

BESTEMMINGSPLAN

(ontwerp)

'ECO-initiatief, Schaijk'

TOELICHTING

22 OKTOBER 2020

Gemeente Landerd

Bestemmingsplan (ontwerp)

‘Eco-initiatief, Schaijk’

Gegevens opdrachtgever

Organisatie : Peter Peters Beheer Schaijk B.V.

Adres : Scheltseweg 13

Postcode : 5374EB

Plaats : Schaijk

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Adres : Verwestraat 32

Postcode : 5491BZ

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Leeswijzer	8
2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Stedenbouw	15
2.4	Verkeer en parkeren	18
3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	30
4.	Milieuhygiënische aspecten.....	37
4.1	Algemeen	37
4.2	Akoestiek.....	37
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.4	Bedrijven en milieuzonering	41
4.5	Bodem	44
4.6	Externe Veiligheid	45
4.7	Natuur	48
4.8	Luchtkwaliteit.....	50
4.9	Water.....	53
4.10	Geur.....	59
4.11	Gezondheid	61
4.12	Straling	64
4.13	Milieueffectrapportage (M.e.r.).....	65

5. Juridische planbeschrijving	66
6. Uitvoeringsaspecten	68
6.1 Economische haalbaarheid	68
6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	68
7. Bijlagen.....	70

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Peter Peters Beheer Schaijk B.V. (hierna initiatiefnemer) is voornemens in Schaijk een bijzondere woonlocatie voor zes gezinnen te ontwikkelen. Het gaat hier niet om de realisatie van individuele woningen, maar om de ontwikkeling van een kleine gemeenschap van mensen die duurzaam/ ecologisch willen wonen en daarbij hun impact op de omgeving zo klein mogelijk willen maken. Dit doen ze doordat de wijk die met dit initiatief wordt ontwikkeld in zijn opzet zoveel mogelijk zelfvoorzienend wordt, niet alleen ten aanzien van energievoorziening, maar ook ten aanzien van afvalwater en voedsel. Daarbij heeft het initiatief ook een maatschappelijk karakter doordat educatie en extensieve recreatie er onderdeel van uitmaken.

Naast de ontwikkeling van deze bijzondere woonlocatie (hierna eco-initiatief) is ook de omzetting van één agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning onderdeel van de ontwikkeling.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin is sprake van de bestemming 'Agrarisch - 2'. Op grond van deze bestemming kan de ontwikkeling niet worden gerealiseerd. De ontwikkeling kent grotendeels namelijk andere doeleinden en er is bebouwing voorzien op plekken waar dat nu niet is toegestaan. Met die reden is besloten voor de ontwikkeling een bestemmingsplan op te stellen waarmee de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch wordt geregeld.

Plangebied

Ten oosten van de kern Schaijk ligt bedrijventerrein 'De Louwstraat' dat aan de noordzijde wordt begrensd door de lintbebouwing langs de Pastoor Swinkelstraat, door de Scheisestraat aan de oostzijde, de Louwstraat aan de zuidkant en aan de westzijde door de kern Schaijk. Het zuidoostelijk kwadrant van dit gebied is op dit moment nog grotendeels agrarisch, met enkele woningen en een kassencomplex van ca 1.500m². Het gebied grenst aan de zuidkant aan bos en aan de oostkant aan open agrarisch terrein.

Het plangebied is in totaal 29.400 m² groot.

De afbeelding hieronder geeft het plangebied (groene arcering) op de luchtfoto weer. De afbeelding eronder is hetzelfde, maar daarop zijn ook de ontwerp- en vigerende bestemmingsplannen in de ondergrond zichtbaar.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld en op 12 november 2014 bij uitspraak door de Raad van State voor zover het onderhavig plangebied betreft onherroepelijk geworden.

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Agrarisch – 2'. De gronden met deze bestemming zijn op deze plek bedoeld voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarisch gebruik;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;
- g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten.

Hierbij geldt dat een agrarisch bedrijf alleen kan worden gevoerd als sprake is van een bouwvlak en voor sommige bedrijven geldt dat deze alleen kunnen worden geëxploiteerd als ze specifiek zijn aangeduid. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven.

In het plangebied is slechts sprake van één agrarisch bouwvlak dat een klein deel van het plangebied beslaat, niet nader met een aanduiding gedetailleerd. Dat betekent dat één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning is toegestaan. Voor het overige geldt dat de gronden zijn bedoeld voor puur agrarisch grondgebruik.

Ook zijn op basis van dit bestemmingsplan één dubbelbestemming en één gebiedsaanduiding van toepassing, namelijk 'Waarde – Archeologie 3' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Ter plaatse van de *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'* zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair (heeft voorrang) ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ter plaatse van de *gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'* geldt dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', niet meer mag bedragen dan de bebouwde oppervlakte die aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan op de peildatum 1 oktober 2010. Aangezien het plangebied de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet kent is deze gebiedsaanduiding hier niet relevant.

Zie de afbeelding hieronder die een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergeeft. Het oplichtende gedeelte is het in het plangebied aanwezige bouwvlak. Voor het overige gedeelte van het plangebied is geen bouwvlak aanwezig.



De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat het geen zeven burgerwoningen toelaat.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid). Hoofdstuk 7 bevat de opsomming van de bijlagen.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

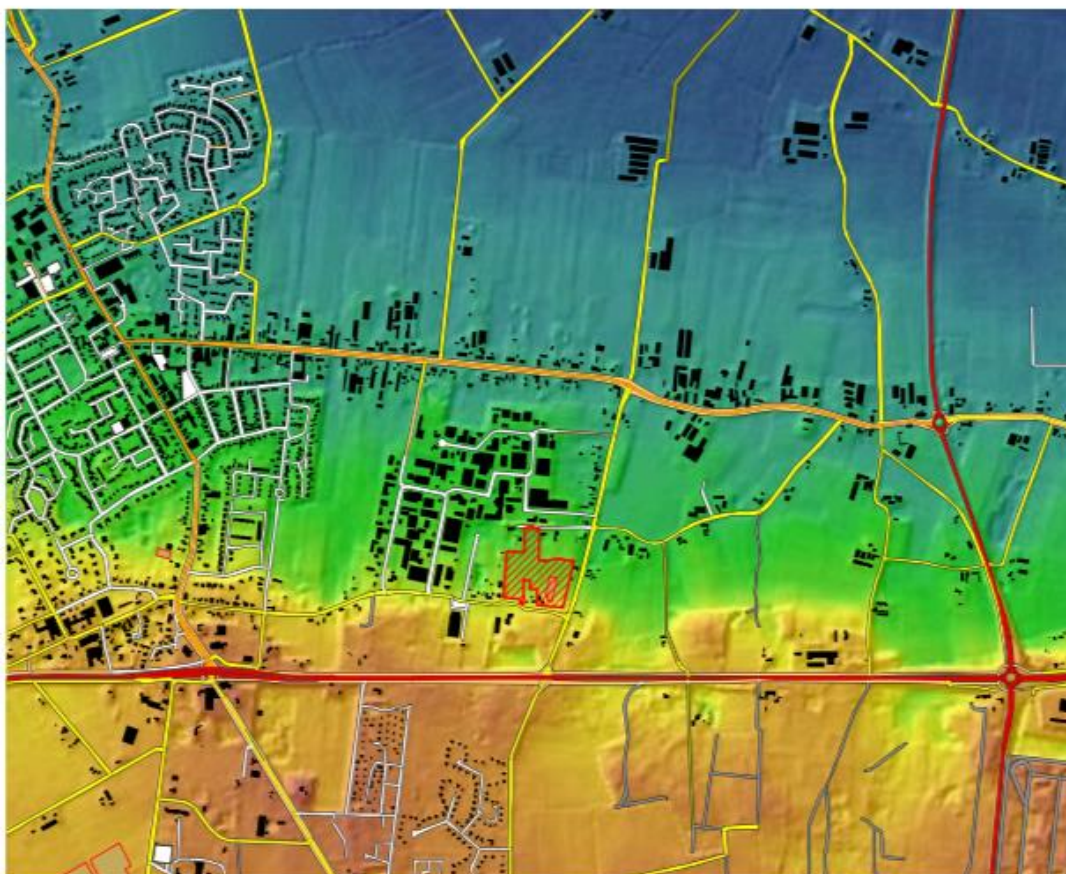
2.1.1 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt op de rand van het plateau van de Maashorst. Op de geomorfologische kaart is dit aangegeven met de kleur roodbruin.



Geomorfologie

Het regenwater dat op dit hoger gelegen plateau, de zogenaamde horst, viel verzamelde zich en liep vervolgens van het plateau af. Hierdoor ontstonden de “dalvormige laagtes”, die op de geomorfologische kaart zijn aangegeven in groen. Aan de voet van dit hoger gelegen deel begint de invloed van de Maas. Ook op de hoogtekarte is dit duidelijk zichtbaar, een hoger liggend plateau min of meer ten zuiden van de N324, dat vervolgens richting het noorden afloopt. Net ten zuiden de Pastoor van Winkelstraat is nog een tweede, kleinere, overgang van hoog naar laag zichtbaar.

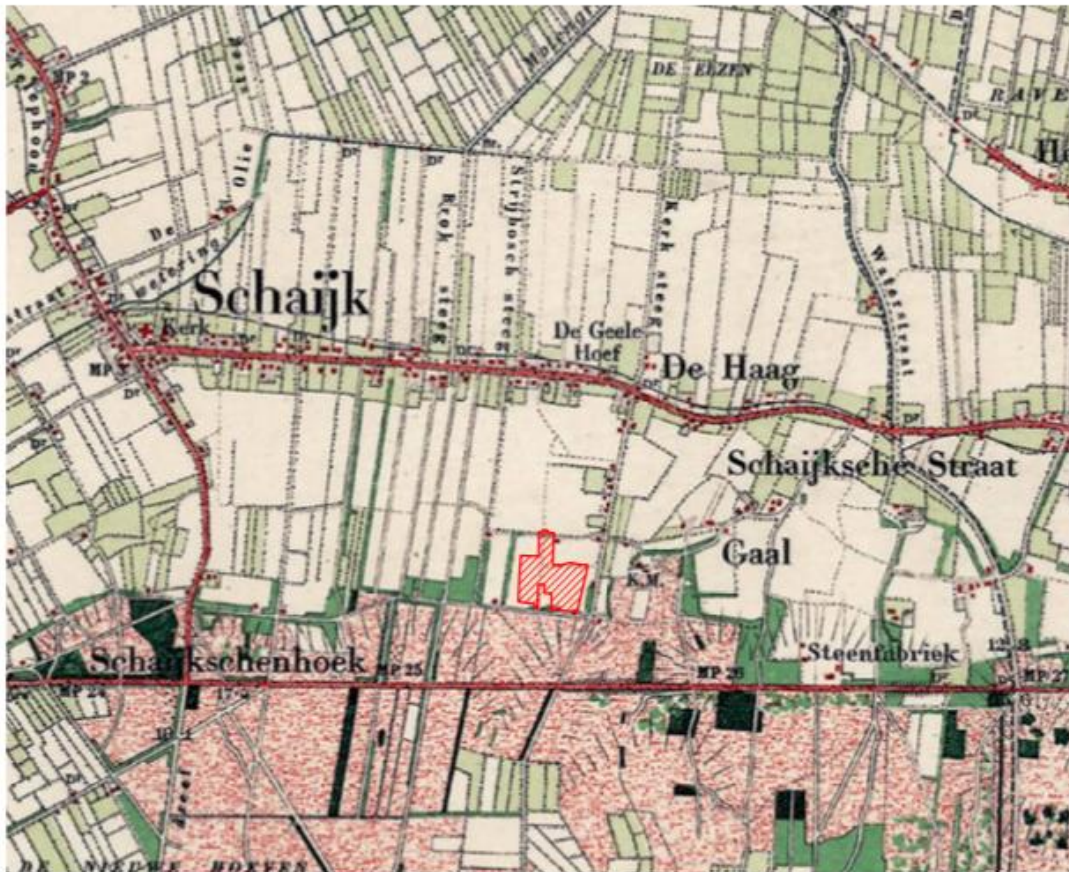


Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)

Op de geomorfologische kaart is deze rand aangehouden als de begrenzing van het plateau.

Het gebied aan de voet van het plateau lag op deze manier op de overgang van nat naar droog. Bovenop het plateau was het te droog voor landbouw, terwijl het verder naar het noorden, richting de Maas te nat werd voor akkers. Dergelijke locaties tussen nat en droog werden van oudsher gebruikt door mensen om zich te vestigen en landbouw te bedrijven. Door het eeuwenlange gebruik van dit gebied als landbouwgrond is hier een mooie dikke zwarte humeuze bovenlaag ontstaan, wat het gebied ook nu nog uitstekend geschikt maakt voor het verbouwen van voedsel.

Naast het gebruik als akkerland valt op de kaart van 1901 op dat tussen de Pastoor van Winkelstraat en de Louwstraat een aantal beplantingsstroken en verbindingen lopen, die het gebied opdelen in langwerpige stroken, die min of meer noord-zuid zijn geïënteerd.



