



# Wijzigingsplan Pastoor van Winkelstraat 98 Toelichting

Opdrachtgever: Mevr. Derks

Rapportnummer: S0085-R-12

Datum vrijgave: 9 juni 2018

Auteur: A.P.M. Zwaans

paraaf:



## Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en korte planbeschrijving .....                               | 4         |
| 1.2      | Begrenzing plangebied .....  | 4         |
| 1.3      | Geldende bestemmingsplannen .....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie.....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ontstaansgeschiedenis.....   | 5         |
| 2.2      | Bestaande situatie .....   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Toelichting op het plan .....</b>                                     | <b>8</b>  |
| 3.1      | Beoogde situatie .....   | 8         |
| 3.2      | Cultuurhistorische waarden en advies Monumentencommissie .....           | 8         |
| 3.3      | Stedenbouwkundige karakteristiek .....                                   | 8         |
| 3.4      | Functionele karakteristiek .....   | 8         |
| 3.5      | Verkeer en parkeren .....  | 8         |
| 3.6      | Groen en water .....   | 9         |
| 3.7      | Welstand .....   | 9         |
| <b>4</b> | <b>Beleid en regelgeving .....</b>                                       | <b>10</b> |
| 4.1      | Wettelijk kader .....  | 10        |
| 4.1.1    | Wet ruimtelijke ordening .....   | 10        |
| 4.1.2    | Besluit ruimtelijke ordening.....  | 10        |
| 4.1.3    | Wet natuurbescherming (Wnb).....   | 11        |
| 4.1.4    | Wet geluidhinder.....  | 11        |
| 4.1.5    | Wet geurhinder en veehouderij.....                                       | 11        |
| 4.1.6    | Externe veiligheid .....   | 11        |
| 4.2      | Rijksbeleid.....   | 12        |
| 4.2.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                            | 12        |
| 4.2.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....                        | 12        |
| 4.3      | Provinciaal beleid en provinciale regelgeving.....                       | 12        |
| 4.3.1    | Structuurvisie ruimtelijke ordening.....                                 | 12        |
| 4.3.2    | Verordening ruimte Noord-Brabant .....                                   | 16        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid .....  | 17        |
| 4.4.1    | Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend..... | 17        |
| 4.4.2    | Structuurvisie Landerd.....  | 17        |
| 4.4.3    | Bestemmingsplan .....  | 18        |
| 4.4.4    | Waterplan Landerd .....  | 18        |
| 4.4.5    | Parkeernormen 2012.....  | 18        |
| 4.4.6    | Nota Archeologie gemeente Landerd.....                                   | 19        |
| 4.4.7    | Monumentenverordening gemeente Landerd .....                             | 19        |
| 4.4.8    | Nota bodembeleid.....  | 19        |
| 4.4.9    | Wonen.....   | 19        |
| 4.4.10   | Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027.....                             | 19        |
| 4.4.11   | Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd .....                      | 19        |
| 4.4.12   | Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 .....              | 20        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>5</b> | <b>Verantwoording.....</b>                                | <b>21</b> |
| 5.1      | Inleiding.....  | 21        |
| 5.2      | Beleid en regelgeving .....                               | 21        |
| 5.2.1    | Rijksbeleid.....  | 21        |
| 5.2.2    | Provinciaal beleid en provinciale regelgeving.....        | 21        |
| 5.2.3    | Verordening ruimte Noord-Brabant .....                    | 22        |
| 5.2.4    | Gemeentelijk beleid .....                                 | 24        |
| 5.2.5    | Vigerende planologische situatie .....                    | 26        |
| 5.3      | Milieu- en omgevingsaspecten .....                        | 27        |
| 5.3.1    | Bedrijven en milieuzonering.....                          | 28        |
| 5.3.2    | Bodem.....  | 28        |
| 5.3.3    | Externe veiligheid .....                                  | 28        |
| 5.3.4    | Geurhinder: agrarisch .....                               | 30        |
| 5.3.5    | Geur: industrieel .....                                   | 31        |
| 5.3.6    | Luchtkwaliteit .....                                      | 31        |
| 5.3.7    | Water .....   | 32        |
| 5.3.8    | Geluid.....   | 33        |
| 5.3.9    | Volksgezondheid .....                                     | 34        |
| 5.3.10   | Trillingen .....  | 36        |
| 5.4      | Waarden .....   | 36        |
| 5.4.1    | Archeologie en cultuurhistorie .....                      | 36        |
| 5.4.2    | Natuur.....   | 37        |
| 5.5      | Kwaliteitsverbetering van het landschap .....             | 39        |
| 5.6      | Defensie.....   | 43        |
| 5.7      | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                 | 44        |
| <b>6</b> | <b>Toelichting op de regels .....</b>                     | <b>45</b> |
| 6.1      | Algemeen.....   | 45        |
| 6.2      | Regels.....   | 45        |
| <b>7</b> | <b>Handhaving .....</b>                                   | <b>46</b> |
| 7.1      | Beleidskader .....  | 46        |
| 7.2      | Professionele handhaving en handhavingprogramma .....     | 46        |
| 7.3      | Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht..... | 46        |
| <b>8</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>                  | <b>47</b> |
| 8.1      | Planopzet.....  | 47        |
| 8.2      | Financiële haalbaarheid.....                              | 47        |
| 8.3      | Kostenverhaal .....                                       | 47        |
| <b>9</b> | <b>Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>   | <b>48</b> |
| 9.1      | Inspraak .....  | 48        |
| 9.2      | Vooroverleg.....  | 48        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Mevrouw Derks (initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend voor het planologisch splitsen van de woonboerderij op het perceel Pastoor van Winkelstraat 98 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4259 en 4260

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Pastoor van Winkelstraat 98-98A te Schaijk. Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Schaijk.



Begrenzing  
Pastoor van Winkelstraat 98-98A

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

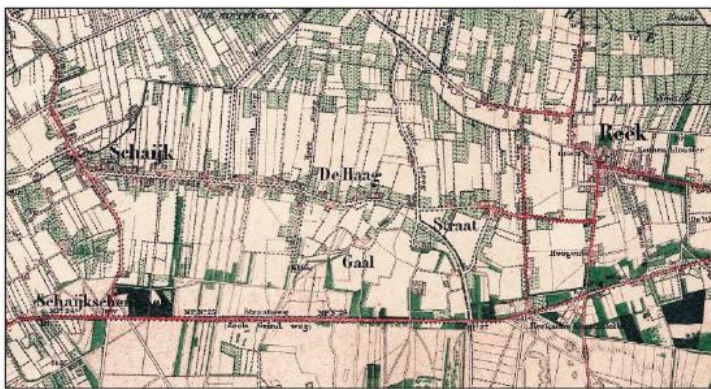
Tot de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de beoogde woningsplitsing mogelijk maakt.

Na de inwerkingtreding van het voorliggende wijzigingsplan verliest binnen het plangebied het oorspronkelijke plan zijn rechtskracht

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Pastoor van Winkelstraat vormt het bebouwingslint tussen de kernen Schaijk en Reek. Het bebouwingslint is ongeveer drie kilometer lang en is ontstaan op de overgang van het hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden.



Deze kaartfragmenten geven een overzicht van de historische ontwikkeling van de dorpskernen van Schaijk en Reek. Hierop is ook te zien dat het tussenliggende lint al die tijd aan twee zijden bewoond is.

