

**Bestemmingsplan  
Kom Zeeland en Kom 't Oventje  
Herziening Kerkstraat 130a Zeeland  
2019**

**Toelichting**

Mei 2019





Titel : Bestemmingsplan  
Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014 -  
Herziening Kerkstraat 130a Zeeland -  
2019

Kenmerk : NL.IMRO.1685.BPZee2019kerks130a-OW01

Gemeente : Landerd

Vastgesteld door het College d.d. :

Ontwerp : 27 mei 2019

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.  
Buro Kours: Adviesburo voor  
ruimtelijke ontwikkeling



## -INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	BEOOGDE ONTWIKKELING .....	6
1.3	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING .....	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	8
<b>2.</b>	<b>HET PROJECT.....</b>	<b>10</b>
2.1	GEBIEDSANALYSE.....	10
2.2	UITGANGSPUNTEN BESTAANDE SITUATIE .....	11
2.3	UITGANGSPUNTEN BEOOGDE SITUATIE .....	13
<b>3.</b>	<b>BELEID .....</b>	<b>14</b>
3.1	RIJKSBELEID.....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	18
<b>4.</b>	<b>RUIMTELIJKE ASPECTEN .....</b>	<b>20</b>
4.1	FLORA EN FAUNA.....	20
4.2	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN .....	21
4.3	CULTUURHISTORIE .....	22
4.4	ARCHEOLOGIE.....	24
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR .....	25
4.6	MOBILITEIT EN PARKEREN .....	25
<b>5.</b>	<b>MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>26</b>
5.1	BODEM.....	26
5.2	LUCHTKWALITEIT .....	28
5.3	GELUID .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	GEURHINDER .....	32
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	35
5.7	VORMVRIJE MER-BEOORDELING .....	36
5.8	WATER .....	36
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>41</b>
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	BESTEMMINGEN .....	41
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>42</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	42
8.2	PROCEDURE.....	42
	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>44</b>

### 1. RESULTATEN DIGITALE WATERTOETS

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

Op de planlocatie aan de Kerkstraat 130a en b in Zeeland was in het verleden een detailhandel gevestigd gericht op mensen met een beperking (Stichting 't Heuveleind). De detailhandels- en zorgactiviteiten zijn inmiddels gestaakt, de bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning, bijgebouw, kas en overkapping) en bijbehorende voorzieningen zijn nog aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om het planperceel als burgerwoning te gebruiken.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' uit 2014. Aan de bedrijfslocatie is de gebiedsbestemming 'Detailhandel' toegekend. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om een detailhandelslocatie als burgerwoning te gebruiken. Door het gebruik van het perceel voor woondoeleinden ontstaat strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan (zie tevens paragraaf 1.4). Het wijzigen van de huidige bestemming in de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' is mogelijk door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje'. Hiervoor is medewerking van de gemeente noodzakelijk. De Gemeente Landerd heeft per principebesluit van 29 mei 2018 aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om aan de gewenste functiewijziging mee te werken.

## **1.2 Beoogde ontwikkeling**

De planlocatie heeft een aantal jaar leeggestaan en heeft vervolgens te koop gestaan. De initiatiefnemer heeft het planperceel aangekocht met de intentie het voor woondoeleinden te gebruiken. De bestaande voormalige kantoorruimte (300m<sup>2</sup>) is relatief recent opgericht (2004) en in goede staat. De initiatiefnemer wenst deze ruimte in de toekomst te hergebruiken als bijgebouw bij zijn woning.

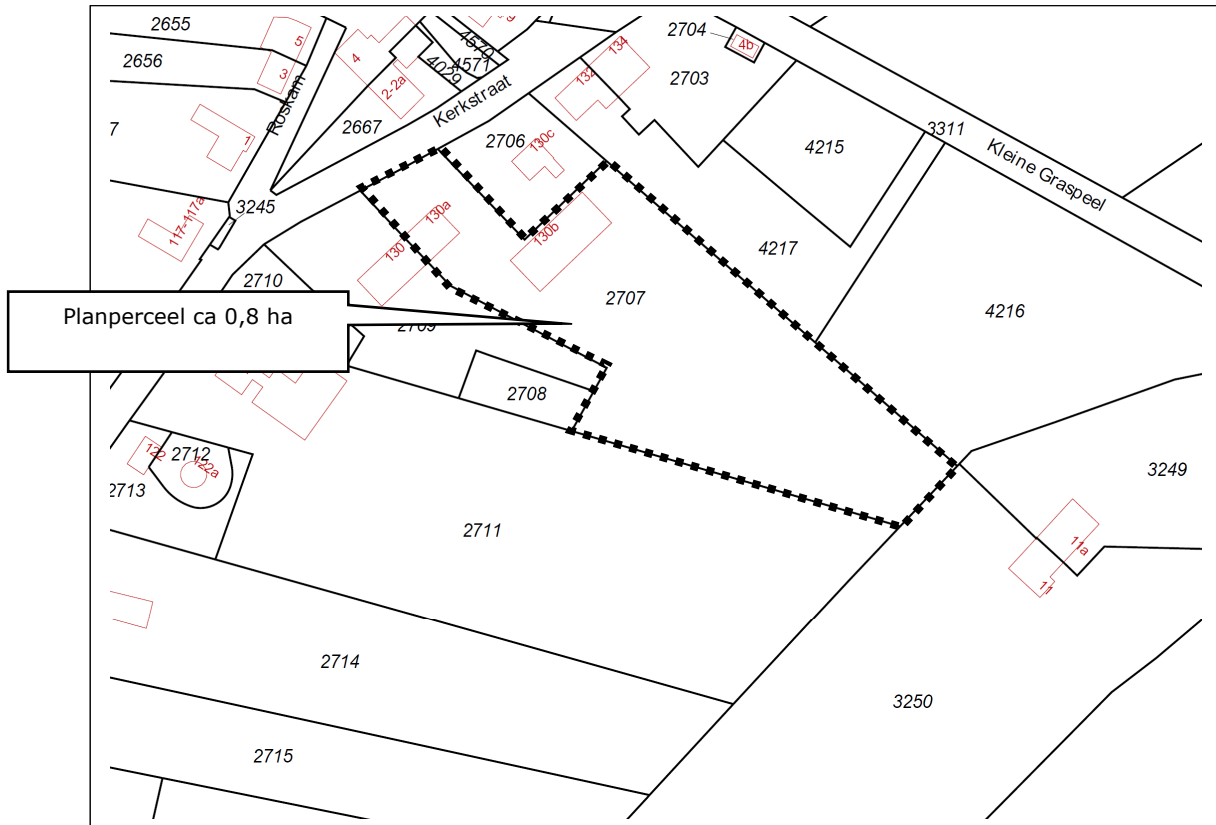
De gewenste functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er vindt met de functiewijziging geen uitbreiding van bebouwing plaats. De huidige tuinbouwkas en de overkapping worden binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gesloopt (conform de bijbehorende voorwaarden van de gemeente van het principebesluit van 29 mei 2018).

In de nieuwe situatie beschikt de woning over de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Het achterliggende perceel krijgt de bestemming 'Tuin' met een aanduiding voor het bestaande bijgebouw.

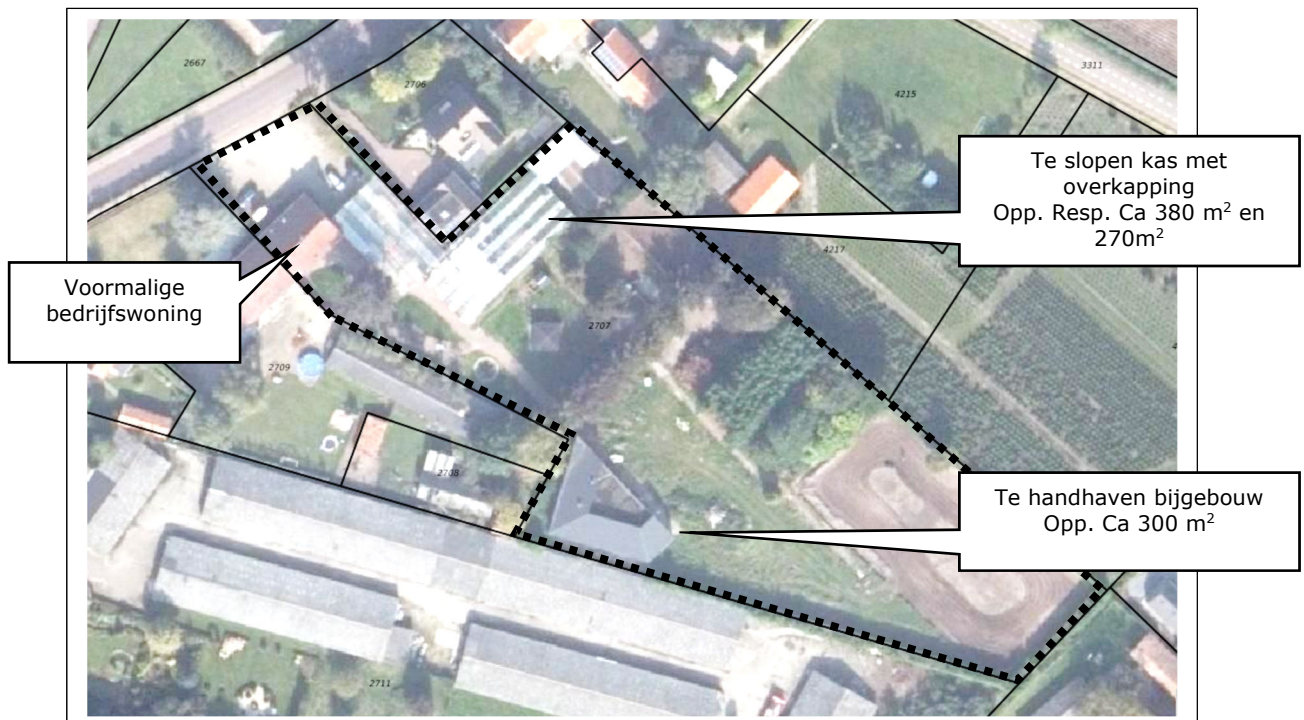
In hoofdstuk 2 is een uitgebreide omschrijving van de ontwikkeling opgenomen.

