

**BESTEMMINGSPLAN
PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 72
SCHAIJK**

ONTWERP, NL.IMRO.1685. BPbgb2018pwwink72-OW01



Crijns Rentmeesters bv

22 april 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Pastoor van Winkelstraat 72 Schaijk
IMRO idn	NL.IMRO.1685. BPbgb2018pvwink72-OW01
Concept voorontwerp	22 januari 2018
Ontwerp	22 april 2018
Vastgesteld	
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Vigerende milieuv vergunning	8
2.1.3 Inrichting van het plangebied	9
2.2 Beoogde situatie plangebied	10
2.2.1 Planbeschrijving	10
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing	11
2.2.3 Randvoorwaarden	12
2.2.4 Landschappelijke inpassing	12
2.2.5 Ontsluiting en parkeren	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Landerd	21
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling	22
3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd	23
3.3.4 Woonvisie Landerd	24
3.3.5 Monumentenverordening gemeente Landerd	24
3.3.6 Landschapsbeleidsplan Landerd	25
4. MILIEUASPECTEN	27
4.1 Bodem	27
4.2 Wegverkeerslawaaai	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Externe veiligheid	28
4.4.1 Inleiding	28
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	29

4.4.3	Vervoer gevaarlijke stoffen _____	29
4.4.4	Beoordeling van het plangebied _____	29
4.5	Wet geurhinder en veehouderij _____	31
4.5.1	Inleiding _____	31
4.5.2	Gemeentelijk geurbeleid _____	31
4.5.3	Veehouderijen in omgeving _____	32
4.5.4	Voorgrondbelasting _____	34
4.5.5	Woon- en leefklimaat _____	37
4.5.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven _____	38
4.6	Volksgezondheid _____	38
4.6.1	Algemeen _____	38
4.6.2	Advies Gezondheidsraad _____	38
4.6.3	Advies RIVM _____	39
4.6.4	Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling _____	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering _____	40
4.8	Water _____	41
4.8.1	Inleiding _____	41
4.8.2	Beleidskader _____	41
4.8.3	Principes waterschap Aa en Maas _____	43
4.8.4	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen _____	44
4.8.5	Gemeentelijk beleid _____	45
4.8.6	Bodemgebruik en grondwater _____	46
4.8.7	Hydrologisch neutraal bouwen _____	46
4.8.8	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater _____	46
4.8.9	Huishoudelijk afvalwater _____	47
5.	NATUUR, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN VERKEER EN PARKEREN	48
5.1	Natuur en ecologie _____	48
5.1.1	Inleiding _____	48
5.1.2	Gebiedsbescherming _____	48
5.1.3	Soortenbescherming _____	48
5.2	Cultuurhistorie _____	50
5.2.1	Inleiding _____	50
5.2.2	Woning Pastoor van Winkelstraat 72 _____	51
5.3	Archeologie _____	52
5.3.1	Wettelijk kader _____	52
5.3.2	Gemeentelijk beleidskader _____	52
5.3.3	Archeologische waarden binnen het plangebied _____	53
5.4	Verkeer en parkeren _____	54
5.4.1	Verkeer _____	54
5.4.2	Parkeren _____	54
6.	JURIDISCHE VORMGEVING _____	56
6.1	Inleiding _____	56

6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	56
6.3	Algemene toelichting op de regels	56
6.4	Toelichting op de bestemmingen	57
6.4.1	Agrarisch - 2	57
6.4.2	Groen	57
6.4.3	Wonen	57
6.4.4	Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4	57
7.	UITVOERBAARHEID	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid	58
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
8.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	59
8.1	Inspraak	59
8.2	Zienswijzen	59
8.3	Procedure	59

Bijlagen:

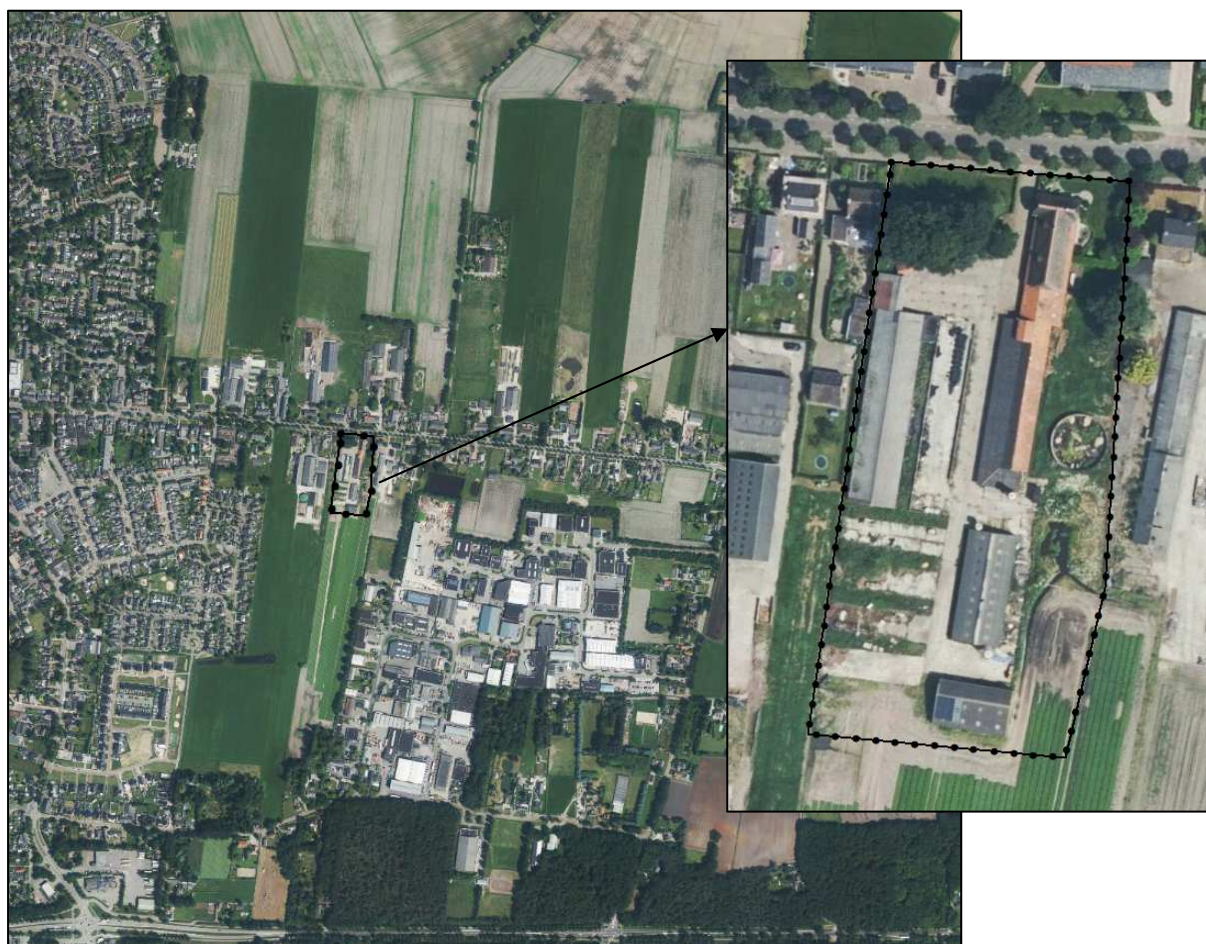
Bijlage 1	Toepassing landschapsinvesteringsregeling, 12 april 2018
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Flora en fauna onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk, gemeente Landerd, hierna ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van deze locatie. De initiatiefnemer voert ter plaatse een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een kalverenhouderij en een akkerbouwbedrijf.

De initiatiefnemer is voornemens de het agrarisch bedrijf ter plaatse te saneren, de milieuvergunning in te trekken en daarbij overtollige bebouwing te slopen. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning daarmee om te zetten naar een woonbestemming en daarnaast een woning toe te voegen op deze locatie. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied weer.



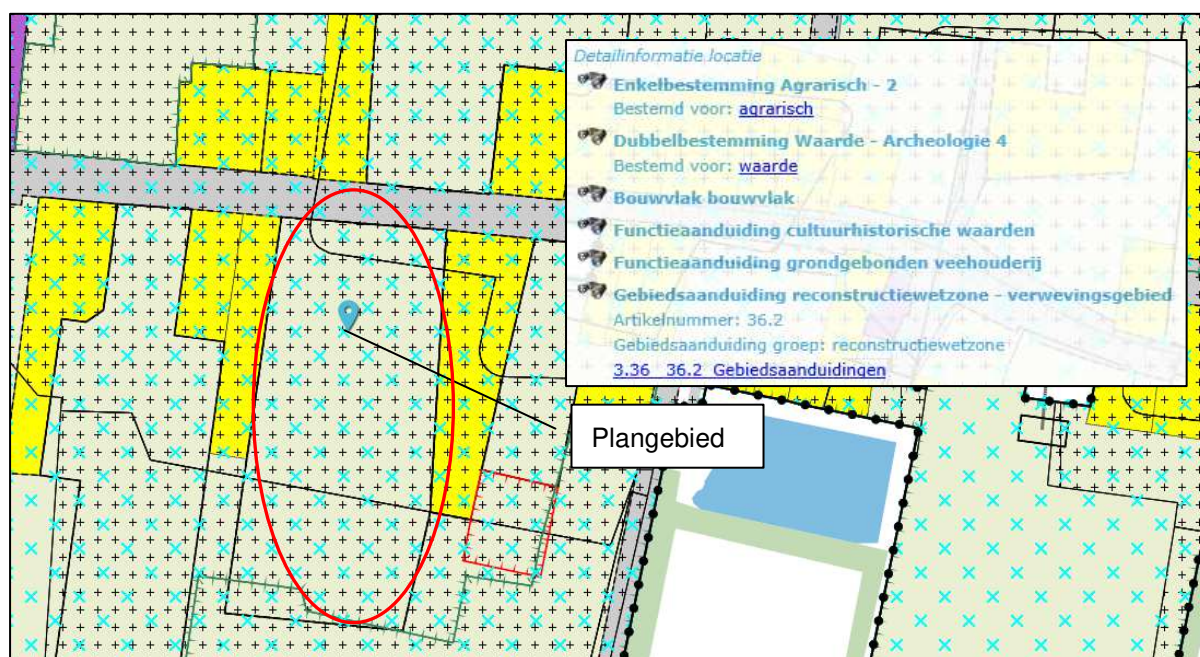
Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd is per brief d.d. 22 juni 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied. In navolging hierop is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 mei 2013. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – 2', en kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4, een 'bouwvlak', de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'grondgebonden veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse wordt derhalve een gemengd agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplans te regelen. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de sanering van het gemengd agrarisch bedrijf gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk mogelijk, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en waarbij tevens een woning op de locatie wordt toegevoegd. Deze toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5374 BK, Pastoor van Winkelstraat 72, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 17-06-2004