1<sup>e</sup> kaartfragment  
Situatie omstreeks 1870



2<sup>e</sup> kaartfragment  
Situatie omstreeks 1950



3<sup>e</sup> kaartfragment  
Situatie omstreeks 2000

## 2.2 Bestaande situatie

De Pastoor van Winkelstraat is gelegen ten oosten van de kern Schaijk en valt deels binnen deels buiten de bebouwde kom. Het plangebied Pastoor van Winkelstraat 98-98A bevindt zich in het oostelijk deel aan de zuidzijde van de Pastoor van Winkelstraat en is gelegen buiten de bebouwde kom. Ter hoogte van het plangebied heeft de Pastoor van Winkelstraat een 60 km-regime en is de weg voorzien van vrij-liggende fietspaden. De directe omgeving aan de noord- en zuidzijde van de Pastoor van Winkelstraat bestaat enkel uit woonbestemmingen.

Binnen het plangebied bevindt zich een bewoonde cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij welke wordt bewoond door 2 huishoudens. De oorsprong van deze boerderij is vermoedelijk het jaar 1909, toen deze is gebouwd als een langgevelboerderij.

In 1936 is de langgevelboerderij verbouwd tot een soort krukhuis, aan de rechterzijde van de kopgevel is een stuk aangebouwd. In 1990 worden de agrarische activiteiten beëindigd en wordt de boerderij verbouwd om er twee gezinnen te kunnen laten wonen. Het voorste gedeelte, het woonhuis, blijft bewoond door de Fam. Derks. Het achterste gedeelte, de voormalige agrarische bedrijfsruimte, wordt verbouwd tot een woning. Hier gaat de dochter met haar gezin wonen.

Deze verbouwing is uitgevoerd in de traditie van het verleden waarbij er erg veel oog is voor historische bouwkundige details. In 2004 is deze woning verbouwd om voldoende ruimte te bieden aan een gezin met jonge kinderen.

Deze foto toont de voorgevel en de rechterzijgevel van de woonboerderij.



Deze foto toont de voorgevel van de boerderij Pastoor van Winkelstraat 98.

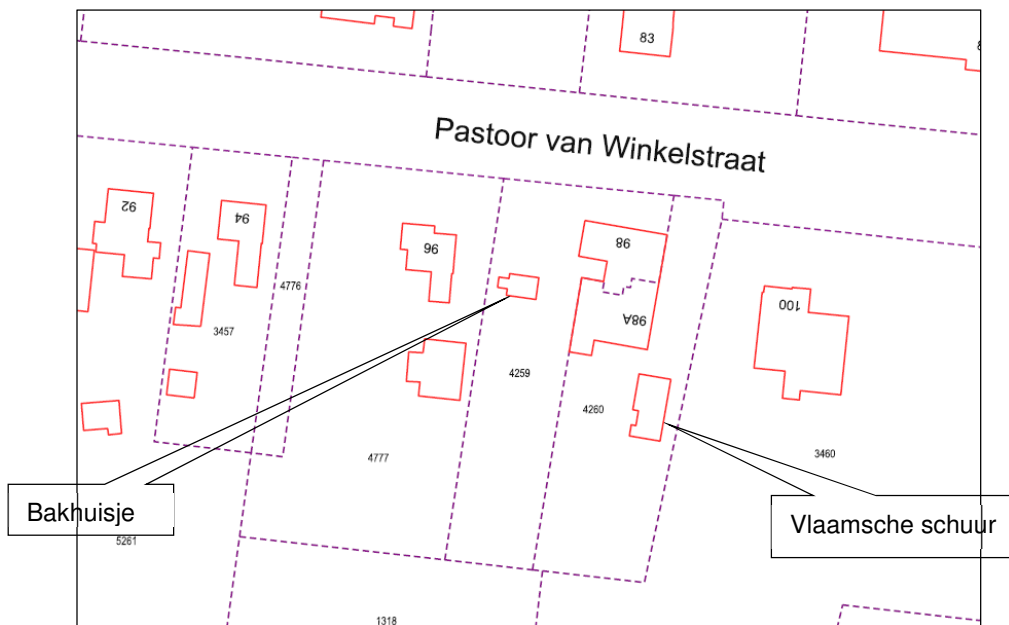
Deze foto geeft een impressie van de linkerzijgevel en de vlaamse schuur.



Naast de uitgevoerde verbouwing is bij huisnr 98A eveneens een nieuwe schuur gebouwd volgens het principe van de vlaamsche schuur (opp. 65 m<sup>2</sup>) Door toepassing van oude bouwkundige principes en technieken en door het gebruik van historische bouwmaterialen heeft deze schuur een authentieke historische uitstraling gekregen welke naadloos aansluit bij het hoofdgebouw.

Voor het adres Pastoor van Winkelstraat 98 is, ter vervanging van een schuurtje, een nieuw bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een authentiek bakhuisje. (opp. 25 m<sup>2</sup>)

In 1990 is ook het oorspronkelijke perceel gesplitst waardoor 2 afzonderlijke kadastrale percelen zijn ontstaan. Perceel 4259 voor huisnr 98 met een oppervlak van 1425 m<sup>2</sup> en perceel 4260 voor huisnr 98A met een oppervlak van 1335 m<sup>2</sup>.



Kaartfragment kadastrale kaart: Pastoor van Winkelstraat 98 - 98A

Ook zijn toen voor elk adres twee afzonderlijke inritten aangelegd, welke ieder worden ontsloten op de Pastoor van Winkelstraat. (Zie onderstaande foto-beelden)



Fotobeeld inrit nr 98A



Fotobeeld inrit nr 98

## 3 Toelichting op het plan

### 3.1 Beogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om voor de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij, welke door middel van inwoning reeds wordt gebruikt door 2 gezinnen, in het bestemmingsplan ook als 2 wooneenheden vast te leggen (planologische splitsing). Deze twee woonheden hebben ieder respectievelijk een inhoud van 600 m<sup>3</sup> (nr 98) en 700 m<sup>3</sup> (nr 98A).

#### Tussenmuur

In de woonboerderij is reeds een woningscheidende wand aanwezig. Deze wand vormde de scheiding tussen het vroegere woon-en bedrijfsgedeelte. Voor de planologische woningsplitsing wordt hiertoe geen nieuwe tussenmuur geplaatst, eventueel nog voorkomende deuropeningen in de muur zullen definitief worden gedicht. Na uitvoering van de bestemmingsplanprocedure zal de brandcompartimentering nog worden beschouwd of deze aangepast dient te worden.

### 3.2 Cultuurhistorische waarden en advies Monumentencommissie

Op grond van het provinciaal beleid is het plangebied gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. In 'gemengd landelijk gebied' is het splitsen van woningen alleen toegestaan wanneer het om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gaat en wanneer de splitsing erop gericht is om deze bebouwing te behouden of te herstellen.

De woonboerderij is door de gemeenteraad van Landerd niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voor het onderhavige pand is advies ingewonnen bij de Monumentencommissie. Deze oordeelt dat de woonboerderij gelet op het straatbeeld als cultuurhistorisch waardevol bestempeld dient te worden. Medewerking aan splitsing kan worden verleend wanneer de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij behouden blijven.

### 3.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

Aan de buitenzijde van de woonboerderij worden geen wijzigingen aangebracht. De ontwikkeling dient, op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering, gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing welke aansluit op de uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

### 3.4 Functionele karakteristiek

De voorgenomen planologische woningsplitsing maakt het mogelijk dat het feitelijk gebruik, sinds 1990 in de vorm van inwoning, van de woonboerderij wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor twee woningen en als zodanig in het bestemmingsplan wordt verankerd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Schaijk en zal een minimaal effect hebben op de directe omgeving.

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### Verkeersaantrekkende werking

Door de planologische woningsplitsing wordt één eengezinswoning toegevoegd. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor niet noemenswaardig toenemen.

