



# Bestemmingsplan Willibrordusweg 16 Schaijk

## Toelichting

Gemeente Landerd,  
3 oktober 2019

**ManRO**  
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

[info@manders-advies.nl](mailto:info@manders-advies.nl)  
06 – 40 53 47 06



# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving .....	6
1.2	Begrenzing plangebied .....	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	7
1.4	Leeswijzer .....	8
Hoofdstuk 2	Toelichting op het plangebied .....	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis .....	9
2.2	Bestaande situatie .....	11
2.3	Beoogde situatie .....	12
Hoofdstuk 3	Wettelijk kader en beleid .....	15
3.1	Inleiding .....	15
3.2	Rijksbeleid .....	15
3.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving .....	18
3.4	Gemeentelijk beleid .....	25
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten .....	34
4.1	Inleiding .....	34
4.2	Milieu-effectrapportage .....	34
4.3	Bedrijven en milieuzonering .....	34
4.4	Geluid .....	35
4.5	Geur .....	36
4.6	Luchtkwaliteit .....	38
4.7	Bodem .....	39
4.8	Water .....	40
4.9	Externe veiligheid .....	42
Hoofdstuk 5	Overige aspecten .....	44
5.1	Verkeer en parkeren .....	44
5.2	Archeologie en cultuurhistorie .....	45
5.3	Flora en fauna .....	47
5.4	Volksgezondheid .....	49
5.5	Defensie .....	50
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels .....	53
6.1	Algemeen .....	53
6.2	Regels .....	53
Hoofdstuk 7	Handhaving .....	54
7.1	Beleidskader .....	54
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....	54
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid .....	56
8.1	Planopzet .....	56
8.2	Financiële haalbaarheid .....	56
8.3	Kostenverhaal .....	56
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	57
9.1	Inspraak .....	57
9.2	Vooroverleg .....	57
9.3	Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
9.4	Zienswijzenprocedure .....	58

## **REGELS**

## **VERBEELDING**

## **BIJLAGEN**

- *Landschappelijke Inpassing Willibrordusweg 16 te Schaijk (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, tekeningnummer 1684 + toelichting, augustus 2019)*

# TOELICHTING

Bestemmingsplan  
Willibrordusweg 16 Schaijk

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Aanleiding voor deze herziening van het bestemmingsplan is het beëindigen van de agrarische functie aan de Willibrordusweg 16 in Schaijk. Om aan deze locatie een passende herbestemming te geven wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. De stallen worden gesloopt en de boerderijwoning wordt gebruikt voor burgerbewoning. De gemeente Landerd heeft op 14 september 2018 een principebesluit tot medewerking genomen voor medewerking aan omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, met behoud van 385 m<sup>2</sup> aan bijgebouw/schuur.

Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dient er een herziening van het vigerende bestemmingsplan plaats te vinden. In deze toelichting zal worden gemotiveerd dat het verlenen van medewerking aan dit plan past binnen een goede ruimtelijke ordening.

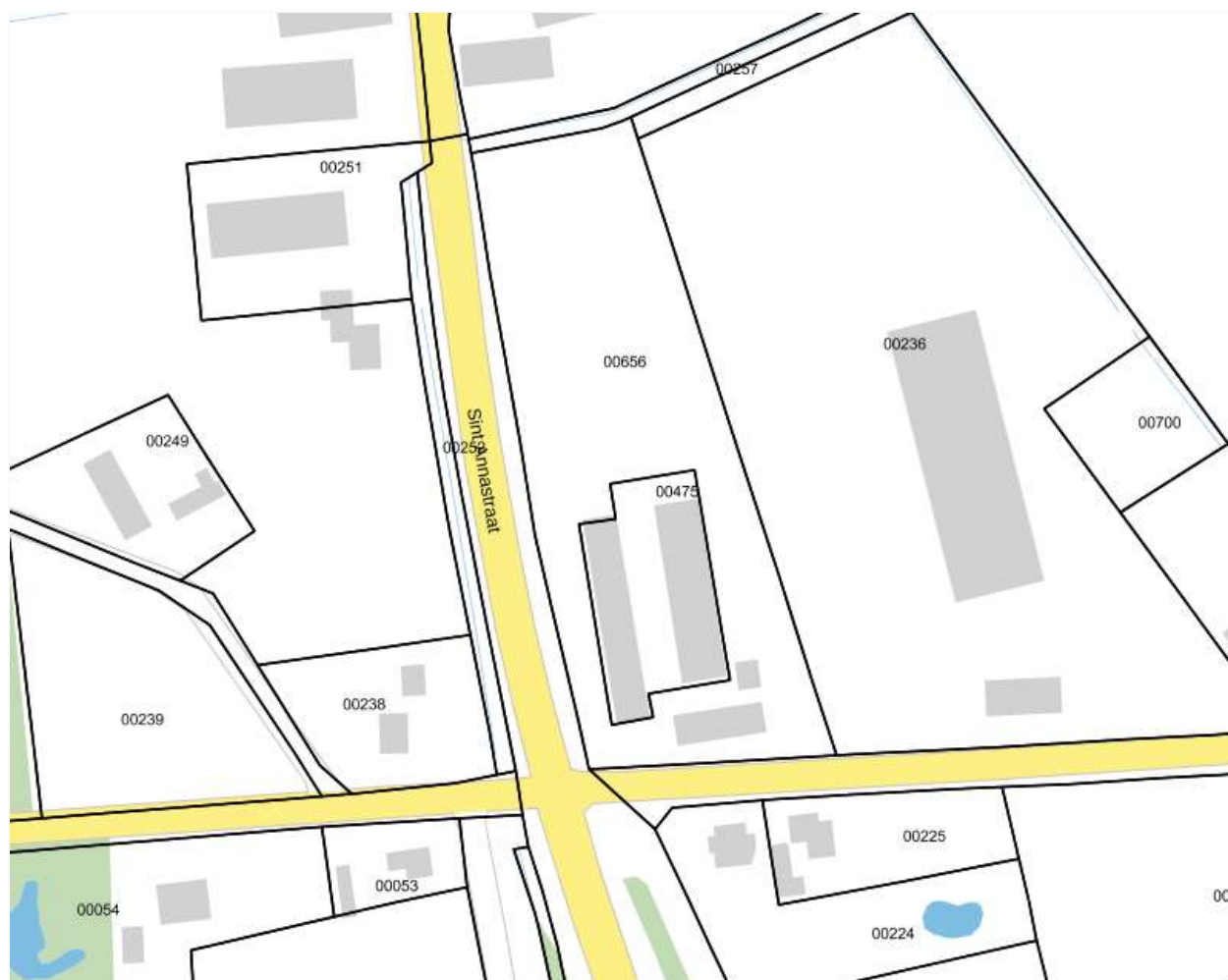
### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Willibrordusweg 16 in Schaijk. Het is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Landerd.