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

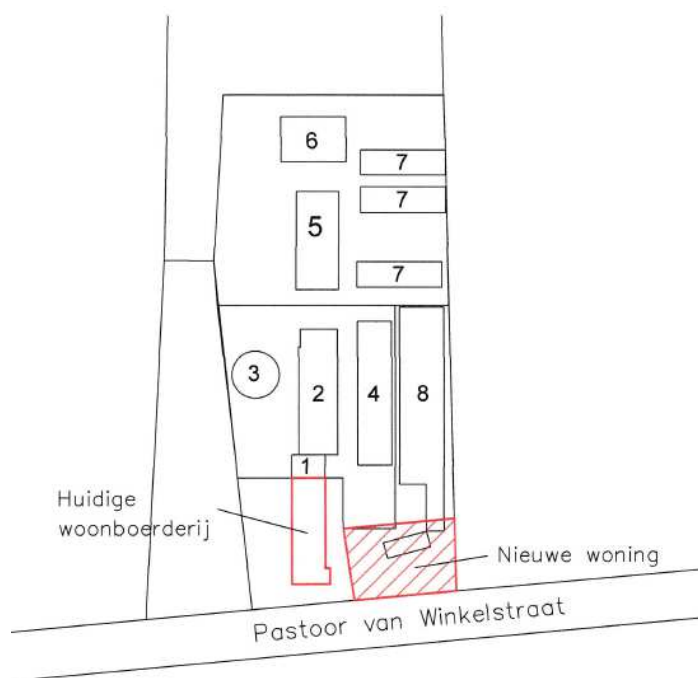
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	120	1560	0	145	0	18
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.1		bedrijf	0,10	0	0	0	0	0	0
Totalen						120	1560	0	145	0	18

Figuur 4: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 72 (Bron: Web BVB Provincie Noord- Brabant)

2.1.3 Inrichting van het plangebied

Het plangebied aan Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk is thans in gebruik als vleeskalverenbedrijf. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, bestaande uit een krukboerderij met voor- en achterhuis. Tevens is sprake van bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 2.995 m², bestaande uit een werkplaats, twee rundveestallen, een voormalige pluimveestal, een loods, mestsilos en een drietal sleufsilos. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige invulling van het bedrijfsperceel.



1. Werkplaats	100 m ²
2. Rundveestal	525 m ²
3. Mestsilo	150 m ²
5. Rundveestal	355 m ²
6. Loods	240 m ²
8. Pluimveestal	625 m ²
4. en 7. Sleufsilos	1000 m ²

Figuur 5: Huidige omvang aan bebouwing op het perceel

Hierna is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



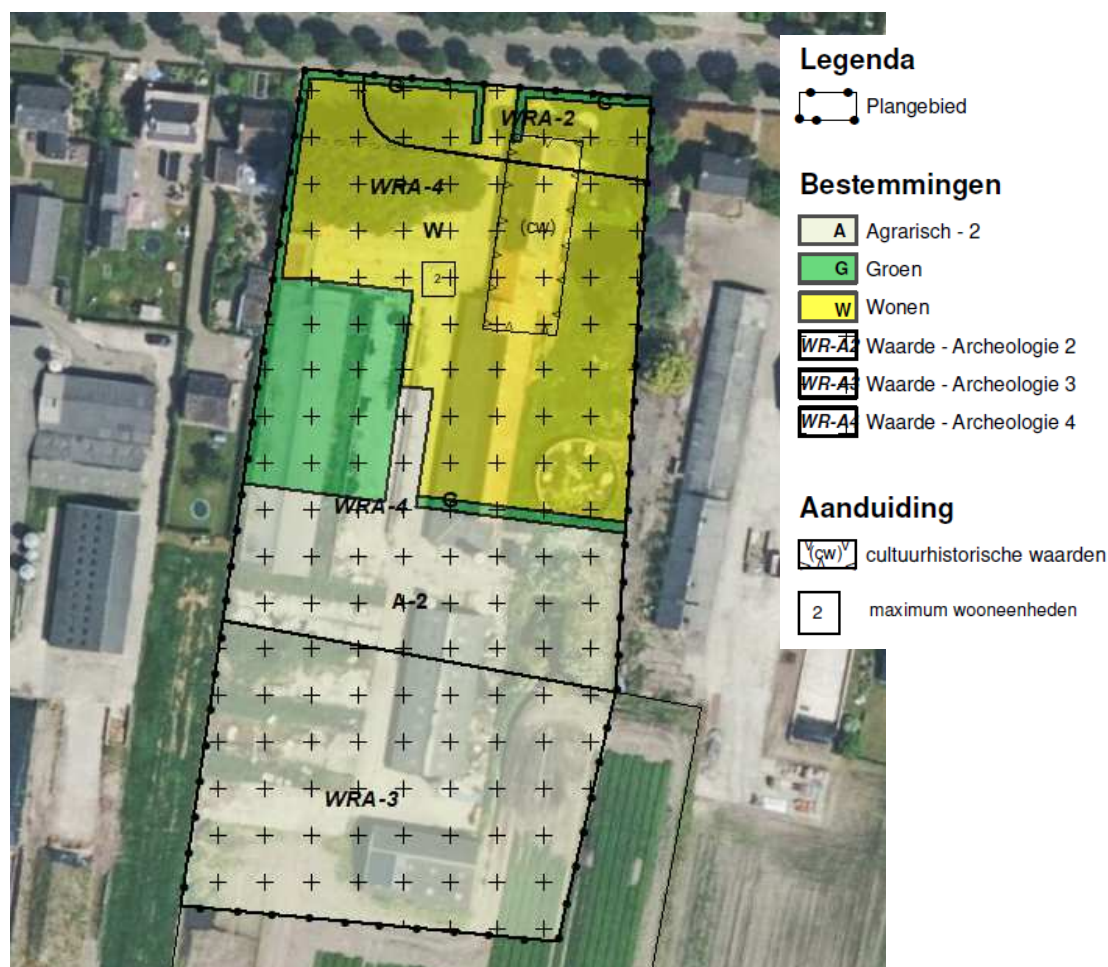
Figuur 6: Foto's huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

De beoogde herontwikkeling ziet op de sanering van het gemengd agrarisch bedrijf ter plaatse van Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk. In samenhang met de sanering van de veehouderij wordt beoogd de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en daarnaast een woning toe te voegen op de locatie. Verder wordt beoogd om 400 m² aan bijgebouwen

te realiseren, als tegenprestatie voor de sloop van 2.995 m² aan bedrijfsgebouwen. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met de beoogde herontwikkeling wordt 2.995 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. Beoogd wordt hiervoor een bijgebouw met een grootte van 400 m² voor terug te bouwen. In dit bijgebouw vindt de stalling plaats van de werktuigen die de initiatiefnemer heeft voor bewerking van het land, dat aan het plangebied gelegen is. Daarnaast wordt beoogd de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en tevens een woning toe te voegen.

Met de sanering van het gemengd agrarisch bedrijf en de toevoeging van een nieuwe woning wordt ter plaatse een grote kwaliteitswinst behaald. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt niet gesplitst, maar er wordt separaat een nieuwe woning toegevoegd. Met de beoogde herontwikkeling zal rechts naast de huidige krukboerderij een nieuwe woning gerealiseerd worden. Beide woningen worden ontsloten aan de Pastoor van Winkelstraat. De landschappelijke inpassing blijft gedeeltelijk behouden en wordt gedeeltelijk aangevuld. In paragraaf 2.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.3 Randvoorwaarden

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Deze woning wordt voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. De bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van circa 2.995 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Ten aanzien van de bestaande, te handhaven bebouwing gelden de bestaande inhouds- en oppervlaktematen. De nieuwe op te richten woning dient in lijn met de naastgelegen woning gepositioneerd te worden, waarbij de voorzijde en het zicht op de krukboerderij behouden dient te blijven. De genoemde randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in de regels van bij dit bestemmingsplan.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Hierbij dient aangesloten te worden bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de gemeente Landerd zijn weergegeven. Het plangebied ligt op grond van het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 binnen het deelgebied 't Gaal. De landschappelijke ontwikkeling in dit deelgebied is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

Landschapsversterking zou volgens het beleidsplan kunnen plaatsvinden door de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge bosjes, minimaal oppervlak 100 m²;
- Droge hagen, minimale lengte 20 meter;
- Struweelhaag van meidoorn, minimale lengte 30 meter;
- Erfbeplanting, passend in erfstructuur;
- Hoogstamfruitboomgaard, minimaal 8 stuks.

Met de sanering van circa 2.000 m² aan stallen, 1.000 m² sleufsilo's en bijbehorende erfverharding, wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast, waarbij een hoogstamfruitboomgaard wordt aangeplant op de achterzijde van het perceel, omzoomd door een knip- en scheerhaag. Ten westen van de boerderij is een oude perenboom aanwezig. De beoogde nieuwbouw woning wordt ten westen naast de krukboerderij gesitueerd. Derhalve zal de bomenrij gerood worden, waarbij de landschappelijk waardevolle perenboom behouden blijft. Ook wordt aan de voorzijde één boom van de eerste grootte of twee fruitbomen (hoogstam). Met de inpassing wordt rekening gehouden met de aanplantingsvereisten zoals in het gemeentelijke beleidsplan aangegeven:

Haag:

- Meidoorn, beuk, liguster;
- Minimaal 1 meter breed, plantafstand 25 cm in 2 of 3 rijen geplant;
- Knip- en scheerhaag 1x per jaar knippen, eind juni. Haag dient in geschoren toestand minimaal 1 m. hoog te zijn.

Hoogstamfruitboomgaard:

- Appel, peel, pruim, kers;
- Minimaal 8 stuks, minimum plantafstand: kers 12 meter, appel 10 meter, peer 8 meter, pruim 6 meter;

- Jaarlijks snoeien, jaarlijkse controle op ziekten en foutieve takgroei.