### 1.3 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Zeeland. Kadastraal is de locatie bekend als Zeeland, sectie H, nummer 2707. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Huidige situatie Kerkstraat 130a en b Zeeland



Figuur 2 Perceel Kerkstraat 130a en b, Zeeland, sectie H, nummer 2707

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is in de huidige situatie een voormalige detailhandelslocatie aanwezig met bijbehorende bebouwing en een voormalige bedrijfswoning. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' vastgesteld op 11 december 2014. De planlocatie beschikt over de bestemming 'Detailhandel' (artikel 9) en een bouwvlak van ca 0,8 ha. Op de planlocatie is één bedrijfswoning toegestaan. Het perceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd. Tevens valt het planperceel binnen een vrijwaringszone voor een molenbiotop en geldt voor een deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming ('Archeologie 2': artikel 27).

Gronden binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor de ontwikkeling van aan detailhandel gerelateerde activiteiten. Het geldende bestemmingsplan staat het beoogde gebruik als burgerwoning ter plaatse niet rechtstreeks toe. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' uit 2014. In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen- Halfvrijstaand' op basis van de planregels uit artikel 21 van het moederplan.





Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' (ruimtelijkeplannen.nl)

## 2. HET PROJECT

### 2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van de kern Zeeland. Het planperceel wordt begrensd door de lokale weg de Kerkstraat aan de westzijde, op de Kerkstraat georiënteerde lintbebouwing en een agrarisch productieperceel aan de noordoostzijde. De voormalige bedrijfswoning bestaat uit een gesplitste woonboerderij waarvan de zuidelijke helft al is bestemd als burgerwoning met tuin.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk burgerwoningen (deels voormalige agrarische bedrijfswoningen) behorende bij de bebouwde kom.

Ten zuidwesten van de planlocatie, aan de overzijde van de Kerkstraat, op een afstand van ca 300 meter bevindt zich uitbreidingswijk de 'Nieuwe Oogst- Repelakker'. Aan de noordzijde van de Kerkstraat vindt enige menging van functies plaats. Ten zuidwesten van de planlocatie (ca 40m) bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Ten zuiden van de locatie (ca 80m) ligt de cultuurhistorisch waardevolle Coppensmolen.

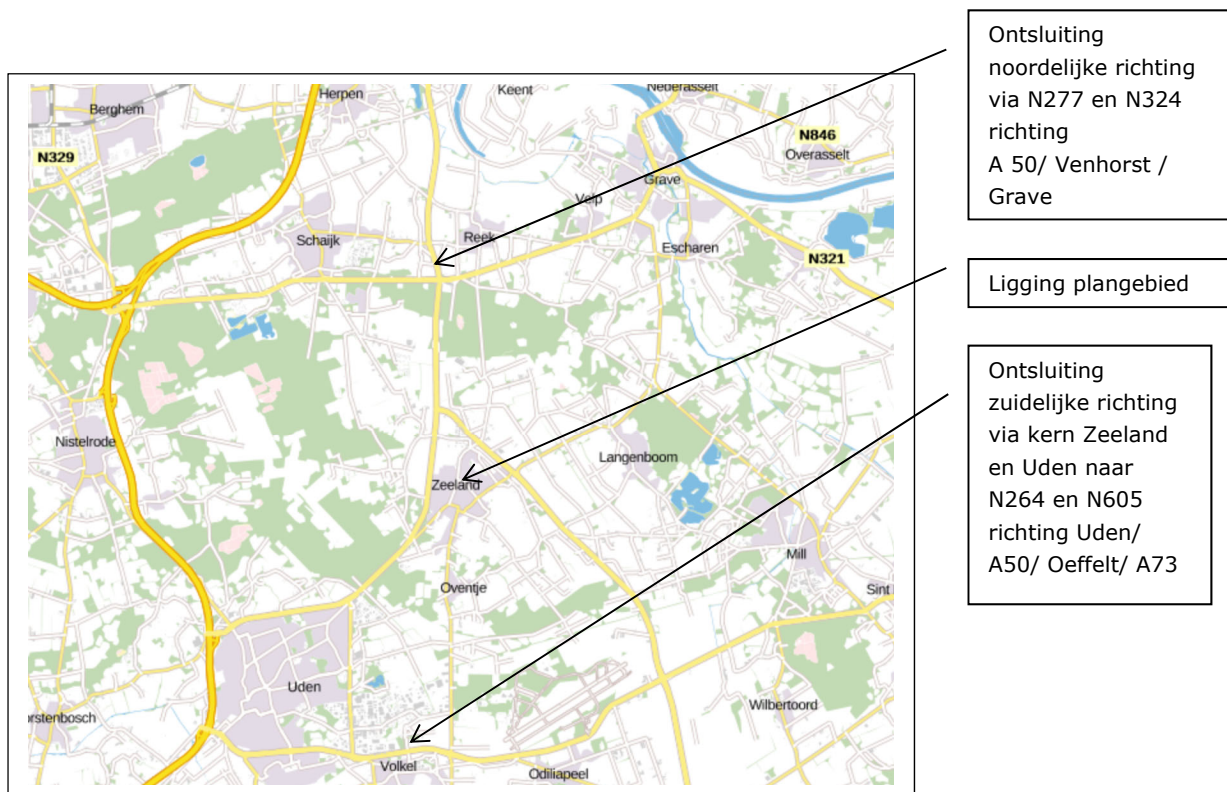
Ten noorden van de locatie op ca 65 meter afstand bevinden zich bedrijventerreinen 'De Roskam' en 'Voederheil II' aan de Voederheil. Binnen de bedrijventerreinen zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Via een afwijking zijn plaatselijk ook bedrijfscategorieën tot maximaal categorie 4.1 mogelijk, mits de milieubelasting van deze bedrijven vergelijkbaar is met de milieubelasting van een bedrijfscategorie 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 1 van de planregels.

De kern Zeeland ligt op de rand van de Peelhorst en is waarschijnlijk ontstaan rond de 8<sup>e</sup> eeuw. Deze landschappelijke overgang tussen hoog en laag gebied heeft de ontwikkeling van de wegen met lintbebouwing en akkers in de loop der eeuwen gestructureerd. De lintstructuur van het oorspronkelijke agrarische dorp is nog duidelijk zichtbaar in de huidige bebouwingsstructuur. Vanaf de 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn vanaf de centraal gelegen Kerkstraat een aantal planmatige woongebieden opgezet.

De huidige Kerkstraat kent door de perceelsgewijze ontwikkeling een grote verscheidenheid aan bouwstijlen. De huidige bebouwing bestaat voor een groot deel uit burgerwoningen en (voormalige) bedrijfswoningen met verschillende karakteristiek, ontstaansdatum, detaillering, oriëntatie en kapvorm. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen met overwegend ruime percelen met een diepe achtertuin.

De planlocatie wordt aan de noordoostzijde ontsloten via de Kerkstraat. Dit is een lokale weg tussen Zeeland, Uden en omliggende buurtschappen. De weg heeft met een gebiedsontsluitende functie met ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur. De Kerkstraat sluit in zuidelijke richting via de kern Zeeland aan op de regionale wegstructuur en de nationale wegenstructuur zoals de N277/ N324 (richting Venhorst/ Rijksweg A50/ Grave), en via de kern Zeeland op de N264 (Uden/ A50- Oeffelt/ A73) en de N605 (Uden/ A50 / Gemert). Zie tevens de figuur op de volgende bladzijde.

Langs de Kerkstraat bevindt zich opgaande erfbeplanting in de vorm van tuinbeplanting met laanbomen, hagen en een enkel struweel. Het deel van de gesplitste woonboerderij dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, is in de huidige situatie volledig bestraat met klinkers. Het wegprofiel bestaat uit een smalle, ongemarkeerde, dubbele rijbaan met aan weerszijden een smal, gescheiden voet- en fietspad.



Figuur 4 Ontsluiting plangebied Kerkstraat 130 a (BAGkaartviewer.nl).

## 2.2 Uitgangspunten bestaande situatie

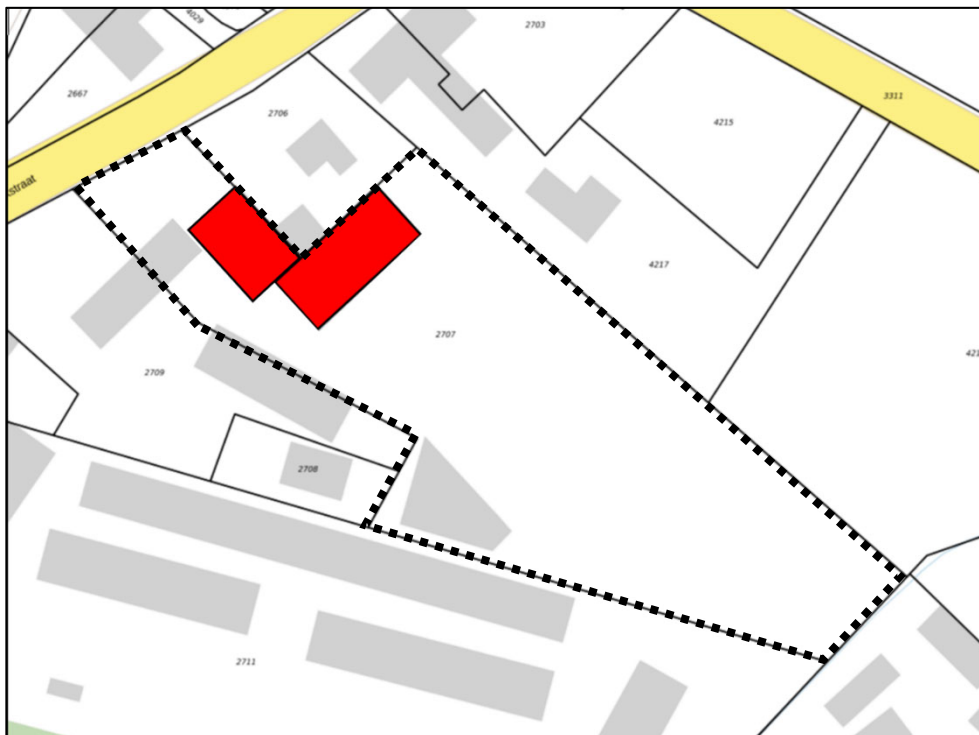
- Er is sprake van een voormalige detailhandelslocatie met een bijzondere (zorg gerelateerde) doelgroep. Het bedrijf is al geruime tijd functioneel beëindigd;
- De bebouwing en voorzieningen van het voormalige bedrijf zijn nog aanwezig. Deze bestaat uit: een voormalige bedrijfswoning in de vorm van een gesplitste woonboerderij, een vrijstaand bijgebouw (300m<sup>2</sup>), glasopstanden (380m<sup>2</sup>) met een overkapping (270m<sup>2</sup>). Het perceel heeft een totaal oppervlak van ca 8000m<sup>2</sup> met een bouwvlak (circa 0,8 hectare);
- Het voormalige bedrijfsperceel beschikt over de bestemming 'Detailhandel'. Gebruik voor woondoeleinden binnen de geldende bestemming is niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming;
- De locatie bevindt zich in een bebouwingslint met hoofdzakelijk woonbebouwing;
- De voormalige bedrijfswoning maakt onderdeel uit van een gesplitste woonboerderij;
- De voorzijde van het perceel is in de huidige situatie volledig verhard met klinkers en heeft een rationele en industriële uitstraling dat contrasteert met het aanzicht van de overige percelen in de cultuurhistorisch waardevolle Kerkstraat.