Topografische kaart 1901

Landschapselementen, samenhangend met de lange bewoningsgeschiedenis, die in dit type landschap passen zijn:

- houtwallen/houtsingels;
- kleine bosjes;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- hoogstamboomgaarden;
- bomenrijen (lanen).

2.1.2 Ruimtelijke functionele analyse

Het plangebied is formeel gezien gelegen in het buitengebied van Landerd, dat – geheel passend als men kijkt naar de ligging en invulling van het gebied - is aangemerkt als een bebouwingsconcentratie.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Schaijk en grenst aan twee zijden aan bedrijventerrein 'De Louwstraat', aan één zijde grenst het aan agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij en het is gelegen nabij de N324. Tussen het plangebied en de N324 liggen bos en enkele sport- en dagrecreatieve/ maatschappelijke voorzieningen: handboogschieten, dressuur en scouting.

In het plangebied is op dit moment hoofdzakelijk sprake van de functie wonen, er is één agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning aanwezig en voor het overige zijn de gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik en ook als zodanig (akkerbouw) in gebruik. Het plangebied heeft alle kenmerken van een kernrandzone, een overgangsgebied tussen 'stad' (intensieve bedrijvigheid) en land. Hierdoor is het gebied interessant voor een ontwikkeling die functioneert als uitloophet gebied voor de nabijgelegen meer stedelijke voorzieningen dan wel een ontwikkeling die zorgt voor verbinding tussen stad en land.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer loopt al enige tijd rond met het idee om in het plangebied een eco-initiatief te ontwikkelen. In de eerste helft van 2019 is het initiatief als eerste globale idee bij de gemeente gepresenteerd. De gemeente was enthousiast en op basis daarvan heeft de initiatiefnemer het plangebied aangekocht (juni 2019). Vervolgens heeft hij zijn idee meer concreet uitgewerkt. Op 31 januari 2020 heeft hij zijn meer uitgewerkte plan gepresenteerd aan de welstandscommissie Landerd. De commissie was zeer onder de indruk van de ambities en noemde het plan sympathiek. De commissie gaf ook enkele uitgangspunten mee voor de architectonische/ bouwkundige en bestemmingsplantechnische uitwerking. Het advies met uitgangspunten is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1) en is voor zover het uitgangspunten voor het bestemmingsplan betrof overgenomen in dit bestemmingsplan.

Onderdeel van de ontwikkeling betreft naast de realisatie van het eco-initiatief ook het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning in het plangebied naar een burgerwoning (vierkante grijze vlak op onderstaande afbeelding).

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de toekomstige situatie.



Voor onderhavig eco-initiatief heeft Viforis een uitgebreid boekwerk gemaakt, waarvan de overwegingen om tot bovenstaande plankkaart te komen onderdeel zijn (bijlage 2 van deze toelichting).

Op 14 april 2020 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van het gepresenteerde eco-initiatief en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op basis van het principe-akkoord is dit bestemmingsplan opgesteld.

2.2.1 Het eco-initiatief nader geduid

Wonen in dit eco-initiatief betekent in een kleine gemeenschap duurzaam/ ecologisch wonen en samen een zo klein mogelijke ecologische footprint achterlaten door zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn in energie, ten aanzien van afvalwater en voedsel. De doelgroep hiervan is echter niet de hele dag hiermee bezig. Naast hun dagelijkse tijdsbesteding aan werken, kinderen opvoeden, vrijwilliger zijn bij een vereniging, sporten et cetera hebben zij weinig tijd om dieren te verzorgen, te moestuinieren of onderhoud te plegen aan de afvalwatervoorziening. Het idee is dan ook dat al deze voorzieningen die ervoor zorgen dat de ecologische footprint van de bewoners van deze wijk minimaal is uit handen wordt genomen door een 'beheerder'.

Om te benadrukken dat de doelgroep voor deze wijk (bewoners) bestaat uit de 'drukke werkende mens' met doorsnee behoeften ten aanzien van eigendom en privacy is ervoor gekozen een opzet te maken, die aansluit bij de behoeften van deze mensen. De woningen zijn met die reden aan de rand van het gebied gesitueerd, langs ontsluitende wegen en krijgen allemaal een eigen tuin (eerste laag). Het bijzondere zit erin dat achter de tuinen een gebied ligt waar de verschillende voorzieningen, die noodzakelijk zijn om hier zo duurzaam mogelijk te kunnen wonen, worden gerealiseerd (tweede en derde laag). Dit gebied noemen we het binnengebied en heeft een bredere doelgroep, het is overdag dan ook openbaar toegankelijk. 's Avonds en 's nachts is het gebied afgesloten. In het gebied kan daardoor overdag - door iedereen die dat wil (recreanten, maatschappelijke organisaties, geïnteresseerden in het initiatief, werkenden op het bedrijventerrein, bewoners van Schaijk et cetera) - worden gerecreërd. Het gaat daarbij om een extensieve vorm van recreatie zijnde recreatief medegebruik. De paden en dergelijke in het gebied worden zo gerealiseerd dat het gebied inclusief toegankelijk is, dat wil zeggen ook voor mindervaliden. Ook kan het gebied worden gebruikt voor educatieve doeleinden. Zo kan men er onder andere leren over zelfvoorzienend wonen en leven en is er ruimte voor maatschappelijke organisaties om bij te dragen aan het natuurbeheer en in de voedselvoorziening.

Om in beeld te krijgen welke voorzieningen noodzakelijk zijn om een zo zelfvoorzienend mogelijke woonlocatie te kunnen ontwikkelen is allereerst een onderzoek gedaan naar de benodigde voorzieningen en bijbehorende oppervlaktes. Het ging in dat onderzoek om het aantal m² dat benodigd is voor de waterzuivering in geval een percolatieveld zou worden gebruikt, hoeveel m² aan moestuin beschikbaar moest zijn en welke ruimte nodig was voor het houden van dieren. De uitkomsten hiervan zijn onderdeel geworden van het ontwerp.

Het behelst de tweede en de derde laag, achter de woningen aan de rand van het plangebied.

2.2.2 De lagen in het plangebied nader geduid

Het plan is in feite opgebouwd uit drie lagen binnen de omsluitende infrastructuur:

- een buitenste laag met woningen met privé-tuinen
- een functionele tussenlaag waar het voedsel wordt verbouwd
- een centraal middenstuk met slingerende waterpartij

Buitenlaag (eerste laag)

De buitenste laag bestaat uit privé-kavels waar de woningen een plek vinden. Deze zullen voornamelijk worden opgetrokken uit natuurlijke materialen, voornamelijk hout. Op deze manier is de milieubelasting zo gering mogelijk en wordt tegelijk CO2 vastgelegd voor een langere periode. Tegelijkertijd heeft hout al een isolerende werking van zichzelf en zorgt het voor een relatief lichte constructie.

Tussenlaag (tweede laag)

De tweede laag bestaat uit een functionele inrichting van kleine percelen waar aardappels, groente, fruit, peulvruchten etc. worden geteeld. De invulling per perceel is indicatief, met uitzondering van de boomgaard en de moestuin. Om het gebied niet uit te putten en ziektes te voorkomen zal de invulling van de percelen wisselen; waar het ene jaar aardappelen worden verbouwd is het jaar erop ruimte om wat schapen te houden of wordt graan verbouwd. Zo zullen de diverse gewassen telkens op een andere plek verschijnen.

Hart (derde laag)

Het hart van het plan bestaat uit een slingerende waterpartij. Deze waterpartij is enerzijds heel functioneel, een deel zal worden ingezet als waterzuivering, een deel kan dienstdoen als visvijver en het afgekoppelde regenwater van de woningen wordt hier opgeslagen en bewaard voor droge perioden. Hiervandaan kunnen de woningen ook voorzien worden van water voor de toiletten, de wasmachine en het besproeien van de tuinen en natuurlijk van de gewassen in de “tussenlaag”.

Tegelijkertijd doet dit gebied dienst als ontmoetingsplaats voor de bewoners en bezoekers van het gebied. Hier komen bewoners elkaar tegen op een warme zomeravond of als er gezamenlijke werkzaamheden zijn gepland. De schuur en/ of de kas, die aan weerszijden van de waterpartij een plek hebben gekregen, kunnen daarbij dienstdoen als plek om samen nog een glaasje sap uit eigen boomgaard of een glas bier of wijn te drinken. Dit gebied en de schuur en/ of kas kunnen ook gebruikt worden door derden in verband met de maatschappelijke doeleinden die het plan in zich heeft of voor het aan extern aanbieden van eventueel productieoverschot.

Onderdeel van de binnenste zone met de waterpartij is een speeleiland. Hier worden kinderen uitgedaagd om op een avontuurlijke en tegelijk veilige manier buiten te spelen, weg van computers en tablets. Het deel rondom het speeleiland kan ontwikkeld worden tot zwemvijver.

De verschillende bruggen over de waterpartij kunnen tegelijk camoufleren dat de waterpartij in feite uit verschillende delen bestaat. Onder de brug kan een scheiding gemaakt worden tussen bijvoorbeeld de waterzuivering en de visvijver.

Rondom de waterpartij ligt een pad. Hiervan kan de beheerder gebruik maken om met klein gemotoriseerd materiaal (een kleine trekker, een maaimachine e.d.) de verschillende delen van het plan te bereiken. Tegelijkertijd kan hierover gewandeld worden en kunnen de bewoners elkaar informeel “achterom” bereiken. Elke tuin zal dan ook een ontsluiting krijgen aan het binnengebied.

Op twee plekken is het pad rond de waterpartij aangesloten op de omliggende infrastructuur. Het gebruik van deze kortsluitingen door gemotoriseerd landbouwverkeer zal naar verwachting beperkt zijn. De derden, die gebruik willen maken van het binnenterrein hebben eveneens op deze manier toegang. Uiteraard zullen de kortsluitende paden ‘s avonds en ‘s nachts zijn afgesloten.

2.2.3 Houtwallen

Naast de zonering van buiten naar binnen, die het plan opdeelt in verschillende delen met een eigen functie is een tweede structuur aangebracht, bestaande uit langgerekte houtwallen. De houtwallen lopen min of meer dwars op de zonering van het gebied en verbinden op deze manier de verschillende zones met elkaar. De houtwallen dienen in de toekomst beheerd te worden als hakhout. Dit betekent dat na verloop van tijd telkens delen van de houtwallen worden teruggezet tot ongeveer 1m hoogte. Het hout dat hiermee wordt geproduceerd kan eventueel bijdragen in de verwarming van de woningen.

De houtwallen maken tegelijk de vroegere structuur van het gebied inzichtelijk, waarbij tussen de verschillende percelen beplantingselementen stonden. Deze deelden het gebied op in relatief smalle kavels.

Door de houtwallen ook daadwerkelijk als wallen uit te voeren fungeren deze tegelijk als stevige afscheidingen tussen de tuinen, waardoor het plaatsen van erfafscheidingen in de vorm van schuttingen niet noodzakelijk is.

2.3 Stedenbouw

De al aanwezige woningen aan de randen van het plangebied, waar ook de nieuwe woningen worden gesitueerd, zijn zeer divers van aard. Dit vormt de karakteristiek van dit overgangsgebied tussen dorpskern en buitengebied. De nieuwe woningen mogen daarom niet exact hetzelfde worden uitgevoerd, projectmatige bouw mag niet worden gesuggereerd. Om te zorgen voor aansluiting van de nieuwe woningen bij de woningen die reeds nabij het plangebied aanwezig zijn is een diversiteit aan nieuwe woningen gewenst.

Uitgangspunten aangaande de massa van de nieuwe woningen zijn:

- zadeldak of lessenaarskap met een minimale dakhelling van 40 graden;
- 750 m³ exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- hoofdgebouwen: maximale goothoogte 6 meter, maximale nokhoogte 11 meter;

- bijgebouwen: maximale goothoogte 3,5 meter, maximale nokhoogte 8 meter.

Uitgangspunten aangaande de kleur- en materialisering van de nieuwe woningen zijn:

- gevels van natuurlijke materialen:
 - o hout (geschilderd, gebeitst of naturel);
 - o stucwerk;
 - o natuursteen;
 - o baksteen.
- dakbedekking van natuurlijke materialen:
 - o keramische pannen;
 - o riet;
 - o zink/ koper;
 - o natuurleien;
 - o gras-/ mos-sedum.
- kleuren zijn passend bij de landelijke sfeer, bij voorkeur terughoudende kleurstelling of natureltinten waarbij incidentele kleuraccenten mogelijk zijn.

Op de volgende pagina zijn enkele referentiebeelden voor de nieuwe woningen weergegeven.