*Figuur: situering plangebied*

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Schaijk, sectie H, perceel 475 en 656. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 5.200 m<sup>2</sup>.



Figuur: kadastrale situatie plangebied

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Landerd	23-05-2013
Buitengebied Landerd, herziening 1	01-10-2015
Parapluplan wonen en parkeren Landerd	13-02-2019 (ontwerp)

De actuele planologische regeling voor de planlocatie wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.1.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding van het plan, en de planologische uitgangssituatie.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en omgeving en de bestaande en beoogde situatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de relevante beleidskaders en hoe de ruimtelijke ontwikkeling daarbinnen past.

Hoofdstuk 4 en 5 geeft een beschrijving van de diverse relevante milieu, water en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling.

Hoofdstuk 7 gaat in op het handhavingsbeleid.

Hoofdstuk 8 behandelt de uitvoerbaarheid van het plan.

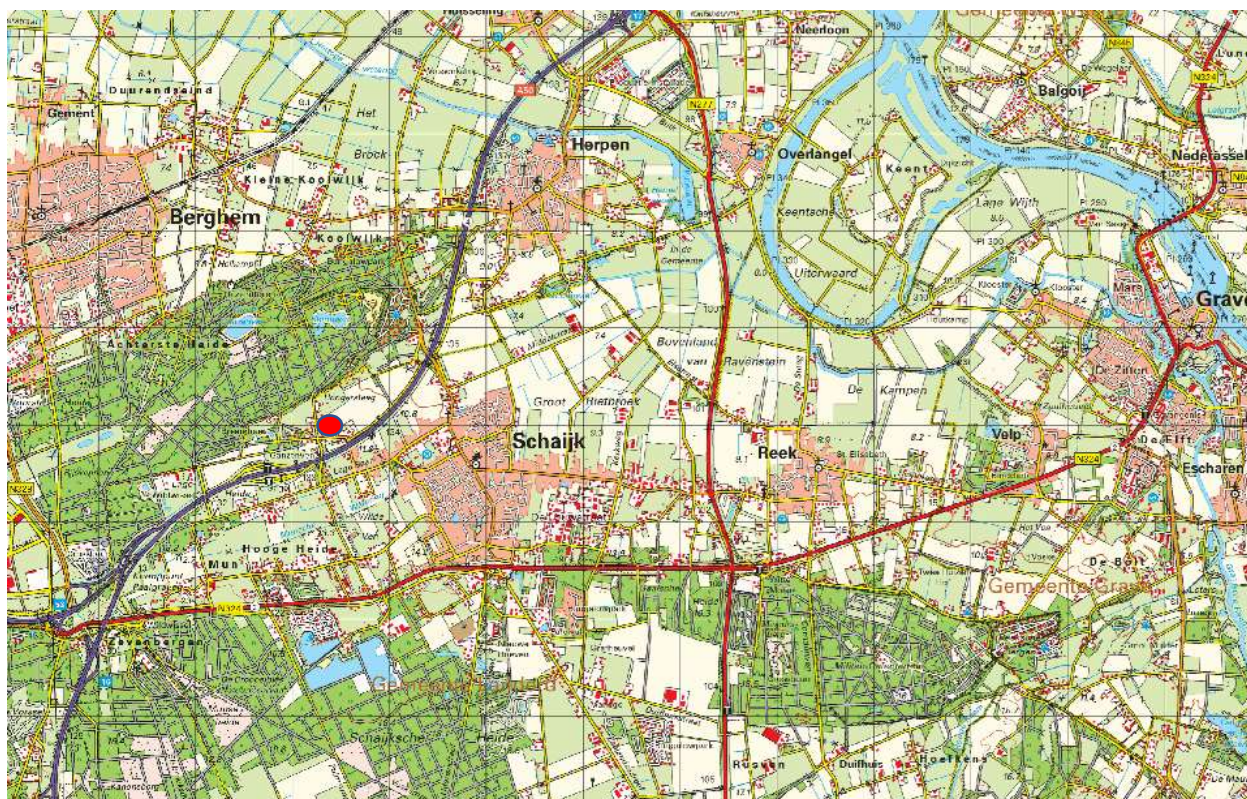
Hoofdstuk 9 geeft een verslag van de procedure.



## Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

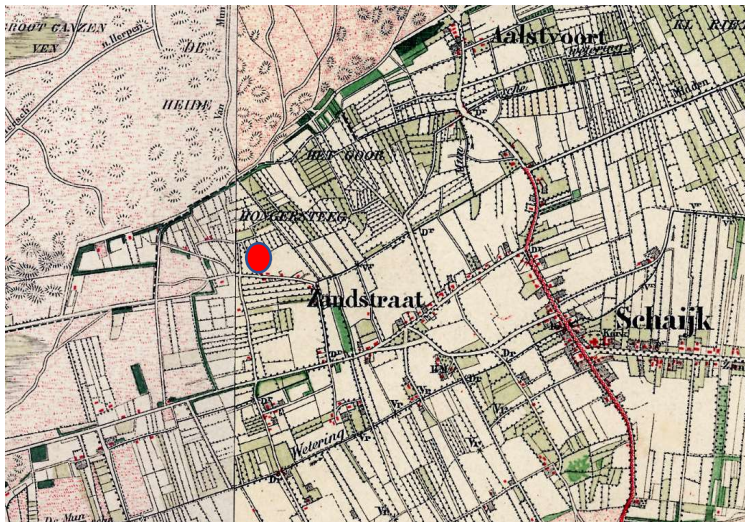
De gemeente Landerd ligt grotendeels op de hoog gelegen Peelhorst tussen de lager gelegen centrale Slenk en de Slenk van Venlo die oostelijk en westelijk liggen. Op de Peelhorst vinden we de oude en jonge peelontginningen. Het noordelijk deel van de gemeente is ontstaan onder invloed van de Maas. De landbouwgronden worden afgewisseld door enkele boscomplexen als de Reekse en Schaijkse Heide.