In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is als kwalitatieve verplichting geborgd in de regels.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is thans ontsloten aan de Pastoor van Winkelstraat. Met de beoogde herontwikkeling wordt een gemengd agrarisch bedrijf gesaneerd, waarbij alle vervoersbewegingen ten behoeve van dit bedrijf komen te vervallen. Het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen over de Pastoor van Winkelstraat zal daarmee dan ook aanzienlijk afnemen. De toevoeging van de beoogde woning zal een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen voor personenvervoer tot gevolg hebben. De nieuwe woning met de daarbij behorende vervoersbewegingen vormt geen belemmering voor de straat Pastoor van Winkelstraat. Wanneer het autoverkeer de inrit van de woning verlaat, gaat dit verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de nieuw op te richten woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is tevens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling ook te kleinschalig van aard.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Bij toevoeging van één woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.1.3.1 Inleiding

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 besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

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 Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de EHS gaat via het provinciale beleid.

3.1.3.2 Verantwoording

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling ook te kleinschalig van aard.

3.1.4 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.

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt in de Verordening ruimte uitgewerkt in bindende regels die bij een ruimtelijke ontwikkeling in acht moeten worden genomen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

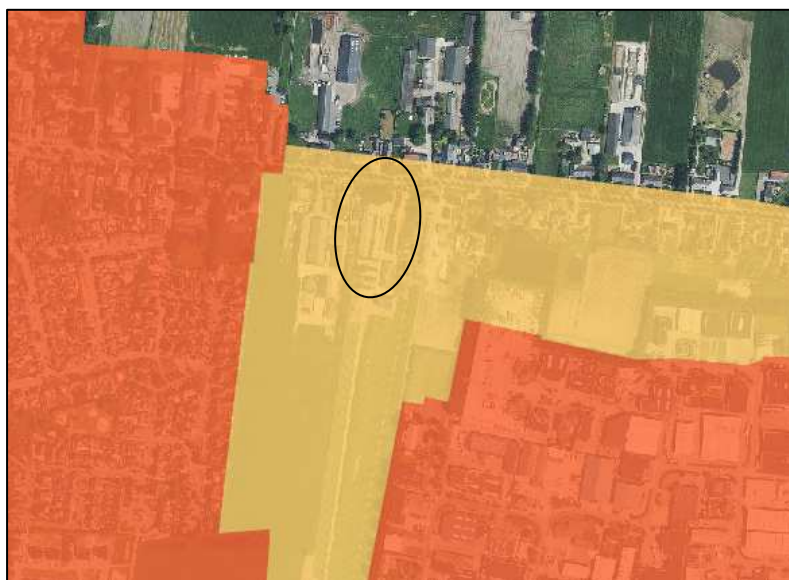
De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

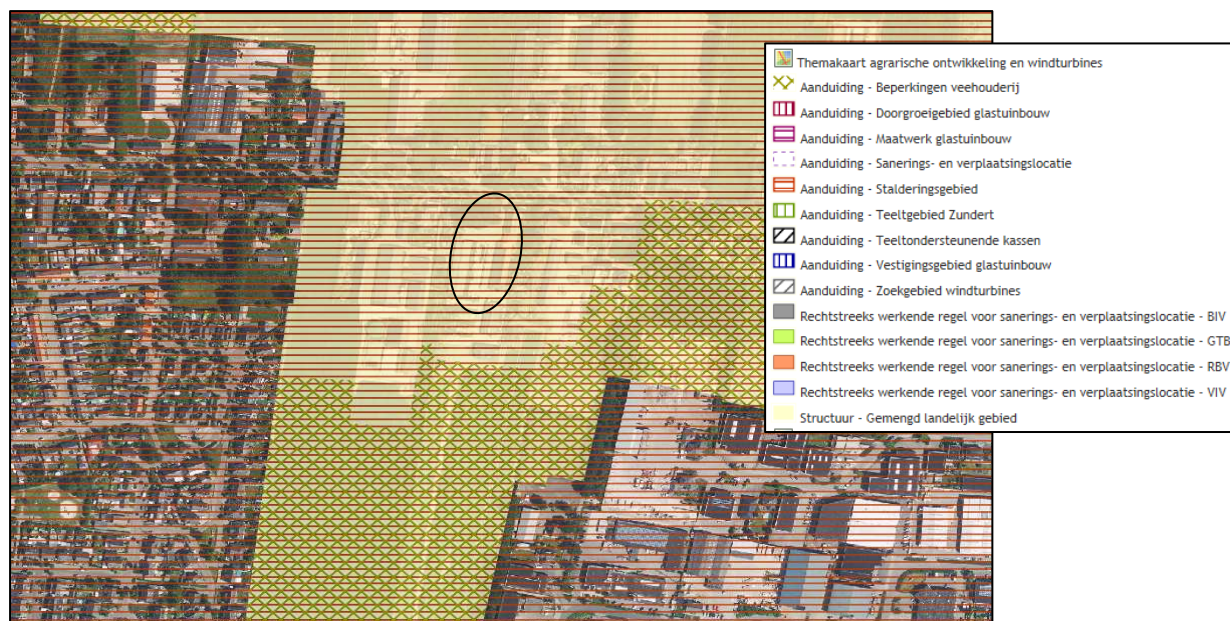
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk. Verderop in onderhavige subparagraaf wordt de beoogde nieuwbouw binnen het zoekgebied nader toegelicht. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart stedelijke ontwikkeling als gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Verderop in deze subparagraaf worden de voor de beoogde herontwikkeling relevante regels voor het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een Gemengd landelijk gebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'

Het plangebied is op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, in de directe omgeving van Schaijk. Beoogd wordt de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de veehouderij te slopen en daarbij de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en een nieuwe woning op te richten. De sloop van de bebouwing draagt bij aan gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst. Door een woning toe te voegen heeft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij niet gesplitst te worden en kan deze in de oorspronkelijke staat behouden blijven. Tevens wordt de landschappelijke inpassing ter plaatse behouden en

aangevuld. In bijlage 1 bij deze toelichting is de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling voor het plangebied nader uitgewerkt.

3.2.2.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vierde lid van de verordening bepaalt echter dat kan worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling worden alle bedrijfsgebouwen behorende bij de veehouderij gesloopt. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Omzetting van de bedrijfswoning Pastoor van Winkelstraat 72 naar burgerwoning wordt derhalve middels artikel 7.7, vierde lid Verordening ruimte mogelijk gemaakt.

Oorspronkelijk was initiatiefnemer voornemens de cultuurhistorisch waardevolle krukboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Op grond van artikel 7.7 lid 3 sub b was dit, onder voorwaarden, mogelijk geweest. Echter er is vrees dat de boerderijsplitsing afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Dit stelt de gemeente in haar brief d.d. 22 juni 2017 betreffende de principegoedkeuring. De gemeente stelt in deze brief dat zij positief staan tegenover het alternatieve voorstel om als compensatie van de te saneren hoeveelheid bedrijfsbebouwing, onder voorwaarden, een nieuwe woning naast de krukboerderij te mogen realiseren. De gemeente kent hier dan een woningcontingent aan toe. De nieuwvesting van een woning is op grond van artikel 8.1 van de verordening ruimte mogelijk. Zie de toelichting in navolgende sub paragraaf.

3.2.2.5 Artikel 8.1, Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Navolgend wordt de realisatie van de beoogde woning getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 8.1.

1. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
Het plangebied is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 72 in Schaijk. Dit betreft een bebouwingsconcentratie. Het betreft een intensief bebouwd bebouwingslint, waarmee derhalve sprake is van een bebouwingscluster dat getypeerd kan worden als stedelijk gebied.
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;*

De beoogde woning wordt in lijn met de omliggende bebouwing vormgegeven en wordt daarbij tevens landschappelijk ingepast. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied.

3. *Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is.*

De beoogde ontwikkeling is bedoeld als een stedelijke ontwikkeling zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel.

4. *Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing.*

De artikelen behorende bij Artikel 4 betreffen ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. Voor de beoogde herontwikkeling is in het kader hiervan enkel artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' van toepassing. In dit artikel is opgenomen dat een dergelijk bestemmingsplan dient te voldoen aan een verantwoording waaruit blijkt dat de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg nagekomen worden en de nieuwbouw mogelijk is op basis van de beschikbare plancapaciteit. De gemeente heeft in haar brief d.d. 22 juni 2017 aangegeven een woningbouwcontingent af te geven om de beoogde woning mogelijk te maken. Derhalve kan aan dit artikel worden voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad stelde op 30 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 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.

3.3.1.2 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 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..

3.3.1.3 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.

3.3.1.4 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.

3.3.1.5 Verantwoording

Met de beoogde herontwikkeling vindt verbetering van de landschappelijke kwaliteit plaats. Een veehouderij wordt gesaneerd. In samenhang hiermee wordt op een passende locatie hiervoor, een woning toegevoegd.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Op 17 december 2009 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd vast. Op 1 juli 2010 stelde de gemeenteraad een wijziging op de structuurvisie vast. De belangrijkste doelstelling van de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoeel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het toestaan van nieuwe economische dragers onder voorwaarden, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De visie zet in op het verruimen van de herontwikkelingsmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij behoort de rood-voor-groen-koppeling tot de mogelijkheden. Deze maatregel biedt voor bebouwingslinten kansen voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied, zoals wonen, maar wel naar aard en omvang

passen in een bebouwingslint. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint 'Schaijk-Reek'. De structuurvisie stelt het navolgende voor dit bebouwingslint:

'Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van 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.'

De visie die voor de Pastoor van Winkelstraat wordt benoemd is als volgt:

'Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzen/eikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden.'

In de structuurvisie wordt 'wonen' tot de mogelijkheden voor wat betreft mogelijke functies voor de bebouwingsconcentratie 'Schaijk-Reek'. Hierbij wordt als voorwaarde benoemd dat een kwaliteitswinst bereikt moet worden.

De beoogde herontwikkeling voorziet (naast het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning) in de bouw van een woning op het perceel ten westen van de woning aan Pastoor van Winkelstraat 72.

Daarbij worden de bedrijfsgebouwen die in gebruik waren van het gemengd agrarisch bedrijf gesloopt. Hiermee vindt sloop van gebouwen met een omvang van 2.000 m² en sleufsilos met een omvang van 1.000 m² plaats. Derhalve wordt een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald. Een zeer cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt niet gesplitst maar blijft in de huidige staat behouden.