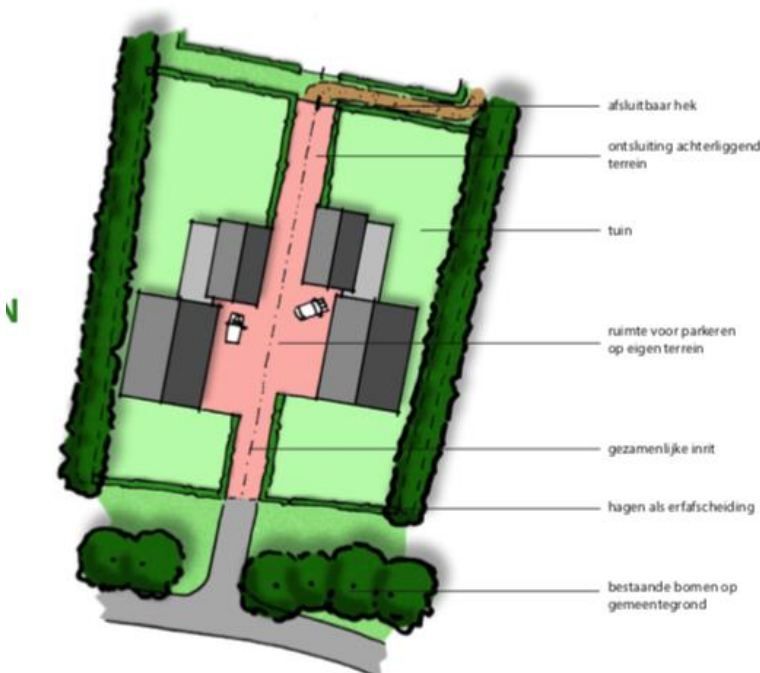
Welstand

Het plangebied is gelegen in 'Welstandsniveau 2', dit betreft het normale niveau. De welstandscommissie vindt het niet nodig om vanuit het oogpunt van redelijke eisen van welstand méér beperkingen op te leggen aan deze ontwikkeling dan dat zou gebeuren bij de ontwikkeling van zelfstandige kavels in het gebied. Het is daarom niet nodig om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De Welstandsnota zelf voldoet.

2.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten op de De Louwstraat en de Pastoor van Haafstraat. Het gaat om 5 woningen die worden ontsloten op de De Louwstraat en 2 woningen op de Pastoor van Haafstraat. Voor de nieuwe woningen geldt 1 inrit per twee woningen. Voor de bestaande agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning is sprake van een reeds bestaande eigen inrit. Deze blijft bestaan. Via de nieuwe inritten aan de De Louwstraat is ook het achterterrein bereikbaar. Omdat het achterterrein semi-openbaar is, betekent dit dat de 2 nieuwe inritten aan de De Louwstraat ook semi-openbaar zijn. De inritten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer voor de woningen én voor verkeer ten behoeve van het onderhoud van het binnengebied.

Voor de nieuwe woningen aan de De Louwstraat geldt dat per twee woningen één brede gezamenlijke inrit wordt gerealiseerd, met een verbreding ter hoogte van de woningen. Hier kunnen bewoners hun auto en eventueel bezoekersparkeren een plek geven. De inrit wordt vervolgens doorgezet na de verbreding als ontsluiting van het achterterrein. De breedte hiervan moet voldoende zijn om eventuele beheerwerkzaamheden te kunnen verrichten met wat groter materieel. Hiervoor is een breedte van 4 tot 5m ruim voldoende. Op onderstaande tekening is dit principe nader uitgewerkt.



De verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan is 7,8 motorvoertuigen per etmaal per woning. Door de ontwikkeling van zes nieuwe woningen ontstaat een totale toename van 46,8 motorvoertuigen per etmaal aan verkeersaantrekkende werking. De bestaande agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning heeft geen veranderende verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De toename van 46,8 motorvoertuigen per etmaal is gezien de huidige verkeersintensiteit en -capaciteit van de De Louwstraat en Pastoor van Haafstraat samen verwaarloosbaar.

De gemeente Landerd heeft eigen 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd', namelijk 'Parkeernormen Landerd 2012'. Op basis van deze beleidsregels geldt voor onderhavige ontwikkeling een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (eengezinswoning vanaf 80 m², dure sector). Het aandeel bezoekersparkeren hiervan is 0,4. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

Bij iedere woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd, deze parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeren.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer en parkeren.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Toetsing aan SVIR en Barro

Concreet is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied. Ook zal moeten worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Defensie

In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensie terreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanliegroutes en radarverstoringgebieden.

De gemeente Landerd heeft te maken met het radarverstoringgebied van militair vliegveld Volkel, zo ook in onderhavig plangebied.

Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. Bouwwerken of iets dergelijks hoger dan 114 meter + NAP vormen mogelijk een belemmering voor het radarverstoringgebied. In het plangebied worden geen bouwwerken of iets dergelijks van deze hoogte of hoger mogelijk gemaakt. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

Voldaan wordt aan het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting van een bestemmingsplan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. In onderhavige situatie worden zes nieuwe woningen ontwikkeld en één bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder betreft. Dit leidt ertoe dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet nader doorlopen hoeft te worden.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Na 1 januari 2021 zal die verordening tegelijkertijd met de Omgevingsvisie in werking treden. Tot die tijd geldt de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de daaruit voortgevloeide Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaraan gemeenten zich moeten houden. Hieronder wordt op beide instrumenten nader ingegaan.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke

ordering biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De voorgenomen ontwikkeling draagt in het bijzonder bij aan het aspect 'verantwoord omgaan met de natuurlijke basis'. De beleidsdoelstellingen vanuit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 zijn nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn regels gesteld waaraan gemeenten zich moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de paragraaf hierna wordt onderhavig initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst.

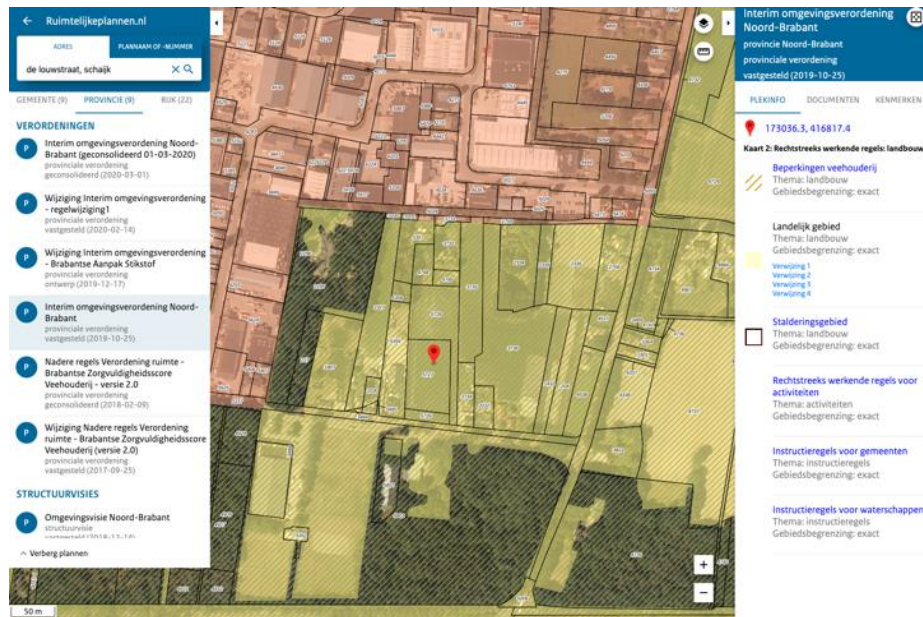
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

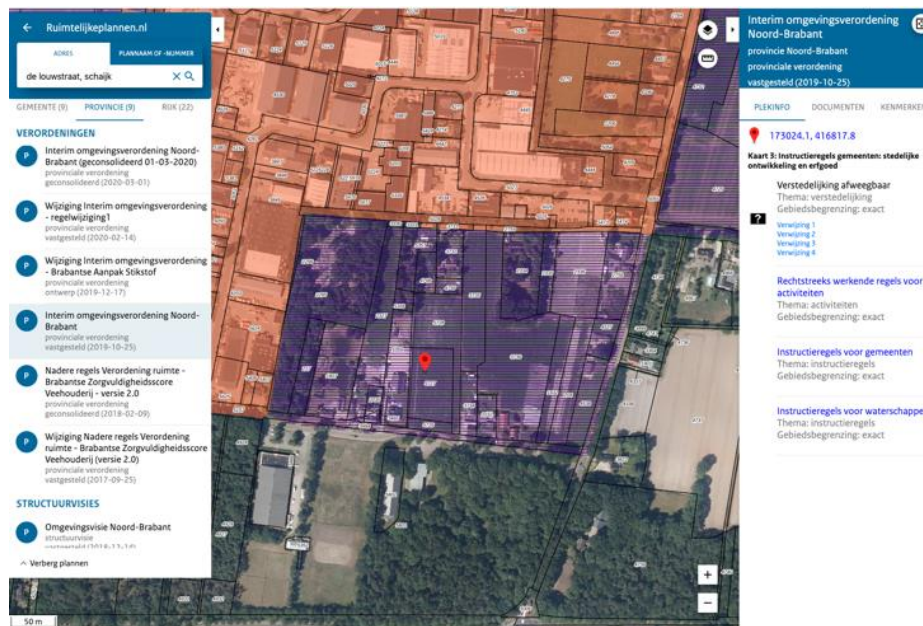
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in

Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het 'Landelijk gebied'. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



Het plangebied is ook gelegen in gebied waar 'Verstedelijking afweegbaar' is. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hieronder waarop dat zichtbaar is.



Onderhavig initiatief omvat in het kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant twee soorten ontwikkelingen, namelijk het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een zes nieuwe woningen.

Ingevolge artikel 3.69 onder c kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavige situatie wordt aan beide voorwaarden voldaan.

Ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in 'Landelijk gebied' de nieuwvestiging van woningen alleen onder voorwaarden toelaatbaar. Het moet gaan om een stedelijke ontwikkeling in gebied dat voor 'Verstedelijking afweegbaar' is aangemerkt (art. 3.43) of in het kader van een ontwikkeling met rood voor groen (Afd. 3.7). In onderhavige situatie gaat het niet om de realisatie van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier namelijk minder woningen dan 12 en is daarom ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geen stedelijke ontwikkeling. Ontwikkeld wordt hier in het kader van artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Dit artikel regelt het volgende:

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. de nieuwvestiging:
 - a. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
 - b. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
 - c. is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte.

Ad lid 1, onder a: het betreft hier ingevolge de structuurvisie gemeente Landerd een bebouwingsconcentratie (zie de uitsnede van de kaart behorende bij de structuurvisie hieronder, alsook de voorwaarden die hierbij horen), voldaan wordt aan de eisen die de gemeente stelt voor wonen in bebouwingsconcentraties.



In de structuurvisie gemeente Landerd is opgenomen dat de gemeente Landerd wonen in de bebouwingsconcentraties toelaat. Hierbij gelden de volgende volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave (zie hiervoor paragraaf 3.3.3);
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zie hiervoor paragraaf 2.4 Verkeer en parkeren);
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (hieraan wordt voldaan, zie verderop in deze paragraaf);
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu (hieraan wordt voldaan, hoofdstuk 4 van deze toelichting gaat hierop in).

Ad lid 1 onder b: er is in onderhavige situatie geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. In een door wegen afgebakend gebied tussen stad en land wordt een bijzonder woongebied gemaakt waar zes gezinnen samen gaan leven in een gebied van bijna 3 hectare groot. Het betreft hier een zelfvoorzienend concept waarbij alle 'beschikbare' grond wordt ingezet ten behoeve van de ontwikkeling. Het concept is in dit bestemmingsplan als geheel via de regels en de verbeelding verankerd. Geen sprake kan zijn van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

Ad lid 1 onder c, v.w.b. a: onderdeel van onderhavige ontwikkeling zijn zes vrijstaande woningen, alsook de ontwikkeling van een semi-openbaar gebied (overdag toegankelijk, 's avonds en 's nachts niet) dat wordt ingericht op basis van de landschapskenmerken van en de ontwikkelingsrichting voor het gebied dat is vastgelegd in het gemeentelijke landschapsbeleidsplan. Aanvullend daarop vindt de ontwikkeling aansluiting bij de ruimtelijk functionele karakteristiek die het gebied kent. De inrichting van het gebied vindt daarnaast plaats conform het concept dat voorziet in de primaire behoefte van de toekomstige bewoners om zelfvoorzienend (voedsel, watersysteem, recreatie) te

kunnen leven. Het semi-openbare gebied komt in eigendom van de bewoners en er kan door iedereen die dat wil overdag extensief recreatief gebruik van worden gemaakt. De ligging hiervoor is perfect, aan de rand van bedrijventerrein 'De Louwstraat', nabij het dorp Schaijk en grenzend aan bos en enkele sport- en dagrecreatieve/ maatschappelijke voorzieningen: handboogschieten, dressuur en scouting.

Duidelijk is dat de ontwikkeling hiermee in grote mate bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie.