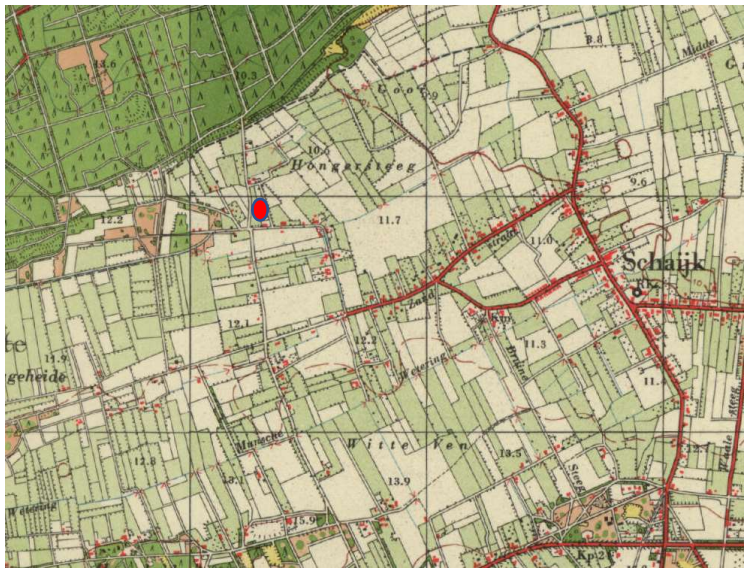
*Figuur: omgeving plangebied*

Het plangebied is gesitueerd in een agrarische enclave tussen de Schaijkse Heide en de Achterste Heide (Herperduin). Het plangebied en omgeving is oorspronkelijk woeste heide, dat sinds eind 19<sup>e</sup> eeuw ontgonnen werd. In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw ontstaat er steeds meer bebouwing. De eerste bebouwing aan de Willibrordusweg gaat terug tot begin 20<sup>e</sup> eeuw. De decennia erna vindt er een verdere intensivering van bebouwing plaats. Eind 20<sup>e</sup> eeuw is de aanleg van de A50 de grootste ruimtelijke verandering.

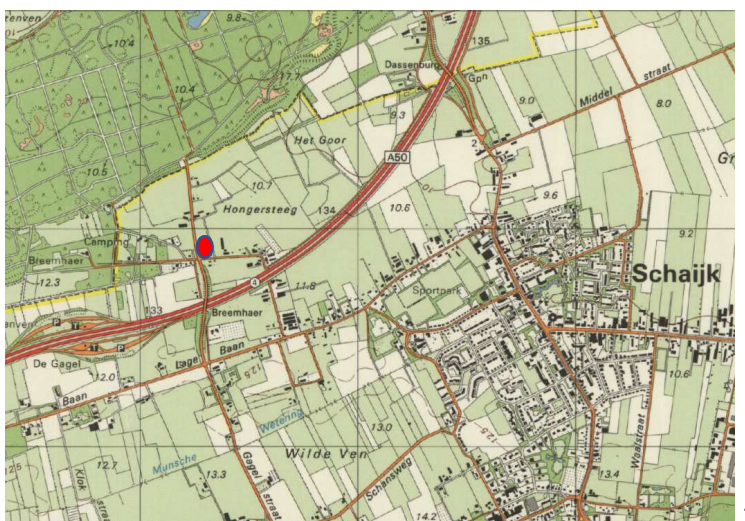




1880



1950



1990

Figuur: historische ontwikkeling plangebied en omgeving



## 2.2 Bestaande situatie

Aan de Willibrordusweg 16 is de oorspronkelijk agrarische bedrijfslocatie gesitueerd. Oorspronkelijk heeft hier een rundveebedrijf gezeten. In 2011 is de bedrijfsvoering beëindigd en is de milieuvergunning ingetrokken.

Op de locatie is een (bedrijfs)woning aanwezig. Dit is een boerderijwoning van het type langgevel, die in de loop der jaren regelmatig is verbouwd. Achter op het perceel is totaal 1112 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, in de vorm van twee voormalige stallen (respectievelijk 500 en 560 m<sup>2</sup>), een berging (40 m<sup>2</sup>) en een kasje (12 m<sup>2</sup>). Bouwkundig verkeert de bebouwing in slechte staat en op de stallen is nog asbest aanwezig.

De stallen worden momenteel gebruikt voor opslag en stalling van caravans.



*Foto: aanzicht vanaf de straatzijde*



*Foto: luchtfoto plangebied*

In de directe omgeving komen veelal vrijstaande woningen voor rond de kruising Willibrordusweg en de Klapperstraat. Ook zijn er nog enkele agrarische bedrijven, vooral melkveehouderijen. Direct naast het plangebied is Willibrordusweg 14 het meest nabij gelegen agrarische bedrijf. Ten zuiden ligt de A50 op circa 200 meter afstand, met op circa 500 meter afstand een aan de A50 gelegen tankstation.

### **2.3 Beoogde situatie**

Het voorliggende plan ziet op het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hiertoe zal de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Dit betreft de twee stallen achter het perceel en de berging en het kasje, in totaal ruim 1.100 m<sup>2</sup>.



*Figuur: te slopen bebouwing, circa 1.100 m<sup>2</sup>*

Na sloop van de stallen wordt in het kader van de sloop bonus regeling en gemeentelijk beleid een nieuwe loods terug gebouwd van 385 m<sup>2</sup>. Hiervoor heeft vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente heeft haar principemedewerking verleend aan een dergelijk plan, onder de volgende voorwaarden:

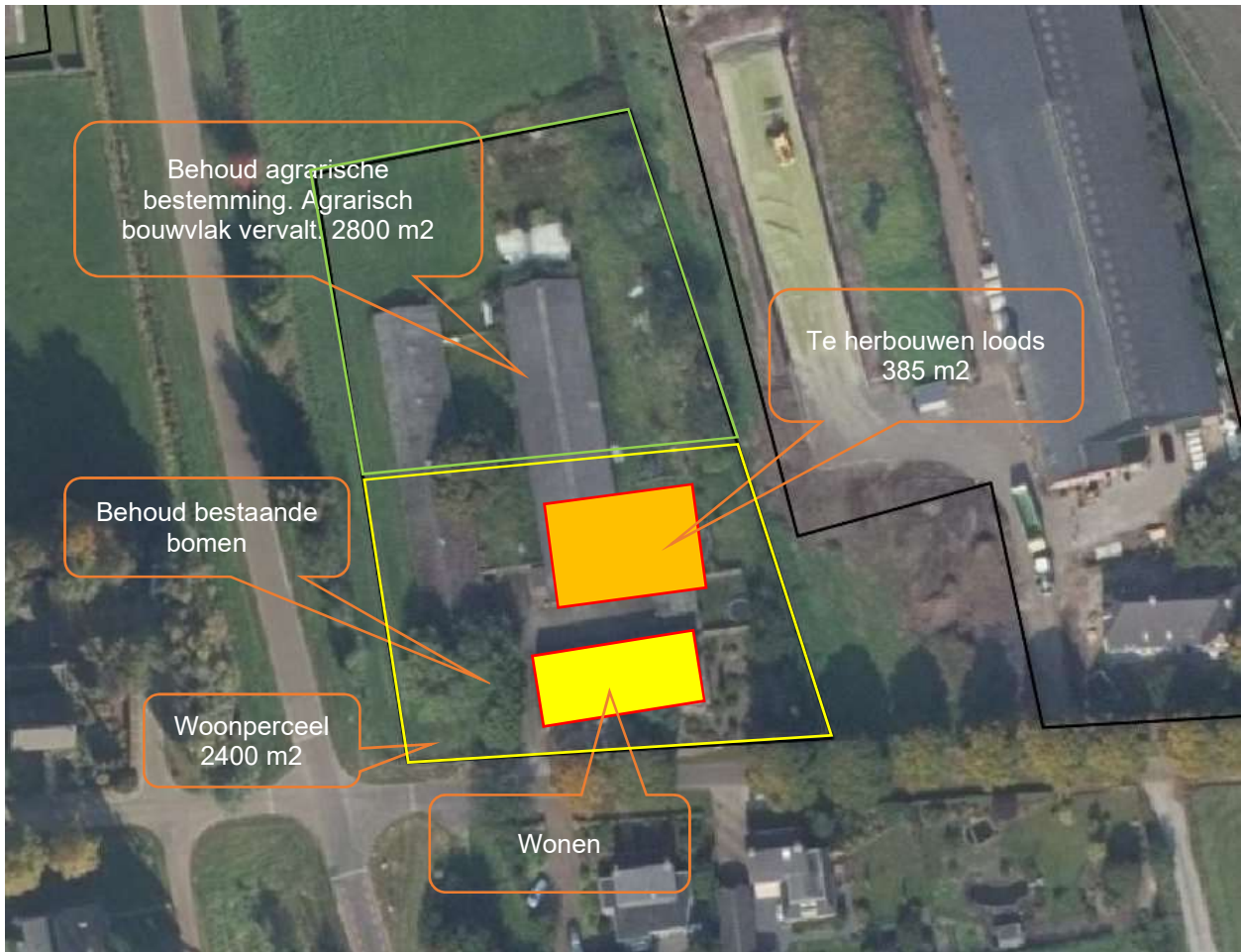
- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- Omliggende bedrijven mogen niet in hun belangen worden geschaad;
- Het nieuwe bestemmingsvlak dient passend te zijn bij de functie Wonen, en in ieder geval kleiner dan het huidige agrarische bouwvlak;
- De ontwikkeling moet gepaard gaan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap (categorie 3 ontwikkeling).

De voorwaarden worden in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt.

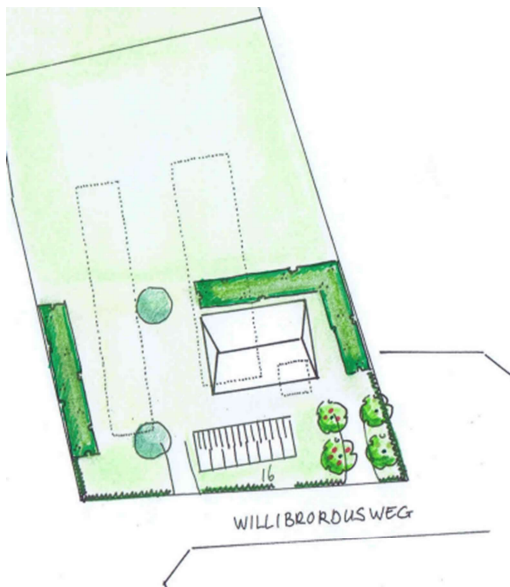
De woning wordt ontsloten op de Willibrordusweg via twee bestaande inritten. De nieuwe loods zal landschappelijk ingepast worden.

Tegelijkertijd komt het huidige agrarische bouwvlak van circa 5.200 m<sup>2</sup> te vervallen. Het perceel voor wonen wordt in de nieuwe situatie circa 2.400 m<sup>2</sup> groot.





*Figuur: beoogde situatie, herbestedding naar wonen*



*Figuur: landschappelijke inpassing nieuwe situatie*

## Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plangebied zoals dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor zover dat een relatie heeft met het plangebied.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Inleiding*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten

### 13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien 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. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### *Verantwoording*

Het plangebied is niet gesitueerd binnen gebieden waar rijksbelangen aan de orde zijn.

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

#### *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 (inmiddels is de EHS van naam gewijzigd in Nationaal Natuur Netwerk).

#### *Verantwoording*

Het Barro is niet relevant voor onderhavig plan.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

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

### **3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

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

#### *Verantwoording*

Het plan ziet niet op een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de herbestemming van een bestaand bouwperceel naar wonen. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

### **3.2.5 Crisis- en Herstelwet**

Op 31 maart 2010 werd de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Met deze wet beoogt het Rijk een impuls te geven aan de economie door een aantal grootschalige projecten op het gebied van onder andere infrastructuur, wonen, werken, natuur, recreatie en klimaat/duurzaamheid versneld mogelijk te maken. De versnelling bestaat uit een vereenvoudiging van de te doorlopen procedures (bijvoorbeeld het wegvallen van de verplichting om in het kader van de m.e.r.-procedure alternatieven te onderzoeken) en een versnelling van de procedurele doorlooptermijnen (bijvoorbeeld een korte doorlooptijd van beroepsprocedures). Projecten die hier onder vallen zijn onder andere:

- de bouw van meer dan 12 woningen;
- onderwijsgebouwen;
- zorginstellingen.