*Figuur 5 Foto plangebied*

## 2.3 Uitgangspunten beoogde situatie

- Om het nieuwe gebruik als burgerwoning te legaliseren vindt door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' uit 2014 een functiewijziging plaats naar 'Wonen- Halfvrijstaand'. De nieuwe regels sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan en specifiek op de regels voor half vrijstaande woningen uit artikel 21;
- Het bestaande voormalige kantoorgebouw (300m<sup>2</sup>) blijft als bijgebouw behouden. De kas (380m<sup>2</sup>) en overkapping (270m<sup>2</sup>) worden gesaneerd. De voormalige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de verharding aan de voorzijde van het perceel wordt hierbij vervangen door een voortuin met parkeerplaatsen;
- Het huidige bouwvlak met bijbehorende bouwrechten wordt verkleind en maakt plaats voor een woonbestemming en de bestemming 'Tuin';
- Met de functiewijziging neemt het areaal verhard oppervlak af;
- Het College heeft per brief van 29 mei 2018 aangegeven mee te willen werken aan een herziening van het geldende bestemmingsplan;
- Het initiatief is milieukundig en ruimtelijk inpasbaar (zie hoofdstuk 4 en 5);
- Met het initiatief wordt de stedenbouwkundige en de landschappelijke structuur ter plaatse verbeterd door: het saneren van overtollige bebouwing en het herinrichten van het aanzicht van de woonboerderij als tuin. In de nieuwe situatie wordt door de herinrichting als woonerf de uitstraling van het karakteristieke bebouwingslint versterkt. De maatregelen zijn opgenomen in een landschapsplan (zie bijlage 2) en de uitvoering en instandhouding worden geborgd in de planregels.



-  Voormalige bedrijfsbebouwing
-  Te handhaven bebouwing

Figuur 6 Te saneren bebouwing (zie tevens bijlage 1 planregels)

## 3. BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De nationale belangen uit het SVIR belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### **Conclusie**

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Natuurnetwerk Nederland (NNN: voormalige EHS) van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de NNN gaat via het provinciale beleid.

#### **Conclusie**

De doorwerking van het Barro op het initiatief wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.2, 3.3, 4.2 en 5.4.

#### 3.1.3 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<sup>o</sup> 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.

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

#### 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

#### **Conclusie**

Met de functiewijziging van één bedrijfswoning naar een burgerwoning in bestaand stedelijk gebied is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor dit plan niet van toepassing.

## **3.2 Provinciaal beleid**

#### 3.2.1 Verordening ruimte Noord Brabant

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Verordening ruimte (VR). Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord Brabant 2014 vastgesteld. De verordening is in de loop der jaren meerdere keren geactualiseerd. Volgens de zonering van de Verordening ruimte (geconsolideerde versie 1 januari 2019), maakt het plangebied onderdeel uit van het Bestaand stedelijk gebied- kern in het landelijk gebied (voorzijde perceel met woning) en het Gemengd landelijk gebied (achtererf met kantoorgebouw).

#### **Bestaand stedelijk gebied**

Hoofregel van het ruimtelijke beleid van de Provincie is dat stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd en plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Door concentratie van bebouwing wordt de open karakteristiek van het buitengebied zo veel mogelijk beschermd. Om het bestaand stedelijk gebied optimaal te benutten wordt hier ingezet op inbreiden en herstructureren. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristiek en kwaliteiten van het gebied. Voor woningbouw geldt een verantwoordingsplicht wat betreft de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg over de harde plancapaciteit. Het toevoegen van een woning in een kern in het landelijk gebied dient gericht te zijn op de natuurlijke bevolkingsgroei.



## **Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dienen tevens een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het landschap. De provincie Noord-Brabant heeft in dit kader de 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld. In regionaal verband hebben de gemeenten in Oost-Brabant afspraken gemaakt over de uitvoering van dit kwaliteitsbeleid in de 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio Noordoostst-Brabant' (2015).

Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het slopen van bebouwing en extra investeringen in beeldkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Onder deze categorie vallen tevens ontwikkelingen die een netto verbetering van het landschap tot gevolg hebben.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

### *Planlocatie*

De planlocatie bevindt zich op de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied van de kern Zeeland. Op de planlocatie zijn in de huidige situatie de opstallen van een voormalige detailhandel aanwezig. Om het nieuwe gebruik mogelijk te maken, is een functiewijziging naar wonen noodzakelijk.

Het plan leidt niet tot nieuwbouw van een woning, maar voorziet in het hergebruiken van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. Het bestaande bouwblok met bijbehorende bouwrechten wordt in de nieuwe situatie verkleind. Dit leidt tot een vermindering van de lange termijn bouw mogelijkheden. In de nieuwe situatie zal door sloop van overtollige glasopstanden (ca 650m<sup>2</sup>) en het verwijderen van verharding (voor- en achtererf) een netto afname plaatsvinden van (bedrijfs)bebouwing en verharding.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast in het omliggende landschap. Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 4 van de planregels. De huidige bedrijfsmatige inrichting van het voorerf en het achtererf zal plaatsmaken voor een groene inrichting die past bij het nieuwe gebruik als tuin bij een woonboerderij. Met de herinrichting van de voortuin verbetert het aanzicht van de boerderij vanaf openbaar gebied. De uitvoering en instandhouding van de landschapselementen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt voor de lange termijn geborgd in de planregels.

### *Conclusie*

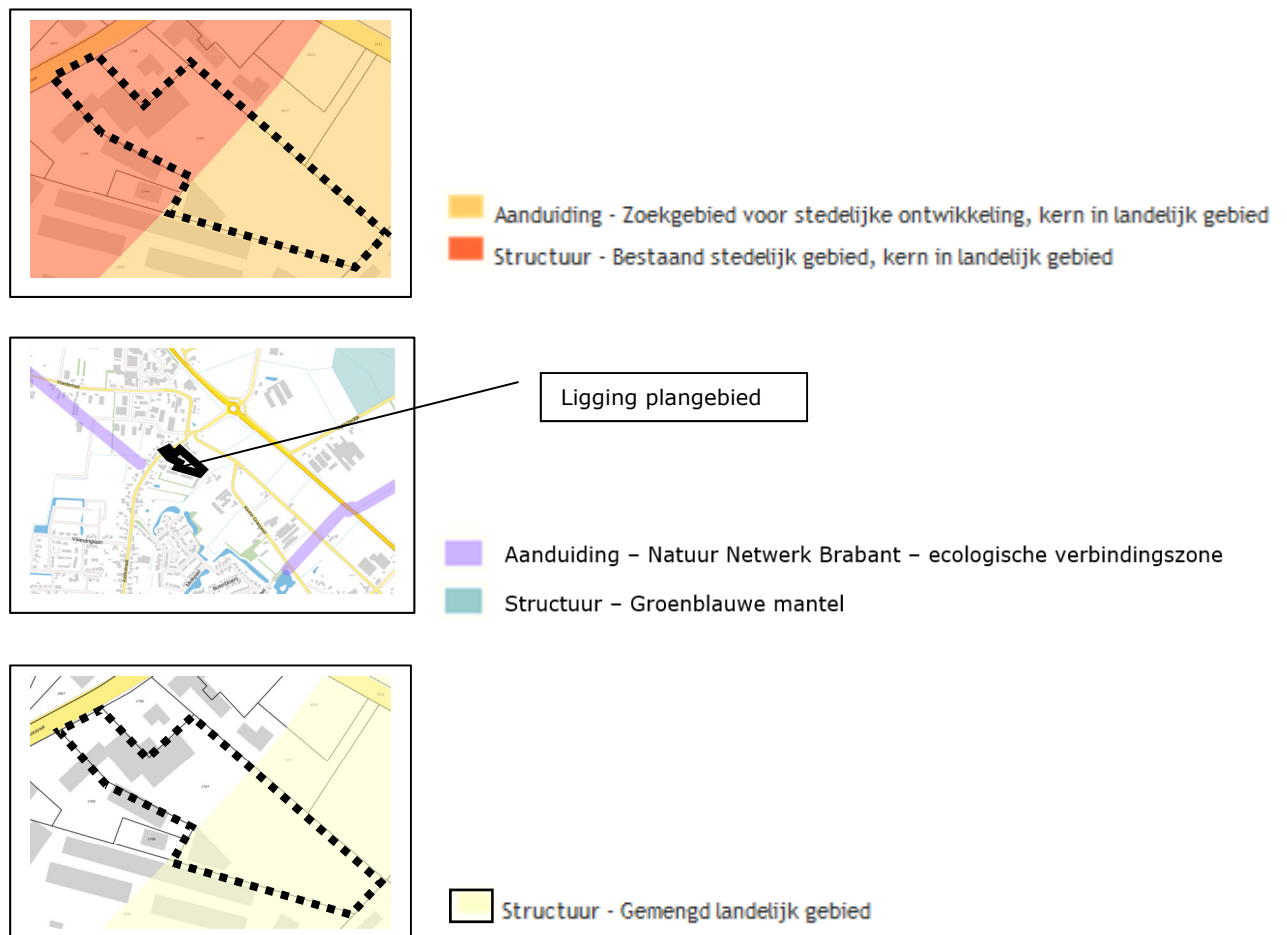
Er is sprake van een ontwikkeling onder categorie 1 binnen het regionale afsprakenkader: ontwikkelingen met weinig tot geen landschappelijke invloed waarbij de kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Met de ontwikkeling en de concentratie van bebouwing, verkleining van het bouwblok, de netto afname van verharding en het groen inrichten van het voorerf en achtererf is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede landschappelijke inpassing. De nieuwe situatie sluit in schaal, uitstraling en functie beter aan op de bestaande vrijstaande woonbebouwing in de omgeving. De nieuwe situatie leidt tot een netto verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Het hergebruiken en herinrichten van een voormalige detailhandelslocatie met bedrijfswoning als woonperceel binnen een woonlint in de bebouwde kom past binnen de doelstellingen omtrent de bevordering van ruimtelijke kwaliteit van de Verordening ruimte.