Ad lid 1 onder b, v.w.b. b en c & ad lid 2:

- in ruil voor drie van de zes woningen die in het plangebied worden ontwikkeld is in de kern Schaijk een bedrijfslocatie gesaneerd, waarvoor in de plaats in onderhavig plangebied drie woon-werkkavels zouden worden ontwikkeld. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage geweest. Dit is uiteindelijk niet vastgesteld, omdat onderhavige - beter in de ontwikkelingsrichting voor het gebied passende - ontwikkeling ervoor in de plaats komt. De ontwikkeling van de drie woon-werkkavels staat gelijk aan de ontwikkeling van drie burgerwoningen;
- voor de overige drie van de zes woningen (rood) geldt de landschapsontwikkeling (groen) in het plangebied als de fysieke te leveren tegenprestatie. De tegenprestatie bestaat uit fysieke (zie bijlage 3 voor het investeringsoverzicht van de landschapsontwikkeling conform STIKA¹-normering) én maatschappelijke (conform de gemeentelijke nota Kwaliteitsverbetering) meerwaarde.

De investering in het fysieke bedraagt € 232.534,65.

De maatschappelijke meerwaarde is lastig in bedragen te kwantificeren. Deze bestaat inhoudelijk uit een gebied dat overdag wordt opengesteld voor inclusieve extensieve recreatie (ook toegankelijk voor mindervaliden) en educatie. Daarbij is er ruimte voor maatschappelijke participatie. Gezocht is naar een methode om de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief in bedragen te kwantificeren. Gekozen is voor een methode die uitgaat van de gemiddelde kostprijs van het onderhoud van openbaar groen, welke is gesteld op € 1,21 per m² per jaar. Totaal bedraagt de maatschappelijke meerwaarde daarmee € 231.557,70 (19.137 m² aan semi-openbaar gebied à een gemiddelde kostprijs voor onderhoud van openbaar groen van € 1,21 per m² per jaar = € 23.155,77 totaal per jaar, doorgerekend over 10 jaar: € 231.557,70).

In totaal bedraagt de tegenprestatie voor de drie nieuwe woningen daarmee € 464.092,35. Deze tegenprestatie is vergelijkbaar met de regeling ruimte voor ruimte, namelijk:

- o voor drie woningen van 750 m³ geldt via de ruimte voor ruimte regeling een investering van € 375.000 (€ 125.000,- per ruimte voor ruimtetitel);
- o in onderhavige situatie is sprake van een investering van € 464.092,35;

¹ Voor zover STIKA voor de door te rekenen elementen een rekenwaarde heeft vastgesteld. Als voor een element geen rekenwaarde vanuit de STIKA-systematiek voor handen was, maar het element redelijkerwijs wel een duurzame investering betreft als onderdeel van het landschapsplan, is daarvoor in de investeringsberekening de kostprijs gehanteerd.

- bezien is of ruimte voor ruimte onderdeel kon uitmaken van de ontwikkeling, echter is in onderhavige situatie het concept bepalend geweest om medewerking te verlenen aan het initiatief. Het concept is alleen realiseerbaar als ruimte voor ruimte er geen onderdeel van uitmaakt. Alleen op die manier kan op deze plek de voor het gebied en alle gebruikers eromheen beoogde meerwaarde gecreeerd worden.

In artikel 3.77 is aangegeven dat wanneer toepassing is gegeven aan de bepalingen van afdeling 3.7, is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dat betekent dat geen invulling meer hoeft te worden gegeven aan het aspect 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' zoals in artikel 3.9 is geformuleerd. Hieraan is door gevolg te geven aan artikel 3.78 reeds in voldoende mate voldaan. Voor de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt dit niet. In verband hiermee het volgende: de kwaliteitsverbetering van het landschap die hiervoor dient plaats te vinden is onderdeel is van het landschapsontwikkelingsplan dat voor het plangebied in zijn geheel is ontwikkeld. Aangezien deze woning met ondergrond temidden daarin is gelegen kan dit niet losgezien worden van elkaar.

Voldaan dient nog te worden aan de overige elementen die onder paragraaf 3.1.2 basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vallen. Het gaat in onderhavige situatie dan nog om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, wat bestaat uit de aspecten: zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Hieronder wordt daarop per onderwerp ingegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik behelst in beginsel dat nieuwe functies worden toebedeeld binnen bestaand ruimtebeslag. Dit is niet aan de orde als nieuwvestiging op basis van de instructieregels aan gemeenten is toegestaan. Onderhavig plan ziet deels toe op het vestigen van nieuwe functies binnen bestaand ruimtebeslag. Dit is aan de orde aangaande de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Wat dit betreft wordt voldaan aan het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het overige dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling is als nieuw ruimtebeslag toegelaten binnen de instructieregels aan gemeenten en voldoet daarmee aan de gestelde regels in artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

Bij de toepassing van de lagenbenadering gaat het erom dat het effect van de ontwikkeling op de lagen in de onderlinge wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut passend is.

Het plangebied ligt aan de voet van het plateau Maashorst, de horst. Het gebied dat de overgang vormt van nat naar droog. Bovenop het plateau was het te droog voor landbouw, terwijl het verder naar het noorden, richting de Maas te nat werd voor akkers. Dergelijke locaties tussen nat en droog werden van oudsher gebruikt door mensen om zich te vestigen en landbouw te bedrijven. Naast het gebruik als akkerland valt op de kaart van 1901 op dat tussen de Pastoor van Winkelstraat en de Louwstraat

een aantal beplantingsstroken en verbindingen lopen, die het gebied opdelen in langwerpige stroken, die min of meer noord-zuid zijn geïoriënteerd. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt deze bewonings- en gebruiksgeschiedenis eveneens. In de loop der tijd is meer en meer bebouwing ontstaan, zijn wegen aangelegd en is het gebied rondom het plangebied meer verstedelijkt geraakt en onderdeel geworden van infrastructurele netwerken voor personen- en goederenvervoer. Dit maakt dat het plangebied goed is ontsloten. Via directe aansluiting van het plangebied op gemeentelijke wegen welke binnen no time leiden naar ontsluiting op provinciaal niveau is het plangebied goed bereikbaar te noemen. Met bedrijvigheid aan de ene zijde en woningen rondom is het plangebied ook onder de grond reeds gelegen binnen een netwerk voor de toe- en teruglevering van energie- en waterstromen.

In deze tijd waarin we steeds meer geconfronteerd worden met de gevolgen van de rooibouw die we op de aarde hebben gepleegd en nog steeds gaande is wordt de tegenbeweging sterker. De drang naar een duurzame leefstijl en het achterlaten van een zo klein mogelijke footprint op de aarde wordt steeds groter. Met dit perspectief in gedachten is deze ontwikkeling tot stand gekomen. Het concept biedt de mogelijkheid om volledig zelfvoorzienend te leven. Het gaat dan om energie- en watergebruik en voedselvoorziening. Voor het concept is een gebied nodig dat geschikt is voor bos- en akkerbouw, maar waar ook oppervlaktewater als onderdeel in past. Daarnaast is maatschappelijke participatie in de vorm van onder andere educatie en inclusieve extensieve recreatie onderdeel van het initiatief. Hiervoor is het belangrijk dat het initiatief aansluiting vindt bij het bestaand stedelijk gebied, waar de doelgroep voor dit onderdeel van het initiatief zich bevindt. Als we kijken naar onderhavige locatie dan past het beoogde initiatief als bovenste laag goed op de aanwezige ondergrond en de netwerklaag. Door het eeuwenlange gebruik van dit gebied als landbouwgrond is hier een mooie dikke zwarte humeuze bovenlaag ontstaan, wat het gebied ook nu nog uitstekend geschikt maakt voor het verbouwen van voedsel. Landschapselementen, samenhangend met de lange bewoningsgeschiedenis, die in dit type landschap passen zijn: houtwallen/houtsingels; kleine bosjes; solitaire bomen en boomgroepen; hoogstamboomgaarden en bomenrijen (lanen). Het gaat hier om landschapselementen die in belangrijke mate ondersteunend zijn aan het initiatief. Omdat de locatie is gelegen op een horst is oppervlaktewater in het plangebied voorstelbaar. Verder is het gebied gelegen binnen een drietal wegen waarbinnen hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig zijn. Aangezien het initiatief daaruit grotendeels ook bestaat is sprake van naadloze aansluiting hierbij. Negatieve effecten van het initiatief op bestaande functies blijven hierdoor uit. Vooral is sprake van positieve effecten. Met het initiatief zijn meer belastende functies in de toekomst uitgesloten. Daarnaast is de kans groot dat het initiatief positieve effecten heeft op de volksgezondheid (het initiatief daagt uit om te bewegen, groen draagt bij aan positieve gezondheid) en het milieu (zelfvoorzienend wonen- en leven = kleine footprint, educatie hierover zorgt voor bewustwording en draagt anderen uit, groen draagt bij aan het uit de lucht halen van CO₂, groen voorkomt hittestress). De ligging van het plangebied grenst aan een gebied waar de doelgroep in verband met de maatschappelijke participatie zich bevindt, waardoor het gebied op dat vlak goed kan functioneren.

Meerwaarderecreatie

Dit initiatief is het voorbeeld van meerwaarderecreatie. Het initiatief wordt ontwikkeld om de drang naar meer duurzaam wonen- en leven met een kleinere footprint mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt meerwaarde gecreëerd, doordat het initiatief op maatschappelijk gebied van betekenis is voor de omgeving. Door het gebied op een bepaalde manier in te richten en (overdag) open te stellen wordt een inclusieve vorm van extensieve recreatie mogelijk gemaakt. Daarbij is ook maatschappelijke participatie onderdeel van het initiatief, doordat er ruimte is voor educatie en samenwerking met maatschappelijke organisaties voor wat betreft het natuurbeheer en de voedselvoorziening.

De voorgenomen ontwikkeling vindt aansluiting bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Geen sprake is van strijdigheid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota Kwaliteitsverbetering

Iedere ontwikkeling in het buitengebied moet gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de gemeente Landerd het 'kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' opgesteld. Het kwaliteitskader is op 18 april 2013 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld.

Onderhavige ontwikkeling is er eentje die op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering is ingedeeld in categorie 3, aanzienlijke impact op de omgeving. Het gaat hier namelijk om een wijziging zonder vergroting van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de realisatie van BiO-woningen op basis van ex artikel 11.4 Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking). In Landerd betekent de invulling van categorie 3 dat sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. In eerste instantie moet ten behoeve van de fysieke kwaliteitsverbetering aansluiting gezocht worden bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's: landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's (maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen) worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft gestort in het hiervoor opgerichte fonds.

Onderhavige ontwikkeling omvat als onderdeel van het initiatief een grootschalig landschappelijk ontwikkelingsplan (bijlage 2 van deze toelichting) welke in fysieke zin

aansluit bij het recept dat in het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 is opgesteld voor deelgebied 't Gaal. Daarbij worden minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen, namelijk:

- gebruik van technieken en systemen waardoor op een meer dan wettelijke verplichte zorgvuldige manier met water wordt omgegaan (retentievijver en zuiveringsvoorziening);
- gezondheid van de mens, door realisatie van recreatiemogelijkheden voor o.a. bewoners in het plangebied (vis- en zwembijver), maar ook door het zelfvoorzienende karakter van het initiatief dat de ecologische footprint verkleint en een duurzame (meer gezonde) levensstijl nastreeft;
- openstelling van het plangebied.

Voor de investeringswaarde die met het landschappelijke ontwikkelingsplan dat onderdeel is van onderhavige ontwikkeling gepaard gaat, wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Provinciaal beleid. Aan het einde van die paragraaf wordt hierop nader ingegaan. In ieder geval wordt voldaan aan de minimale investeringswaarde van € 8,- per vierkante meter, waarnaar in de Nota Kwaliteitsverbetering aangaande ontwikkelingen in categorie 3 wordt gerefereerd (29.403 m² x € 8,- = € 235.224,-).

Om zeker te stellen dat wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Nota Kwaliteitsverbetering zijn beschreven en om deze af te kunnen dwingen op het moment dat blijkt dat niet wordt voldaan aan de uitwerking ervan stelt de gemeente eisen aan de borging ervan. Dat betekent dat een landschappelijk ontwikkelingsplan via een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd in het bestemmingsplan en het onderdeel is van van de overeenkomst die de initiatiefnemer over de ontwikkeling met de gemeente sluit. In de regels van dit bestemmingsplan is een dergelijke voorwaardelijke verplichting opgenomen, ook is het landschappelijk ontwikkelingsplan onderdeel van de overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de Nota Kwaliteitsverbetering.

3.3.2 Structuurvisie Landerd 2013

Op 30 januari 2014 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie is vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Met het vaststellen van deze structuurvisie trekt het gemeentebestuur van Landerd alle eerder vastgestelde structuurvisiedocumenten in, met uitzondering van de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en de Structuurvisie Bedrijventerreinen/ Ruimteplanner.

Wonen

Met betrekking tot het aspect Wonen is de Structuurvisie niet meer van toepassing. Het beleid ten aanzien van Wonen is opgenomen in de Woonvisie. In de volgende paragraaf is de Woonvisie beschreven.

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. Met de structuurvisie wil de gemeente ervoor zorgen dat in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

- De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit.
- Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt.
- In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied.
- Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.

