



Bestemmingsplan

'Herbestemming panden aan de Runstraat 65 - 67 te Schaijk'

Gemeente Landerd

Toelichting



Colofon

Toelichting: 'Herbestemming panden aan de Runstraat 65-67 te Schaijk'

Rapportnummer: 2020.0679

Status: Definitief

Datum: 1 juli 2020

Projectlocatie

Runstraat 65 – 67

5374 AB Schaijk

Gemeente Landerd

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

frank@reland.nl

© juli 2020 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	9
2.4 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ontwikkeling	11
3.3 Toekomstige situatie plangebied	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	15
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	16
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Structuurvisie Landerd.....	20
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Milieu	22
5.1.1 M.e.r. plicht	22
5.1.2 Bodem	23
5.1.3 Lucht	23
5.1.4 Geluid	24
5.1.5 Externe veiligheid	24
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	26
5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	27
5.2 Water	27
5.3 Natuur.....	29

5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.4	Archeologie.....	29
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	30
5.6	Verkeer en parkeren.....	30
5.6.1	Mobiliteit.....	30
5.6.2	Parkeren.....	31
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van verschillende percelen ter plaatse van Runstraat 65 - 67 te Schaijk, gemeente Landerd. Op deze percelen bevinden zich verschillende functies en bedrijven. Deze verschillende functies en bedrijven zijn in de loop der jaren naast elkaar gevestigd. Hierdoor is een functiemenging ontstaan die, met name richting de toekomst, geen optimale gebruiksmogelijkheden (meer) biedt. Met name de horecabestemming biedt op dit moment niet de mogelijkheden welke (op kortere termijn) ter plaatse voorzien zijn. Daarom heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging om de onderliggende bestemmingen (marginaal) te wijzigen, zodat (met name de horecafunctie in) het plangebied efficiënter kan worden geëxploiteerd. Hierdoor zal er 'geschoven' gaan worden met de vorm van de horecabestemming, maar zal deze niet groter worden (in oppervlakte). In het kader van het daartoe op te stellen bestemmingsplan, zijn de omliggende bestemmingen eveneens in overeenstemming gebracht met de ter plaatse geldende planologische rechten en bestaande situatie. Zo wordt de bedrijfsbestemming vergroot ter plaatse van de plekken waar de horecabestemming verdwijnt en zal er een gedeelte van de woonbestemming worden omgezet in bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag. Tot slot is de bestaande sportschool, conform de eerder verleende omgevingsvergunning meegenomen in het bestemmingsplan en positief bestemd.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om de wijzigingen te kunnen realiseren, zal dan ook een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Dit houdt in dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld zal worden. Onderhavig document betreft de toelichting behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende percelen, welke zijn gelegen aan de Runstraat 65 – 67 te Schaijk, gemeente Landerd. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Schaijk, Sectie A, perceelnummers 4490, 4491, 3955, 4200, 4536, 4537, 4496, 3210 en 4504. De percelen vormen gezamenlijk het plangebied en hebben een totale grootte van circa 18.693 m². Op de volgende pagina zijn in figuur 1 het plangebied en haar percelen weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebiedsprofiel waarin de huidige situatie van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een visualisering van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 betreft een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



Figuur 1. Kadastrale situatie plangebied.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen binnen de kern van het dorp Schaijk, in het noorden van de gemeente Landerd. Het dorp Schaijk is gelegen in het noordoosten van Noord-Brabant en telde op 4 oktober 2019 7.085 inwoners. De dichtstbijzijnde grotere plaats betreft Oss, welke circa 4.5 kilometer ten westen van Schaijk is gelegen. Het dorp Schaijk maakt dan ook onderdeel uit van het Brabantse platteland. De omgeving rondom Schaijk is vooral groen, er komen een aantal grote bos- en heidecomplexen voor, die bijna een aaneengesloten geheel vormen. Daarnaast ligt het natuurgebied de Maashorst in de nabijheid van het dorp. Schaijk wordt goed ontsloten door enerzijds de ligging nabij de snelweg A50 (circa 500 meter ten noorden) en anderzijds de twee nabij gelegen provinciale wegen N324 (direct aangrenzend ten zuiden van Schaijk) en N277 (circa 2 kilometer ten oosten van Schaijk). De A50 vormt hier de verbinding tussen Eindhoven – Oss – Nijmegen – Arnhem. De N324 vormt de provinciale verbinding tusschen Schaijk en Nijmegen en de N277 is de Middenpeelweg. Tot slot ligt de Maas, welke tevens een belangrijke verbindingroute / transportroute vormt, op een afstand van circa 5.35 kilometer ten noordoosten van Schaijk. De Maas vormt hier tevens de (natuurlijke) grens tussen de provincies Noord-Brabant en Gelderland. Op figuur 2 is de ligging van het dorp Schaijk weergegeven.



Figuur 2. Ligging Schaijk en omgeving (Schaijk rood omcirkeld).

Het plangebied ligt in het noordelijke gedeelte, aan de rand van het dorp Schaijk (zie figuur 3). Het plangebied ligt hiermee binnen de kern / stedelijk gebied.



Figuur 3. Ligging plangebied binnen de kom van Schaijk (plangebied rood omkaderd).