3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

3.3.3.1 Duurzame locaties veehouderij

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de beleidsnota Zorgvuldige veehouderij 2014, geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. In de nota worden enkele open normen uit de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant op gemeentelijk niveau nader uitgewerkt, te weten de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en

'grondgebonden veehouderij'. Zo kan relatief eenvoudig worden beoordeeld of en zo ja, onder welke voorwaarden aan een concreet initiatief medewerking kan worden verleend (afwijken van het bestemmingsplan).

3.3.3.2 Nota kwaliteitsverbetering

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip kwaliteitsverbetering uit. 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 geborgd kan worden.

3.3.3.3 Verantwoording

De beleidsnota Zorgvuldige veehouderij 2014 is niet van toepassing. In bijlage 1 van deze toelichting is de verantwoording voor de Nota kwaliteitsverbetering opgenomen.

3.3.4 Woonvisie Landerd

De Woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De visie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen op een rijtje.

Het stuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat de analyse van de landelijke en Landerdse woningmarkt. Het tweede deel betreft de uitwerking. Hierin staat waar de gemeente Landerd de komende jaren op het gebied van wonen op gaat sturen.

Het nieuwbouwprogramma moet in evenwicht zijn met deze verwachte behoefte. Op dit moment zijn er in de gemeente plannen voor circa 490 woningen, waarvan 320 woningen de harde plancapaciteit vormen. Dit totaal aantal ligt ruim onder het aantal woningen van 570 woningen dat nog nodig is om toe te voegen voor het bereiken van de huishoudenspiek in de gemeente. De beoogde ontwikkeling ziet niet op realisatie van een woning in het kader van het doelgroepenbeleid. In samenhang met de beoogde woning wordt een veehouderij gesaneerd.

3.3.5 Monumentenverordening gemeente Landerd

Op 7 oktober 2010 stelde de gemeenteraad de Monumentenverordening gemeente Landerd vast. De verordening regelt de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumentale zaken. Ook besteedt de verordening aandacht aan aanvragen om een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en aan de omschrijving en aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, objecten en landschapselementen.

De gemeente Landerd heeft een monumentencommissie. De monumentencommissie adviseert over de instandhouding van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten waarvan er binnen de gemeentegrenzen verschillende aanwezig zijn.

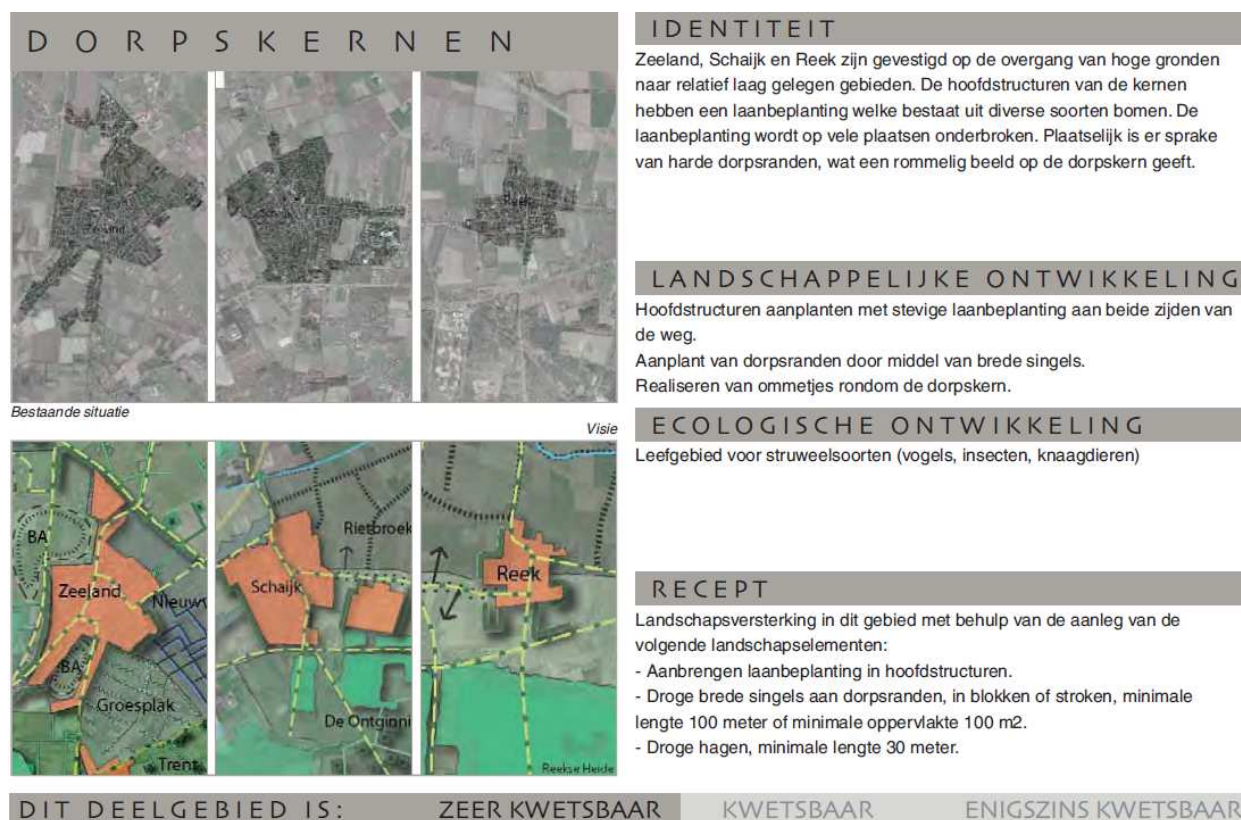
De beoogde ontwikkeling van het plangebied vindt plaats ter behoud van de cultuurhistorische waardevolle boerderij aan Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk. De woonboerderij blijft ongewijzigd behouden en het bestaande beschermingsregime blijft ongewijzigd.

3.3.6 Landschapsbeleidsplan Landerd

Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft op 21 augustus 2012 het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 vastgesteld. Het Landschapsbeleidsplan geeft op een beknopte wijze weer waar het landschap van Landerd aanvullingen en aanpassingen behoeft. De gemeente is in 11 kenmerkende landschapstypen ingedeeld en voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van "recepten". Er is zeer bewust gewerkt aan een praktisch, op uitvoering gericht plan wat tevens niet te omvangrijk moest zijn. De doelen van het landschapsbeleidsplan zijn:

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

In het Landchapsbeleidsplan is het grondgebied van de gemeente verdeeld in deelgebieden. Deze laten zien hoe in het deelgebied de groene compensatie moet worden ingevuld. Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Dorpskernen'. Het recept voor de dorpskern is in navolgende figuur opgenomen.



Figuur 11: Recept voor deelgebied 'Dorpskeren' uit het Landschapsbeleidsplan

Het plangebied is direct gelegen aan het dorpslint. Binnen het plangebied worden droge hagen aangelegd. Deze hagen passen binnen het recept voor de dorpskeren.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de oprichting van de beoogd woning naast de krukboerderij gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 72 zal bodemonderzoek plaats dienen te vinden om te waarborgen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

Bodemonderzoek: PM

4.2 Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt een geluidgevoelig object opgericht.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 19 januari 2018 met documentkenmerk 1709/020/SH-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Pastoor van Winkelstraat en Broksteeg. Voor de weg Broksteeg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkel toetspunt overschrijdt.

Voor Pastoor van Winkelstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde op enkele toetsputten op de noord- en oostgevel overschrijdt. De maximale onthefingswaarde wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doelstreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige-, financiële- en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen de geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het

toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.”

Bij verlening ontheffing hogere grenswaarde is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek. De procedure ontheffing hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen die in gebruik waren voor het gemengd agrarisch bedrijf gesaneerd. In samenhang met de sanering wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt één woning toegevoegd. Aangezien het plan slechts de toevoeging van de bouw van één woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarbij verbetert de luchtkwaliteit door sanering van de veehouderij.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als ‘de kans op overlijden’ voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

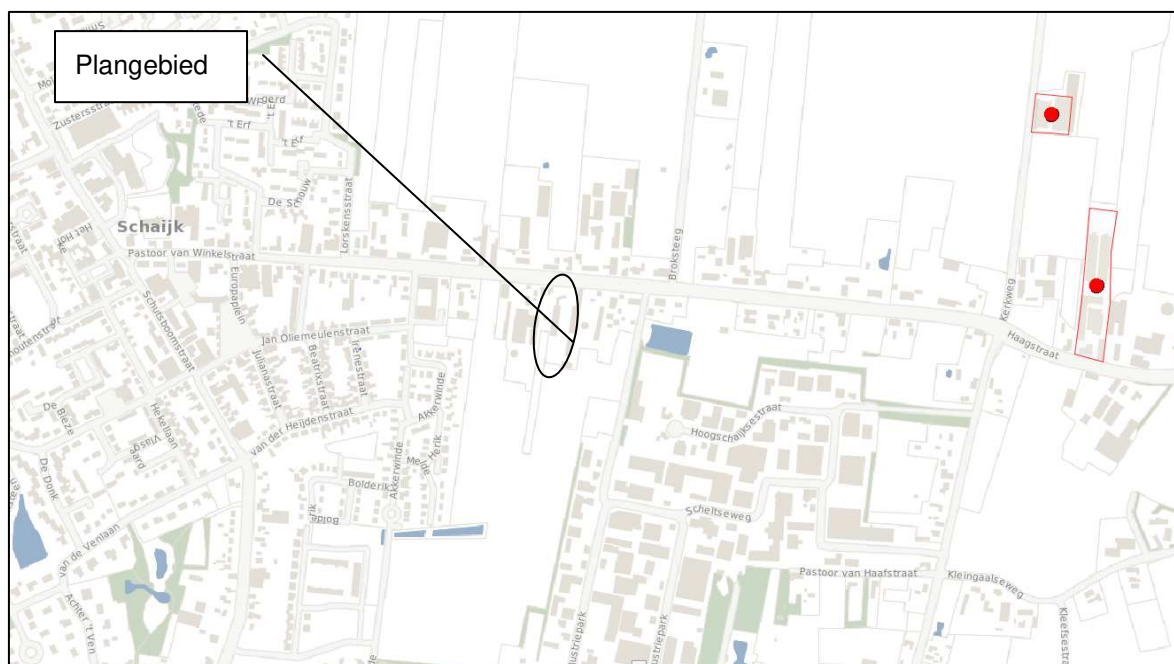
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.4.4 Beoordeling van het plangebied

4.4.4.1 Bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die zijn aangeduid op de risicokaart externe veiligheid. Aan Haagstraat 3 (circa 860 meter ten oosten van het plangebied) is een pluimveehouderij gelegen met een bovengrondse propaantank van 18.000 liter en aan de Kerkweg 6 (circa 825 meter ten noordoosten van het plangebied) is een bovengrondse propaantank

van 7.200 liter gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de risico-contouren van deze locaties. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Risicokaart Brabant, met in de zwarte cirkel de ligging van het plangebied

4.4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de gemeente Landerd bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is derhalve niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A50. Met een afstand van circa 4.200 meter tot de snelweg, is het plangebied op dermate grote afstand van deze route, dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

4.4.4.3 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 2.800 meter tot het plangebied bevinden zich twee leidingen van de Gasunie; de A-665 en de A-520. Deze leidingen bevinden zich op voldoende afstand tot het plangebied dat de ligging van deze leidingen geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Ook is er gezien de afstand tot de buisleidingen en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake van een toename van het groepsrisico.

