resterende lasten volgen in het jaar na het	regelgeving en die zijn geconstateerd tijdens en na het verantwoordingsjaar; f) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van een onttrekking aan een bestemmingsreserve op basis van realisatie voor zover deze onttrekking daarmee voor een gelijk bedrag overeenkomt met de realisatie van de last, en de activiteit nog niet is beëindigd en de resterende lasten volgen in het jaar na het verantwoordingsjaar. Is de activiteit of het project wel beëindigd en zijn de lasten definitief lager dan begroot, dan vindt de onttrekking overeenkomstig het begrote bedrag plaats en wordt de Raad een voorstel gedaan tot nadere aanwending van de bestemmingsreserve. g) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van verplichte uitgaven als bedoeld in artikel 193 Gemeentewet te weten: 1. De renten en aflossingen van de door de gemeente aangegane geldleningen en alle overige opeisbare schulden; 2. De uitgaven die bij of krachtens de wet aan de gemeente zijn opgelegd; 3. De uitgaven die voortvloeien uit de van het gemeentebestuur gevorderde medewerking tot uitvoering van wetten en algemene maatregelen van bestuur, voor zover die uitgaven niet ten laste van anderen zijn gebracht.	

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting
verantwoordingsjaar. Is de activiteit of het project wel beëindigd en zijn de lasten definitief lager dan begroot, dan vindt de onttrekking overeenkomstig het begrote bedrag plaats en wordt de Raad een voorstel gedaan tot nadere aanwending van de bestemmingsreserve. g) Begrotingswijzigingen/-afwijkingen als gevolg van verplichte uitgaven als bedoeld in artikel 193 Gemeentewet te weten: 1. De renten en aflossingen van de door de gemeente aangegane geldleningen en alle overige opeisbare schulden; 2. De uitgaven die bij of krachtens de wet aan de gemeente zijn opgelegd; 3. De uitgaven die voortvloeien uit de van het gemeentebestuur gevorderde medewerking tot uitvoering van		

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting
wetten en algemene maatregelen van bestuur, voor zover die uitgaven niet ten laste van anderen zijn gebracht.		
	Artikel 27a Openbaarheid Burgemeester en wethouders besteedt in de jaarlijkse begroting aandacht aan de beleidsvoornemens inzake de uitvoering van deze wet en doet in de jaarlijkse verantwoording verslag van de uitvoering ervan, mede in relatie tot de beleidsvoornemens.	Paragraaf Openbaarheid is een paragraaf die volgens de BBV verplicht is. Om die reden voegen we die nu dan ook toe aan de verordening.
Toelichting op activabeleid: Waarderingsgrondslag Materiële vaste activa met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 20.000 of meer moeten geactiveerd worden. Materiële vaste activa maatschappelijk nut met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 50.000 of meer moeten geactiveerd worden.	Materiële vaste activa met een economisch nut (waarvoor ter bestrijding van de kosten een heffing kan worden geheven) met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 20.000 of meer moeten geactiveerd worden. Materiële vaste activa met een maatschappelijk nut met een verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 50.000 of meer moeten geactiveerd worden.	Voor de duidelijkheid hebben we toegevoegd dat het om activa met een economisch nut gaat

Financiële verordening gemeente Maashorst 2024 (raad dec'24)	Voorstellen tot wijziging nieuwe Financiële verordening gemeenten Maashorst	Toelichting

Technische vraag

Zaaknr.: 27945 - 2025

Technische vraag aan: Team Financiën

<u>Onderwerp:</u> Definitie grote projecten

In het raadsvoorstel Financiële verordening gemeente Maashorst wordt voorgesteld om in artikel 1 de definitie van grote projecten aan te passen. Indien een project voldoet aan een combinatie van minimaal twee criteria wordt het project gezien als groot project. Hierover heeft de VVD de volgende vragen.

<u>Scenario:</u>
Een project voldoet bij de start ervan slechts aan 1 criterium van een groot project, niet zijnde de financiële omvang. Vervolgens blijkt dat gedurende het project er extra middelen noodzakelijk zijn, waardoor het project wel aan het criterium van de financiële omvang voldoet. Hierdoor voldoet het project vervolgens aan de definitie uit artikel 1 van de financiële verordening.

1. Wordt het betreffende project dan alsnog als ‘groot project’ gezien?
2. Zijn de overige artikelen uit de financiële verordening dan vanaf dat moment ook van toepassing op dit project?
3. Op welke wijze wordt de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld?
4. Welke gevolgen heeft dit dan voor de betrokkenheid van de raad bij het project?

Ondertekening:

Datum indiening	:	30 oktober 2025
Fractie	:	VVD
Naam indiener	:	Ton de Vroomen
iBabs ID nr	:	208

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Erik Spierings
Datum: 30-10-2025
Vraag: 1. Wordt het betreffende project dan alsnog als ‘groot project’ gezien? 2. Zijn de overige artikelen uit de financiële verordening dan vanaf dat moment ook van toepassing op dit project? 3. Op welke wijze wordt de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld? 4. Welke gevolgen heeft dit dan voor de betrokkenheid van de raad bij het project? Antwoord: 1. Ja 2. Ja 3. Via opname in de reguliere P&C-producten, zie ook antwoord op vraag 2 4. Geen specifieke, behalve de normale betrokkenheid van de raad