### Conclusie

Het plan (zoals opgenomen in paragraaf 2.3) is inpasbaar in het provinciale ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.



Figuur 7 Uitsnede Verordening ruimte geconsolideerde versie d.d. 1 januari 2019.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Landerd

Op 14 januari 2014 heeft de Gemeente Landerd de Structuurvisie Landerd vastgesteld. Via de structuurvisie geeft de gemeente de ruimtelijke beleidskaders aan voor de middellange termijn. De structuurvisie vormt hiermee het ruimtelijk toetsingskader voor ontwikkelingen die niet direct binnen de geldende bestemmingsplannen kunnen worden gerealiseerd en onder voorwaarden inpasbaar zijn in het provinciale beleid.

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 beleidsambities zijn vervolgens doorvertaald naar de diverse deelgebieden in de kernen en in het landelijk gebied. 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 uitvoeringsparagraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en het verhogen van de kwaliteit van het landschap. De uitvoeringsparagraaf met betrekking tot de woningbouwopgave van Landerd is met het vaststellen van de Woonvisie Landerd 2015-2019 komen te vervallen.

#### *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.

#### *Plangebied*

Uit het bevolkings- en woningbehoefteonderzoek van de gemeente blijkt onder meer dat er binnen de gemeente een afname van het aandeel jonge gezinnen plaatsvindt. Deze afname kan

rechtstreekse gevolgen hebben voor het plaatselijke voorzieningenniveau en daarmee de aantrekkelijkheid van de kern. De lange termijn binding van jonge gezinnen aan de kern is een daarom een van de prioriteiten binnen de woonagenda van de gemeente. Andere prioriteiten bestaan uit het levensloopbestendig maken van woningen door middel van bouwkundige maatregelen (zoals rolstoeltoegankelijkheid) en flexibiliteit in het bestemmingsplan (mantelzorg, kantoor aan huis). De gemeente streeft in haar woningbouwprogramma naar het behouden en versterken van een variatie aan woningtypen en aan de kwaliteit van de woonomgeving. De gemeente werkt in principe en onder voorwaarden mee aan initiatieven die leiden tot herontwikkeling van bestaande bebouwing.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaande bestaande bedrijfswoning (gesplitste woonboerderij opgericht in de jaren '30) hergebruikt als burgerwoning. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan de lange termijn instandhouding van de woonboerderij. Door de sanering van bebouwing en verharding vindt een verbetering plaats van de uitstraling van het woonlint. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het lange termijn behoud van jonge gezinnen aan de kern. Door flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om de woning aan te passen aan behoeften uit andere levensfasen. Via een omgevingsvergunning kan mantelzorg worden gerealiseerd. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot 45m<sup>2</sup> die passen binnen de aan huis toegestane activiteiten uit bijlage 2 van de planregels zijn direct toegestaan.

De onderdelen parkeren en landschappelijke kwaliteit zijn verder uitgewerkt in resp. paragraaf 4.6 en 3.2.1.

### **Conclusie**

De beoogde herontwikkeling van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning past binnen het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie.

## 4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde natuurwaarden zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling of ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Bij het verlenen van een ontheffing of het geven van een vrijstelling moet worden voldaan aan de vereisten als omschreven in artikel 16 van de Habitatrictlijn.

#### *Bescherming van soorten en leefgebieden*

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrictlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrictlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Voor de soorten uit bijlage IV van de habitatrictlijn, dient de aanvrager in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op binnen het plangebied aanwezige soorten.

#### **Conclusie**

De functiewijziging naar wonen vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er wordt hierbij geen opgaande beplanting gerooid. De te saneren kassen vormen geen geschikte leefomgeving voor beschermde soorten. Door de functiewijziging naar wonen zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

## 4.2 Beschermd natuurgebieden

### *Natura 2000 gebieden*

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat het behoud en herstel van soorten en natuurlijke habitats in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

### *Natuur Netwerk Brabant*

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Het Natuurnetwerk Brabant: NNB is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNB zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van het gebied negatief kunnen beïnvloeden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNB.

### *Plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied (<16km) komen geen Natura 2000 natuurgebieden voor. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Sint Jansberg op een afstand van ongeveer 16,8 kilometer.

Op de locatie wordt een detailhandelsbestemming (met bijbehorende planologische gebruiksmogelijkheden) gewijzigd in een woonbestemming. De gebruikintensiteit van een woonperceel is lager dan van een detailhandelslocatie. Een woning trekt minder bezoekers en verkeersbewegingen aan. De functiewijziging heeft door de grote afstand en de aard van de ontwikkeling geen invloed op de natuurwaarden binnen Natura -2000 gebieden.

Ten noordwesten van het plangebied op een afstand van circa 100 meter aan de overzijde van de Kerkstraat bevindt zich een onderdeel van een ecologische verbindingzone. Ten zuidoosten van planlocatie bevindt zich eveneens een ecologische verbindingzone op een afstand van ca 485m. Beide verbindingzones bevinden zich buiten de bebouwde kom van Zeeland. Ten noorden van de locatie, aan de overzijde van de N277 (Peelweg) op een afstand van meer dan 670m bevindt zich een onderdeel van de Groenblauwe mantel. De planlocatie ligt buiten het NNB en de groenblauwe mantel en heeft geen directe verbinding met omliggende natuurgebieden. De functiewijziging binnen bestaande bebouwing en sloop van verouderde hobbykassen heeft geen negatief effect op de natuurwaarden binnen het Natuur Netwerk Brabant.



- Aanduiding - Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone
- Structuur - Groenblauwe mantel

Figuur 8 Uitsnede Verordening ruimte geconsolideerde versie d.d. 1 januari 2019.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer verkeersbewegingen, een toename van de lichtuitstoot of een andere vorm van verstoring. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende natuurgebieden, zijn er geen significante negatieve effecten te op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in omliggende Natura 2000 gebieden. Het plangebied bevindt zich buiten het Natuurnetwerk Brabant en staat hiermee niet in directe verbinding. Het wijzigen van de activiteiten van een detailhandel naar wonen leidt tot een te verwachten netto vermindering van de milieu-uitstoot ter plaatse. Er is uitgesloten dat door de beoogde functiewijziging naar wonen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden plaatsvinden.

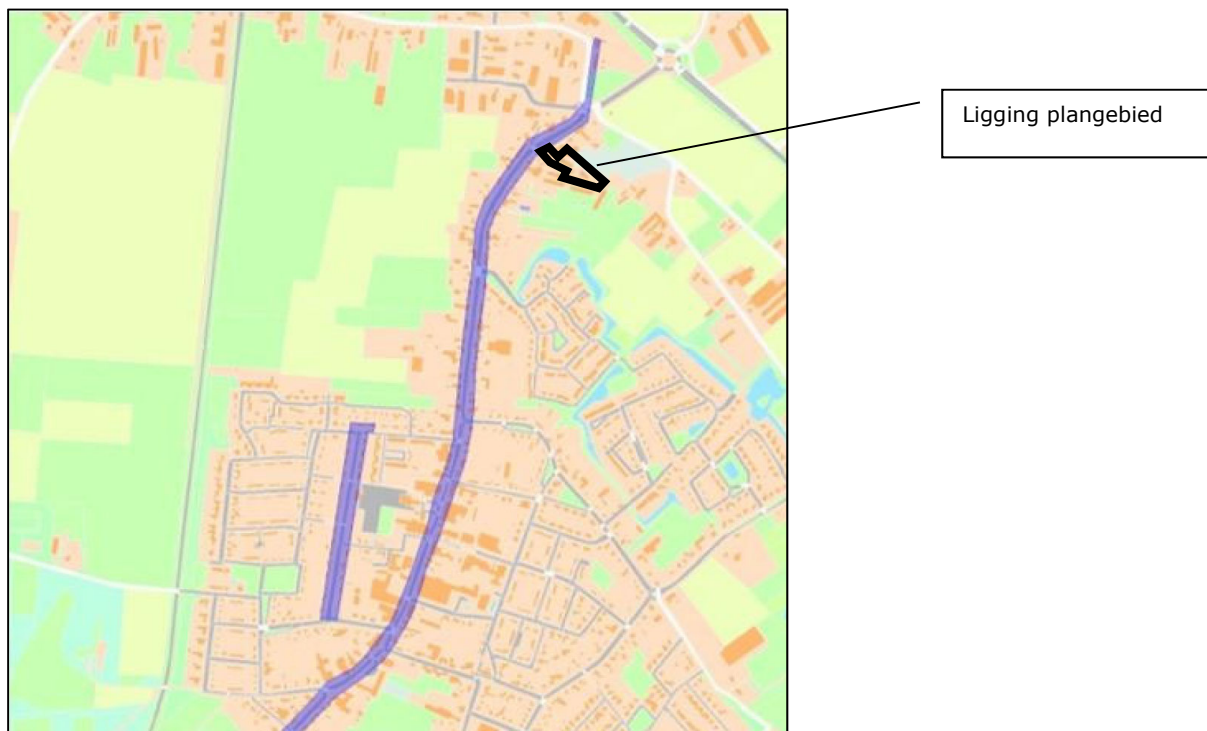
### 4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De woning aan de Kerkstraat maakt onderdeel uit van een gesplitste woonboerderij met een karakteristieke bouwstijl welke is opgericht in de jaren '30. De woning is niet aangemerkt als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. De Kerkstraat vormt de historische wegstructuur van de kern Zeeland. Langs de Kerkstraat bevinden zich relatief veel Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en waardevolle groenstructuren. In de welstandsnota van de gemeente

uit 2017 is de Kerkstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle structuur die wordt beschermd met welstandsniveau 1.