Ook is een groot aantal specifieke projecten opgenomen in de bijlage van de Chw. Voorwaarden zijn dat een project een bijdrage levert aan het bestrijden van de crisis en dat voldaan blijft worden aan sectorale wetgeving (bijvoorbeeld de Wet natuurbescherming).

#### *Verantwoording*

Het plan ziet niet op een ontwikkeling waarop de Chw van toepassing is.

### **3.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving**

#### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

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

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast, die op 19 maart 2014 in werking trad. Deze partiële herziening richtte zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al had plaatsgevonden. De belangrijkste beleidswijzigingen hadden betrekking op de realisatie van natuur en op de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

#### *Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes*

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. In hoofdstuk 3 van de Structuurvisie zijn veertien provinciale belangen benoemd. Deze belangen zijn:

- regionale contrasten
- een multifunctioneel landelijk gebied
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
- een betere waterveiligheid door preventie
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding
- duurzaam gebruik van de ondergrond
- ruimte voor duurzame energie
- concentratie van verstedelijking
- sterk stedelijk netwerk
- groene geledingszones tussen steden
- gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
- economische kennisclusters
- (inter)nationale bereikbaarheid
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

In dit geval is er geen specifiek provinciaal belang aan de orde. De herbestemming van het agrarische perceel naar wonen heeft geen effecten op de provinciaal geduide belangen.

#### *Provinciale sturingsfilosofie*

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

### *Regionaal ruimtelijk overleg*

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

### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is.

Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

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

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

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

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

### *Rekening houden met de omgeving*

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

Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

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

### *Landschappen van Allure*

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

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

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

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

### *De groenblauwe structuur*

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

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

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

### *Het landelijk gebied*

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

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

*De stedelijke structuur*

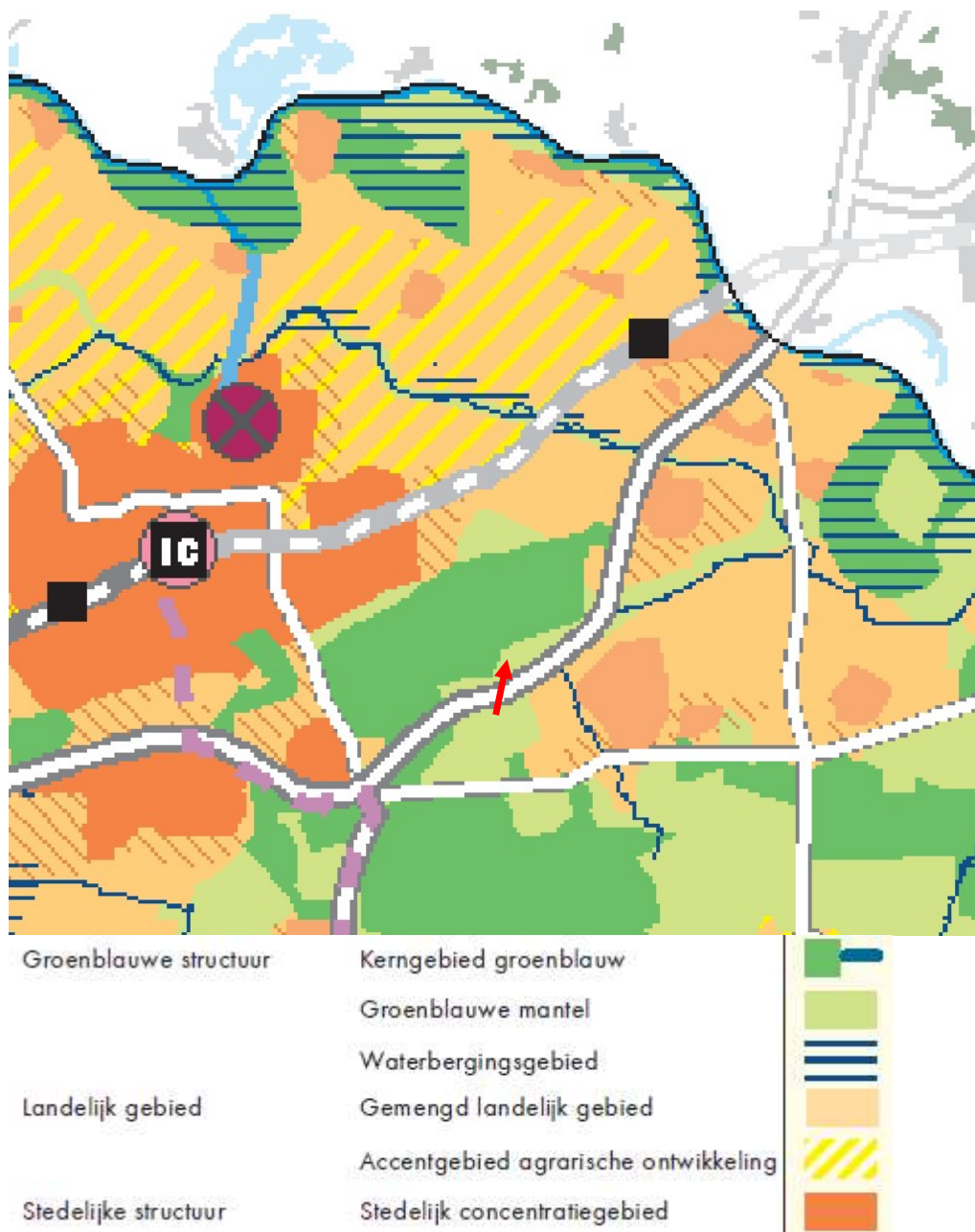
De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere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

*De infrastructuur*

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

*Verantwoording*

In de Structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de Groenblauwe Structuur, in de Groenblauwe Mantel.



Figuur: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

### 3.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

#### Inleiding

Op 19 maart 2014 trad de provinciale Verordening Ruimte 2014 in werking. De verordening geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Hij gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van omgevingsvergunningen rekening mee moet worden gehouden. Na 2014 is de Verordening ruimte regelmatig geactualiseerd.

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

### **Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

#### *Verantwoording*

Het plan betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, binnen de Groenblauwe Mantel. Deze uitbreiding wordt op basis van de Verordening Ruimte Noord-Brabant beschouwd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.2 dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de gemeente Landerd wordt daarvoor het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, deel 2: Kwaliteitsverbetering' voor gehanteerd.