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

4.5.1 Inleiding

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

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

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

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

Het aspect geurhinder wordt getoetst voor de beoogde op te richten woning. De feitelijke situatie van de huidige bedrijfswoning de Pastoor van Winkelstraat 72 verandert niet en wordt derhalve niet getoetst. In artikel 14 van de Wgv is opgenomen dat bij omzetting van een bedrijfswoning die op of na 2000 opgehouden is onderdeel uit te maken van een veehouderij voor deze nieuwe bestemming dezelfde afstand voor geur geldt als ware deze woning nog een bedrijfswoning.

4.5.2 Gemeentelijk geurbeleid

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

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening

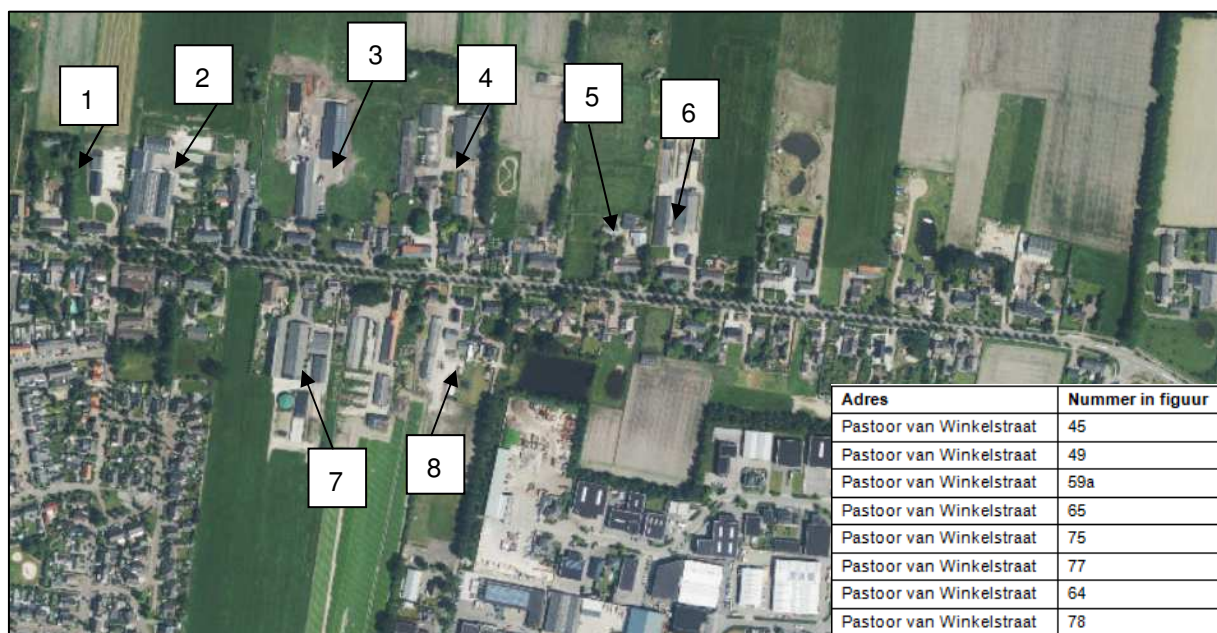
minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Voor het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten $9,0 \text{ oue/m}^3$. Voor het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat is derhalve een norm voor de voorgrondbelasting van toepassing van $9,0 \text{ oue/m}^3$.

4.5.3 Veehouderijen in omgeving

In navolgende figuren is de ligging van de omliggende veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is thans de veehouderij nog zichtbaar.



Figuur 13: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving met in rode cirkel het plangebied
Op deze veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

5374 BG, Pastoor van Winkelstraat 45, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 02-03-2011

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/S)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	250	1125	250	11	5750	38
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	4	20	0	6	0
Totalen						254	1145	250	17	5750	38

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 45 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BH, Pastoor van Winkelstraat 49, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 08-04-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	115	1495	0	138	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	98	431	0	25	0	4
Totalen						213	1926	0	163	0	21

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 49 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BH, Pastoor van Winkelstraat 59A, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 12-02-2004

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	200	820	0	50	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	80	352	0	20	0	3
A6	vleesstieren en overig vee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	3	16	3	0	106,80	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	22	136	0	13	0	4
Totalen						305	1324	3	83	106,80	25

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 59a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BK, Pastoor van Winkelstraat 64, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 31-12-1999

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	120	1560	0	145	0	18
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	80	352	0	20	0	3
Totalen						200	1912	0	165	0	21

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 64 (Bron65: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BH, Pastoor van Winkelstraat 65, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 27-12-2001

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	30	132	0	8	0	1
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	2200	1518	200	0	17160	163
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	168	1394	112	44	4687,20	27
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	450	1890	150	117	8415	79
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	104	437	35	27	1944,80	18
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	6	33	4	2	112,20	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	146	657	146	6	3358	22
Totalen						3104	6061	647	204	35677,20	311

Figuur 18: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 65 (Bron: Web BVB Provincie Noord-Brabant)

5374 BH, Pastoor van Winkelstraat 75, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 01-11-2006

RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	15	70	0	4	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	3	11	3	0	106,80	0
A6	vleesstieren en overig vee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	5	27	5	1	178	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	14	87	0	8	0	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.3.2		bedrijf	3	0	0	0	0	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totalen						40	205	8	16	284,80	4

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 75 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BH, Pastoor van Winkelstraat 77, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 12-05-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	98	1274	0	118	0	15
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	113	497	0	29	0	4
Totalen						211	1771	0	147	0	19

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 77 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5374 BK, Pastoor van Winkelstraat 78, SCHAIJK, LANDERD

Beschikingsdatum: 23-09-2002
RAV-tabelversie: RAV 2002-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	34	420	0	41	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	11	48	0	3	0	0
Totalen						45	468	0	44	0	4

Figuur 21: Vergunde dieraantallen Pastoor van Winkelstraat 78 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.5.4 Voorgrondbelasting

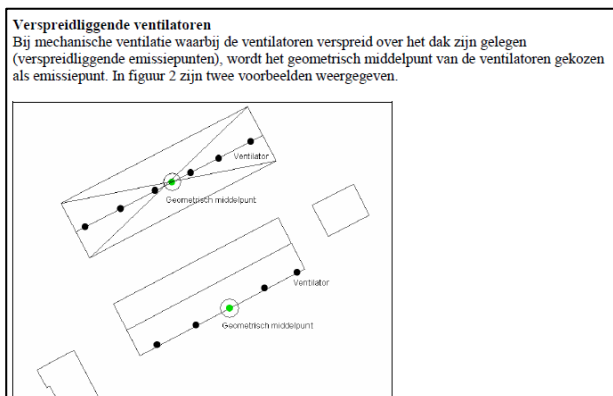
4.5.4.1 Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op het merendeel van de veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor dit type bedrijven gelden op grond van artikel 4 van de Wgv vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter. De meest dicht bij het plangebied gelegen rundveehouderijen betreffen de veehouderijen gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 64 en Pastoor van Winkelstraat 78, op een afstand van respectievelijk circa 60 en 75 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden vaste afstand van 50 meter.

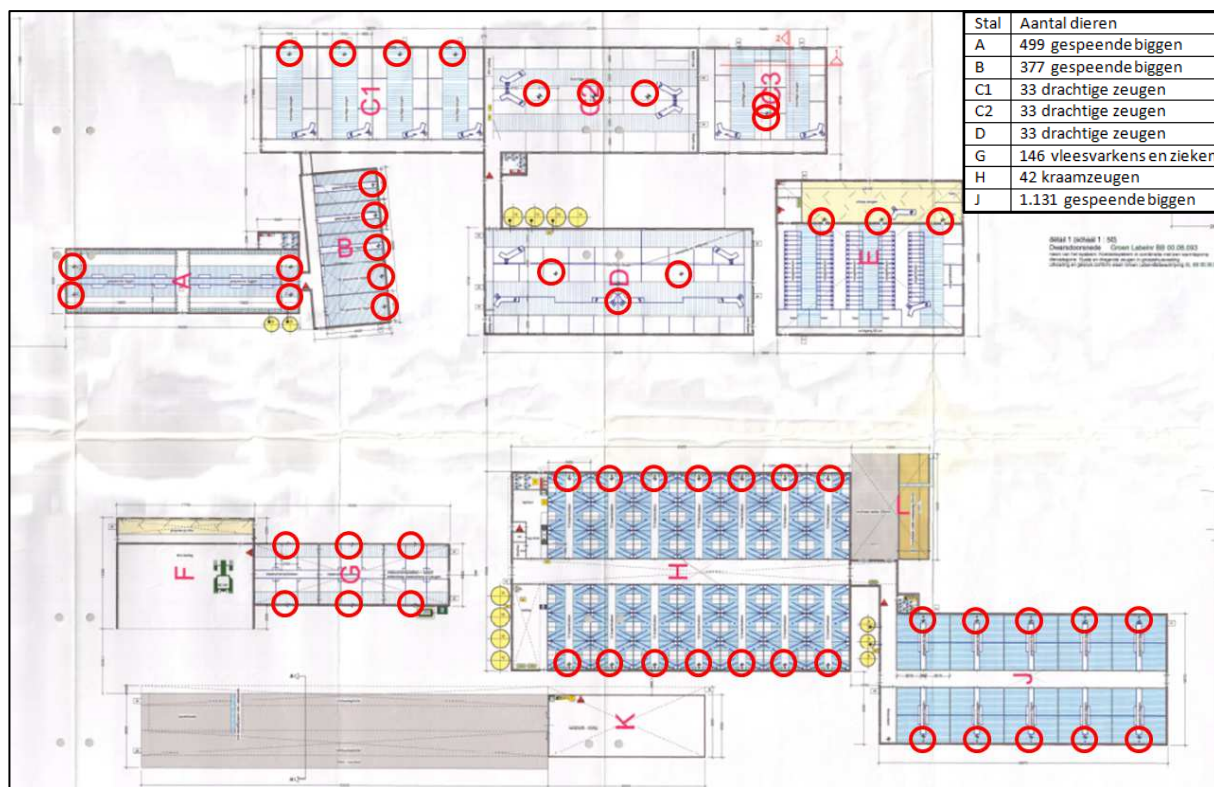
Voor een aantal andere bedrijven geldt dat dieren worden gehouden met een geuremissiefactor. Met behulp van het programma V-stacks vergunning is de voorgrondbelasting berekend van de meest dominante veehouderij. Dit betreft de veehouderij gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 65 vanwege haar geuremissie ten opzichte van het plangebied en de ligging tegenover het plangebied op circa 100 meter afstand.