De essentie van de gewenste landschapsstructuur is neergelegd in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

In de structuurvisie zijn randvoorwaarden gegeven waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet worden voldaan en hoe daarbij een bijdrage moet worden geleverd aan de versterking van de ruimtelijke structuur. Naast investeringen in het landschap kan daarbij ook sprake zijn van maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit thema is verder uitgewerkt in de Nota Kwaliteitsverbetering. Hierop is in de vorige paragraaf ingegaan.

Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

Uitvoeringsparagraaf parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd. (zie paragraaf 3.2.2)

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

Ook ten aanzien van de woningbouwopgave wordt het meest recente beleid in de Woonvisie beschreven. In de volgende paragraaf is de Woonvisie opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling vindt aansluiting bij de structuurvisie. De bebouwingsconcentratie wordt conform de uitgangspunten ontwikkeld. Ook wordt aangesloten bij de bijbehorende uitvoeringsparagrafen. Er wordt met in acht name van de landschapsstructuur zoals beschreven in Landschapsbeleidsplan 2013-2027 en de Nota Kwaliteitsverbetering invulling gegeven aan de ontwikkeling van het landschap ter plaatse). Het parkeren wordt volledig – conform de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren - op eigen terrein opgelost.

3.3.3 Woonvisie ‘Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven’
De gemeente Landerd heeft voor de periode 2019 tot en met 2023 de woonvisie ‘Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven’ vastgesteld.

De prognoses voor de periode 2018 t/m 2027 variëren van een behoefte aan 265 woningen extra tot een behoefte aan 500 woningen extra. De gemeente geeft in haar

woonvisie aan dat de hoge variant aannemelijker is dan de lage variant en neemt die variant daarom als uitgangspunt voor de woonvisie. Echter, worden nieuwe initiatieven niet kwantitatief getoetst, maar juist kwalitatief. Verschillende vragen spelen daarbij een rol: Voorziet het plan in een behoefte? Ligt het op de juiste plaats? En wat is de maatschappelijke meerwaarde? Aan de hand van een inspiratie- en toetsingskader wordt kwalitatieve planoptimalisatie concreet gemaakt.

De kaders voor het woonbeleid en de bijbehorende kwalitatieve 'toetsing' ligt in de cruciale veranderingen in wet- en regelgeving. Er zijn in de woonvisie 4 thema's benoemd. Één daarvan is (thema 4) grote inzet in duurzaamheid en energietransitie. Op dit thema speelt onderhavig initiatief maximaal initiatief in. Wat dit aspect betreft worden in de woonvisie elementen genoemd die hieronder vallen:

- Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen geldt dat woningen moeten voldoen aan "nul-op-de-meter"*. Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn.
*Er worden geen extra kwaliteitseisen bovenop het bouwbesluit (inclusief gasloos bouwen) als harde voorwaarde opgelegd. Wel weegt extra kwaliteit mee in de totale beoordeling van het plan.
- Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw let de gemeente bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score op de verschillende duurzaamheidsthema's. Het gaat dan om:
 - o het in de woningbouw optimaal en circulair gebruiken van grondstoffen en het beperken van watergebruik;
 - o het optimaliseren van het binnenniveau door het beperken van geluidsoverlast, ruim voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht;
 - o een inrichting die uitdaagt tot bewegen (fietsen, lopen);
 - o flexibel bouwen zodat zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling kan worden aangepast (i.v.m. latere functieverandering of veranderende gebruikerswensen of wet- en regelgeving);
 - o klimaatadaptatie zoals goede opvangmogelijkheden van regenwater in de wijk;
 - o woningen en buurten inrichten zodat kansen voor ecologie optimaal benut worden.

Buiten het thema 'Duurzaamheid' benoemt de gemeente in haar woonvisie meerdere voor haar belangrijke thema's. Zo wil de gemeente bepaalde doelgroepen extra faciliteren (senioren en starters), hecht de gemeente veel waarde aan CPO, vindt zij dat de inrichting van de openbare ruimte gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal moet worden ingericht en vindt zij het belangrijk dat stedenbouwkundig/ landschappelijk gezien sprake is van maatschappelijke meerwaarde.

De gemeente benoemt in haar woonvisie nadrukkelijk dat een plan niet op alle thema's maximaal hoeft te scoren. Belangrijk is vooral dat in zijn totaliteit sprake is van een plan dat in kwalitatieve zin aansluit bij de woonvisie.

Onderhavige plan speelt niet in op de woningbehoefte van vitale of kwetsbare senioren of (her)startende éénverdieners. Ook betreft het hier geen CPO-project. Het plan scoort echter hoog op duurzaamheid en de openbare ruimte wordt maximaal gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal ingericht. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting. Verder is stedenbouwkundig/ landschappelijk gezien sprake van een maatschappelijke meerwaarde. In plaats van de ontwikkeling van bedrijfskavels wordt een zelfvoorzienend op het landschap gebaseerd semi-openbaar woongebied ontwikkeld. Dit heeft aanzienlijk minder impact op de omgeving en heeft een directe maatschappelijke meerwaarde (opengesteld voor openbaar gebruik, ruimte voor ecologie) alsook indirect (stedenbouwkundig gezien en qua inspiratie voor andere projecten op het gebied van zelfvoorzienend leven).

Overall gezien is in onderhavige situatie sprake van een plan dat – ondanks dat het niet op alle thema's hoog scoort - in kwalitatieve zin goed aansluit bij de woonvisie.

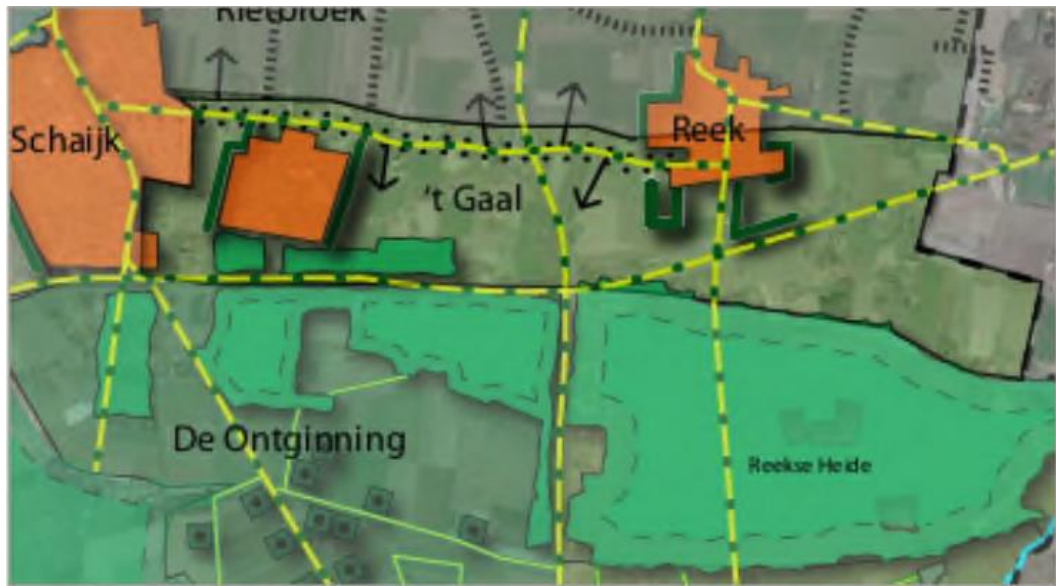
3.3.4 Landschapsbeleidsplan

In het Landschapsbeleidsplan 2013-2027, dat in het najaar van 2012 door de raad is vastgesteld, is de essentie van de gewenste landschapsstructuur neergelegd. De doelen van het Landschapsbeleidsplan zijn:

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

Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden op basis van grondgebruik, historie, bodem en occupatie. Per deelgebied is een visie opgesteld en is aangegeven wat het gewenst beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep zijn.

Het plangebied ligt in het deelgebied 't Gaal. De weg tussen Schaijk en Reek ligt op de overgang van de hoger gelegen Reekse bossen naar de uiterwaarden van de Maas. Vanaf dit landschappelijke bebouwingslint zijn diverse verre doorzichten naar het achterland beleefbaar. Het is een verfijnd, oud, kleinschalig landschap met kleine boerenbedrijven, oude beplantingen en weitjes. Dit mozaïek is zeer bijzonder. Het is de afwisseling die dit gebied haar eigen kleur geeft.



Het landschapsonwikkelingsplan dat voor het plangebied is opgesteld (bijlage 2 bij deze toelichting) sluit naadloos aan op het bijzondere voor het plangebied en de omgeving herkenbare mozaïek dat het in het plangebied ook daadwerkelijk weer tot leven brengt.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zoning) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet geluidhinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Los van de Wet geluidhinder is het van belang dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook daarop moet bij een bestemmingsplan wijziging ingegaan worden.

Consequenties

De woningen in het plangebied ondervinden een geluidsbelasting van het wegverkeer op de Rijksweg N324, De Louwstraat en de Scheisestraat. Bovendien hebben de bestemmingen aan de Pastoor van Haafstraat een geluidsbelasting van industriële bedrijven aan de Scheltseweg op het bedrijventerrein De Louwstraat. Voor de woningen aan de De Louwstraat geldt ook dat deze geen hinder mogen ondervinden van bedrijven aan de De Louwstraat en dat de nieuwe woningen bestaande bedrijvigheid niet mag inperken in hun bedrijfsvoering.

Voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder. Verder moet aangetoond worden dat vanuit het gezichtspunt 'goede ruimtelijke ordening' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Door Nipa milieutechniek is hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek gaat in op zowel het aspect wegverkeers- als industrielawaai. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek m.b.t. industrielawaai opgenomen.

“Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus industrielawaai

Uit de berekening volgt dat in de maatgevende planologische situatie wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2. In de tuinen is het geluidsniveau aanvaardbaar.”

Maximale geluidniveaus industrielawaai

“Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende maximale geluidniveaus overeenkomstig hoofdstuk 2.”

Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai opgenomen.

“Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming een geluidbelasting van ten hoogste 47 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.”

Hieronder is de eindconclusie van het onderzoek opgenomen.

“Uit het onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woonbestemmingen in het gebied dat is begrensd door de Louwstraat, de Scheisestraat en de Pastoor van Haafstraat in Schaijk het woon- en leefklimaat ten gevolge van industrie en wegverkeerslawaai zonder aanvullende maatregelen is gewaarborgd.

Anderzijds vormen de woningen geen beperkingen voor de planologische geluidruimte voor de bedrijven aan de Scheltseweg die zijn gelegen op het bedrijventerrein Louwstraat en aan voor het bedrijf aan De Louwstraat 25.”

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van

archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Consequenties

In het vigerende bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte van onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Deze dubbelbestemming betekent dat bij ontwikkelingen met een grondoppervlakte van meer dan 250 vierkante meter en dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voorliggende ontwikkeling omvat een grotere grondoppervlakte. Met die reden is door KSP Archeologie een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 5). De conclusie van het onderzoek en het advies zijn hierna opgenomen.

"Conclusie

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een horstglooiing en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw). Op basis van het ontbreken van bebouwing op de kadastrale minuut is aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend voor de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem grotendeels is verploegd, maar dat er met uitzondering van het noorden van het plangebied en rondom het erf geen diepe verstoringen aanwezig zijn. Op basis hiervan is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar beneden bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

In het plangebied is veelal een dikke laag dekzand aanwezig, in het uiterste zuiden komt ondiep grover zand met grind voor van de Maashorst. Uit het booronderzoek is gebleken

dat de oorspronkelijke podzolbodem grotendeels is verploegd, maar dat er met uitzondering van het noorden van het plangebied en rondom het erf geen diepe verstoringen aanwezig zijn.

Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) en een lage verwachting voor de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op basis van het booronderzoek is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar beneden bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

In hoeverre wordt het (potentiële) archeologische niveau bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Het potentiële archeologische niveau is intact en bevindt zich op een diepte vanaf 0,6 á 0,8 m beneden maaiveld. Wanneer binnen het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld (buffer van 0,3 m ten opzichte van het archeologische niveau) kunnen archeologische resten verloren gaan.

Selectieadvies

Het westelijke deel van het plangebied is al eerder onderzocht door middel van proefsleuven. Hierbij is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Om die reden is dit deel van het plangebied niet opnieuw onderzocht. Hier is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aanwezig. Voorgesteld wordt deze zoning ook zonder dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' over te nemen in de verbeelding van de bestemmingsplanwijziging. Voor de bouw van de woningen in blok D zijn dan ook geen beperkingen.

Aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van bouwblok C en bij de huidige bebouwing in bouwblok A kan op basis van de diepe bodemverstoringen de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3' komen te vervallen. Bijlage 4 van het verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek bevat een voorstel voor de nieuwe begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' binnen het gehele plangebied. Deze zone is ca. 1,7 ha groot.

Op basis van de intactheid van de bodem in overige deel van het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Het potentiële archeologische niveau in de top van het dekzand is intact en bevindt zich op een diepte vanaf 0,6 á 0,8 m beneden maaiveld. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm beneden

maaiveld (buffer van 0,3 m ten opzichte van het archeologische niveau) kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Voorgesteld wordt om voor nu het bestemmingsplan te wijzigen en voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunning nader archeologisch onderzoek uit te voeren.”