Dit onderdeel komt uitvoeriger aan de orde in paragraaf 3.4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### **Structuren in de provinciale verordening**

Het plangebied is gesitueerd binnen de Groenblauwe Mantel.

#### *Structuur: Groenblauwe mantel*

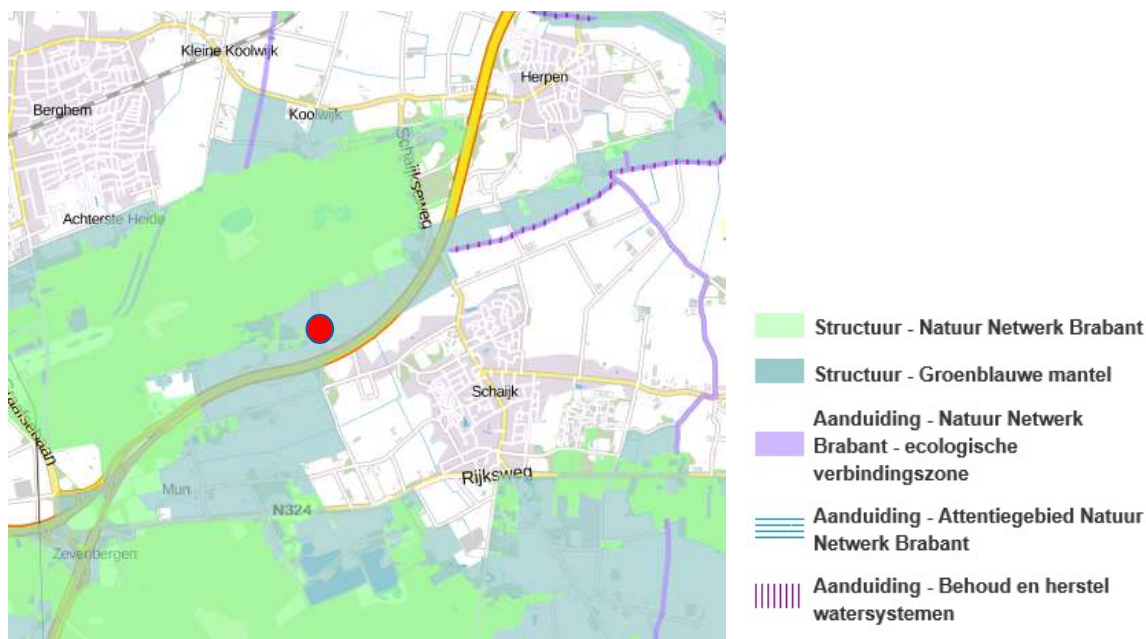
Het ruimtelijke plan ligt binnen de groenblauwe mantel. Het is van belang om te zorgen voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling en bescherming van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Onderhavige ontwikkeling betreft een herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. In artikel 6.7, lid 1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant staat vermeld dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. In afwijking van deze regel kan met artikel 6.7, lid 5 een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits is verzekerd dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt
- De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Tevens bepaalt artikel 6.7, lid 3 sub b, dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

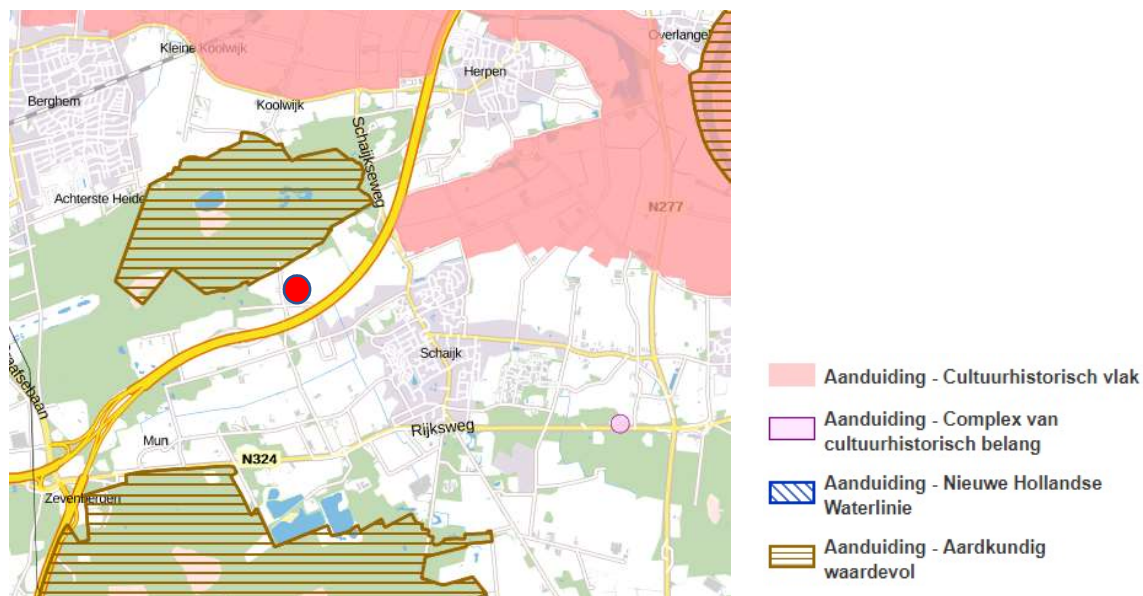
In dit geval ziet het plan op het in gebruik nemen van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De overtollige bebouwing wordt gesloopt, in totaal circa 1100 m<sup>2</sup>.



Figuur: uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant, Natuur en landschap