In de handleiding V-Stacks Vergunning is opgenomen op welke manier de huidige emissie van een bedrijf moet worden berekend. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze handleiding waaruit blijkt dat het middelpunt van de ventilatoren als uitgangspunt moet worden genomen.



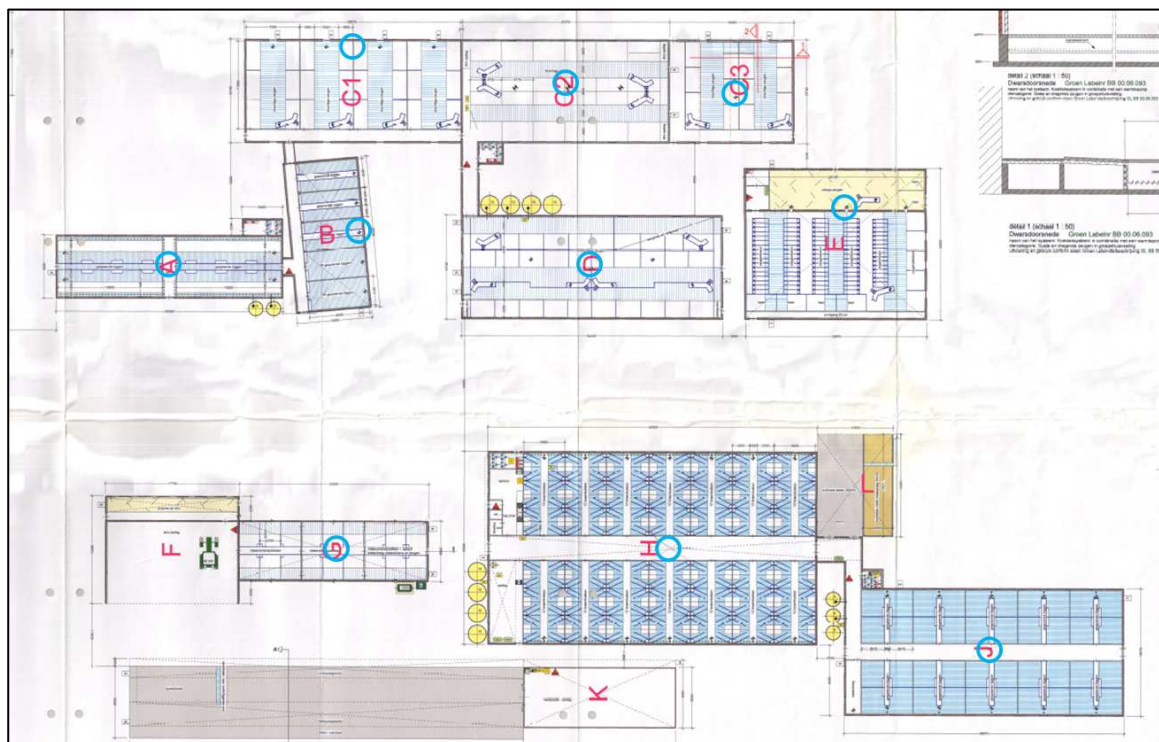
Figuur 22: Voorbeelden voor hanteren geometrisch middelpunt van ventilatoren

Navolgende figuur geeft een beeld van de emissiepunten van het bedrijf en het aantal dieren per stal voor de veehouderij aan Pastoor van Winkelstraat 65.



Figuur 23: Emissiepunten (rode cirkels) en dieren voor het bedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 65 te Schaijk

Navolgende figuur geeft een toepassing van het geometrisch middelpunt voor de V-Stacks vergunning berekening voor de locatie Pastoor van Winkelstraat 65.



Figuur 24: Gehanteerde geometrische middelpunten van ventilatoren voor de locatie Pastoor van Winkelstraat 65

Uit deze vergunning voor het houden van dieren voor het bedrijf blijkt dat de geuremissie voor het bedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 65 lager ligt dan de geuremissie van $35.677,2 \text{ oue/m}^3$ die thans nog op de website Bestand Veehouderijbedrijven Brabant, is opgenomen in figuur 17. In de huidige situatie is voor het bedrijf sprake van een geuremissie van $22.035,7 \text{ oue/m}^3$. De emissiehoogte en gemiddelde gebouwhoogte zijn overgenomen uit de vigerende milieuvergunning voor het bedrijf. Uit deze vergunning blijkt dat de ventilatoren een doorsnee hebben van 0,35 dan wel 0,70 meter. Voor de uittreedsnelheid is de defaultwaarde van 4,0 aangehouden. Navolgende figuur geeft de voorgrondbelasting weer ter plaatse van de beoogde woning.

Berekende ruwheid: 0,56 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	Bronl D	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E-Aanvraag
1	A	172 683	417 561	3,5	2,8	0,35	4,00		3 893
2	B	172 680	417 588	3,4	3,4	0,35	4,00		2 941
3	C1	172 652	417 588	3,7	3,0	0,35	4,00		618
4	C2	172 661	417 615	4,8	3,0	0,70	4,00		618
5	D	172 684	417 617	5,1	3,2	0,35	4,00		618
6	G	172 715	417 581	2,1	2,7	0,35	4,00		3 358
7	H	172 719	417 670	2,7	4,4	0,35	4,00		1 172
8	J	172 739	417 670	3,6	3,7	0,35	4,00		8 822

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
9	Linksboven	172 609	417 488	9,0	6,1
10	Rechtsboven	172 643	417 485	9,0	7,3
11	Linksonder	172 601	417 433	9,0	3,8
12	Rechtsonder	172 639	417 430	9,0	3,9

Figuur 25: Voorgrondbelasting Pastoor van Winkelstraat 65 ten opzichte van de beoogde woning op de planlocatie

Uit de voorgrondbelastingberekening blijkt dat de voorgrondbelasting vanaf het bedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 65 ter plaatse van de beoogde woning ten hoogste 7,3 oue/m³ bedraagt, waar een voorgrondbelasting van 9,0 oue/m³ is toegestaan. Derhalve vormt de voorgrondbelasting geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.5.5 Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Schaijk ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 12 september 2017). Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. In deze berekening is de emissie van het eigen bedrijf, vooruitlopend op de intrekking van de milieuvergunning, op 0 gezet. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,65 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 172101 m, Rasterpunt linksonder y: 416933 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1001	172609	417488	20,0	13.207
1002	172643	417485	20,0	13.132
1003	172601	417433	20,0	8.167
1004	172639	417430	20,0	7.642

Figuur 26: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is, na sanering van het gemengd agrarisch bedrijf, sprake van een maximale achtergrondbelasting van 13,2 oue/m³. In de 'Handreiking geurhinder en veehouderij' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting tussen de 10–15 oue/m³ sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.5.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving van het plangebied en het plangebied zijn reeds andere geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren in hun uitbreidingsmogelijkheden. De omliggende veehouderijen zijn daarmee reeds belemmerd. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

4.6 Volksgezondheid

4.6.1 Algemeen

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt dit aspect zorgvuldig meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn. 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 en het advies van het RIVM. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

4.6.2 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/m³ 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 1.500 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.

4.6.3 Advies RIVM

Op 7 juli 2016 verscheen het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid omwonenden' (VGO) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. In aanvulling daarop is op 16 juni 2017 het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' verschenen.

Uit het onderzoek komen een aantal positieve en een aantal negatieve gezondheidsaspecten naar voren. Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken opgesomd:

- Rondom veehouderijen wonen minder mensen met astma en allergieën.
- Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, maar de omwonenden die wél COPD hebben, ervaren hiervan wel vaker en/of ernstigere complicaties en gebruiken meer medicijnen.
- Mensen die in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen wonen lopen meer kans om een longontsteking op te lopen. De blootstelling aan fijnstof maakt mensen iets gevoeliger voor luchtweginfecties.
- Mensen die in de buurt van 15 of meer veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben. Ook bij een hoge concentratie ammoniak in de lucht is de longfunctie lager.

4.6.4 Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

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

In de direct omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen. Op het merendeel van de veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Dit betreffen geen bedrijven waar sprake is van de uitstoot van endotoxinen. Ook betreft dit geen geitenbedrijven. Voor geitenbedrijven geldt een aan te houden richtlijnafstand van 250 meter. Door de GGD zijn berekeningsmodellen ter beschikking gesteld waarmee de aan te houden advies afstand in het kader van endotoxinen wordt aangeduid. Dit betreft afstanden voor bedrijven met vleeskuikens, leghennen of varkens. Navolgende figuur geeft een beeld van de veehouderij bedrijven in de omgeving.

Adres	Soort dieren	Afstand tot het plangebied	Aan te houden afstand in het kader van endotoxinen
Pastoor van Winkelstraat 45	250 vleesvarkens 5 paarden	294 meter	Aantal dieren te gering
Pastoor van Winkelstraat 65	30 vrouwelijk jongvee 2007 gespeende biggen 42 kraamzeugen 99 guste en dragende zeugen 146 vleesvarkens N.a.v. melding in stoppersregeling zijn een aantal stallen leegkomen te staan. (26 april 2016)	93 meter	64 meter

Figuur 27: Beeld van veehouderij en dierbestand in de omgeving in relatie tot het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een effect hebben op de volksgezondheid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied aan Pastoor van Winkelstraat kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Navolgend wordt nader ingegaan op deze bedrijven.