Het aspect archeologie vormt voor een gedeelte van de ontwikkeling geen belemmering. Voor een gedeelte van dat gedeelte is reeds een selectiebesluit genomen. Voor het andere gedeelte is door het bevoegd gezag tegelijkertijd met het besluit om dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen op basis van het door KSP Archeologie uitgevoerde verkennende bureau- en booronderzoek een selectiebesluit genomen. Op dat gedeelte is in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemming in het kader van de bescherming van archeologische waarden meer opgenomen. Voor de gedeelten waarvoor dat nog wel geldt wordt een Programma van Eisen voor vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven opgesteld. Na akkoord van het bevoegd gezag op het Programma van Eisen wordt proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Er wordt pas aangevangen met eventuele grondwerkzaamheden nadat het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat de archeologische waarden voldoende inzichtelijk zijn gemaakt en eventuele grondwerkzaamheden deze niet verstoren.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

In en/ of rondom het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Door de voorgenomen ontwikkeling worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Op het gebied van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang

dat bij de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals woningen):

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In dat kader heeft de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG) de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gepubliceerd. De richtafstanden die in deze handreiking staan vermeld dienen als leidraad voor het garanderen van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat terwijl bedrijven hun bedrijfsvoering op een goede wijze kunnen uitvoeren.

Consequenties

Gelegen tegen de rand van een bedrijventerrein en nabij Rijksweg N324 kan het gebied waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden getypeerd als een gemengd gebied. Dat betekent dat de in acht te nemen richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen zoals genoemd in de brochure met één afstandstrap kunnen worden verlaagd zonder dat bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt. Binnen gemengd gebied geldt voor mogelijke categorie 1 invulling een afstand van 0 meter, voor categorie 2 is dat 10 meter, voor categorie 3.1 is dat 30 meter en voor categorie 3.2 is dat 50 meter.

Ten noorden van de Pastoor van Haafstraat is het bedrijventerrein De Louwstraat gelegen. Hier zijn drie bedrijven gelegen die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling, het gaat om de volgende bedrijven (met SBI-code en richtafstanden conform VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering voor een gemengd gebied):

- Scheltseweg 14, kunststofproductie, Nelson Fiber Products & Floors (SBI-code 2223 Productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen, richtafstanden voor geur 30m, stof 10m, geluid 30m, gevaar 10m);
- Scheltseweg 16, metaalbewerking, Tewe Groep (SBI-code 2562, 3311 Overige metaalbewerkende industrie, richtafstanden voor geur 0m, stof 10m, geluid 50m, gevaar 10m);
- Scheltseweg 18, bouwbedrijf, Peters machinale timmerwerken b.v. (SBI-code 162 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, richtafstanden voor geur 0m, stof 10m, geluid 50m, gevaar 0m).

Voor de locaties waar deze bedrijven zijn gelegen geldt in zijn algemeenheid dat bedrijven in categorie 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan (conform bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van de gemeente Landerd). De gevestigde bedrijven zijn niet van een hogere milieucategorie dan maximaal is bestemd. Dat betekent dat voor al deze locaties conform de huidige planologische situatie rekening zou moeten worden gehouden met een richtafstand van 50 meter om de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren en een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor omliggende gevoelige functies. Voor ieder van deze bedrijfslocaties zijn echter op

een afstand korter dan 50 meter reeds woningen (gevoelige functies) gelegen die de bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmeren. Voor iedere bedrijfslocatie geldt een andere afstand van bestemmingsvlak tot de gevel van de meest nabijgelegen woning. Voor Scheltseweg 18 gaat het om 26,5 meter. Voor Scheltseweg 16 gaat het om 29 meter en voor Scheltseweg 14 gaat het om 17 meter. De bouwvlakken ten behoeve van de nieuwe woningen aan de Pastoor van Haafstraat zijn op minimaal 30 meter vanaf de bestemmingsvlakken van de bedrijvigheid aan de Scheltseweg gepositioneerd. Door deze afstand te hanteren belemmeren de nieuwe woningen de bedrijfslocaties aan de Scheltseweg niet. Voldaan wordt hiermee echter niet aan de richtafstanden die naast het beschermen van bedrijfsruimte ook een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies garanderen. Aangezien voor geluid niet aan de richtafstanden wordt voldaan is een akoestisch onderzoek naar het industrielawaai van voormelde bedrijven uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting en er is in paragraaf 4.2 nader op ingegaan. De conclusie van het onderzoek is dat het woon- en leefklimaat in de woningen door de bedrijvigheid niet wordt aangetast en de bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad en dat geen nadere maatregelen hoeven te worden getroffen.

Ten zuiden/ zuidwesten van het plangebied liggen de navolgende bedrijven:

- De Louwstraat 22, Aluminiumbouw Boeijen, SBI-code 41, 42, 43, Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m², richtafstanden voor geur 0m, stof 10m, geluid 50m, gevaar 0m);
- De Louwstraat 24/ 26 handboogschieten, dressuur, scouting,
 - o SBI-code 931 (manege), richtafstanden voor geur 30m, stof 10m, geluid 10m, gevaar 0m;
 - o SBI-code 931 (buitenbanen met voorzieningen: boogbanen), geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 10m;
 - o SBI-code 8891 (kinderopvang), scouting is nl. niet specifiek opgenomen in de VNG-brochure, richtafstanden voor geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m.
- De Louwstraat 25a, cateringbedrijf, SBI-code 562, Cateringbedrijven: richtafstanden voor geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m.

Voor de locaties waar deze bedrijven zijn gelegen geldt dat de bedrijven specifiek als zodanig zijn bestemd (De Louwstraat 22 en 24/ 26) of vergund (De Louwstraat 25a). Rekening moet worden gehouden met de richtafstanden die voor deze specifieke bedrijven gelden.

De bouwvlakken van de nieuwe woningen (gevoelige bestemmingen) aan de De Louwstraat zijn op meer dan 100 meter van het bestemmingsvlak aan De Louwstraat 22 gelegen.

Voor De Louwstraat 24/26 geldt dat het dichtsbij gelegen bouwvlak voor een nieuwe woning in het plangebied (gevoelige bestemming) op 17 meter van het bestemmingsvlak van De Louwstraat 24/26 is gepositioneerd. Dat betekent dat er nieuwe bouwvlakken zijn opgenomen die in de richtafstand van 30 meter voor het aspect geur van De Louwstraat 24/26 zijn gelegen. Echter zijn ze niet dichterbij gepositioneerd dan reeds bestaande gevoelige objecten aan de De Louwstraat. Hierdoor wordt de locatie aan De Louwstraat 24/26 door de nieuwe woningen niet meer in haar

bedrijfsvoering belemmerd dan in de huidige situatie al het geval is. Verder is het aspect woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe gevoelige objecten van belang. Dit aspect is door het hanteren van een afstand van 17 meter tussen het bouwvlak en het bestemmingsvlak van De Louwstraat 24/26 nog steeds aanvaardbaar. Op de locatie aan De Louwstraat 24/26 worden namelijk geen paarden gehouden waardoor het aspect 'geur' waarvoor de richtafstand van 30 meter geldt, meer incidenteel is dan permanent en daarom niet permanent relevant is in het kader van het woon- en leefklimaat. Voor De Louwstraat 25a geldt dat de bedrijfsactiviteiten op zijn minst op 11 meter vanaf een potentieel nieuw hoofdgebouw plaatsvinden. De richtafstanden worden dus behaald. In het akoestisch onderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd is echter wel aanvullend nog het cateringbedrijf meegenomen. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting en er is in paragraaf 4.2 nader op ingegaan. De conclusie van het onderzoek is dat het woon- en leefklimaat in de woningen door de bedrijvigheid niet wordt aangetast en het bedrijf door de ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering wordt geschaad. Er hoeven geen nadere maatregelen getroffen te worden.

Uit bovenstaande blijkt dat de bedrijvigheid die rondom het plangebied is gelegen door onderhavige ontwikkeling niet wordt belemmerd en ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

Beleidskader

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Consequenties

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen en het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het gaat om het qua grondgebruik regelen van een gevoelige functies. Door Milon is voor onderhavige ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

“Ter plaatse zijn in de grond geen verhoogde gehalten en in het grondwater licht tot matig verhoogde concentraties zware metalen aangetoond. Vervolgonderzoek naar de

metalenconcentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht omdat het naar alle waarschijnlijkheid van nature verhoogde achtergrondconcentraties betreffen.

Tijdens het inspecteren van het terrein zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, ten zuiden van het perceel gelegen aan de Pastoor van Haafstraat 5, diverse asbestverdachte materialen aangetroffen. Het asbestverdacht materiaal dat op het maaiveld is aangetroffen is in overleg met de opdrachtgever niet onderzocht. De beglazingskit van de in het plangebied aanwezige kas blijkt asbesthoudend. Een asbestonderzoek op beide locaties wordt op dit moment door de opdrachtgever niet wenselijk geacht.

Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd ter plaatse van de kas en ten zuiden van het perceel gelegen aan de Pastoor van Haafstraat 5.”

Het bevoegd gezag heeft beoordeeld in hoeverre de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is (te maken) voor de voorgenomen functie. De conclusie hiervan is dat nog aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd naar asbest in de bodem wanneer de kas – conform alle richtlijnen en eisen – is verwijderd.

Dit onderzoek staat het wijzigen van de bestemming voor de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De plek waarvoor het aanvullend onderzoek is benodigd omvat slechts een klein gedeelte van het plangebied. Het eventuele vervuilings- en saneringsrisico is daardoor niet zodanig dat het de financiële haalbaarheid van de plannen in de weg staat. De kosten voor eventuele sanering (worst-case) zijn in beeld gebracht, waaruit blijkt dat de plannen ook in geval deze kosten aan de orde zijn nog steeds haalbaar zijn.

Het vervolgonderzoek alsook de eventuele sanering moet voorafgaand aan de start van eventuele grondwerkzaamheden uitgevoerd worden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

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 weergegeven 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 is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. 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 zo veel 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.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
-------------------------------------	---

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

Beleidsvisie Externe Veiligheid

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

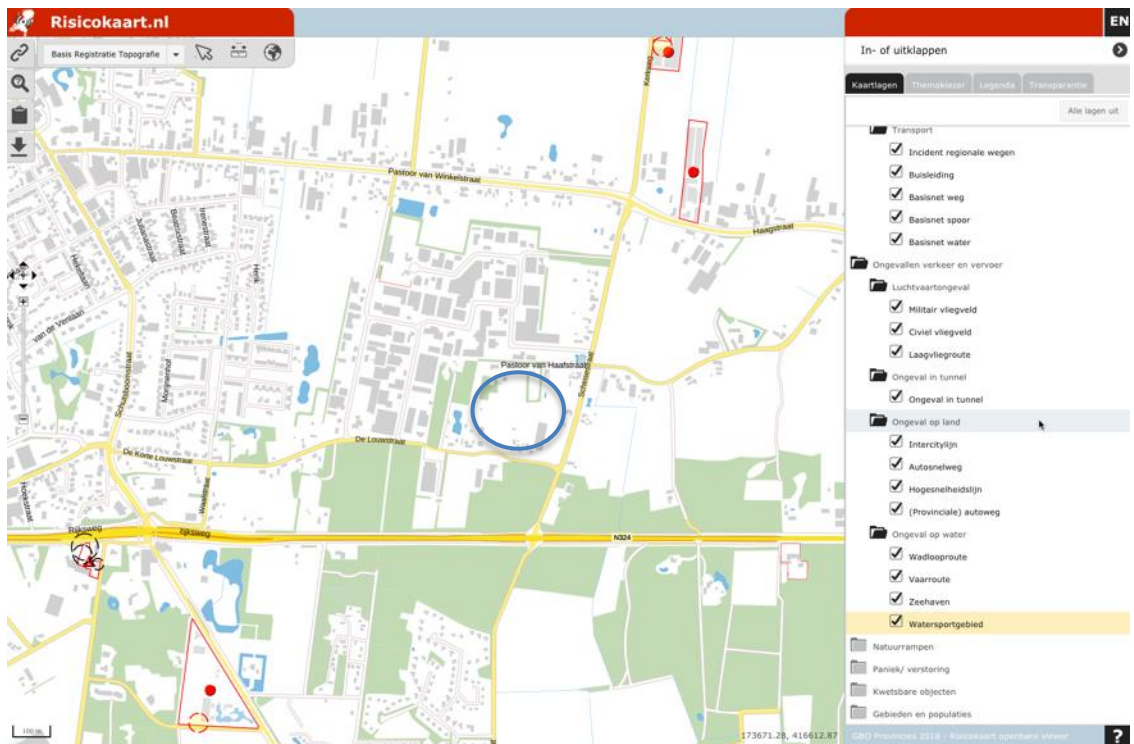
1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
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;

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Consequenties

Via de risicokaart is voor onderhavige locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop globaal aangeduid met een blauwe cirkel.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of belangrijke transportroutes. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes vormen daardoor geen belemmering voor het initiatief. Uit toetsing aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid volgt eveneens geen belemmering voor het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Soorten

Door Nipa Milieutechniek is een quickscan uitgevoerd naar het aspect soorten. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting, bijlage 7. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Scheiseweg, de De Louwstraat en de Pastoor van Haafstraat te Schaijk, is het voorkomen van de volgende soorten rond de woning met schuur niet uit te sluiten:

- *vleermuizen;*
- *huismus;*

- *steenmarter.*

Voor de sloop/ renovatie van deze opstallen is een nader ecologisch onderzoek noodzakelijk. Aan de hand van het vervolgonderzoek wordt vastgesteld of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn en/ of een ontheffing aangevraagd dient te worden voor de voorgenomen herinrichting.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat bij de herinrichting een gevarieerder landschap ontstaat, wat een positief effect zal hebben op de natuur. Er worden potentiële verblijfplaatsen gecreëerd voor beschermde soorten. De nieuwe situatie sluit beter aan op het naastgelegen natuurnetwerk dan de huidige situatie (maïsland)."