Het noordelijke gedeelte van het dorp Schaijk, en daarmee de omgeving van het plangebied, kenmerkt zich met name door de aanwezigheid van het bedrijventerrein, dat voor een groot gedeelte het plangebied bepaalt. Daarnaast vindt men hier de functies wonen, sport en maatschappelijk terug. Het noordelijke gedeelte grenst aan de



Figuur 4. Globale functieverdeling in de omgeving.

kernrand en het zuidelijke gedeelte aan het dorpscentrum. In figuur 4 is een vlekkenplan weergegeven van de functie-verdeling in de omgeving van het plangebied.

2.3 Huidige situatie plangebied

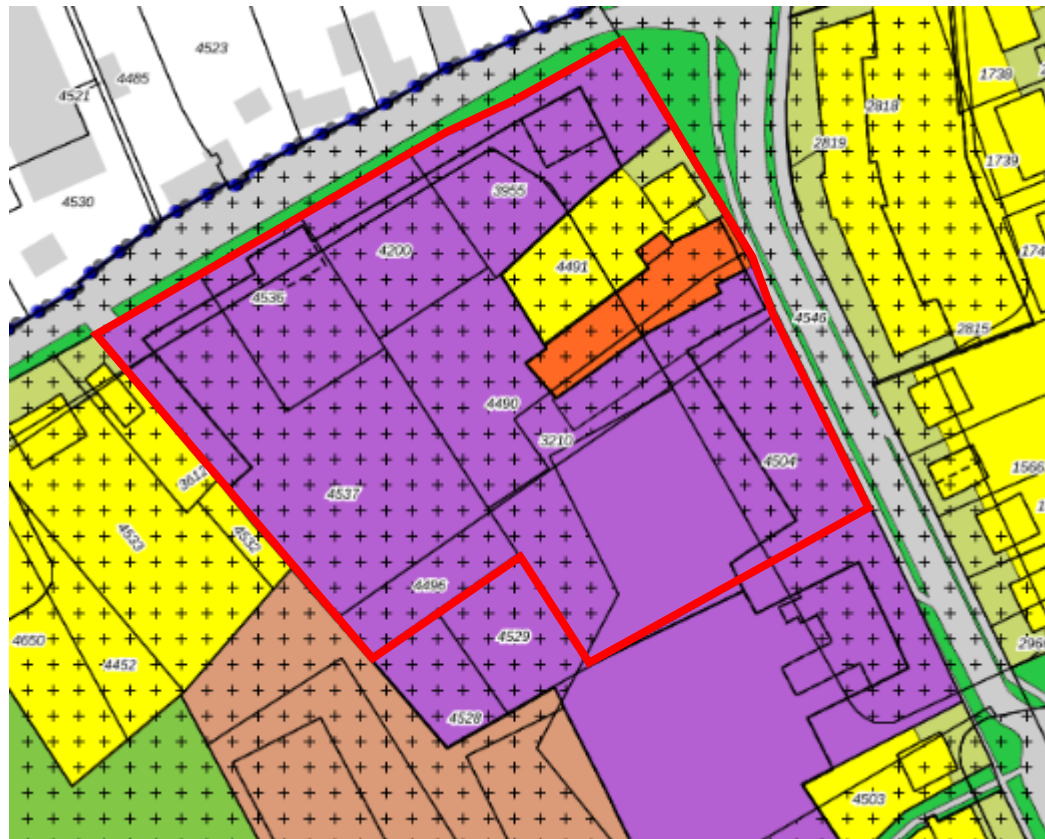
Het plangebied is in de huidige situatie bijna volledig verhard en bebouwd en voor het overgrote deel in gebruik als bedrijventerrein. Zo bevinden zich er een horecagelegenheid (vroegere bowlingbaan) (1), een woning (2), een sportschool / boksschool (3) en een bouwbedrijf (4) met bedrijfswoning (5). In figuur 5 is weergegeven hoe de functies binnen het plangebied zijn gelegen.



Figuur 5. Huidig grondgebruik plangebied.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (vastgesteld 3 juli 2014) vigerend. In figuur 6 is een uitsnede van dit bestemmingsplan voor het plangebied weergegeven. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied een aantal verschillende enkelbestemmingen, namelijk: 'Bedrijf', 'Wonen', 'Horeca' en 'Tuin'. Op een gedeelte van het plangebied rusten tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 2 & 3'. Naast de enkel- en dubbelbestemmingen rusten er een aantal aanduidingen en maatvoeringen op het plangebied. De aanduidingen laten zien dat ter plekke waar de specifieke aanduiding geldt, een nadere specificatie van de planregels geldt voor wat betreft toegestane functies of bouwregels



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (plangebied rood omkaderd).

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste herziening van de gronden te realiseren (wonen → bedrijf, wonen → horeca, horeca → wonen en horeca → bedrijf). Om de wijzigingen te realiseren, zal dan ook een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen. Allereerst wenst de initiatiefnemer de gronden en hun bestemmingen te herzien zodat een logischer en efficiënter geheel ontstaat. Ten tweede wenst de initiatiefnemer de reeds vergunde sportschool planologisch positief te bestemmen. Hieronder wordt beschreven wat deze twee onderdelen van de ontwikkeling inhouden.