#### Afwikking verkeer

De woonboerderij is bereikbaar via de bestaande inritten welke direct aansluiten op de Pastoor van Winkelstraat. Zie ook de afbeeldingen van de bestaande inritten op de vorige pagina.



### **Parkeren**

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften met betrekking tot. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de "Parkeernormen Landerd 2012".

Voor eengezinswoningen in de dure sector waarvan in onderhavig plan sprake is, geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Beide parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden opgevangen. Omdat er na de woningsplitsing twee eengezinswoningen resteren, dienen er in totaal 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

De beide bestaande inritten lopen door tot de achterzijde van de woonboerderij waar deze uitloopt in een verhard oppervlak waar ruimschoots 2 x 2 auto's kunnen parkeren. Gezien dit feit kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

### **3.6 Groen en water**

De ontwikkeling behelst enkel een planologische woningsplitsing. Er zijn geen bouw- en/of verbouw-activiteiten noodzakelijk. De aspecten groen en/of water maken dan ook geen onderdeel uit van de ontwikkeling.

### **3.7 Welstand**

Door deze planologische woningsplitsing wijzigt de buitenkant van de woonboerderij niet. Behandeling door de welstandscommissie is niet aan de orde.

## 4 **Beleid en regelgeving**

### 4.1 **Wettelijk kader**

#### 4.1.1 **Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is altijd van toepassing.

#### 4.1.2 **Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

- 1 Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- 2 Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
- 3 Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Bro is altijd van toepassing.

#### **4.1.3 Wet natuurbescherming (Wnb)**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De Wnb is altijd van toepassing.

#### **4.1.4 Wet geluidhinder**

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door zonering.

Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

De Wgh is wel van toepassing.

#### **4.1.5 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De Wgv is wel van toepassing.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvg) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is wel van toepassing.

## **4.2 Rijksbeleid**

### **4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

### **4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

## **4.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving**

### **4.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening***

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuur-visies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

### **Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes**

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

#### *Provinciaal belang 1: concentratie van verstedelijking.*

Conform de structuurvisie dient voor wonen en werken te worden ingezet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

### **Provinciale sturingsfilosofie**

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

#### *Regionaal ruimtelijk overleg*

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

### *Rekening houden met de omgeving*

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

### *Landschappen van Allure*

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie *Agenda voor Brabant*. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

### **Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie**

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

### *De groenblauwe structuur*

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*  
Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

- *De groenblauwe mantel*  
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*  
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

#### *Het landelijk gebied*

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting. Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.
- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*  
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

#### *De stedelijke structuur*

De provincie kiest hier voor twee perspectieven:

- ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden.
- Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

#### *De infrastructuur*

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

#### 4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

##### Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

##### Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

##### Structuren in de provinciale verordening

###### *Structuur: Gemengd landelijk gebied*

Het ruimtelijke plan dat ligt in gemengd landelijk gebied onderscheidt voor een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Toegelicht moet worden dat het ruimtelijke plan past binnen het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het gemengd landelijk gebied is het beleid van **artikel 7** zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing.

##### Aanduidingen

In de provinciale verordening (hoofdstuk 4) is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan. Het ruimtelijke plan ligt in een gebied waarvoor de volgende aanduiding gelden:

- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling  
Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van **artikel 8** zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing.
- Beperkingen veehouderij.  
Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van **artikel 25** zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing
- Stalderingsgebied  
Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van **artikel 26** zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing.



## 4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn er een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

### 4.4.1 *Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend*

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020 'Levendig en natuurlijk ondernemend' vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie. Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

### 4.4.2 *Structuurvisie Landerd*

#### **Algemeen**

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

#### **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.

#### **4.4.3 Bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

#### **4.4.4 Waterplan Landerd**

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's.

Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

#### **4.4.5 Parkeernormen 2012**

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient een bijdrage te worden gestort in het parkeerfonds voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

De parkeernormen zijn wel van toepassing.

#### **4.4.6 Nota Archeologie gemeente Landerd**

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Deze nota is wel van toepassing

#### **4.4.7 Monumentenverordening gemeente Landerd**

De monumentenverordening is niet van toepassing.

#### **4.4.8 Nota bodembeleid**

De Nota Bodembeleid is niet van toepassing.

#### **4.4.9 Wonen**

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad).

Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

Het onderhavige initiatief past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

#### **4.4.10 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027**

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

#### **4.4.11 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd**

##### **Zorgvuldige veehouderij**

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de nota Zorgvuldige veehouderij 2014, geldt voor ontwikkelingen van veehouderijen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. De nota is gebaseerd op de Verordening ruimte Noord-Brabant en werkt enkele begrippen uit de Verordening ruimte nader uit. Het gaat om de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij'.

### **Nota kwaliteitsverbetering**

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip 'kwaliteitsverbetering' nader uit. Ook dit begrip komt voort uit het provinciale beleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan regels van het bestemmingsplan voldoen, moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering voordat aan een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

Wat de gemeente Landerd onder voldoende kwaliteitsverbetering verstaat, is uitgewerkt in dit deel van het kwaliteitskader. Ingegaan wordt op mogelijke landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een aantal ontwikkelingen is in drie categorieën ingedeeld. Per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten worden doorgevoerd. Het stuk gaat ook in op de manier waarop de kwaliteitsverbetering juridisch kan worden geborgd.

Het kwaliteitskader is wel van toepassing.

#### **4.4.12 Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014**

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014' vastgesteld. Voorafgaand stelde de gemeenteraad op 11 december 2014 de volgende stukken vast:

- Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd;
- Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd;
- Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

De verordening is wel van toepassing.

## 5 Verantwoording

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

### 5.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf wordt uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

#### 5.2.1 *Rijksbeleid*

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

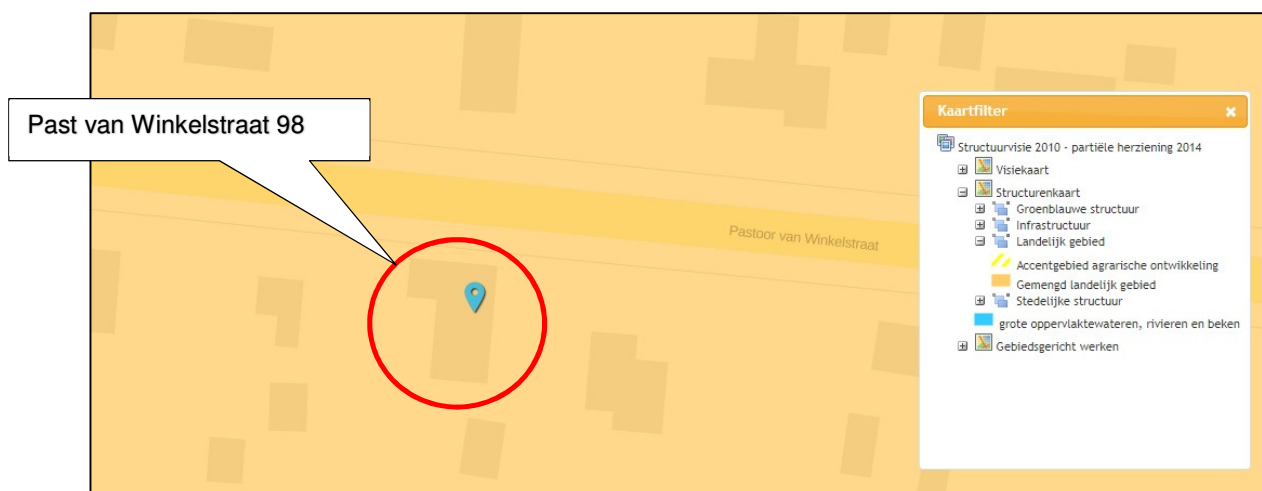
##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

#### 5.2.2 *Provinciaal beleid en provinciale regelgeving*

##### **Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014**

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 98 – 98A onder het 'landelijk gebied' nader aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.