Figuur 9 Uitsnede welstandsnota gemeente Landerd 2017.

Voor de Kerkstraat zijn in de welstandsnota een aantal beoordelingscriteria opgesteld voor het behoud en de verbetering van het aanzicht van de beeldbepalende kwaliteit van de openbare ruimte (het aanzicht van bebouwing vanaf de Kerkstraat). De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande woonboerderij. De woonboerderij zelf blijft door de functiewijziging onveranderd. Er is geen sprake van een bouwplan.

In samenhang met de functiewijziging zal overtollige bebouwing (kas en overkapping) worden gesaneerd. Het voorerf is in de huidige situatie verhard met klinkers. In de nieuwe situatie zal op het voorerf een groene voortuin worden aangelegd. Hiermee treedt een verbetering op van de beeldkwaliteit ter plaatse. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Ten zuiden van de locatie (ca 80m) ligt de cultuurhistorisch waardevolle Coppensmolen met een bijbehorende molenbiotoop ter bescherming van de windvang van de molen. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de molenbiotoop.

### Conclusie

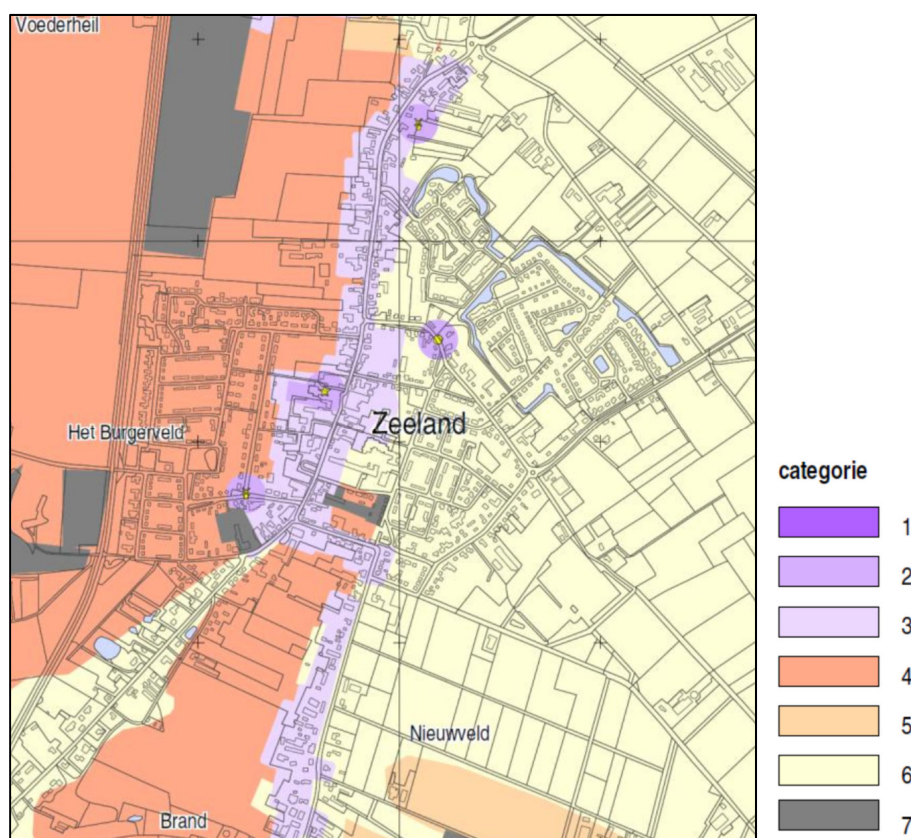
De beoogde functiewijziging van een detailhandelsbestemming naar een woonbestemming vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Door de sloop van overtollige bebouwing en de herinrichting van het voorerf is sprake van een verbetering van het aanzicht van de woonboerderij vanaf de cultuurhistorisch waardevolle Kerkstraat. De beoogde ontwikkeling past binnen het cultuurhistorische beleid.



## 4.4 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Landerd heeft op basis van de Nota Archeologie uit 2012 de gemeentelijke archeologische beleidsuitgangspunten bepaald. In de Nota is tevens een archeologische beleidskaart opgenomen die onderscheid maakt in 7 archeologische verwachtingswaarden. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden. De verwachtingswaarden uit de Nota Archeologie zijn vertaald in het huidige bestemmingsplan in de vorm van een viertal dubbelbestemmingen. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt.



Figuur 10 Uitsnede Nota Archeologie gemeente Landerd 2012.

In het huidige bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje is de voorzijde van het planperceel aangeduid als gebied met een hoge archeologische waarde of verwachtingswaarde (Archeologie 2). Voor gebieden binnen de dubbelbestemming Waarde Archeologie -2 (artikel 27) geldt een onderzoeksverplichting vanaf een bewerkingsoppervlak van 100m<sup>2</sup> en/ of een bewerkingsdiepte van 50 cm-mv. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De te saneren hobbykas (380m<sup>2</sup>) met overkapping (270m<sup>2</sup>) zijn eenvoudig gefundeerd. Tijdens de aanleg van de fundering is de ondergrond ter plaatse reeds verstoord. Bij het verwijderen van de fundering zal de bodemverstoring en daarmee de invloed op het bodemarchief minimaal zijn.



## **Conclusie**

Er is door de beoogde ontwikkeling geen sprake van een (mogelijke) aantasting van archeologisch waardevolle objecten in de ondergrond. De bij voor deze locatie geplande bodemingrepen zijn dermate klein (bewerkingsoppervlak <100m<sup>2</sup>), dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

## **4.5 Technische infrastructuur**

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De vuilwaterafvoer van de woning ter plaatse is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel (gemengd stelsel).

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

## **4.6 Mobiliteit en parkeren**

De locatie wordt ontsloten via de Kerkstraat. Dit is een lokale weg die de kern Zeeland verbindt met de omliggende kernen zoals Uden, Grave en Sint Hubert. Voor de Kerkstraat geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/ uur. De Kerkstraat sluit in zuidelijke richting via de kern Zeeland aan op de regionale wegstructuur en de nationale wegenstructuur zoals de N277/ N324 (richting Venhorst/ Rijksweg A50/ Grave), en via de kern Zeeland op de N264 (Uden/ A50-Oeffelt/ A73) en de N605 (Uden/ A50 / Gemert). Zie tevens paragraaf 2.1. De planlocatie is goed ontsloten. Door de functieverandering van detailhandel naar wonen zal de verkeersintensiteit ter plaatse afnemen.

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 het plan te worden aangepast. In sommige gevallen is het mogelijk om een bijdrage te storten in het parkeerfonds (Structuurvisie 2014) 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.

Het voorerf van de woning is in de huidige situatie volledig verhard en in gebruik als parkeerzone. Als gevolg van de functieverandering zal de parkeerbehoefte afnemen. Een deel van het voorerf zal worden heringericht als voortuin. Parkeren vindt ook in de nieuwe situatie plaats op eigen terrein. Bij de woning is in de nieuwe situatie ruimte voor minimaal 2 personenvoertuigen op eigen terrein. De woning wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Kerkstraat.

## **Conclusie**

Vanuit de aspecten mobiliteit en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

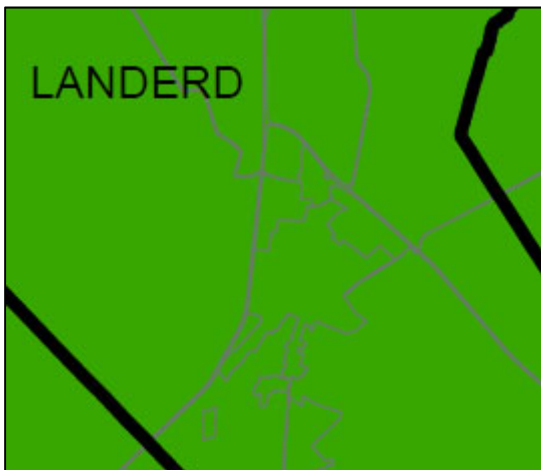
## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer er sprake is van een bouwactiviteit, dient tevens op basis van artikel 2.4 sub d regeling omgevingsrecht een verkennend bodemonderzoek op basis van de norm NEN 5740 te worden opgesteld. Een bodemonderzoek bestaat uit een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat de ondergrond onverdacht is, kan het college van B&W op basis van de gemeentelijke bouwverordening een ontheffing verlenen (afwijken van 4.4 lid 2 Bor) van het uitvoeren van een verkennend grondonderzoek.

De samenwerkende gemeenten uit de regio Noordoost Brabant hebben in 2011 een bodemkwaliteitskaart (BKK) en een bodembeheerplan (BBP) opgesteld. De Gemeenteraad van Landerd stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid vast waar de regionale bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan onderdeel van uitmaken. Door middel van de BKK en BBP wordt een directe relatie gelegd tussen de gebruiksfunctie en de kwaliteit van de bodem. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.