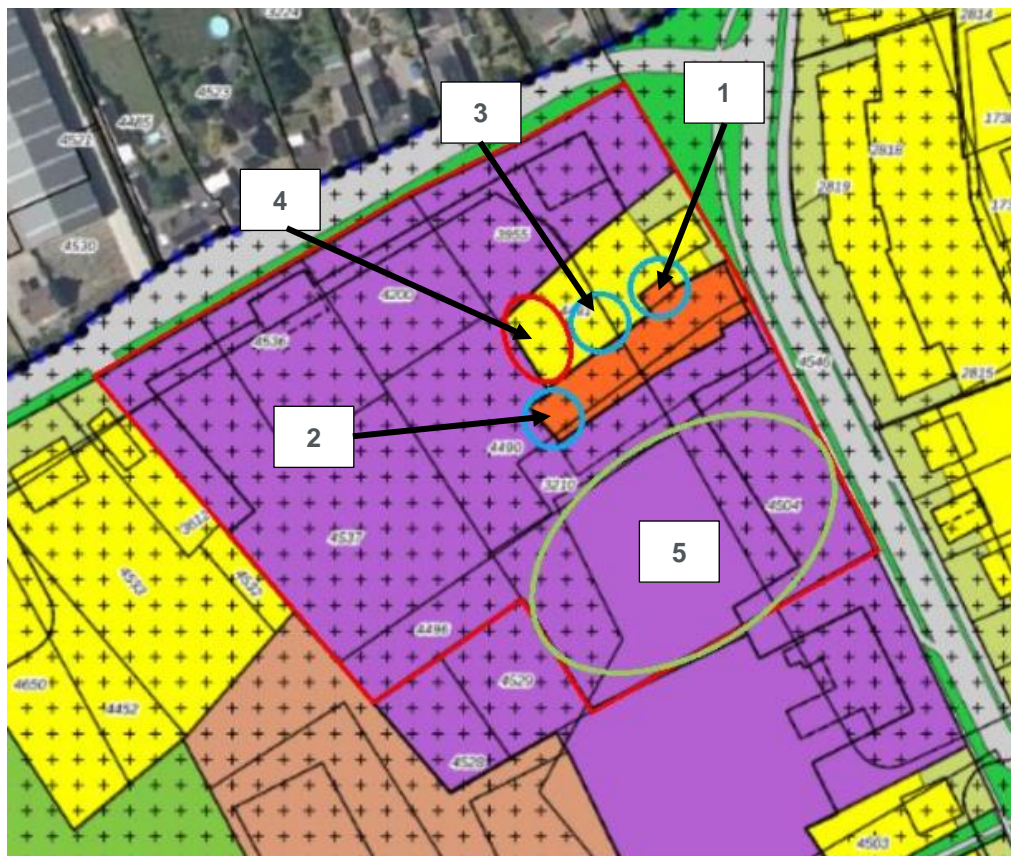
Herziening gronden en hun bestemming

In de loop der jaren zijn de bedrijven, die gevestigd zijn binnen het plangebied, op een bepaalde manier gegroeid. Hierdoor is het grondgebruik door de verschillende functies niet meer optimaal georganiseerd. Het is dan ook de wens om van de initiatiefnemer om binnen het plangebied de gronden en hun bestemmingen te herzien. Op deze manier moet met name de horecafunctie in de toekomst efficiënter en functioneler geëxploiteerd kunnen gaan worden. De initiatiefnemer wenst door 'te schuiven' met de horecabestemming deze efficiëntere situatie te realiseren. In deze situatie blijft het areaal horeca-bestemming weliswaar gelijk, maar verandert de vorm van het bestemmingsvlak wel. Deze vormverandering ontstaat door vierkante meters bestemming te 'wisselen' met de aangrenzende woon- en/of bedrijfsbestemming. Daarnaast wenst de initiatiefnemer een gedeelte van de woonbestemming om te zetten in de bestemming 'bedrijf' ten behoeve van opslag, hetgeen meer in overeenstemming is met de bestaande situatie ter plaatse en ook planologisch-juridisch een meer voor de hand liggende bestemming vormt aangrenzend aan de horecabestemming. Dit houdt in dat (nummers corresponderen met figuur 7):

1. Een gedeelte van de horeca-bestemming wordt omgezet in wonen;
2. Een gedeelte van de horeca-bestemming wordt omgezet in bedrijf;
3. De som van de oppervlakte van de twee voorgaande wijzigingen wordt toegevoegd aan de horecabestemming ter plaatse van een gedeelte van de woonbestemming;
4. Een gedeelte van de woonbestemming wordt omgezet in de bestemming 'bedrijf' ten behoeve van opslag.