Kaartfragment Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

## Landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

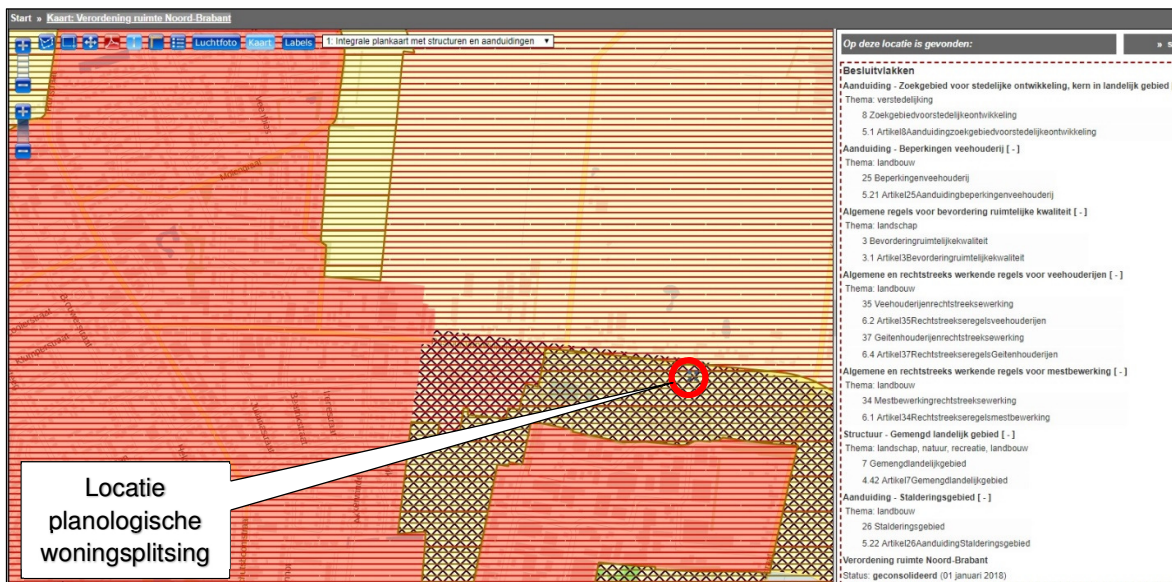
## Conclusie

Doordat de woningsplitsing plaatsvindt binnen een bestaande woonboerderij kan de ontwikkeling als passend binnen de omgeving worden gezien en worden omliggende functies niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Door het landschappelijk inpassen van het plangebied worden de omgevingskwaliteiten verder versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

### 5.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 98 onder het 'gemengd landelijk gebied' met aanduidingen:

- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied



Kaartfragment: Verordening Ruimte Noord-Brabant Provincie Noord-Brabant

Ten aanzien van de voorgenomen planologische woningsplitsing aan de Pastoor van Winkelstraat 98-98A is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

### **Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

#### **Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

### **Artikel 7 Gemengd landelijk gebied**

#### **Artikel 7.7 Wonen**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
  - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
  - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
    - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
  - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

### **Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**

#### **8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**

De planologische splitsing van de woonboerderij vindt plaats binnen een bestaand bouwwerk.

Er vindt dus geen stedelijk ontwikkeling plaats. De bepalingen in dit artikel zijn hier dus niet relevant.

### **Artikel 25 Bepalingen veehouderij**

Het initiatief tot planologische splitsing van de woonboerderij heeft geen relatie met veehouderij.

De bepalingen in dit artikel zijn hier dus niet relevant.

## Artikel 26 Stalderingsgebied

Het initiatief tot planologische splitsing van de woonboerderij heeft geen relatie met de regeling voor staldering. De bepalingen in dit artikel zijn hier dus niet relevant.

### Conclusie

Onderhavige woonboerderij is door de gemeenteraad van Landerd niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Echter oordeelt de monumentencommissie dat de woonboerderij gelet op het straatbeeld als cultuurhistorisch waardevol bestempeld dient te worden. Medewerking aan splitsing kan worden verleend wanneer de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij behouden blijven. Door de woningsplitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt voorkomen dat het pand uiteindelijk in verval raakt. Door de toevoeging van een extra woning in een bestaande woonboerderij wordt tevens voldaan aan het aspect 'zuinig ruimtegebruik'.

Om het plangebied een landschappelijke kwaliteitsimpuls te geven, zal voor een landschappelijke inpassing de locatie op basis van een beplantingsplan worden ingepast.

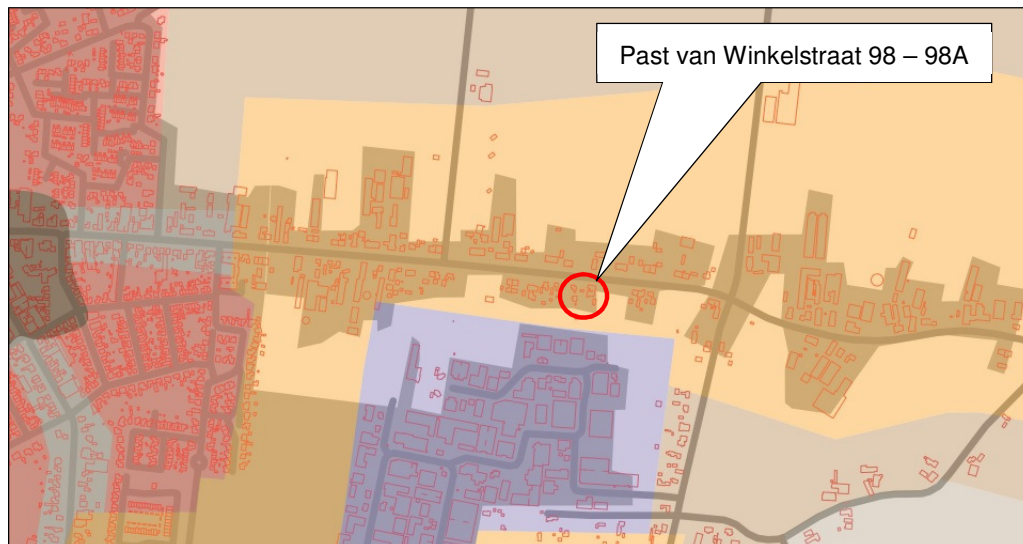
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op het aspect kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan in de paragraaf Kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 5.2.4 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 98-98A in het deelgebied 'bebouwingsconcentraties'.



Kaartfragment Structuurvisie Landerd

Voor de beoogde woningsplitsing van de woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 98-98A is artikel 8.5.1 'Wonen – bebouwingsconcentraties' van de Structuurvisie Landerd relevant.

#### 8.5.1 Wonen – bebouwingsconcentraties

De gemeente Landerd kent veel bebouwingsconcentraties, waarvan de meeste (10 stuks) de volledige kern Zeeland omsluiten. De overige 5 bebouwingsconcentraties liggen rondom Schaijk en Reek en tussen beide dorpen.



De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden. De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- 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" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd";
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

### **Conclusie**

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de splitsing van een bestaande woonboerderij gelegen binnen een bestaande woonbestemming waardoor geen sprake is van realisatie van een nieuwe woonkavel. Gelet op de parkeervraag kan worden gesteld dat deze volledig op het eigen terrein wordt opgevangen waardoor de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord. Zoals uit de paragrafen omtrent de milieuaspecten blijkt, heerst er ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt door uitvoering van de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Landerd.