Figuur 11 Uitsnede ontgravingskaart ondergrond; bodemkwaliteitskaart Regio Noordoost Brabant 2011



Figuur 12 Uitsnede ontgravingskaart bovengrond; bodemkwaliteitskaart Regio Noordoost Brabant 2011

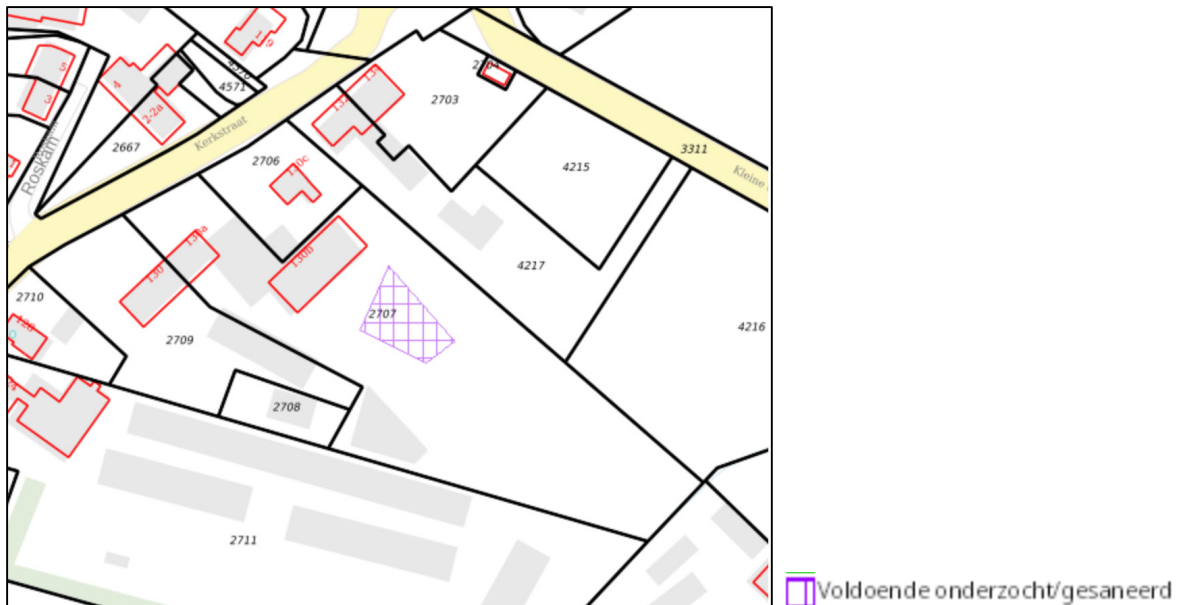
#### Planlocatie

De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende perceel wordt hierbij gebruikt als burgerwoning met tuin. In samenhang met de functiewijziging wordt een bestaande hobbykas met overkapping gesaneerd.

In de huidige situatie zijn er ter plaatse al milieugevoelige functies toegestaan in de vorm van detailhandel met een bedrijfswoning. Bij de uitvoering van de detailhandelsactiviteiten verbleven er ter plaatse mensen voor een periode van meer dan 2 uur per dag. Ook in de nieuwe situatie wordt het perceel intensief gebruikt.

Uit bovenstaande uitsneden van de bodemkwaliteitskaart (regio Noordoost Brabant) blijkt dat de bodem ter hoogte van het plangebied geschikt wordt geacht voor de functie natuur en landbouw. Gronden binnen de functie landbouw zijn middels dubbeltoetsing tevens beoordeeld voor geschiktheid voor de functie wonen. Een BKK en BBP geven geen informatie over een eventuele lokale verontreiniging.

Op basis van de gegevens uit het Bodemloket blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie in het verleden geen grote bodemverontreinigingen naar voren zijn gekomen. Uit het bodemloket blijkt dat er ter plaatse in 2003 een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het historisch bodemonderzoek, de activiteiten ter plaatse voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming en er sprake is van een onverdachte locatie. Bij de gemeente zijn voor de locatie geen (recente) bodembedreigende activiteiten bekend (\* Hinderwetvergunningen worden nog verder nagezocht).



Figuur 13 Uitsnede Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) d.d. 29 november 2018).

### Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er is sprake van een onverdachte locatie in het kader van de Wet bodembescherming.

## 5.2 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De NIBM grens voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties is in de Regeling NIBM vastgesteld op een toename van netto 1500 woningen.

### Conclusie

De beoogde functieverandering naar wonen leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij omgezet in een burgerwoning. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Door het beëindigen van een detailhandelsbedrijf en de daarmee samenhangende afname van verkeersbewegingen leidt de ontwikkeling tot een lichte verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Voor de beoogde ontwikkeling staat vast dat deze niet in betekende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is in dergelijke situaties niet noodzakelijk.

## 5.3 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 geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. 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.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein liggen.

Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buiten stedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Figuur 14 Normering geluidzones

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 68 dB op de gevel van de woning. In situaties waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woning maximaal 33 dB bedraagt.

### Planlocatie

Met de beoogde functiewijziging wordt een bestaande bedrijfswoning bewoond als burgerwoning. De Wet geluidhinder maakt in haar toetsingsystematiek geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. De Kerkstraat is ter hoogte van de planlocatie een gedezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient op basis van de Wro wel inzichtelijk gemaakt te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Indien er sprake is van een hoge verkeersintensiteit, een korte afstand van bebouwing ten

opzichte van de weg of verwacht wordt dat de toegepaste wegverharding een substantiële bijdrage levert aan de geluidsbelasting op de gevels is aanvullend onderzoek nodig. De Kerkstraat is een lokale weg voor bestemmingsverkeer met een 30km regime. Het wegdek bestaat uit klinkers. De bestaande woning bevindt zich in een bebouwingslint van de bebouwde kom op circa 20 meter uit de weg. Gezien de omstandigheden kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

### Conclusie

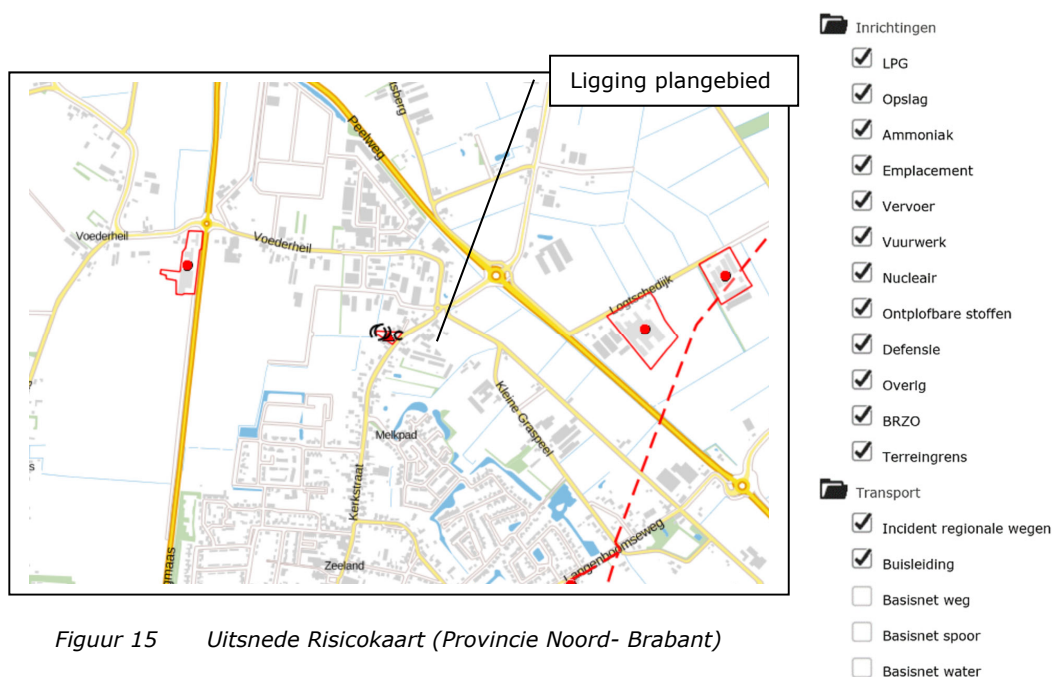
In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.4 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en de Wet Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. In het Bevi zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.



Figuur 15 Uitsnede Risicokaart (Provincie Noord- Brabant)

### *Planlocatie*

Een woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een kwetsbaar object.

### *Risicovolle inrichtingen*

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied, namelijk op een afstand van ca 45 meter aan de Kerkstraat 117, tankstation Willemsen VOF met ondergrondse LPG-tank met een inhoud van 20m<sup>3</sup> en een risicoafstand (PR 10-6) van 45 meter vanaf het vulpunt, een PR 10-6 contour van 25 meter vanaf het lpg-reservoir en een PR10-6 contour van 15 meter vanaf de afleverzuil. Voor bestaande situaties geldt een kortere risicoafstand vanaf het vulpunt namelijk 25 meter (zie tevens bovenstaande uitsnede van de risicokaart). Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen aanwezig zijn. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico (GR) bedraagt 150 meter.

Het plangebied ligt buiten de risicoafstand voor het plaatsgebonden risico, maar binnen het invloedsgebied. De afstand van 150 meter is gebaseerd op de effecten van het ongevalsscenario met de grootste effectafstand. Voor een tankstation is dit een BLEVE: een explosie van het LPG reservoir door extreme verhitting. De doorzet van LPG van het tankstation is via de omgevingsvergunning begrensd tot 500m<sup>3</sup>/jaar. Om de kans op een dergelijk ongeval en de gevolgen ervan te beperken heeft de sector reeds maatregelen genomen. Door het gebruik van hitte werende coating op tankwagens en het gebruik van verbeterde vulslangen wordt het ontstaan van een dergelijke brand dusdanig vertraagd dat mensen binnen de effectafstand tijdig kunnen worden geëvacueerd. Er vindt geen overschrijding of benadering plaats van de normen voor het plaatsgebonden risico en de orientatiewaarde van het groepsrisico.

Op een afstand van meer dan 500 meter ten oosten van het plangebied aan de Logtschedijk 4 en de Logtschedijk 6 bevinden zich resp. varkenshouderij VEGE Zeeland bv en pluimveehouderij van der Ven. Op beide locaties bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 18000 liter. Ten westen van de planlocatie op een afstand van ca 700 meter aan de Voederheil 29 bevindt zich rundveehouderij Th. Verstegen met een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3000 liter. De afstand ten opzichte van de veehouderijen is dusdanig groot dat ze geen belemmering vormen voor het plangebied.