Aan Pastoor van Winkelstraat 55 is sprake van kantoren en opslag. Dit functiegebruik valt binnen milieucategorie 1 en 2, waarvoor voor wat betreft categorie 2 in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. Het plangebied is

gelegen op een afstand van circa 140 meter tot deze locatie. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden.

Aan Pastoor van Winkelstraat 57 te Schaijk is een kantoor gevestigd. Dit bedrijf valt binnen milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen richtafstand aangehouden dient te worden van tot een gevoelig object. Derhalve vormt deze bedrijfsbestemming geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

4.8.2 Beleidskader

4.8.2.1 Waterbeheerplan

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. **Veilig en Bewoonbaar beheergebied**
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. **Voldoende water en Robuust watersysteem**
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.
3. **Gezond en Natuurlijk water**

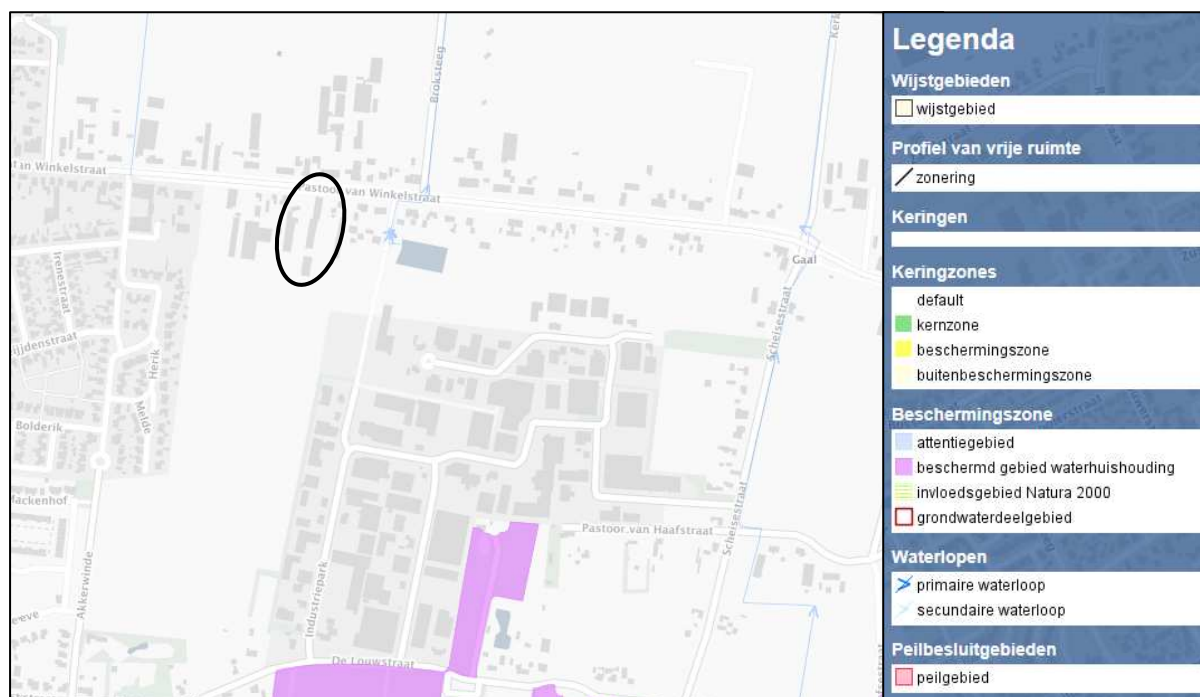
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

4.8.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de Keurkaart van Waterschap Aa en Maas.



Figuur 28: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas

De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de keurbeschermingsgebieden. Met de beoogde herontwikkeling wordt een gemengd agrarisch bedrijf gesaneerd, waarbij de oppervlakte verharding aanzienlijk zal afnemen.

4.8.3 Principes waterschap Aa en Maas

4.8.3.1 Principes van het waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

4.8.3.2 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

4.8.3.3 Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

4.8.3.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4.8.3.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4.8.3.6 Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want het aspect water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is wonen aan het water erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

4.8.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

4.8.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

4.8.3.9 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

4.8.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard

oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een verharding met een omvang van 2.000 m² tot 10.000 m² en een oppervlakte meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de sanering van een gemengd agrarisch bedrijf in samenhang met het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het toevoegen van een extra woning. Ter plaatse wordt een omvang van circa 2.000 m² aan stallen worden gesaneerd. Daarnaast worden erfverharding en sleufsilo's met een omvang van 1.000 m² gesaneerd. Daarvoor in de plaats wordt een bijgebouw van 400 m² teruggebouwd bij de woning Pastoor van Winkelstraat 72 en wordt een woning opgericht met een te verwachten bebouwd oppervlak van circa 300 m², bestaande uit het hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding ter plaatse van Pastoor van Winkelstraat ong. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling substantieel afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.8.5 Gemeentelijk beleid

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

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

4.8.6 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied bestaat uit laarpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 8 – 9 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogte grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 80 en 100 centimeter boven maaiveld.

4.8.7 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed kunnen hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling binnen het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) binnen het plangebied.

In de huidige situatie is sprake van circa 6.400 m² aan verharding, bestaande uit een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en een grote oppervlakte erfverharding. Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van circa 1.400 m² aan verhard oppervlak, bestaande uit twee reguliere burgerwoningen, een bijgebouw van 80 m², een bijgebouw van 400 m² en erfverharding bij deze woningen. Derhalve zal het oppervlak met de beoogde herontwikkeling aanzienlijk afnemen.

In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast binnen het plangebied. Met herontwikkeling van het plangebied geen afwenteling van overlast op de omgeving plaats. Het water dat valt op daken en verharding vloeit af op het omliggende erf en de tuin en het water infiltreert hier in de bodem. Met de zandgrond als bodem en een relatieve hoge grondwaterstand (een GHG van 80-100 cm-mv) kan deze infiltratie plaatsvinden. Omdat het verhard oppervlak met de beoogde herontwikkeling fors afneemt zijn in beginsel geen aanvullende maatregelen in het kader van hydrologisch bouwen nodig.

4.8.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.8.9 Huishoudelijk afvalwater

Aan Pastoor van Winkelstraat is thans sprake van een rioleringsstelsel. De beoogde nieuwe woning wordt op dit rioleringsstelsel aangesloten. Afspraken aangaande het rioleringsstelsel zijn vastgelegd middels de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

5. NATUUR, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN VERKEER EN PARKEREN

5.1 Natuur en ecologie

5.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen (straal 18 kilometer). Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van Natura 2000-gebieden dat de beoogde herontwikkeling geen significant effect heeft op Natura 2000-gebieden. 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 plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet in de directe omgeving van het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

Als gevolg van de ligging buiten NNN-gebied vindt er geen directe fysieke aantasting of inperking van NNN-structuren plaats. Daar de locatie een bescheiden woonfunctie krijgt en binnen een bestaand bebouwingslint wordt gerealiseerd, wordt verwacht dat de herontwikkeling geen nadelige gevolgen in kader van geluid-, licht- en stikstofbelasting op het NNN-gebied teweeg zal brengen. Daarbij wordt ter plaatse een intensieve veehouderij gesaneerd.

5.1.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse

diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 9 januari 2017. Dit rapport behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“ Soortenbescherming

- *De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Deze zullen voornamelijk foeragerend binnen het plangebied aangetroffen worden. De bebouwing binnen het plangebied werd als weinig geschikt voor verblijf beoordeeld; er werd geen verblijf of sporen die daar op wijzen geconstateerd.*
- *Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan waarvoor geen vrijstelling geldt. Alleen verblijfplekken van kleine marterachtigen kunnen op basis van en kort veldbezoek niet geheel uitgesloten worden op een erf met veel schuilgelegenheid onder opgeslagen en gedumpte materialen.*
- *Er werden binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan geen verblijfplaatsen vastgesteld die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houden. Gelet op de hoeveelheid bebouwing kunnen binnen de duur van een kort veldbezoek kleine verblijfplekken van vleermuizen nooit geheel uitgesloten worden. Deze verblijfplekken, indien aanwezig, zullen uitsluitend zomerverblijfplekken betreffen,*
- *Verwacht worden een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van zijn huidige inrichting een lage natuurwaarde biedt. De ecologische kwaliteiten die het plangebied biedt zijn voornamelijk voor soorten die als cultuurvolger binnen of aan bebouwing verblijven en/op boerenerven hun voedsel zoeken. Indien een aantal voorzorgmaatregelen in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.”

In het flora- en faunaonderzoek zijn voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen opgenomen.

“Algemene voorzorgsmaatregelen

- *Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.*
- *Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dat wil zeggen dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.*
- *In verband met mogelijk foerageergebied van vleermuizen en uilen op naburig terrein en langs groenstructuren die voor deze soorten van belang kunnen zijn, dient het aanbeveling om de lichtbelasting op de omgeving zoveel mogelijk te beperken zowel in de uitvoerende fase als bij de nieuwe functie die het plangebied krijgt.*

Bijzondere voorzorgsmaatregelen

- *Bijzondere aanbeveling dient om elke schade te voorkomen het slopen van de bebouwing en ruimen van afval buiten de voortplantingsperiode van kleine marterachtigen (15 maart- 1 september) plaats te laten vinden en sloopwerkzaamheden buiten de actieve periode van vleermuizen (15 mei -1 oktober).*
- *Indien er tijdens de sloop toch nog vleermuizen aangetroffen worden dient de sloop onmiddellijk gestopt te worden. Nader onderzoek moet uitwijzen welke maatregelen getroffen dienen te worden.*

Een ontheffingsaanvraag wordt niet noodzakelijk geacht, indien de hier genoemde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk indien aan de voorwaarden die genoemd worden in vorig hoofdstukje voldaan worden.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Inleiding

De oudste delen van de gemeente Landerd zijn zoals gezegd de delen van de dekzandruggen met daarop de oude dorpen en oude bouwlanden. Deze oude peelontginningen kenmerken zich door de open, soms bol gelegen oude bouwlanden, de bochtige, beplante wegen langs de randen van die bouwlanden en linten van boerderij langs die wegen. Het zijn vooral deze linten die in de loop der jaren zijn verdicht en verrommeld.