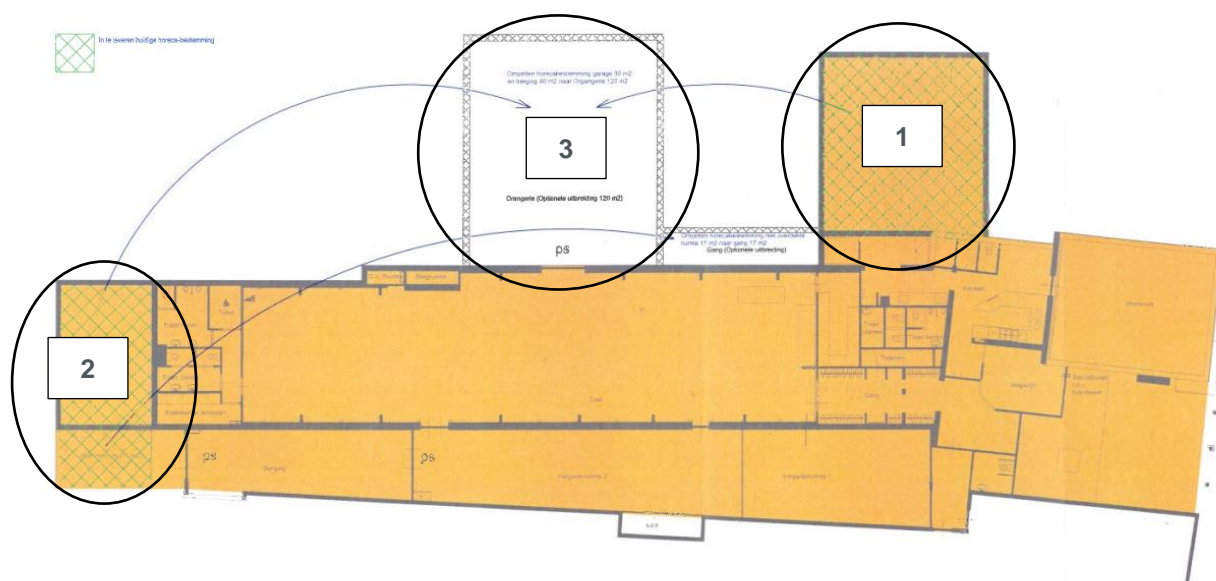
Planologisch regelen van de sportschool

Op een gedeelte van de gronden is een bedrijfsgebouw aanwezig met daarin een aantal kleine bedrijfjes en een sportschool. Deze is in de huidige situatie vergund middels een verleende omgevingsvergunning. De initiatiefnemer wenst de sportschool echter ook planologisch te bestendigen door een aanduiding op te nemen op de verbeelding en deze tevens in de regels op te nemen. Op deze manier blijft de mogelijkheid tot het exploiteren van een sportschool behouden. In figuur 7 is aangegeven (nummer 5) waar de sportschool zich bevindt en waar de aanduiding dus opgenomen zal worden.



Figuur 7. De verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied (plangebied rood omkaderd).

De precieze verschuiving van het aantal vierkante meters horeca-bestemming is het beste te beschrijven aan de hand van de ontwerptekening van de beoogde toekomstige situatie van het horecapand. In figuur 8 is deze tekening opgenomen, ook hier corresponderen de nummers met de beschreven ontwikkeling in paragraaf 3.2. In totaal



Figuur 8. Te verschuiven vierkante meters horecabestemming.

wordt er 137 m² horecabestemming 'verplaatst'. Op basis hiervan wordt een nieuwe verbeelding opgesteld voor het plangebied.

3.3

Toekomstige situatie plangebied

Om de toekomstige situatie van het plangebied goed weer te geven is een nieuwe verbeelding opgesteld, welke deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Hierop zijn de verplaatste vierkante meters horecabestemming en de omzetting conform de aangrenzende bestemmingen terug te zien. Tevens komt hierin de uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag en de aanduiding voor de sportschool terug.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen binnen één aanvullend doel van deze Nationale Hoofdstructuur. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het zogenaamde radar verstoringsgebied. Hierdoor gelden er aanvullende regels binnen het plangebied ten opzichte van ontwikkelingen.

In onderhavig plan worden de gronden en bestemmingen binnen het plangebied herzien, zodat een efficiënter gebruik van de ruimte ontstaat. Ruimtelijk gezien zullen er geen veranderingen of ingrepen plaatsvinden, waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen inbreuk doet op het SVIR. De ontwikkeling is daarom niet van nationaal belang. Aangezien er ruimtelijk gezien geen aanpassingen worden gedaan binnen het plangebied, worden ook de aanvullende belangen geborgd. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de SVIR. Door de ligging binnen het radar verstoringsgebied

gelden er restricties binnen het plangebied voor de realisatie van hoge bouwwerken zoals windmolens, hier dient in de toekomst rekening mee gehouden te worden.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige ontwikkeling wordt geen extra bebouwing toegevoegd, maar worden de gronden en hun bestemmingen herzien zodat een efficiënter ruimtegebruik ontstaat. Per saldo blijft de horecabestemming even groot, doordat er enkel een vormverandering plaatsvindt. De woonbestemming wordt iets kleiner, doordat de bedrijfsbestemming met circa 320 m² groeit ten behoeve van opslag. Omdat het hier een herziening van de functies betreft, het slechts een beperkte wijziging betreft op een reeds bestaand bedrijventerrein, de locatie in stedelijk gebied is gelegen én er op basis van de geldende bestemmingen ook reeds stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