### **Woonvisie Landerd 2015 – 2019**

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen op een rijtje.

De visie bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat de analyse van de landelijke en de Landerdse woningmarkt. Het tweede deel betreft de uitwerking. Hierin staat waar de gemeente Landerd de komende jaren op het gebied van wonen gaat sturen. In de woonvisie zijn 4 speerpunten opgenomen waarmee de gemeente Landerd stuurt en waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze speerpunten betreffen: bouwen naar behoefte, inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkellocaties, inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken en inzetten op daadwerkelijke realisatie.

### **Conclusie**

De onderhavige ontwikkeling betreft de splitsing van een woonboerderij welke momenteel door inwoning wordt bewoond door twee gezinnen. Met het vertrek van de ouders is de woonboerderij veel te groot om bewoond te worden door één gezin. Dit betreft niet alleen de hoeveelheid aanwezige m<sup>3</sup> maar ook de daaraan verbonden financiële aspecten. Bij de 'integrale afweging woningbouwplannen', waarmee de gemeenteraad op 20 juni 2013 heeft ingestemd, is dit voorgenomen initiatief beoordeeld als 'afweegbaar, afhankelijk van een nadere toets'. Deze toets is nadien uitgevoerd door de gemeentelijke Monumentencommissie. Deze heeft in haar advies de boerderij als cultuurhistorisch waardevol bestempeld. Aansluitend heeft het College van B&W positief gereageerd op het principeverzoek tot boerderijsplitsing.

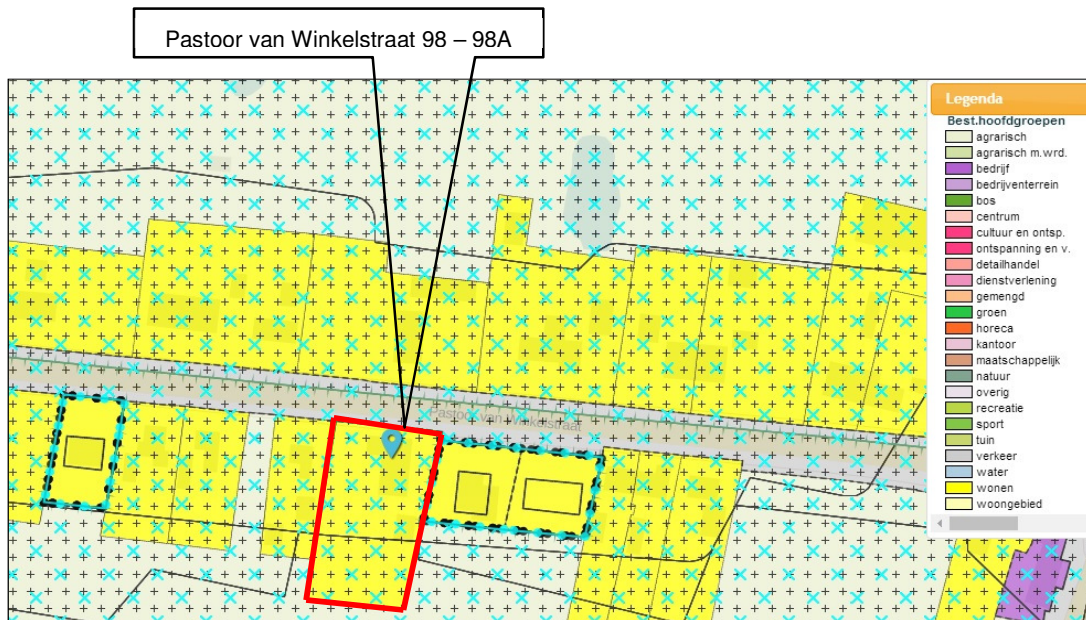
Voor het behoud van de boerderij is splitsing noodzakelijk waardoor er 2 gezinnen kunnen wonen die ieder de kosten voor de instandhouding voor hun rekening gaan nemen.

Gezien de instemming van de gemeenteraad bij de integrale afweging woningbouwplannen en het advies van de monumentencommissie kan worden geconcludeerd dat de boerderijsplitsing niet in strijd is met de Woonvisie Landerd 2015 – 2019.

### 5.2.5 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

In het onderstaande kaartfragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is de locatie van Pastoor van Winkelstraat 98 – 98A met een rode lijn ingetekend.



Kaartfragment: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

In de directe nabijheid van deze locatie zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig. Het plangebied ligt binnen de enkelbestemming 'Wonen' en heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Op grond hiervan mag ter plaatse slechts één woning aanwezig zijn.

Onder artikel 23.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen.

#### Artikel 23.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
  2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan

80 m<sup>2</sup> per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:

1. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m<sup>2</sup> telt niet mee bij de berekening van het percentage;
  2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  - j. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
  - k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - l. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
  - m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - n. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
  - o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
  - p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
  - q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.
  - r. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### **Conclusie**

Aan alle voorwaarden uit artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt voldaan. Zo betreft de woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 98 een cultuurhistorisch waardevol gebouw welke door middel van inwoning in gebruik is door twee gezinnen waarbij zij ieder respectievelijk 600 m<sup>3</sup> of 700 m<sup>3</sup> ter beschikking hebben. De buitenkant van de woonboerderij blijft ongewijzigd.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat er een woning wordt toegevoegd binnen een bestaand bouwwerk.

De eerder uitgevoerde landschappelijke kwaliteitsverbeteringen (het slopen van alle overtollige bedrijfsopstallen; de bouw van een authentieke vlaamsche schuur; de bouw van een authentiek bakhuisje; het aanleggen van een oorspronkelijke hof met kippenren, moestuin; het aanplanten van hoogstamfruitboomgaard; het aanplanten van meidoorn- en beukenhagen; het aanplanten van een rij lei-lindebomen) vormen samen met de woonboerderij een historisch beeld van een oorspronkelijke boerderij in het Brabantse land.

Een verdere landschappelijke kwaliteitsverbetering zal worden gerealiseerd door een nadere landschappelijke inpassing. Zie hiervoor paragraaf 5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap).

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is te verwaarlozen zodat deze vrijwel geen effect heeft op de ontsluitingssituatie. Gesteld wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor woningsplitsing zoals verwoord in artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

## **5.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;

- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

### **5.3.1 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

#### **Conclusie**

De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen (uitbreiding van een) bedrijf maar de planologische splitsing van een bestaande woonboerderij. Aangezien de functies na de splitsing ongewijzigd blijven, kan worden gesteld dat door uitvoering van de beoogde woningsplitsing geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.3.2 Bodem**

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Landerd staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de gemeente Landerd.