### *Transport*

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van ca 285 meter bevindt zich de Provinciale weg N277 (Peelweg). Over deze weg vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit zijn voornamelijk LPG en propaangastransporten (GF3 transporten). Voor de weg geldt geen PR 10-6 contour waardoor de weg geen beperkingen oplegt aan ontwikkelingen in de omgeving. Het invloedsgebied van de weg is circa 325 meter. Gezien de lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op voor de gebruikers van het plangebied. Er vindt geen overschrijding of benadering van de normen voor het plaatsgebonden of de orientatiewaarde van het groepsrisico plaats. Gezien het reeds berekende lage veiligheidsrisico voor objecten aan deze route, kan worden volstaan met een algemene verantwoording van het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

Ten oosten van de planlocatie op een afstand van ca 680 meter bevindt zich een hoge druk aardgastransportleiding (Z-542-01). Dit is een NEN 3650 leiding met een beschermingszone van 4 meter (PR contour). Deze zone wordt onder meer planologisch beschermd door middel van de bestemming Leiding- Gas in het geldende bestemmingsplan (artikel 21). Binnen de vastgestelde beschermingszone gelden beperkingen voor het gebruik van de grond. De leiding heeft geen PR 10-6 contour. Het invloedsgebied bedraagt op basis van het handboek buisleidingen voor een leiding

met een werkdruk van maximaal 40 bar en een diameter van 10 inch, 120meter (1% letaliteitscontour). Binnen dit invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De afstand van het plangebied ten opzichte van de leiding is dusdanig groot dat deze geen belemmering vormt.

#### *Effecten beoogde ontwikkeling*

De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. De woning is ook via de achterzijde te betreden. Er worden voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de bewoners te waarborgen.

#### **Conclusie**

De veiligheid voor de toekomstige gebruikers van het plangebied is voldoende gewaarborgd. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Hiermee worden voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de bewoners te waarborgen. Aanvullende risico-reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De veiligheidssparagraaf zal in het kader van de planologische procedure voor advies en beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant- Noord.

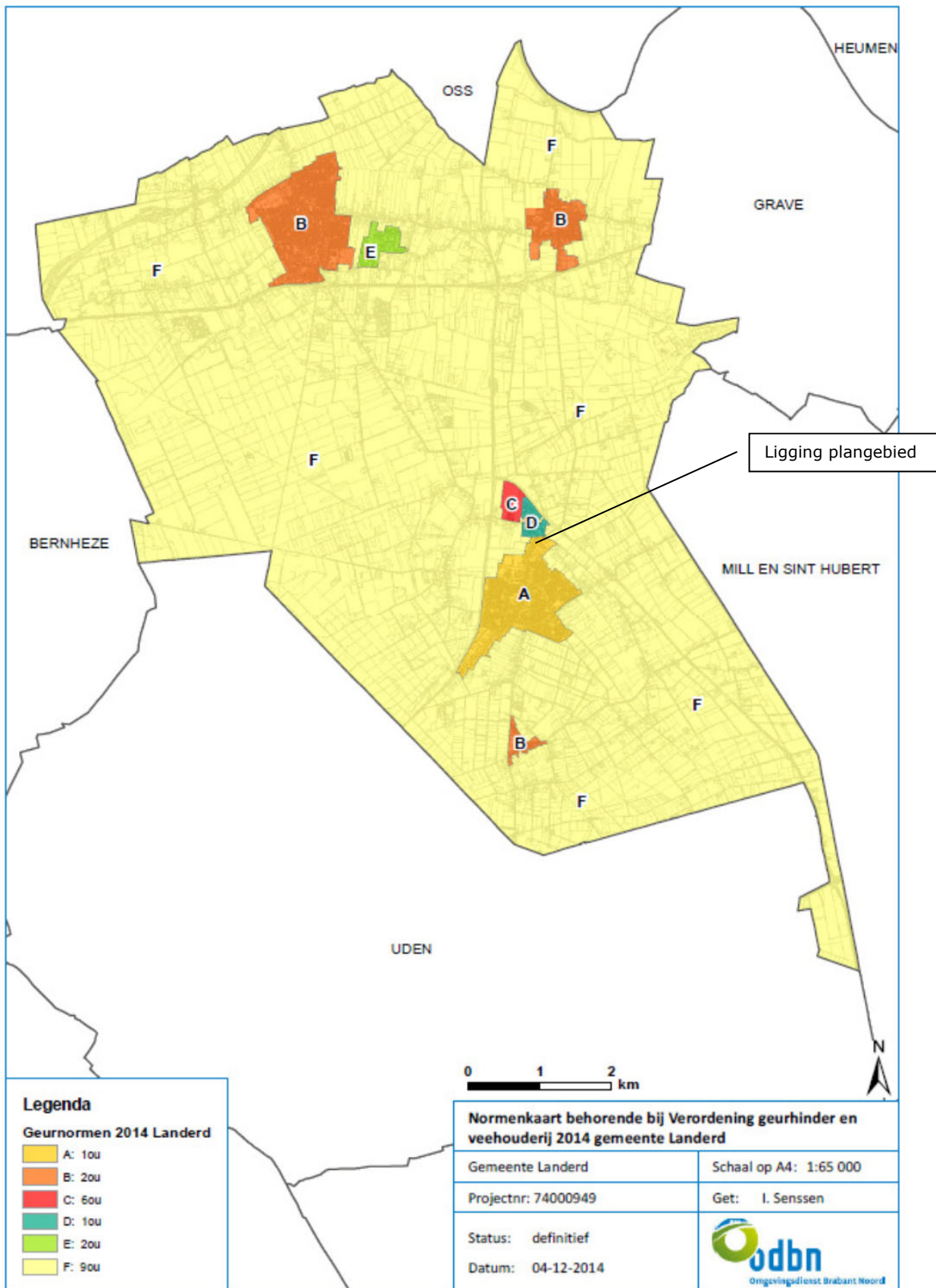
## **5.5 Geurhinder**

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Via de Wgv worden gevoelige bestemmingen beschermd tegen geurhinder van veehouderijen.

De Wgv omschrijft een geurgevoelig object als een "*gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt*". Een detailhandel en een woning zijn een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. De gemeente Landerd beschikt over een eigen geurbeleid in de vorm van een geurverordening en een geurgebiedsvisie 2014, welke in 2015 is gewijzigd. Op basis van het geurbeleid in de gemeente Landerd vindt op basis van de periodieke beleidsevaluatie een afname plaats van het percentage geurgehinderden vanaf de peildatum 22 april 2005.

Ter hoogte van de kern Zeeland geldt op basis van de gewijzigde verordening een maximale geurbelasting van 1,0 OUE voor diersoorten waarvoor op basis van emissiefactoren de voorgrondbelasting dient te worden bepaald (in afwijking van artikel 3, lid 1 Wgv) en een vaste afstand van ten minste 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom. Voor rundvee gelden vaste afstanden tot minimaal 1300 meter van de bebouwde kom afhankelijk van het gekozen huisvestingssysteem en het aantal dieren (in afwijking van artikel 4, lid 1 Wgv).





Figuur 16 Uitsnede Normenkaart gewijzigde geurverordening 2014 (kern Zeeland:A: 1 OUE)

Aan de Kleine graspeel 9 op een afstand van ca 235 meter ten zuiden van de planlocatie, bevindt zich een pluimveehouderij voor ca 35850 legkippen. Binnen een straal van 400 meter van het plangebied bevinden zich geen overige veehouderijen. De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Zeeland binnen een bebouwingslint. Een bedrijfswoning behorende bij een detailhandel is reeds een geurgevoelig object. De functiewijziging van een detailhandel naar een woning op de planlocatie vormt hierdoor geen extra belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Uit de bepaling van de achtergrondbelasting in de geurgebiedsvisie van de gemeente blijkt dat ter hoogte van de planlocatie in de huidige en toekomstige situatie (scenario 3 obv benutten maximale emissieruimte) sprake is/ zal zijn van een cumulatieve geurbelasting van 6-14 OUE/m<sup>3</sup>. Hiermee is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Het hergebruik van een voormalige bedrijfswoning (detailhandel) als burgerwoning op de planlocatie (binnen een bebouwingslint) vormt geen (verdere) belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor woningen in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De gemeente Landerd heeft op basis van de richtafstanden uit de VNG handreiking, middels de 'Milieuzoneringslijst' richtafstanden opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan Kom Landerd en Kom 't Oventje. Deze richtafstanden dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies. Het omgevingstype van de omgeving van het plangebied kan door de menging van functies ter plaatse worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	

### Planlocatie

Ter hoogte van de woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Tevens dient de woning geen belemmering te vormen voor de activiteiten van omliggende bedrijven.

Een bedrijfswoning is reeds een gevoelig object. De beoogde functiewijziging naar een burgerwoning heeft geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven. Door de beëindiging van de detailhandelsactiviteiten zal de milieuhinder voor omliggende woningen afnemen. Hiermee verbetert het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

In de omgeving komen voor: een tankstation met doorzet van 500m<sup>3</sup> per jaar aan de Kerkstraat 117 behorend tot milieucategorie 3.1 (afstand van ca 55 meter), bedrijventerrein Voederheil tot maximaal milieucategorie 3.2 (afstand vanaf ca 50 meter), nutsvoorziening op de kruising Kerkstraat en Kleine Graspeel behorend tot milieucategorie 2 (afstand 115 meter) en een pluimveehouderij aan de Kleine Graspeel 9 behorend tot milieucategorie 4.1 (afstand ca 235 meter).

Het tankstation is reeds beschreven in paragraaf 5.4. Voor de overige omliggende activiteiten geldt dat deze op voldoende afstand liggen ten opzichte van het plangebied.

### Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan ervan uit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de woning geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.7 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit m.e.r. een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén m.e.r.-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een detailhandel met bedrijfswoning naar een woonbestemming mogelijk. Hierbij wordt geen nieuwe woning gebouwd, maar een bestaande woning hergebruikt. Deze ontwikkeling valt niet onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r.

### Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling hoeft te worden opgesteld gelet op de beperkte impact van het plan op de omgeving.

## 5.8 Water

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

### Waterwet

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Op 22 december 2009 trad de Waterwet in werking. De Waterwet heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Met de inwerkingtreding van deze wet is tevens de Watervergunning van kracht geworden.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'werken met water. Voor nu en later' vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water zijn:

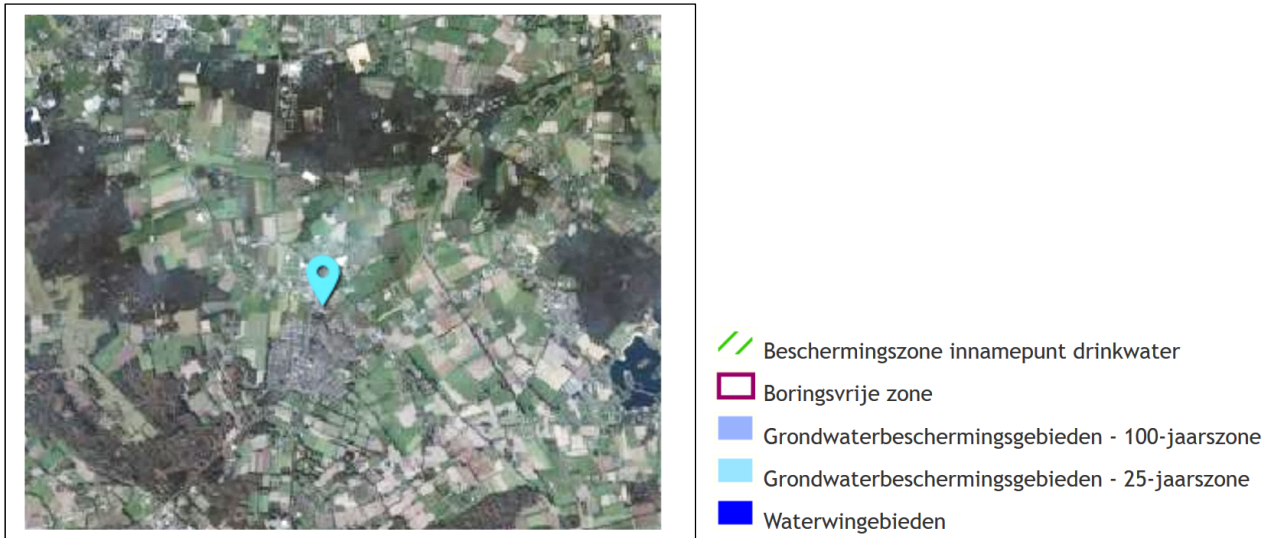
- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;

- effectief zuiveren van afvalwater.

Een watervergunning van het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder is nodig voor het gebruikmaken van een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszones door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

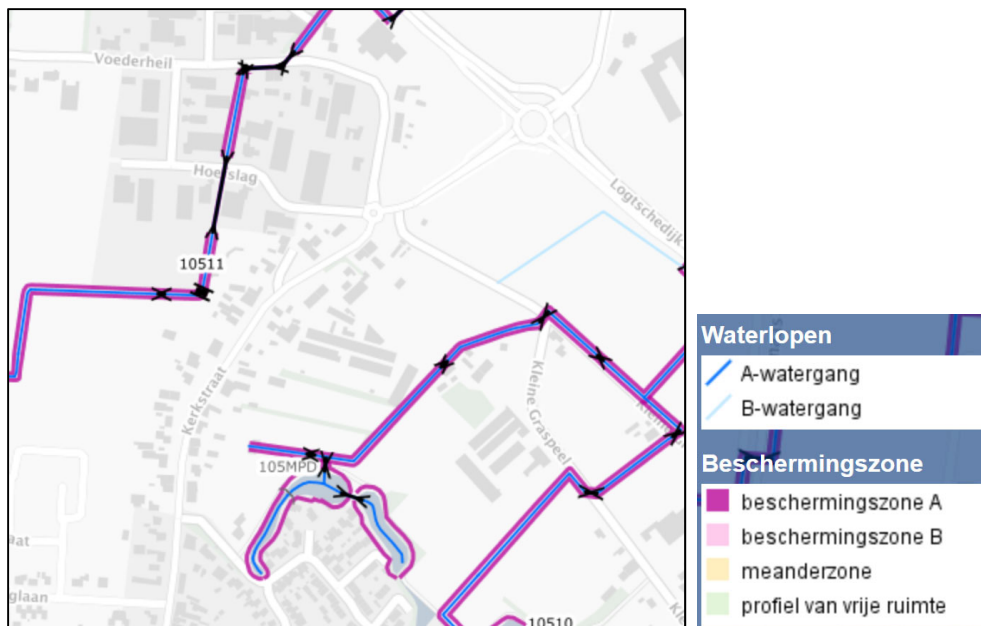
*Algemene waterhuishoudkundige situatie*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones, beschermingszones innamepunt drinkwater of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.



Figuur 17 Uitsnede Provinciaal Milieu en waterplan 2016-2021

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status met bijbehorende beschermingszones.



Figuur 18 Uitsnede Legger oppervlaktewateren Aa en Maas

### *Watertoets*

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het waterschap hanteert op basis van de Keur voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak een vrijstelling van 2000m<sup>2</sup>. Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd. Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde functiewijziging het volgende:

De beoogde wijziging van de bestemming van detailhandel naar wonen vindt plaats binnen bestaande bebouwing. In samenhang met de functiewijziging zullen overtollige bijgebouwen en erfverharding worden verwijderd. Er is sprake van een afname van hard oppervlak en daarmee een hydrologisch positieve ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk. Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Gezien het huidige gebruik kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe geschikt is voor de nieuwe functie. De beschermde watergangen bevinden zich buiten het plangebied. In de nieuwe situatie blijven de bestaande watergangen en bijbehorende beschermingszones ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.

### *Gemeentelijk Riolerings Plan 2017–2020*

Op 8 december 2016 stelde de gemeenteraad het Gemeentelijk Riolerings Plan 2017 – 2020 (GRP) vast. In het GRP is beschreven hoe de gemeente Landerd invulling geeft aan haar wettelijke zorgplichten voor afvalwater, regenwater en grondwater in de planperiode 2017 tot en met 2020:

1. De inzameling van en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen, door middel van een openbaar vuilwaterriool naar een zuiveringstechnisch werk (art. 10.33 Wet milieubeheer)
2. Een doelmatige inzameling van afvloeiend regenwater en een doelmatige verwerking daarvan (art. 3.5 Waterwet). Onder het verwerken van hemelwater kunnen in ieder geval worden begrepen: de berging, het transport, de nuttige toepassing, het, al dan niet na zuivering, terugbrengen op of in de bodem of in het oppervlaktewater van ingezameld hemelwater en het afvoeren naar een zuiveringstechnisch werk.
3. In het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel

mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de beheerder of de provincie behoort.

Het GRP geeft de benodigde strategie en middelen aan om de continuïteit van de rioleringszorg te waarborgen.

Het water dat op de daken en terreinverharding valt, infiltreert gedeeltelijk (kantoor en gedeelte hoofdgebouw) ter plaatse via het erf en in de omgeving aanwezige watergangen. Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning wordt via de bestaande aansluiting op het gemeentelijk riool geloosd (gemengd stelsel). Hergebruik van hemelwater bij de woningen is beperkt mogelijk in de vorm van gietwater voor de tuin. Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

### **Conclusie**

Het wijzigen van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning met bijbehorende afname van het verhard oppervlak, heeft een positief netto effect op de hydrologische situatie ter plaatse. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. De waterparagraaf zal in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Aa en Maas worden voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het advies van het waterschap en de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het plan zal geheel door de initiatiefnemers gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade is een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.



## **7. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **7.1 Inleiding**

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de functieverandering naar een woonbestemming op de locatie Kerkstraat 130a in Landerd. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### **7.2 Bestemmingen**

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

#### **Bestemming 'Wonen- halfvrijstaand'**

Voor de woning Kerkstraat 130a is een woonbestemming opgenomen met een bouwvlak.

#### **Bestemming 'Tuin'**

De grond binnen deze bestemming kan worden gebruikt als tuin of parkeergelegenheid voor de woning.

#### **Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'**

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

#### **Aanduiding 'Specifieke vorm van Tuin- bijgebouw'**

Ter hoogte van het bestaande bijgebouw (voormalig kantoor) dat buiten het bouwvlak is gelegen is deze aanduiding opgenomen.

#### **Aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop'**

Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de windvang van de Coppensmolen aan de Kerkstraat 122.

#### **Maatvoering**

Ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn in de verbeelding aanduidingen opgenomen.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van detailhandel naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke partners (Provincie Noord- Brabant, Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant Noord) worden weergegeven in paragraaf 8.1 en worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Gezien de beperkte impact van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op 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 de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

### **8.1 Vooroverleg**

#### *Waterschap Aa en Maas*

De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Aa en Maas voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). In bijlage 1 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het waterschap heeft op 4 december 2018 via de digitale watertoets aangegeven dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 1.

#### *Provincie Noord Brabant*

De Provincie Noord Brabant wijst op de afspraken die zijn gemaakt in het RRO met de regio Noordoost Brabant omtrent de regionale uitwerking en toepassing van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in 2015. De Provincie ziet graag een nadere uitwerking van de landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. De ontwikkeling ziet toe op een afname van de gebruiksintensiteit van het perceel, een afname van de bebouwingsmogelijkheden en een afname van verhard oppervlak door de sloop van overtollige glasopstanden. Ten behoeve van het nieuwe gebruik is een landschapsplan opgesteld. Deze is toegevoegd in bijlage 4 van de planregels. De uitvoering en instandhouding van het plan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een zorgvuldig ruimtegebruik en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### **8.2 Procedure**

PM



## **BIJLAGEN**

BIJLAGE 1. RESULTATEN DIGITALE WATERTOETS  
D.d. 4 December 2018