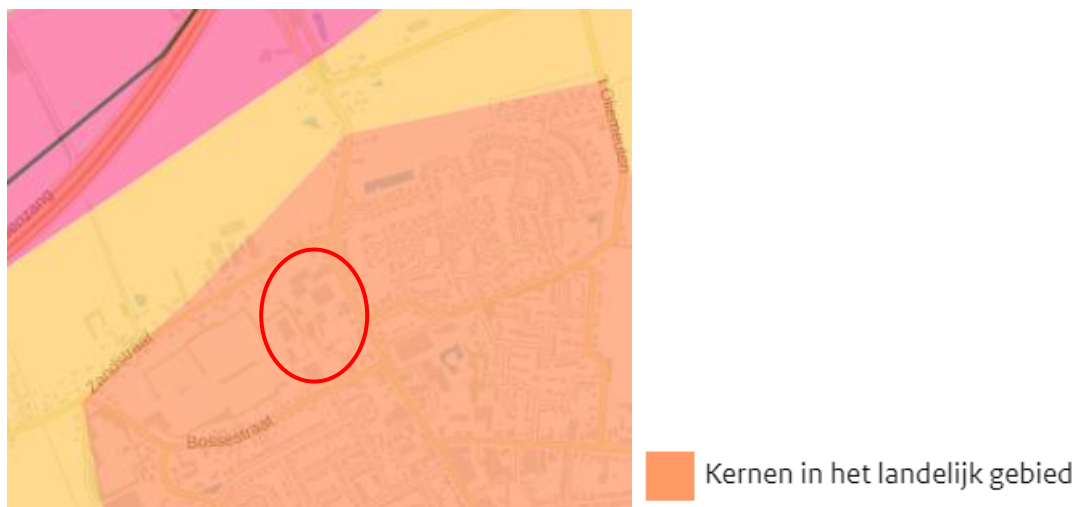
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede structurenkaart (plangebied rood omcirkeld).

Daar de locatie in een kern in het landelijk gebied gelegen is, is van belang in te gaan op het beleid van de provincie Noord-Brabant ten behoeve van de stedelijke structuur. Aandachtspunten die de provincie hierbij heeft opgesteld zijn concentratie van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan de infrastructuur en versterking van de economische clusters

Betreffende 'werken' (bedrijven) hanteert de provincie binnen de kernen in het landelijk gebied als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

De provincie ondersteunt zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van functiemenging, inbreiding, herstructurering en waar nodig transformatie. Dit zorgt er tezamen voor dat het huidige ruimtegebruik van het stedelijk gebied, waaronder kernen in het landelijk gebied, goed wordt benut. Naast zorgvuldig ruimtegebruik ligt de algehele focus van ruimtelijk beleid steeds meer op de ruimtelijke kwaliteit. Kernen in het landelijk gebied dienen de eigen identiteit, aantrekkelijkheid en de relatie met het omliggende landschap te benadrukken bij stedelijke ontwikkelingen.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de vitale kern van Schaijk. Daarnaast wordt met de ontwikkeling herstructurering van een bestaand bedrijventerrein mogelijk gemaakt, waardoor sprake is van een efficiënter gebruik van de ruimte. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het provinciaal beleid.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden

geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

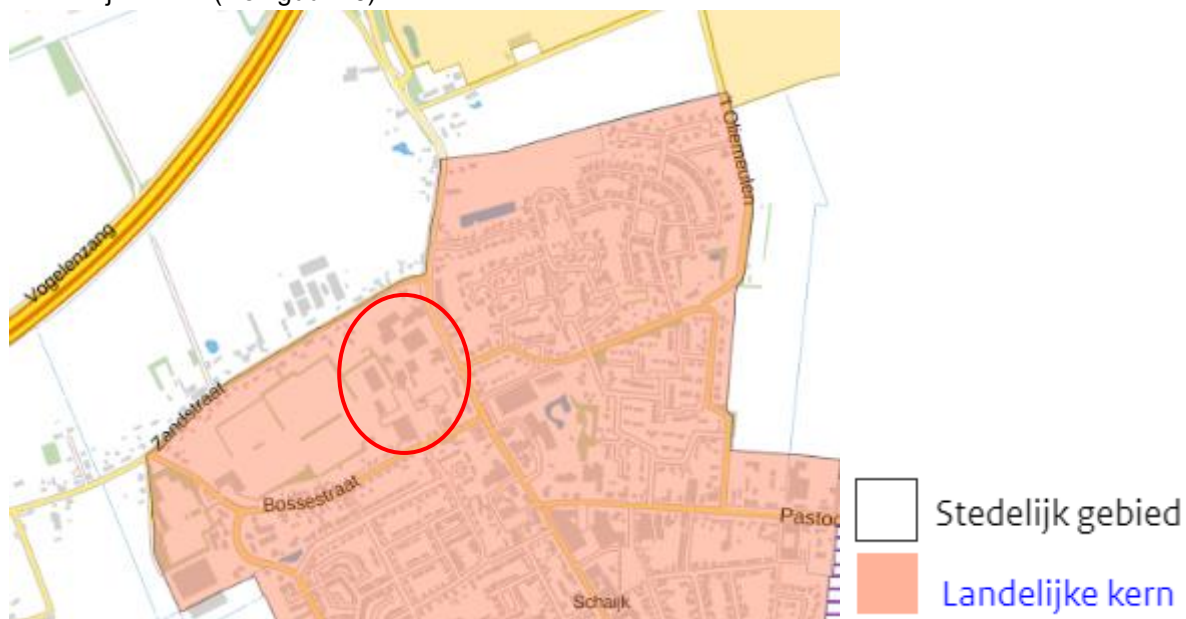
- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkelingen zijn deze kaarten van belang.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied en zodoende ook opgenomen op de kaart behorende bij 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast valt het plangebied in het werkingsgebied 'Landelijke kern' (zie figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (plangebied rood omcirkeld).