#### **Conclusie**

Gezien het feit dat in het onderhavige bouwplan sprake is van een woningsplitsing waarbij geen grondroering plaatsvindt, kan worden gesteld dat er in dit geval van een bodemonderzoek geen sprake hoeft te zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

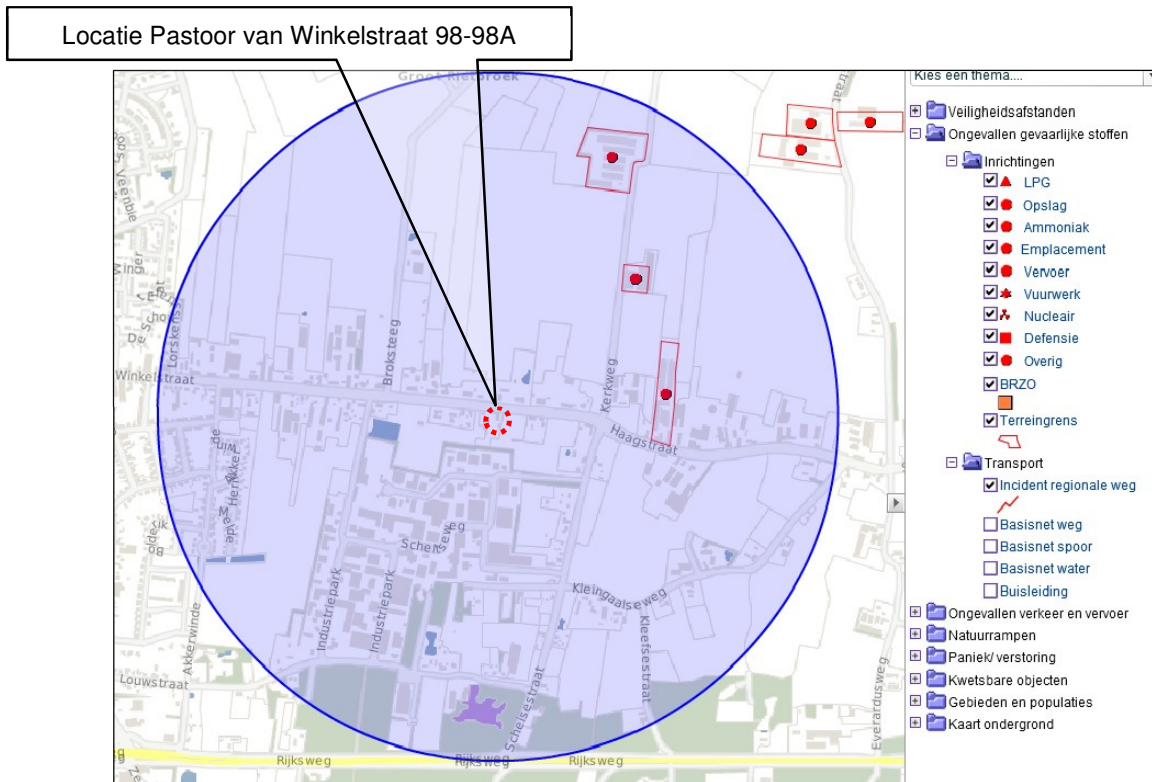
### **5.3.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Door middel van het raadplegen van de provinciale risicokaart zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.

Het onderstaande kaartfragment toont een uitsnede van de Risicokaart Noord-Brabant.



Kaartfragment: Uitsnede Risicokaart Provincie Noord-Brabant

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de locatie Pastoor van Winkelstraat 98-98A zijn drie risicovolle inrichtingen aanwezig.

Het betreft de volgende inrichtingen:

|                |         |           |
|----------------|---------|-----------|
| Haagstraat 1-3 | Propana | 450 meter |
| Kerkweg 6      | Propana | 510 meter |
| Kerkweg 1      | Propana | 740 meter |

Deze inrichtingen liggen echter op een dusdanige afstand dat deze geen invloed hebben op het plangebied

#### **Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen**

Over de N324 en N277 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propana-transporten – vallende onder GF3 transporten. Het plangebied ligt op een afstand van 950 meter tot de provinciale weg N324 en op 1150 meter tot de provinciale weg N277.

Gezien deze afstanden levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N324 en N277 geen belemmering op. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnterpreteerde gebied.

#### **Risicovolle (buis)leidingen**

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

#### **Conclusie**

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en Geurverordening 2014. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. 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 geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt ten westen van het plangebied. Het betreft een melkveebedrijf met het adres Pastoor van Winkelstraat 77.

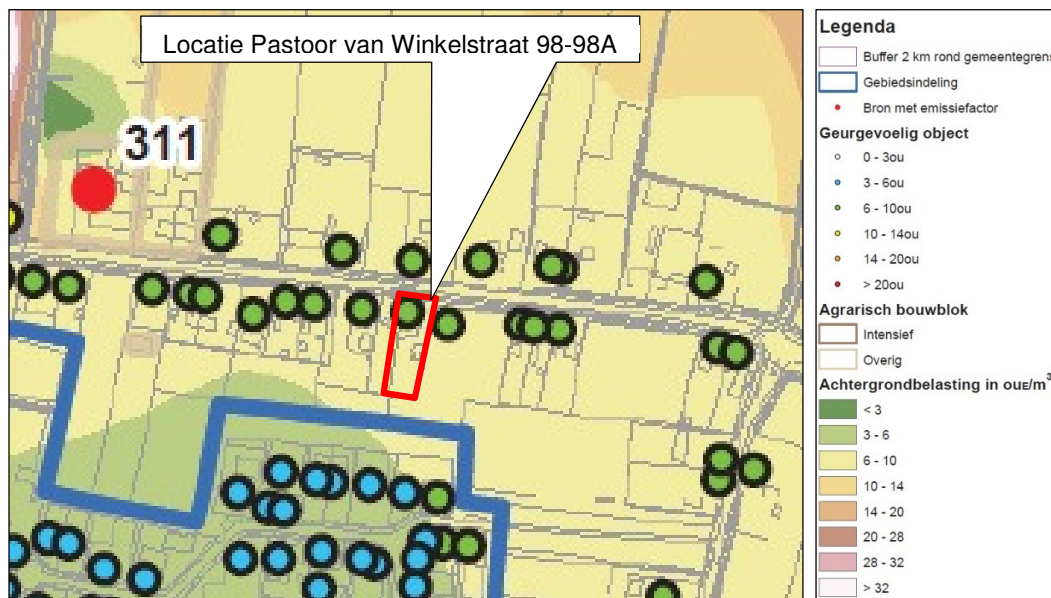
#### Conclusie

Door de bestaande woonboerderij is er in de huidige situatie reeds een geurgevoelig object aanwezig. Splitsing van dit geurgevoelige object levert derhalve geen extra beperkingen op ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn er andere geurgevoelige objecten welke dicht bij het melkveebedrijf aan de Pastoor van Winkelstraat 77 zijn gelegen.

Geconcludeerd wordt dat door de beoogde woningsplitsing geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

#### Goed woon- en leefklimaat

Uit onderstaande kaartfragment van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie, blijkt dat ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting heerst tussen 6 tot 10 ouE/m<sup>3</sup>.



Kaartfragment: Geurkaart 2014

### **Conclusie**

Met een achtergrondbelasting tussen 6 - 10 ouE/m<sup>3</sup> wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven welke door de beoogde ontwikkeling in hun rechten worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.3.5 Geur: industrieel**

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving.

Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant.

De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt in de buurt van industrieterrein De Louwstraat. Gezien de afstand van circa 100 meter is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.3.6 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen

zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit. De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

De beoogde woningsplitsing aan de Pastoor van Winkelstraat 98 draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.3.7 Water**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

### **In Brabant één keur**

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant.



Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

### **Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO-tool. Deze is echter komen te vervallen.

#### *Verhardingstoename tot 2.000 m<sup>2</sup>*

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m<sup>2</sup> vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen. Mocht het gewenst zijn een hemelwaterberging aan te leggen, dan dient de voorziening te worden berekend aan de hand van de volgende rekenregel: benodigde compensatie (m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* gevoeligheidsfactor \* 0,05 (m).

#### *Gevoeligheidsfactor*

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. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv), ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv).

Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

#### *Verhardingstoename van 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup>*

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* gevoeligheidsfactor \* 0,06 (m).