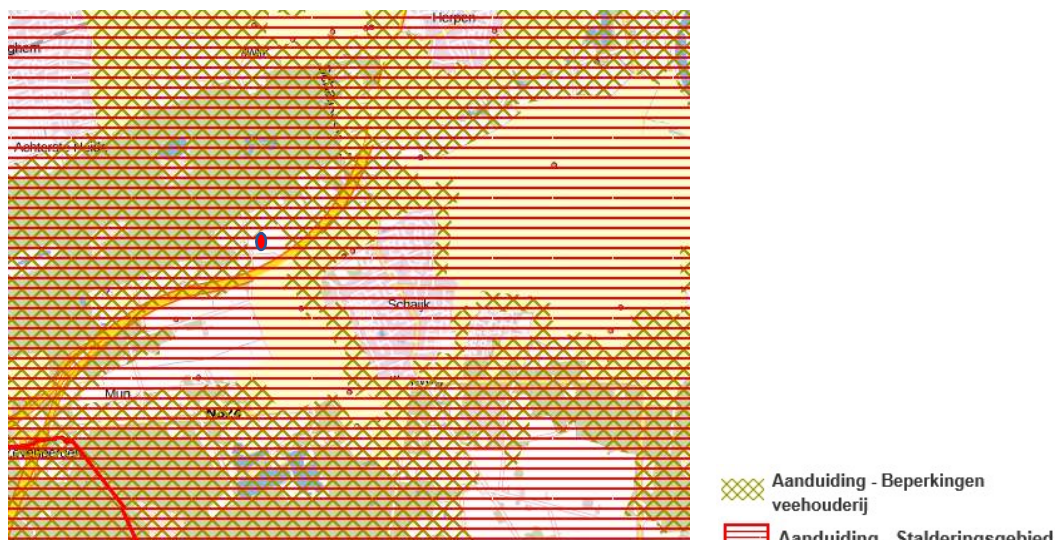
### Aanduidingen

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan.



Figuur: uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant, Cultuurhistorie





*Figuur: uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant, Agrarische ontwikkeling*

De volgende aanduidingen zijn van toepassing:

- Stalderingsgebied.

Deze aanduiding heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen. Gelet op de beoogde woonbestemming van het plangebied is dit niet aan de orde.

### **Rechtstreeks werkende regels**

In de provinciale verordening is een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen. Deze regels zijn van belang voor het verlenen van vergunningen. Voor onderhavig plan zijn er geen rechtstreeks werkende regels van toepassing.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in de Structuurvisie Landerd, de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en in diverse sectorale beleidsregels. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en wordt verantwoord hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich tot dit beleid verhoudt.

#### **3.4.1 Bestemmingsplan**

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Dit plan is 23 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. In 2015 heeft een (technische) herziening van dit plan plaatsgevonden, bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1 (vastgesteld 1 oktober 2015).

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden -1'. Tevens zijn de gronden voorzien de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'omgevingsvergunning groenblauwe mantel'.

De locatie Willibrordusweg 16 is daarbij voorzien van een bouwvlak van circa 5200 m<sup>2</sup>. Tevens heeft het perceel de functieaanduiding 'opslag'. Dit houdt in dat in pandige statische opslag tot maximaal 1000 m<sup>2</sup> is toegestaan. In de nieuwe situatie zal deze aanduiding komen te vervallen, aangezien dit een nevenactiviteit is die bij een bedrijf hoort, en niet past bij de woonfunctie.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' zijn de gronden bestemd voor:

- a. *de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;*
- b. *agrarisch gebruik;*
- c. *nevenactiviteiten (voor zover in 5.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels is toegestaan);*
- d. *behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;*
- e. *instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';*
- f. *instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning zoekgebied watersystemen';*
- g. *behoud en herstel van aardkundige waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning aardkundig waardevol';*
- h. *behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol';*
- i. *ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;*
- j. *water en waterhuishoudkundige doeleinden;*
- k. *extensief recreatief medegebruik;*
- l. *doeleinden van openbaar nut;*
- m. *erfbepaling;*

De gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen. Dit is hier niet aan de orde.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die na beëindiging van de agrarische functie een herbestemming naar Wonen mogelijk maakt. Daar zijn diverse voorwaarden aan verbonden. Een van de bepalingen is dat er bij de woning een bijgebouw aanwezig mag zijn van maximaal 80 m<sup>2</sup>. Via een sloopbonus regeling kan dit vergroot worden tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. In dit geval is het voornemen om een bijgebouw van 385 m<sup>2</sup> terug te bouwen. Ook dit is mogelijk via de gemeentelijke sloopbonus regeling. Deze variant past echter niet binnen de wijzigingsvoorwaarden. Derhalve wordt voor dit plan een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente Landerd heeft een bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen en parkeren Landerd' in voorbereiding (ontwerp 13 februari 2019). Dit bestemmingsplan heeft een thematische insteek ten aanzien van de onderwerpen wonen en parkeren. Met dit plan wordt beoogd om te komen tot een actuele en voor de gemeente uniforme regeling van het begrip 'wonen' en de te hanteren parkeernormen. Dit bestemmingsplan is afgestemd op de regeling van het 'Parapluplan Wonen en parkeren Landerd'.