Binnen het werkingsgebied landelijke kern wordt op een zorgvuldige manier ruimte geboden voor de ontwikkeling van stedelijke functies als wonen en werken. Het doel hiervan is dat het landelijk gebied op deze manier 'het landelijk gebied blijft' en niet langzaamaan verstedelijkt. De ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen vindt dan ook in principe plaats binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. In artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn deze regels en bijbehorende voorwaarden opgenomen. Hieronder wordt onderbouwd op welke manier de ontwikkeling voldoet en/of invulling geeft aan deze regels en voorwaarden.

Regionale afspraken

Met de ontwikkeling wordt geen extra of nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Hierdoor zijn de regionale afspraken over het aantal en type woningen dat gebouwd mag worden in de regio niet van toepassing. Daarnaast wordt de horeca-bestemming slechts veranderd van vorm, waardoor een efficiënter gebruik van de ruimte ontstaat. Het areaal horecabestemming neemt niet toe, maar blijft gelijk. De woonbestemming wordt wat kleiner doordat een gedeelte wordt omgezet in een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming beperkt zich slechts tot circa 320 m² en vindt plaats binnen het reeds als zodanig bestemde bedrijventerrein. In principe vindt er alleen een herziening van de gronden plaats, waardoor een efficiënter geheel ontstaat, dat meer recht doet aan de bestaande situatie. De regionale afspraken worden dan ook niet geschaad.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling voldoet op de volgende manier aan de bijbehorende regels en voorwaarden van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Door een goede, nieuwe en vooral logische situatie te creëren ten opzichte van elkaar (bedrijven versus wonen en horeca) vindt een verbetering van de huidige situatie plaats. Hierdoor kan gesteld worden dat een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving geborgd wordt.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Het herzien van de gronden zorgt ervoor dat de gronden en bestemmingen efficiënter geëxploiteerd kunnen worden. De ontwikkeling voorziet hiermee in een zorgvuldig gebruik van de ruimte en wordt meer in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De ontwikkeling geeft hier geen specifieke invulling aan. Aangezien de geldende (bouw)regels niet wijzigen, blijven bijvoorbeeld op de daken van de woningen en bedrijven mogelijkheden aanwezig voor de installatie van bijvoorbeeld zonnepanelen.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Met de ontwikkeling wordt geen bebouwing en/of verharding toegevoegd en blijven de geldende (bouw)regels ongewijzigd. Er is dan ook geen specifiek gevolg voor dit aspect door de ontwikkeling.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Niet van toepassing op de ontwikkeling.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Door de gronden van het bedrijventerrein te herzien ontstaat een situatie die efficiënter is voor de exploitatie van zowel het horecabedrijf als het bouwbedrijf. Dit heeft een positief effect op het voortbestaan van deze bedrijven en daarmee de concurrerende economie van Landerd.

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied met werkingsgebied 'landelijke kernen'. Op deze plek zijn onder de voorwaarden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft, stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling voldoet aan de regels en voorwaarden. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering.

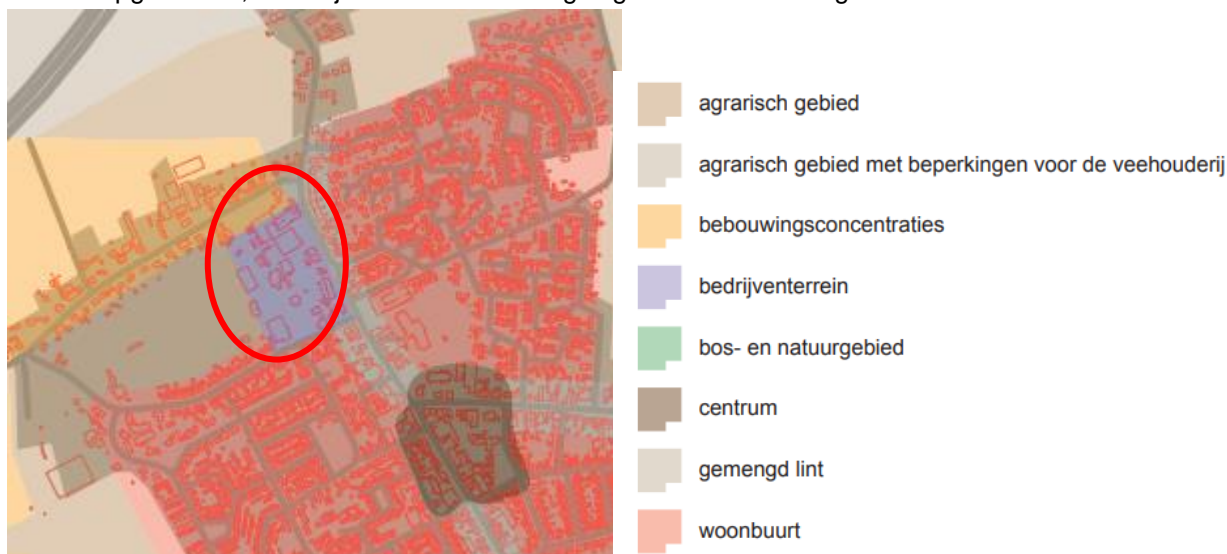
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Landerd

De 'Structuurvisie Landerd' (gewijzigd vastgesteld 28 februari 2019) is geordend naar zes hoofdbelevingsvelden, namelijk:

- Wonen;
- Economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- Voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- Omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteit, identiteiten en fysieke omgeving);
- Verkeer en mobiliteit;
- Water.