#### *Verhardingstoename boven 10.000 m<sup>2</sup>*

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

### **Conclusie**

Voor de beoogde woningsplitsing is geen watervergunning benodigd. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Het afvalwater van de beide woningen is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.3.8 Geluid**

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Pastoor van Winkelstraat. Voor het bepalen van de geluidbelasting van deze weg op de woningen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In bovenstaand kaartfragment zijn de waarden van de geluidbelasting ingetekend.

### **Conclusie**

Uit berekeningen blijkt dat bij de aan de weg gelegen woningen vanwege wegverkeer op Pastoor van Winkelstraat bij de naar de weg gerichte gevels en geluidbelasting optreedt tot ca. 53 dB. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting conform de Wet geluidhinder. Voor deze woningen bedraagt de geluidbelasting voor de oost- en westgevel ca. 49 dB.

Vanuit de weg geredeneerd is de woning van nummer 98A gelegen achter de bestaande woning op nummer 98. Dit betekent dat de geluidbelasting voor de woning 98A aanzienlijk lager is. De geluidbelasting op de oost en westgevel van nr 98A zal nooit hoger zijn dan 48 dB. Daarnaast heeft deze woning twee geluidluwe zijden, de woning-scheidende tussengevel en de zuidgevel.

### **5.3.9 Volksgezondheid**

#### **Algemeen**

In het buitengebied van de gemeente Landerd is een aanzienlijk aantal veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en voedsel. De maatschappelijke waardering voor producten uit deze sector staat echter onder druk. De Q-koortsuitbraak en affaires met voedsel fraude hebben daar aanleiding toe gegeven.

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad, het standpunt van het kabinet en mogelijkheden om het aspect volksgezondheid bij veehouderijen zo goed mogelijk mee te kunnen wegen in de besluitvorming. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

### **Advies Gezondheidsraad**

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidskundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen.

De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie. De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

### **Kabinetsstandpunt**

Op 14 juni 2013 nam het kabinet een standpunt in over de omvang van de intensieve veehouderij en schaalgrootte. De inzet is verduurzaming van de landbouw en voedselvoorziening. De veehouderijsector wordt opgeroepen om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en te komen tot een zorgvuldige en duurzame veehouderij. Daarnaast is een aantal maatregelen genomen, onder andere om te komen tot het gebruik van minder antibiotica en verhoging van dierenwelzijn. Ook zet het kabinet uit het oogpunt van volksgezondheid in op het stellen van beperkingen aan het aantal dieren in bepaalde gebieden dan wel aan de omvang van stallen in bepaalde gebieden. Hiervoor kunnen echter nog geen normen geven.

Vastgesteld is dat het nog ontbreekt aan voldoende wetenschappelijke onderbouwing voor de decentrale overheid om in specifieke gevallen grenzen aan de omvang van veehouderijen te kunnen stellen. Hier wordt een beter wettelijk kader voor opgesteld en aanvullend onderzoek voor uitgevoerd.

### **Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling**

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze toelichting. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur.

### **Conclusie**

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt circa 350 meter. Hiertoe kan worden gesteld dat veehouderijen het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet beïnvloeden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'volksgezondheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **5.3.10 Trillingen**

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

### **Conclusie**

De te splitsen woonboerderij betreft een trillingsgevoelige functie. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4 Waarden**

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

### **5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Algemeen**

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### **Archeologie**

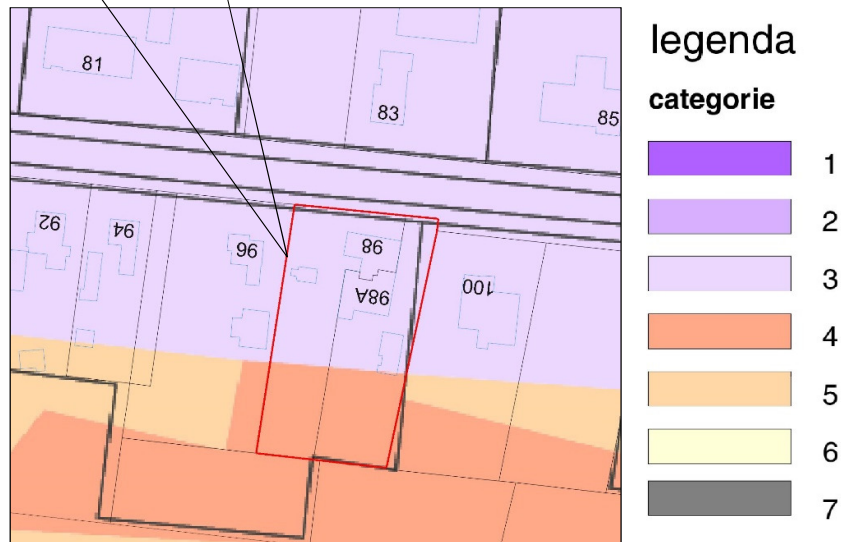
Het onderstaande kaartfragment is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd.

Hier is te zien dat het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen een categorie 3 gebied. Categorie 3-gebieden hebben een hoge archeologische waarde, waarbij er een onderzoeksplicht is bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen een categorie 4 gebied.

Deze gebieden hebben een hoge archeologische verwachting, waarbij er een onderzoekspllicht is bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

Locatie Pastoor van Winkelstraat 98-98A



Kaartfragment: Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

### **Cultuurhistorie**

De te splitsen woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 98 is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' als ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw. De gemeentelijke Monumentencommissie heeft deze woonboerderij beoordeeld en komt tot de conclusie dat de woonboerderij gelet op het straatbeeld als cultuurhistorisch waardevol bestempeld dient te worden. Het is gewenst om dergelijke bebouwing te behouden en de verschijningsvorm niet te laten aantasten.

### **Conclusie**

Het onderhavige initiatief betreft enkel de planologische splitsing van de woonboerderij. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord en blijft de verschijningsvorm van de woonboerderij in tact. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4.2 Natuur**

### **Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)**

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

### **Zorgplicht**

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

### **Soortenbescherming**

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

### **Gebiedsbescherming**

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

### **Natura 2000**

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle directbetrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

### **Conclusie**

Omdat de woningsplitsing plaatsvindt binnen een bestaande woonboerderij heeft geen flora- en fauna onderzoek plaats te vinden. Nader onderzoek is niet nodig omdat de aard van de te nemen maatregelen slechts lage risico's met zich meebrengt voor vleermuizen en gebouwbewonende vogels. Daarnaast is door de reeds aangebrachte beplanting een positieve bijdrage geleverd aan de natuurwaarden in het gebied. Verder wordt gesteld dat het plangebied niet in een EHS ligt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

### **Algemeen**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de EHS en betreft geen ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed.