Dekzandruggen waren de plekken voor eerste bebouwing in een omgeving van overwegend woeste gronden van heide en hoogveen. De woeste gronden zijn ontstaan door het kappen van de oerbossen voor weidegronden. Door de hevige begrazing van de weidegronden ontstonden er

stuifzandgebieden. Inmiddels zijn de heidegronden en stuifzandgebieden grotendeels met bos beplant. Meer ten zuiden van de gemeente Landerd begon het hoogveen van de Peel dat veel later is ontgonnen (jonge peelontginningen).

De kleine gehuchten zoals De Mun, Hooge Heide, Het Oventje, Het Achter Oventje (vroeger klein oventje), Nabbegat en Voederheil zijn vaak ontstaan uit een ontginningsboerderij. Door de eeuwen heen zijn dit bolakkers geworden en hebben een hoge cultuurhistorische waarden. De essen zijn in het landschap zichtbaar door een lichte bolle glooiing. De bebouwingsconcentratie tussen Reek en Schaijk, waarin het plangebied gelegen is, is ontstaan op een overgang van hoge en lage gebieden. De gronden richting de Maas zijn wat lager gelegen en bevatten meer klei (voedingsrijke grond) en de hoger gelegen gedeelten bestaan uit dekzand.

Het plangebied is gelegen aan Pastoor van Winkelstraat. Dit betreft een straat met een geografische lijn van hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op deze geografische lijn.

Rijksmonumenten worden reeds beschermd op basis van de Monumentenwet en gemeentelijke monumenten op basis van de Regeling MonumentenVerordening Landerd. Om dubbele regelgeving te voorkomen is geen specifieke aanvullende regelgeving en bescherming van deze monumenten in het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.2 Woning Pastoor van Winkelstraat 72

De huidige bedrijfswoning binnen het plangebied betreft een cultuurhistorisch waardevol object en is ook als dusdanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De woning kenmerkt zich als een krukboerderij met een voor- en achterhuis, een zogenaamde T-boerderij. In de bijlagen behorende bij de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is de woning aan Pastoor van Winkelstraat 72 opgenomen op de lijst van 'cultuurhistorisch waardevol aangeduide panden'. De woning wordt hierin als volgt omschreven:

“Baksteen, geveerd (wit), plint donkerder. Muizetand. Deuromlijsting uit jaren '50. Zesruitsvensters met luiken. Woongedeelte met wolfdak, riet. Boerderijgedeelte onder zadeldak met wolfseind, riet. Dakvoet verbeterde Hollandse pannen. Lagere schuur aangebouwd. Historisch structurelement, van cultuurhistorisch belang.”

Navolgende foto's geven een beeld van de boerderij weer.



Figuur 29: Foto's cultuurhistorisch waardevolle krukboerderij aan Pastoor van Winkelstraat 72

De boerderij is puntgaaf en zeer goed onderhouden. Oorspronkelijk was initiatiefnemer voornemens de cultuurhistorisch waardevolle krukboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Echter doet een boerderijsplitsing afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Dit stelt de gemeente in haar brief d.d. 22 juni 2017 betreffende de principiegoedkeuring. Op basis hiervan is besloten de cultuurhistorisch waardevolle krukboerderij in haar huidige staat te behouden en als alternatief voor de splitsing een nieuwe woning op te richten. De beoogde herontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de woning. In de regels van deze herziening van het bestemmingsplan is verankerd dat deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij niet gesplitst wordt.

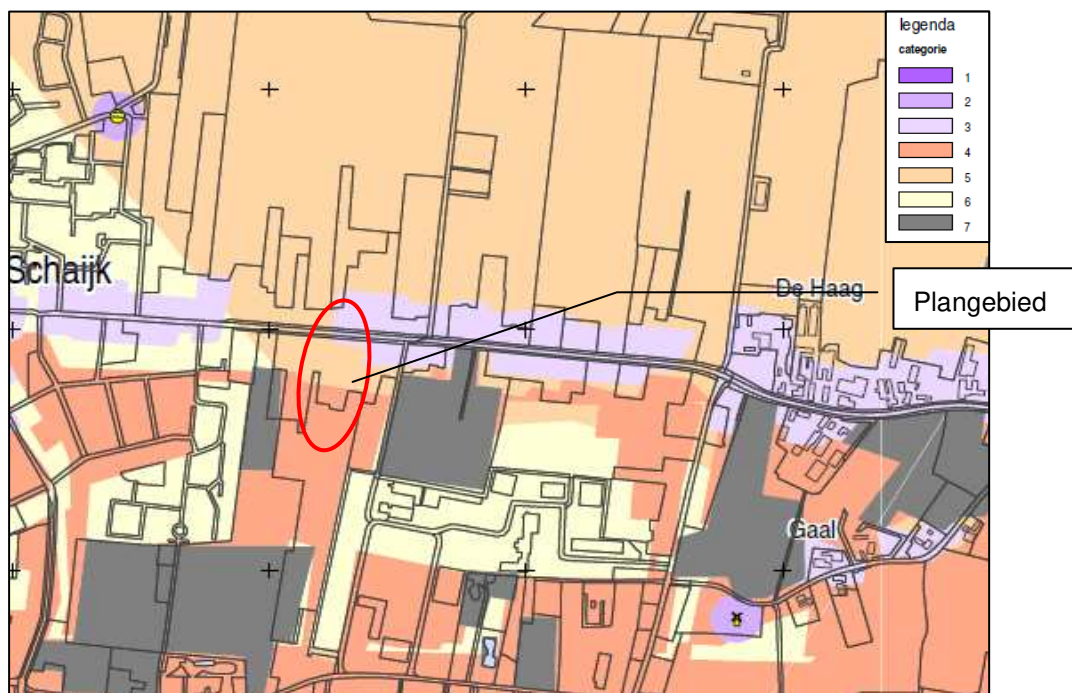
5.3 Archeologie

5.3.1 Wettelijk kader

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.3.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Landerd heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wamz een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 24 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart'. Op basis van deze documenten is de gemeente in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische beleidskaart' waarop het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 30: Uitsnede van de 'Archeologische beleidskaart Gemeente Landerd'

5.3.3 Archeologische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een gebied met een (middel)hoge archeologische waarde, binnen categorie 3, 4 en 5. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van meer van 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m² ter plaatse van categorie 3, een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² bij categorie 4 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² ter plaatse van categorie 5. Indien deze ondergrens niet wordt overgeschreven, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Aan het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend, waarbij deze vereiste is verankerd.

Ter plaatse van het plangebied wordt een gemengd agrarisch bedrijf gesaneerd. In samenhang daarmee wordt beoogd de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en daarnaast tevens een nieuwe woning op te richten. Ter compensatie van de stallensloop wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² beoogd op de plek waar zich nu een bedrijfsgebouw bevindt. Hier is de grond reeds geroerd bij de bouw van de opstallen die nu aanwezig zijn.

Met de oprichting van de nieuwe woning zal circa 200 m² aan gebouwen worden toegevoegd. De beoogde woning wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met zowel de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 2' als de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht voor zover de verstoringsoppervlakte meer dan 100 m² bedraagt en de verstoringsdiepte meer dan 50 cm bedraagt. De situering van de beoogde woning bevindt zich voor slechts 35 m² binnen dit bestemmingsvlak. Derhalve is hier geen onderzoeksplicht vereist. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan dat een archeologisch onderzoek

wordt vereist indien de verstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt en de verstoringsdiepte meer dan 50 cm bedraagt. De beoogde herontwikkeling voorziet in verstoring van de bodem met een omvang van circa 200 m², waarmee derhalve de drempelwaarde van 2.500 m² niet overschreden wordt en archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Middels onderhavig bestemmingsplan is deze dubbelbestemming overgenomen op de verbeelding en in de regels, waarbij eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst behouden blijven.

Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Landerd.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

5.4.1.1 Algemeen

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Verkeersnotitie Landerd 2012 vast. Met deze notitie is het verkeersbeleid van de gemeente weer actueel gemaakt. Er dienen nog enkele ingrepen te worden gedaan om de resterende knelpunten binnen de gemeente op te lossen. Deze knelpunten zijn benoemd in de notitie.

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

5.4.1.2 Verantwoording

Het plangebied is thans ontsloten aan de Pastoor van Winkelstraat. Met de beoogde herontwikkeling wordt een gemengd agrarisch bedrijf gesaneerd, waarbij alle vervoersbewegingen ten behoeve van dit bedrijf komen te vervallen. Het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen over de Pastoor van Winkelstraat zal daarmee dan ook aanzienlijk afnemen. De toevoeging van de beoogde woning zal een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen voor personenvervoer tot gevolg hebben. De nieuwe woning met de daarbij behorende vervoersbewegingen vormt geen belemmering voor de straat Pastoor van Winkelstraat. Wanneer het autoverkeer de inrit van de woning verlaat, gaat dit verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. Met de ontwikkeling zullen alle zware verkeersbewegingen komen te vervallen.

5.4.2 Parkeren

5.4.2.1 Algemeen

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.

5.4.2.2 Verantwoording

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de nieuw op te richten woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is tevens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Wonen' is aangegeven, evenals de bestemming 'Agrarisch – 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Op de verbeelding is een plangrens opgenomen, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens is opgenomen dat binnen de bestemming twee woningen aanwezig mogen zijn.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch - 2

Met dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd. Het gedeelte van het voormalig agrarisch bouwvlak dat geen woonbestemming krijgt, krijgt conform de omgeving de bestemming 'Agrarisch – 2'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen op te richten.

6.4.2 Groen

Ter borging van de landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de regels.

6.4.3 Wonen

De bedrijfswoning aan Pastoor van Winkelstraat 72 wordt herbestemd naar een woonbestemming. Deze boerderij is voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het is niet toegestaan deze boerderij te splitsen. Wel is mogelijk gemaakt een tweede woning binnen dit bestemmingsvlak op te richten. Bij de cultuurhistorische boerderij wordt een bijgebouw met een omvang van 400 m² toegestaan.

6.4.4 Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem. In deze bestemmingen zijn voorwaarden en drempelwaarden opgenomen waaruit blijkt bij welke omvang van verstoring van de bodem, archeologisch onderzoek noodzakelijk is en welke activiteiten al dan niet met vergunning zijn toegestaan bij roering van de bodem.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Schaijk zal alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor de zienswijzentermijn ter inzage worden gelegd voor een termijn van zes weken.

8.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.