De beleidsvelden zijn uitgewerkt voor een tiental te onderscheiden functies, variërend van bijvoorbeeld wonen tot agrarische bedrijvigheid tot horeca. Deze functies zijn in een matrix opgenomen, waarbij een onderverdeling is gemaakt naar deelgebied binnen de



Figuur 11. Uitsnede deelgebiedenkaart (plangebied rood omcirkeld).

kernen en het landelijk gebied van de gemeente. In figuur 11 is een uitsnede weergegeven van de deelgebiedenkaart behorende bij de structuurvisie Landerd. Hierin is te zien dat het plangebied valt binnen het deelgebied 'bedrijventerrein'.

Per deelgebied is bepaald beleid opgenomen voor specifieke functies. Voor het deelgebied bedrijventerrein geldt dat de bedrijventerreinen van de gemeente Landerd primair zijn bedoeld voor het faciliteren van de bedrijvigheid in de gemeente. Bedrijven in de gemeente Landerd worden waar mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd om in de gemeente te kunnen blijven ondernemen. Bedrijvigheid hoort thuis op het bedrijventerrein. De gemeente Landerd zal binnen de wettelijke (milieu)kaders dan ook meewerken aan nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijvigheid op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Het uitbreiden van de bedrijfsbestemming ten gevolge van de herziening van de gronden past dan ook binnen dit beleid. Voor wat betreft wonen en horeca laat de structuurvisie zien dat nieuwvestiging van deze functies niet thuishoort op een bedrijventerrein. Nieuwe ontwikkelingen van deze aard zijn dan vooralsnog ook niet mogelijk op een bedrijventerrein. Echter betreft het hier een verkleining van de reeds aanwezige woonbestemming en een vormverandering van de reeds aanwezige horeca-bestemming. Doordat deze functies reeds aanwezig (en planologisch-juridisch toegestaan) zijn en an sich niet voorzien in een ontwikkeling van een 'nieuwe' woonbestemming of horecabestemming, sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de structuurvisie. Daarnaast zorgt de onderhavige ontwikkeling, middels de herziening van de gronden, ervoor dat de ruimte efficiënter kan worden gebruikt en geëxploiteerd.

Het gemeentelijk beleid vormt dan ook geen belemmering.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Er vindt slechts een herziening plaats van de aanwezige bestemmingen en gronden. De horecabestemming verandert van vorm, maar blijft qua oppervlakte gelijk, de woonbestemming wordt kleiner en de bedrijfsbestemming (op een reeds bestaand bedrijventerrein) wordt vergroot met circa 320 m². Het realiseren van deze functiewijziging / verplaatsing van functies komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan geen woningbouw betreft, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In dit geval zou de herziening van de gronden kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Met de voorliggende ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd. Er wordt in beperkte mate met de geldende bestemmingen 'geschoven' zodat een efficiënter gebruik van de ruimte ontstaat. Daarnaast wordt de aanwezige bedrijfsbestemming beperkt vergroot ten behoeve van opslag en wordt de woonbestemming kleiner gemaakt. Zoals eerder beschreven in de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' spreekt men in dit geval niet van een stedelijke ontwikkeling. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject als

bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan heeft voor de herziening van de gronden en haar bestemmingen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval wordt, in het kader van de verschuiving van de bestemmingen, geen situatie gecreëerd waarin sprake is van een nieuwe milieugevoeligere bestemming dan welke op dit moment reeds geldend is.

Indien bij de bouw van een gebouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en een nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

In dit geval draagt het plan in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Binnen het plangebied worden de gronden en bestemmingen herzien, maar is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en/of vinden er geen ruimtelijke ingrepen plaats.

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn/blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Uit de concentratiekaart blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie circa 16,89 µg/m³ (PM₁₀) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De concentratiekaart geeft aan dat de waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie circa 13,17 µg/m³ bedraagt. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is/blijft. Daarnaast heeft de ontwikkeling zelf geen negatief effect op de luchtkwaliteit, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht of bestemmingen toegevoegd. De gronden en bestemmingen binnen het plangebied worden enkel herzien, waardoor een efficiënter gebruik van de ruimte ontstaat. Het aspect geluid zal hiervoor geen belemmering vormen.

5.1.5

Externe veiligheid

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 besluiten 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 wettelijke 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 zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.

Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel voor bestaande situaties mits goed gemotiveerd
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR en onder strikte voorwaarden
Niet toegestaan	Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt 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' enzovoort.