Gebieden

Binnen 10 kilometer van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Gezien de ruime afstand totaan Natura 2000-gebieden en de kleinschalige aard van de ontwikkeling is de kans nihil dat de ontwikkeling effect heeft op enig Natura-2000 gebied.

Een Aeries-berekening voor onderhavige ontwikkeling om dit aan te tonen is niet aan de orde, omdat zes grondgebonden woningen ontwikkeld worden op zandgronden op een afstand van meer dan 7 kilometer tot een Natura-2000 gebied. Uit ervaring blijkt dat in dergelijke situaties onder gemiddelde omstandigheden de stikstofdepositie onder 0,00 mol/ha/jaar is (Rijksoverheid, Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020, publicatie 20400607).

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het eco-initiatief. In geval men de bestaande agrarische bedrijfswoning en/ of bijbehorende schuur wil slopen of verbouwen is aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en steenmarters benodigd. Het voorkomen van die soorten daar is namelijk op basis van de uitgevoerde quickscan niet uit te sluiten. Op basis van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van aantasting van Natura-2000 gebieden.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Van belang is naast de bijdrage van het project aan de luchtkwaliteit dat ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten behoeve van een nieuwe gevoelige bestemming.

Consequenties

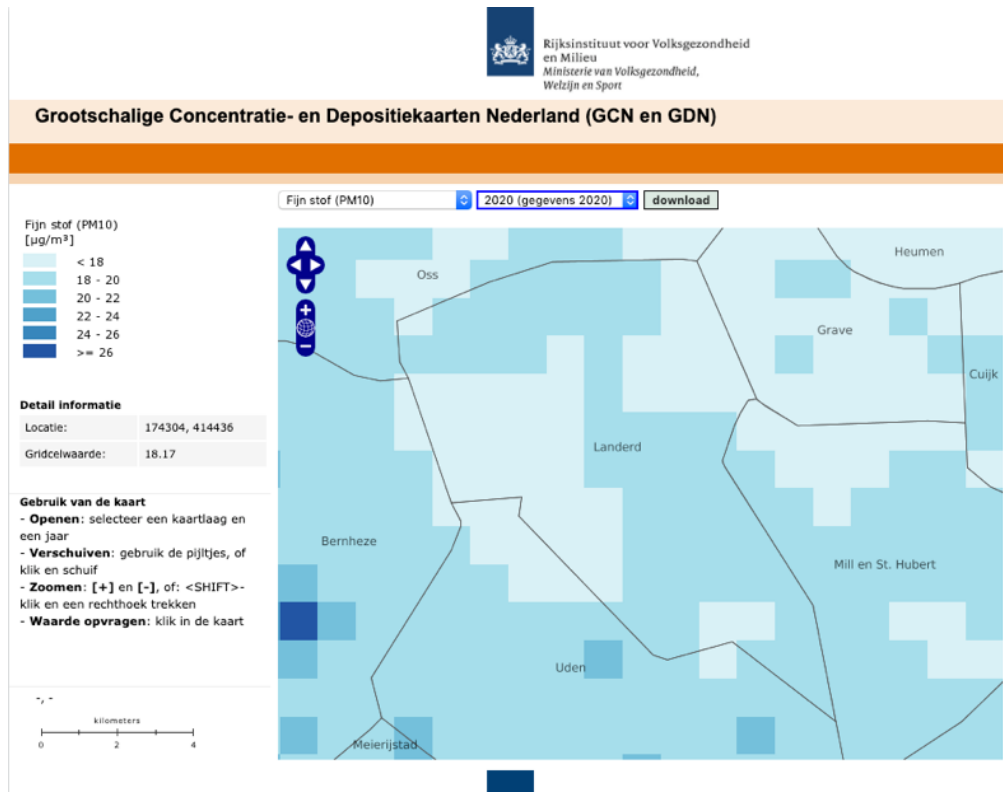
In onderhavig projectgebied worden 6 woningen toegevoegd. Gemiddeld geldt voor een dure woning een verkeersaantrekkende werking van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dat betekent voor het project een toename van 46,8 motorvoertuigen per etmaal totaal, even afgerond 48. Dit aantal is ingegeven in de NIBM-tool die in 2008 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor 'niet in betekenende mate' met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

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

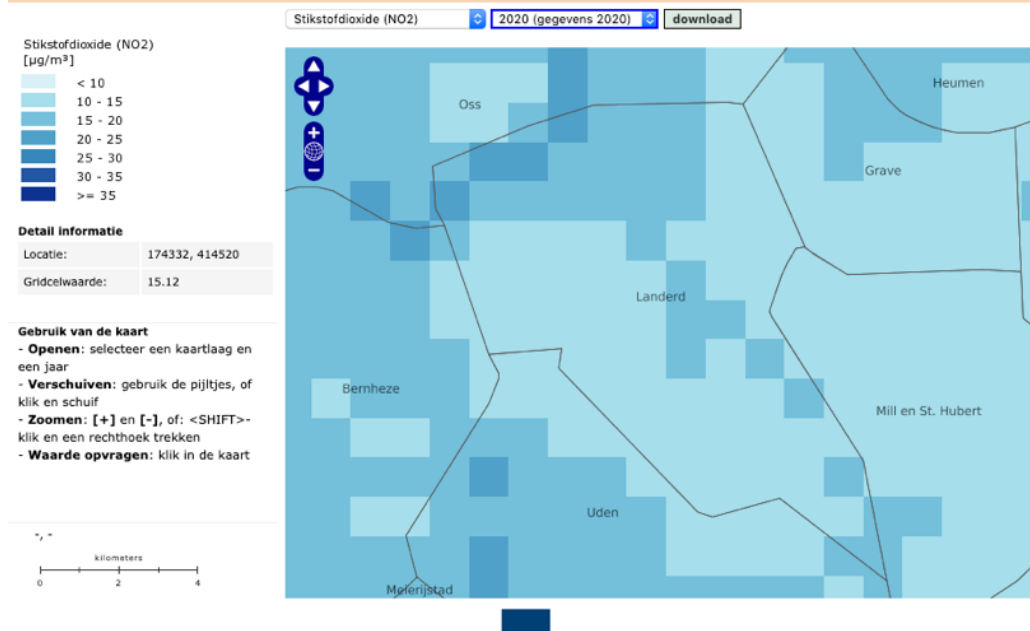
Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	48
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (verspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Gekeken naar de voorspellingen voor PM₁₀ en NO₂ met behulp van de

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het projectgebied zijn hieronder opgenomen.



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Water

Om alle aspecten van het water binnen het plangebied te kunnen waarborgen, is conform de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen. Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen.

De kern van het watertoetsproces is het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant
Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Het PMWP is bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als aparte verordening vervallen en opgegaan in de 'integrale provinciale verordening voor de fysieke leefomgeving', beleidsinhoudelijk is geen sprake van wijzigingen.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water en robuust watersysteem
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Gezond en schoon water
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten

te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.

Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m²). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van

een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 2.000 m² geldt geen compensatie-eis.

Compensatie-eis

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

Toename verhard oppervlak (m²) * 0,06 (m) * Gevoeligheidsfactor =

Benodigde compensatie (m³)

Gemeentelijk beleid

De gemeente Landerd stelt bij nieuwbouw eisen ten aanzien van afvalwater en hemelwater. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waterproblematiek die kan ontstaan bij de ontwikkeling niet mag worden afgewenteld op de omgeving. De aan te houden volgorde is als volgt:

1. (Her)gebruik van hemelwater door deze op te vangen;
2. Bergen en vertraagd afvoeren door middel van bijvoorbeeld een wadi of bergingsvijver, met als doel water tijdelijk op te kunnen vangen;
3. Rechtstreekse afvoer naar oppervlaktewater: indien bergen niet gaat, dient het water te worden afgevoerd naar bijvoorbeeld sloten en kanalen;
4. Afvoeren naar het rioolstelsel: als bovenstaande niet mogelijk is vindt afvoer plaats via de riolering.

Consequenties

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak maximaal 2000 m². Per nieuwe woning is gerekend met een verhardingsoppervlakte van 500 m² (300 m² aan bebouwing, 200 m² aan verharding) en aan gezamenlijke bebouwing is 500 m² toegerekend. Daarbij wordt ca. 1500 m² gesloopt. Het verhard oppervlak neemt hierdoor met 2000 m² toe. Op basis van de in de keur en de de gemeentelijke uitgangspunten voor hemelwater dient ter compensatie dient een voorziening van **120 m³** (2000 m² verharding * 0,06 (m) * 1 = 120 m³) beschikbaar te zijn. Gekozen is voor een infiltratievoorziening in de vorm van een retentievijver op eigen terrein, welke op het landschappelijk ontwikkelingsplan reeds is aangegeven en globaal is uitgewerkt.

De retentievijver zal bij de vergunningsaanvraag meer definitief worden uitgewerkt en gedimensioneerd.

Met betrekking tot de verwerking van afvalwater is het de bedoeling in het plangebied een percolatieveld aan te leggen dat zorgt voor het ecologisch verantwoord zuiveren van afvalwater. Hierdoor is lozing van afvalwater afkomstig van de huishoudens op het riool niet/ minimaal noodzakelijk. Deze voorziening moet nog verder uitgewerkt worden en de initiatiefnemer en de gemeente moeten op basis daarvan nog overeenkomen of deze voorziening daadwerkelijk definitief kan worden gerealiseerd. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort is aantakking op het riool als alternatief aan de orde. Binnen 40 meter van het plangebied ligt namelijk een gemeentelijke rioolvoorziening. Deze alternatieve variant heeft echter niet de voorkeur van de initiatiefnemer, omdat het niet past binnen de visie die de basis van de ontwikkeling vormt. Overeenstemming dient bereikt te worden alvorens een omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de nieuwe woningen wordt verleend.

Met vorenstaande hemelwatervoorziening wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan, waardoor het plan wat dat aspect betreft uitvoerbaar wordt geacht.

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 8 bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat:

- er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is;
- er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen;
- de normale procedure van toepassing is, het waterschap heeft uitgangspunten meegegeven waarmee met dit plan rekening is gehouden, verder gaat het waterschap graag in gesprek.

In aanvulling op de digitale watertoets is het plan toegestuurd aan het waterschap ter beoordeling. Het waterschap heeft op 4 juni 2020 het volgende aangegeven: *“De toename in verhard oppervlak wordt gecompenseerd volgens de Keur en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde. Vandaar dat wij geen opmerkingen hebben, met uitzondering van het onderstaande verzoek.*

De gemeente is het bevoegd gezag m.b.t. de beslissing om aan te sluiten op het rioleringsstelsel of dat zij akkoord gaan met de aanleg van een lokale waterzuivering. In de plantoelichting wordt gesproken over de aanleg van een zelfstandige lokale waterzuivering middels een percolatieveld. De meegestuurde documenten bevatten (nog) geen beschrijving van de wijze waarop dit eventueel zal worden uitgevoerd. Dit zijn wel details die we graag terugzien in de plantoelichting. Indien er gekozen wordt voor een zelfstandige lokale zuivering dan denken wij graag over de wijze waarop dit kan worden uitgevoerd om de mogelijk negatieve belasting van het watersysteem ter plaatse zo veel mogelijk te beperken.”

Conclusie

Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief voor wat betreft het aspect hemelwater geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Voor wat betreft het aspect afvalwater dient de bedachte voorziening (percolatieveld) nog nader (civieltechnisch) uitgewerkt te worden teneinde hierover besluitvorming kan plaatsvinden. Mocht geen overeenstemming tussen de initiatiefnemer, gemeente en het waterschap i.v.m. belasting van het watersysteem ter plaatse hierover bereikt worden dan is een alternatief (aantakken op aanwezige riool) voor handen. Overeenstemming dient bereikt te worden alvorens een omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de nieuwe woningen wordt verleend.