### **Verordening ruimte Noord-Brabant**

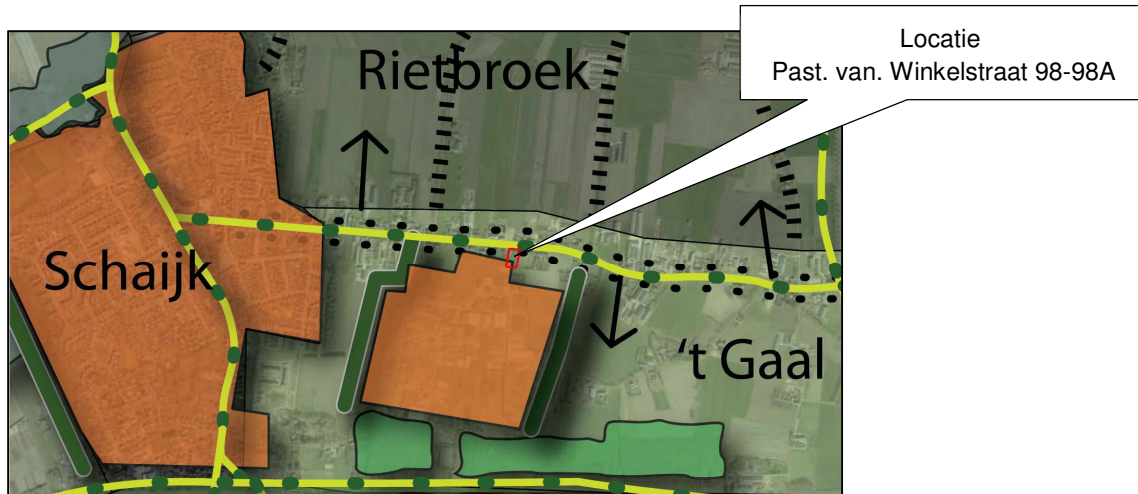
Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is destijds op basis van een traditioneel 'boeren'beplantingsplan aangeplant. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Door toevoeging van een extra woning binnen een bestaande woonboerderij wordt tevens voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

### **Nota Kwaliteitsverbetering**

De woningsplitsing wordt in de nota gerekend tot categorie 1 "lichte impact". Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat geen kwaliteitsverbetering wordt verlangd. De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 1 "lichte impact" gepaard gaan met een traditionele landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027. Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

### Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.



#### Deelgebied 't Gaal

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied 't Gaal. Dit gebied 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 verrijnd, oud, kleinschalig landschap met kleine boerenbedrijven, oude beplantingen en weiljes. Dit mozaïek is zeer bijzonder. Het is de afwisseling die dit gebied haar eigen kleur geeft.

#### Landschappelijke ontwikkeling 't Gaal

Conserveren huidig landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint. Aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

#### Ecologische ontwikkeling 't Gaal

Leefgebied voor vogels van open cultuurlandschap en struweelvogels en cultuurvolgers van 't boeren erf.

#### Recept 't Gaal

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge bosjes, minimaal oppervlak 100 m<sup>2</sup>;
- Droge hagen, minimale lengte 20 meter;
- Struweelhaag van Meidoorn, minimaal lengte 30 meter;
- Erfbeplanting, passend in erfstructuur;
- Hoogstamboomgaard, minimaal 8 stuks.



## **Conclusie**

Bij de bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten is het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij verbouwd tot een woning. Ook is toen een bijgebouw opgericht in de vorm van een authentieke vlaamse schuur. Aansluitend is toen een traditioneel beplantingsplan ontworpen en uitgevoerd wat optimaal aansluit bij de beleving van een boerenerf.

Er zijn destijds 8 stuks hoogstamfruitbomen geplant. Ook zijn er circa 180 meter struweelhagen van meidoorn aangeplant en tevens circa 60 meter droge hagen. Eveneens is een biologische moestuin aangelegd. De aangebrachte erfbeplanting sluit volledig aan bij een boerenerfstructuur.

De initiatiefnemer heeft, vooruitlopend op de gewenste kwaliteitsverbetering, al in een vroegtijdig stadium goed aangevoeld wat nodig is om te voldoen aan een passend landschappelijke inpassing.

Om toch tot de gewenste landschappelijke inpassing te komen is, een beplantingsplan opgesteld. Op de perceelscheiding aan de achterzijde van de woning wordt over een lengte van circa 40 meter een nieuwe beukenhaag aangeplant.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een droog bosje met een oppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup> ingeplant met soorten als Zomereik, Berk, Es, Vuilboom, en Hazelaar. Bij de keuze van de in te planten vegetatie is aansluiting gezocht op het "recept" voor deelgebied 't Gaal en draagt hierdoor bij aan de visie voor dit deelgebied.

Dit beplantingsplan is op de volgende pagina weergegeven.

**PASTOOR VAN WINKELSTRAAT**



## 5.6 Defensie

### Algemeen

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Deze beperkingen vloeien met name voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de onderliggende regeling. Ook binnen de gemeente Landerd is dit het geval. Relevant zijn in dit geval:

- militaire terreinen;
- munitieopslagplaatsen;
- militaire luchtvaartterreinen;
- radarstations.

In de gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

### Militair terrein

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

### Munitieopslagplaatsen

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'.

Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden. Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

### Militair luchtvaartterrein

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis.

Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied. De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

### Geluidszones

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge

geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

#### *Vogelbeperkingsgebied*

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

#### *Obstakelbeheergebied*

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

#### **Radarstation**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP.

Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een van bovengenoemde beperkingsgebieden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'defensie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **Conclusie**

De splitsing van een bestaande woonboerderij wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 5), de algemene regels (artikel 6 tot en met 9) en de overgangs- en slotregels (artikel 10 en 11).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

### 6.2 Regels

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen  
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.
- Artikel 2: Wijze van meten  
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Artikel 3: Wonen  
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woningen op de percelen Pastoor van Winkelstraat 98 en 98A.
- Artikel 4: Waarde – Archeologie 2  
De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Artikel 5: Anti-dubbeltelregel  
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.
- Artikel 6-7: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels  
Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 8: Algemene procedureregels  
Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Artikel 9: Overgangsrecht  
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.
- Artikel 10: Slotregel  
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

## 7 Handhaving

### 7.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

### 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

### 7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

## **8 Economische uitvoerbaarheid**

### **8.1 Planopzet**

De woonboerderij en bijbehorend percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De woonboerderij is in de jaren negentig door middel van inwoning verbouwd voor gebruik door twee gezinnen. Momenteel is de procedure in werking gezet om de woonboerderij planologisch te splitsen in 2 woningen.

### **8.2 Financiële haalbaarheid**

De kosten die gemaakt worden betreffen enkel de plankosten en leges. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

### **8.3 Kostenverhaal**

De kosten die gemaakt worden bij eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

### 9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt 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 en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp zijn aangebracht.

**Provincie Noord-Brabant**  
**Samenvatting overlegreactie**  
PM

**Waterschap Aa en Maas**  
**Samenvatting overlegreactie**  
PM

### 9.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Niet van toepassing



## 9.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website ([www.landerd.nl](http://www.landerd.nl)) en de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij het college naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke besluit.

**PM**

## Versiebeheer

Datum uitgifte: **9 juni 2018**  
Versie: **1.2**  
Status: **Concept**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

Auteurs: Zwaans Advies • Project • Management : A.P.M. Zwaans

| Versie | Datum      | Korte beschrijving wijziging                    |
|--------|------------|---|
| 1.0    | 31-07-2017 | Concept ruimtelijke onderbouwing wijzigingsplan |
| 1.1    | 5-5-2018   | Tekstuele aanpassingen                          |
| 1.2    | 9-6-2018   | Tekstuele aanpassingen                          |
|        |            |   |

## Colofon

### Projectgegevens

Project: Toelichting  
Wijzigingsplan Pastoor van Winkelstraat 98 te Schaijk  
Projectnummer: S0085

### Identificatienummer

NL.IMRO.1685.BPWbgb2018pwwink98-VG01

## Opdrachtgever

Mevr. E. Derks  
Pastoor van Winkelstraat 98  
5374 BL Schaijk

## Zwaans Advies • Project • Management

Bruinsteeg 2  
5374 HP Schaijk

m 06 13 43 57 07  
E [tonzwaans@zwaansadvies.nl](mailto:tonzwaans@zwaansadvies.nl)

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, scan, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Zwaans Advies • Project • Management