Toetsing

Binnen het plangebied worden de gronden en bestemmingen herzien overeenkomstig de reeds geldende bestemmingen en bestaande situatie etr plaatse. Het areaal aan horecabestemming neemt in dit geval niet toe, maar verandert slechts van vorm. Het areaal bedrijfsbestemming wordt vergroot met circa 320 m² en de woonbestemming wordt verkleind. Er worden geen nieuwe woningen, bedrijfspanden of horecapanden toegevoegd waardoor het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico zal stijgen. Omdat het hier slechts een planologische herindeling betreft zal het aspect externe veiligheid geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Met de beoogde ontwikkeling wordt enkel een herziening van de reeds aanwezige bestemmingen op de gronden bewerkstelligd. Hierdoor ontstaat een efficiënter gebruik van de ruimte dat voor de afzonderlijke bedrijven (horeca en bouwbedrijf) beter te exploiteren is. De aanwezige woonbestemming wordt verkleind, doordat de bedrijfsbestemming wordt vergroot met circa 320 m². De bedrijfsbestemming ligt in de huidige situatie reeds tegen de woonbestemming aan, waardoor de afstand hiertussen niet veranderd. De afstand tussen het bouwvlak van de woning en de bedrijfsbestemming wordt echter wel kleiner. De woning is echter gelegen op een bedrijventerrein, waardoor sprake is van een gemengd gebied. Binnen de bedrijfsbestemming mogen bedrijven gevestigd worden van milieucategorie 1 en 2,

waar een richtafstand bij hoort van 50 meter. Omdat het hier 'gemengd gebied' betreft mag deze afstand met een stap verlaagd worden tot 30 meter. Het bouwvlak van de woning ligt in de nieuwe situatie op een afstand van circa 35 meter van de uit te breiden bedrijfsbestemming en voldoet hiermee aan de richtafstand.

Binnen het plangebied wordt de bestaande sportschool positief bestemd overeenkomstig de daartoe in augustus 2017 verleende omgevingsvergunning. In het kader van de verlening van deze omgevingsvergunning, alsook de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is in dit kader reeds overwogen dat deze functie ter plaatse op het gebied van milieucategorie en richtafstanden conform 'Bedrijven en milieuzonering' niet bezwaarlijk is.

Het aspect bedrijven en milieu-zonering zal zodoende geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone behoeven in het kader van de te voeren planologische procedure. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over 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.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstrooming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

Keur en Legger

De Keur is een aanvulling op de regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Afhankelijk van de locatie geeft de Keur aan wat wel en wat niet mag en welke plichten er zijn. De Legger is een kaart waarop staat welke sloten, beken en dijken in het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas valt.

Ontwikkeling

Met de ontwikkeling worden de gronden en bestemmingen herzien, zodat een efficiënter gebruik van de ruimte ontstaat. Hierbij vindt geen toename van het aantal m²

oppervlakte-verharding plaats. Daarnaast ontstaan er geen nieuwe mogelijkheden en vinden er geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats. Daarnaast zijn er ruim 10 jaar geleden reeds, over een oppervlakte van circa 2.500 m², drainagekoffers aangelegd ter berging van het hemelwater op eigen terrein. Hierdoor kan gezegd worden dat het bestemmingsplan een conserverende herziening betreft en verder onderzoek naar het aspect water niet noodzakelijk is. De ontwikkeling voldoet hiermee aan het gemeentelijk en waterschapsbeleid. Het aspect water vormt geen belemmering voor de herziening van de bestemmingen in het plangebied.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Omdat de ontwikkeling niet in nieuwe gebruiks-, bouw- en/of aanlegmogelijkheden voorziet, zal er geen verstoring van flora en fauna plaatsvinden. Het plangebied betreft daarnaast een bedrijventerrein, waardoor er tevens geen inbreuk wordt gedaan op beschermde gebieden. Het aspect flora en fauna zal dan ook niet voor een belemmering van de ontwikkeling zorgen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 en 3'). Dit betekent dat er, in het gebied met waarde 2, bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en over een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek moet worden verricht. Voor het gebied met waarde 3 geldt deze onderzoeksplicht bij een diepte van 50 centimeter en een oppervlakte van 250 m².

Omdat de ontwikkeling geen nieuwe mogelijkheden en geen nieuwe bouwactiviteiten of werkzaamheden betreft, zal er geen verstoring van de gronden plaatsvinden en blijft de geldende dubbelbestemming daartoe bescherming bieden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Er worden geen functies toegevoegd of veranderd. Enkel het areaal bedrijfsbestemming wordt vergroot met circa 320 m² ten behoeve van opslag. Dit betreft een ontwikkeling van dermate kleine schaal in verhouding tot het totale bedrijventerrein dat het aantal verkeersbewegingen in theoretisch en worst-case-scenario zeer beperkt toe zou kunnen nemen. Daarnaast is de voorziene beperkte uitbreiding van de bedrijvenbestemming op een zodanig punt binnen het plangebied gelegen, dat dit in verkeerskundig opzicht niet/nauwelijks bereikbaar is voor verkeer. Hierdoor kan gesteld worden dat de omliggende infrastructuur deze wijziging ruimschoots kan verwerken.

5.6.2

Parkeren

Er vindt een herziening plaats van de aanwezige gronden en hun bestemming. Het areaal woonbestemming wordt verkleind en het areaal horecabestemming blijft gelijk. De bedrijfsbestemming wordt vergroot met circa 320 m² ten behoeve van opslag. Zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, heeft deze laatste uitbreiding in verkeerskundig opzicht geen/marginaal effect, waardoor ook gesteld kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering zal vormen voor de ontwikkeling. Daarnaast bevat het omliggende bedrijventerrein dermate veel ruimte voor parkeren, dat een eventuele wijziging in de noodzakelijke hoeveelheid parkeerplaatsen te allen tijde op het (eigen) omliggende terrein kan worden opgelost.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande bouwmogelijkheden. In die zin is er geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming panden aan de Runstraat 67 - 67 te Schaijk' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.