4.10 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Deze wet wordt dan ook voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de ‘omgekeerde werking’ genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning ter plaatse van het plangebied dient in het kader van het aspect ‘geur’ antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De wet geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een voor geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Binnen de in de Wgv genoemde bandbreedten kan van deze normen worden afgeweken, zodat per gemeente maatwerk kan worden gesteld.

Het aspect geurhinder wordt getoetst voor de beoogde op te richten woningen en de bestaande bedrijfswoning. In artikel 14 van de Wgv is opgenomen dat bij omzetting van een bedrijfswoning die op of na 2000 opgehouden is onderdeel uit te maken van een veehouderij voor deze nieuwe bestemming dezelfde afstand voor geur geldt als ware deze woning nog een bedrijfswoning.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd en de Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

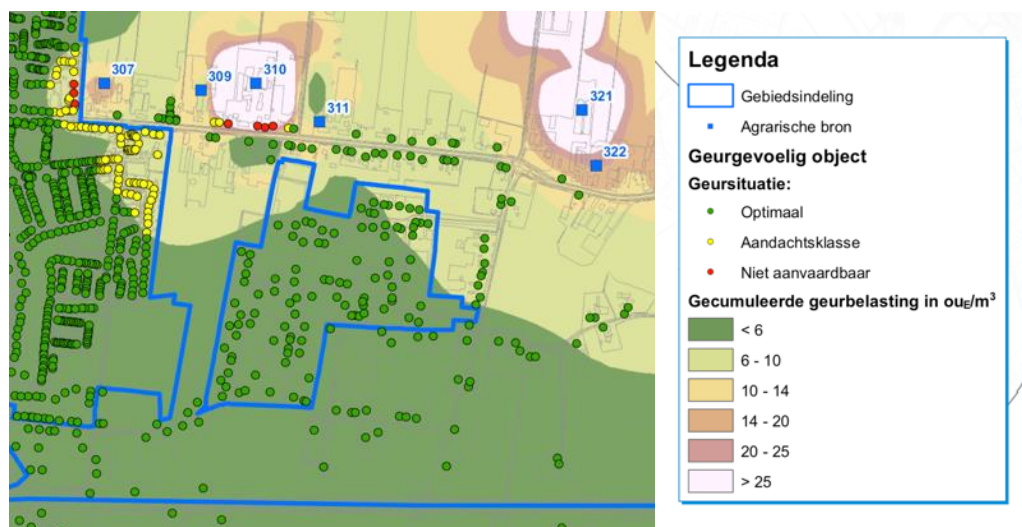
De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object). Voor het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten 9,0 oue/m³. Voor het plangebied is derhalve een norm voor de voorgrondbelasting van toepassing van 9,0 oue/m³.

Consequenties

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in de geurcontour of vaste afstand van een individuele veehouderij (voorgrondbelasting). Ten aanzien van de achtergrondbelasting (gecumuleerde geurbelasting van veehouderijen met dieren waarvoor een

geuremissiefactor is vastgesteld) is in het plangebied een geurbelasting van minder dan 6 oue/m³ van toepassing. Zie hiertoe onderstaande uitsnede van de geurkaart met gecumuleerde geurbelasting van de gemeente Landerd (2017).



De normen die zijn vastgesteld voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geurgevoelige functies worden ter plaatse van het plangebied niet overschreden, veehouderijen worden door de ontwikkeling niet in hun belangen geschaad.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Gezondheid

Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouw zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

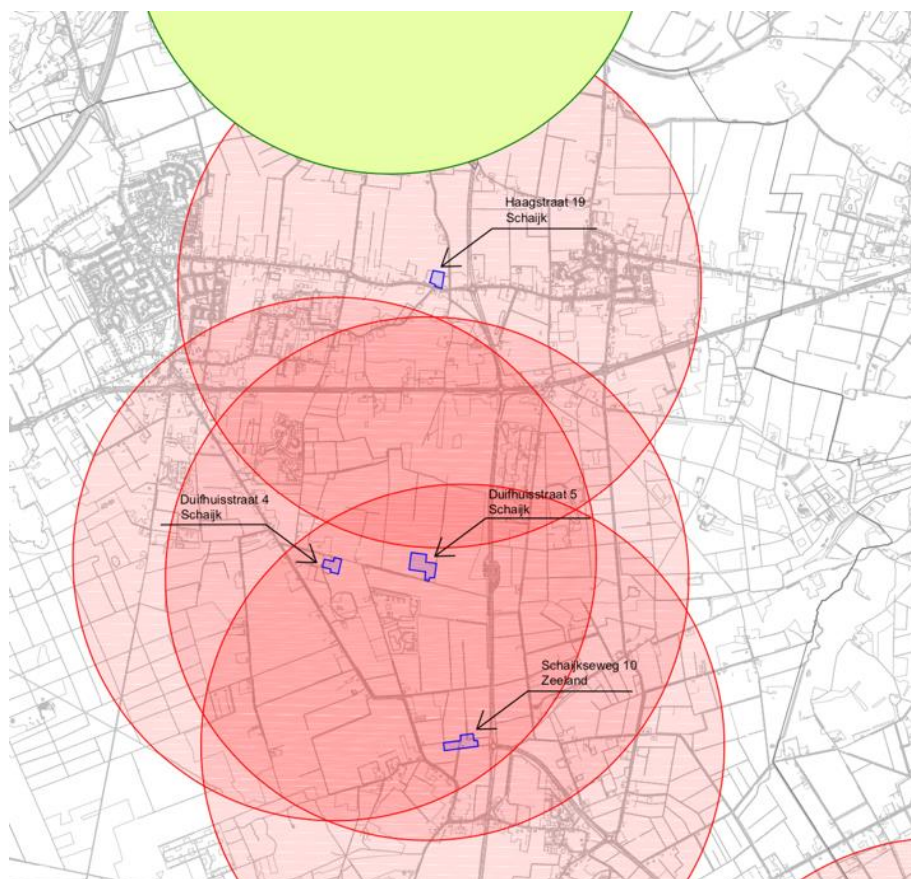
Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen gevallen van longontsteking voordoet. Het meeste risico op deze verhoogde kans op longontsteking ligt in de eerste 250 meter rondom een geitenhouderij. Nog onduidelijk is hoe deze verhoogde kans precies wordt veroorzaakt. Komen de ziekteverwekkende stoffen uit stal, dier, mest, transport, voedsel et cetera? Dat onderzoekt het Rijk momenteel nader. Binnen een straal van 2

km rondom het plangebied zijn vier geitenhouderijen aanwezig, deze liggen allen op meer dan 250 meter vanaf het plangebied. Het gaat om de geitenhouderijen aan de:

- Waterstraat 5;
- Duifhuisstraat 4;
- Duifhuisstraat 5, en;
- Haagstraat 19 in Schaijk.

Zie de uitsnede van de kaart waarop de 2-km stralen rondom de geitenhouderijen zijn weergegeven.



Pluimvee- en varkenshouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. Binnen 1 kilometer van het plangebied is een pluimveehouderij gelegen: Haagstraat 19 in Schaijk. Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen varkenshouderijen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Sputzones

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone.

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten zijn vier geitenhouderijen gelegen, namelijk aan Waterstraat 5, Duifhuisstraat 4, Duifhuisstraat 5, en Haagstraat 19 in Schaijk. Dit leidt conform het stappenplan tot het opvragen van een GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is een pluimveebedrijf gelegen, namelijk aan Haagstraat 3 in Schaijk. Dit leidt conform het stappenplan tot het opvragen van een GGD-advies.

Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog toe een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Uit het stappenplan blijkt aanleiding om bij de GGD een advies op te vragen om te adviseren over het aspect 'gezondheid' bij onderhavige ontwikkeling. De gemeente Landerd hanteert de werkwijze dat indien een ontwikkeling is gelegen buiten de 250 meter straal van een veehouderij geen advies bij de GGD gevraagd wordt. Het advies aan de initiatiefnemer is: informeer de toekomstige bewoners van het plangebied over de potentiële gezondheidsrisico's.

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is het – buiten het aspect geiten/ pluimvee, waarover de initiatiefnemer toekomstige bewoners in het plangebied informeert - niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid van de nieuwe bewoners veroorzaakt of de ontwikkeling negatieve effecten in het kader van de volksgezondheid op omwonenden veroorzaakt.

4.12 Straling

Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Consequenties

De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn ligt op 5,6 kilometer. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn is in het plangebied geen sprake is van een veldsterkte van

meer dan 0,4 microTesla. Het aspect straling vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.13 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. In overweging kan worden genomen of het initiatief een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betreft, echter kan afgaande op jurisprudentie (201901439/1/R1) worden beoordeeld dat dit gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling niet het geval is. De omvang is te klein (minder dan 12 woningen), het ruimtebeslag beperkt. Het initiatief komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Landerd vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan “Eco-initiatief, Schaijk” voorziet in de realisatie van een eco-initiatief waar zes grondgebonden woningen onderdeel van zijn. Daarnaast wordt een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Voor dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij vergelijkbare plannen in het buitengebied alsook het vigerende bestemmingsplan.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1 Agrarisch - 2

Het gebied voor het voor eigen gebruik verbouwen en telen van gewassen en het houden van landbouwdieren is bestemd met deze bestemming. Binnen deze bestemming is bebouwing en zijn voorzieningen toegelaten die ondersteunend zijn hieraan (teeltondersteunende voorzieningen, schuilstallen, kassen). Een en ander tot een maximum oppervlak. De nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is specifiek uitgesloten alsook het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

5.4.2 Wonen

Iedere kavel in het plangebied is voorzien van een bestemmingsvlak Wonen. Binnen dit bestemmingsvlak is het mogelijk een woning van 750 m³ op te richten alsook aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen. Daarbij zijn regels opgenomen voor ondergeschikte functies/ nevenactiviteiten.

5.4.3 Bos

Deze bestemming is opgenomen t.b.v. de houtwallen voorzien van hakhout in het plangebied.

5.4.4 Water

Deze bestemming is opgenomen voor het middengebied, het hart van het plan dat voorzien is van een slingerende waterpartij dat diverse functies kent: zuivering van afvalwater, retentie van hemelwater en (vis- en/ of zwem)vijver.

5.4.5 Waarde – Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Het is alleen voor het gedeelte opgenomen waarvan nog niet kan worden uitgesloten dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de realisatie en het beheer van het semi-openbare gedeelte van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en planschade. Deze kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst verhaald. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is ook een beheerplan van het semi-openbare gedeelte van onderhavig plan. Doordat een anterieure overeenkomst is gesloten is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen. De kosten zijn anderszins verzekerd.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. In januari 2019 heeft de gemeente Landerd het plan voor het eerst besproken met de provincie Noord-Brabant. Daarna heeft er tussen de gemeente en provincie – toen het plan concretere vormen heeft aangenomen en is vertaald in dit ontwerpbestemmingsplan - overleg plaats gevonden in augustus/ september 2020. De provincie heeft toen enkele opmerkingen gemaakt om ervoor te zorgen dat het centrale binnengebied echt iets toevoegt aan de omgeving en geen verlengde wordt van de tuinen. Ook heeft zij aanvullende suggesties gedaan voor wat betreft het aspect meerwaardecreatie. Het gaat dan om het versterken van de verbinding van het plan met het dorp middels wederzijdse maatschappelijke betrokkenheid. In juni 2020 is het plan op verzoek van de gemeente Landerd door de initiatiefnemer besproken met het waterschap. De reactie van het waterschap is dat zij geen opmerkingen op het plan hebben. De toename in verhard oppervlak wordt gecompenseerd volgens de Keur en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde. Aanvullend is aan het waterschap nog om advies gevraagd inzake de verwerking van het afvalwater. Het waterschap heeft aangegeven hiervoor niet het bevoegd gezag te zijn,

maar heeft wel enkele suggesties gedaan. De reactie van het waterschap is in de waterparagraaf van deze toelichting verwerkt.

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft de initiatiefnemer in de voorfase gesproken met diverse mogelijk belanghebbenden. Het gaat om de eigenaren/ bewoners van Pastoor van Haafstraat 3, 5, 7 en 9, de eigenaren/ bewoners van Scheisestraat 20 en 24 en de eigenaren/ bewoners van De Louwstraat 25a, 27 en 29. Er zijn door deze mensen geen bezwaren geuit tegen de plannen. Door de initiatiefnemer is afgesproken dat hij ze per email op de hoogte houdt van de verdere berichtgeving over de plannen richting de buurt. Bij dit bestemmingsplan is hetgeen dat met de eigenaren/ bewoners is gedeeld bijgevoegd (bijlage 9)

De gemeente Landerd kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. De gemeente maakt hiervan geen gebruik, omdat een omgevingsdialoog is gevoerd en de uitkomsten van de dialoog geen aanleiding geven tot het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. Na publicatie ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage. In die periode is het voor iedereen mogelijk schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Advies welstandscommissie 31 januari 2020

Bijlage 2 – Landschap ontwikkelingsplan

Bijlage 3 – Investeringsoverzicht landschap ontwikkelingsplan

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 – Archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 9 – informatie omgevingsdialog