Figuur: verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

### 3.4.2 Structuurvisie Landerd

#### 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.

#### 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 (vastgesteld 4 april 2019) komen te vervallen..

#### *Uitvoeringsparagraaf parkeren*

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

#### *Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit*

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

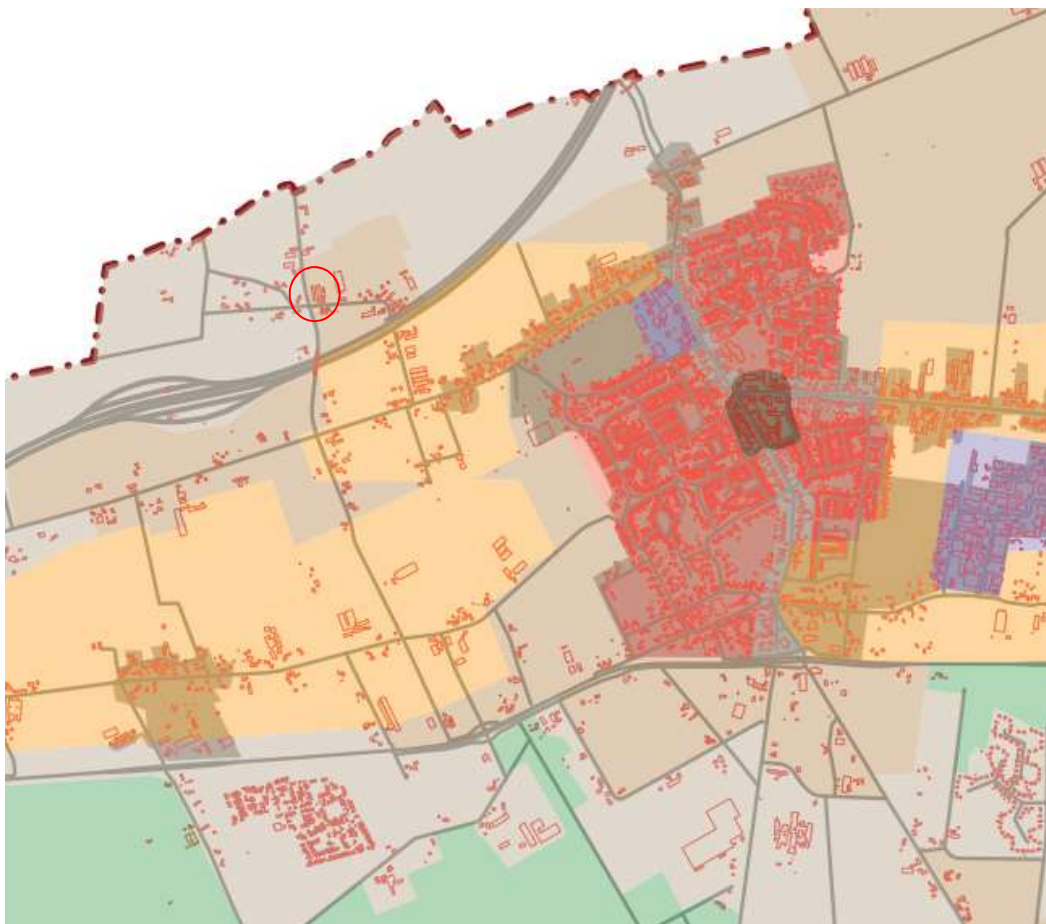
#### *Verantwoording*

Het plangebied is binnen de Structuurvisie gesitueerd in het deelgebied 'agrarisch gebied'. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Om de ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet onnodig te beperken wordt terughoudend omgegaan met wonen als alternatief bij beëindiging van de agrarische functie. Omschakelen naar wonen mag niet leiden tot nieuwe onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijven.



Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend. Bij bedrijfsbeëindiging dient tevens een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".

In dit geval betreft het het omschakelen naar wonen in combinatie met bedrijfsbeëindiging. Hier wil de gemeente onder voorwaarden aan meewerken. Dit wordt hierna verder uitgewerkt.



-  agrarisch gebied
-  agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij
-  bebouwingsconcentraties
-  bedrijventerrein
-  bos- en natuurgebied
-  centrum
-  gemengd lint
-  woonbuurt

*Figuur: Structuurvisie Landerd, deelgebieden*

### 3.4.4 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

#### **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). Dit is in dit plan niet aan de orde.

#### **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 (lkm) en maatschappelijke (mkm) 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.

#### *Verantwoording*

De wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen wordt aangemerkt als een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ontwikkelingen met aanzienlijke impact. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Landerd wijkt hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Het plan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarisch bestemming naar een woonbestemming. Een bestaand agrarisch bedrijfsperceel van 5.200 m<sup>2</sup> wordt beëindigd en omgezet naar de bestemming Wonen met een perceel van 2.400 m<sup>2</sup>. De bestaande bedrijfsbebouwing van 1.100 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, alsmede wordt de asbest gesaneerd. Er wordt een nieuwe loods van 385 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.3 is de huidige en de beoogde situatie weergegeven.

In onderhavig geval wordt als volgt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering:

Berekening gevraagde bijdrage:  
2.400 x €8,- = €19.200,-

Landschappelijke maatregelen:

- Behoud bestaande bomen
- Met de robuuste singel aan de zijde van de St. Annastraat wordt invulling gegeven aan de verbetering in de omgeving, waarbij de overige nieuwe groenelementen op de perceelsranden de landschappelijke inpassing invullen (zie Bijlage: Erfbeplantingsplan).

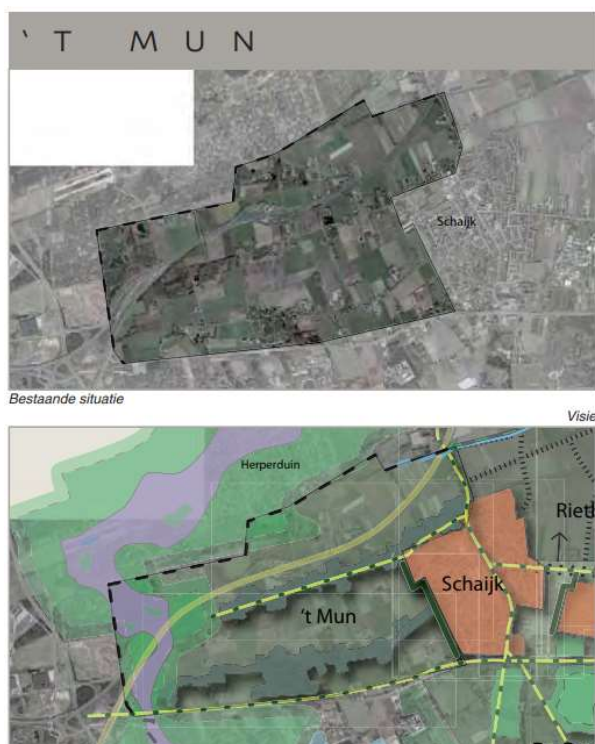
Maatschappelijke maatregelen:

- Definitief beëindigen veehouderij en inleveren 2.800 m<sup>2</sup> agrarisch bouwvlak. Afwaardering van €25,-/m<sup>2</sup> naar €5,-/m<sup>2</sup>. Investering: 2.800 x €20,-/m<sup>2</sup> = €56.000,-
- Sloop 1.100 m<sup>2</sup> bebouwing en verwijderen asbest. Investering 1.100 x €25,-/m<sup>2</sup> = €27.500,-.

Met het afwaarderen van de waarde van het agrarische bouwvlak, de sloop en verwijdering van bebouwing en asbest, en de landschappelijke inpassing wordt ruimschoots voldaan aan de gevraagde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 3.4.5 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

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



#### IDENTITEIT

Het gebied ten westen van Schaijk bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Het is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk.

#### LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

West-Oost gerichte linten aanzetten met bosjes, singels en erfbeplanting. Open ruimtes tussen de structuren behouden.

#### ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Ecologische verbingszone Maashorst – Herperduin momenteel in voorbereiding. Verbreden Ecologische verbingszone Maashorst-Herperduin. Leefgebied voor struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren) versterken. Fourageergebied voor bosdieren maken tussen Herperduin en A50.

#### RECEPT

Landschapsversterking in dit gebied met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge bosjes, minimaal oppervlak 200 m<sup>2</sup>.
- Droge singels, minimale lengte 100 meter.
- Kruidenrijke zoom, minimale lengte 200 meter.

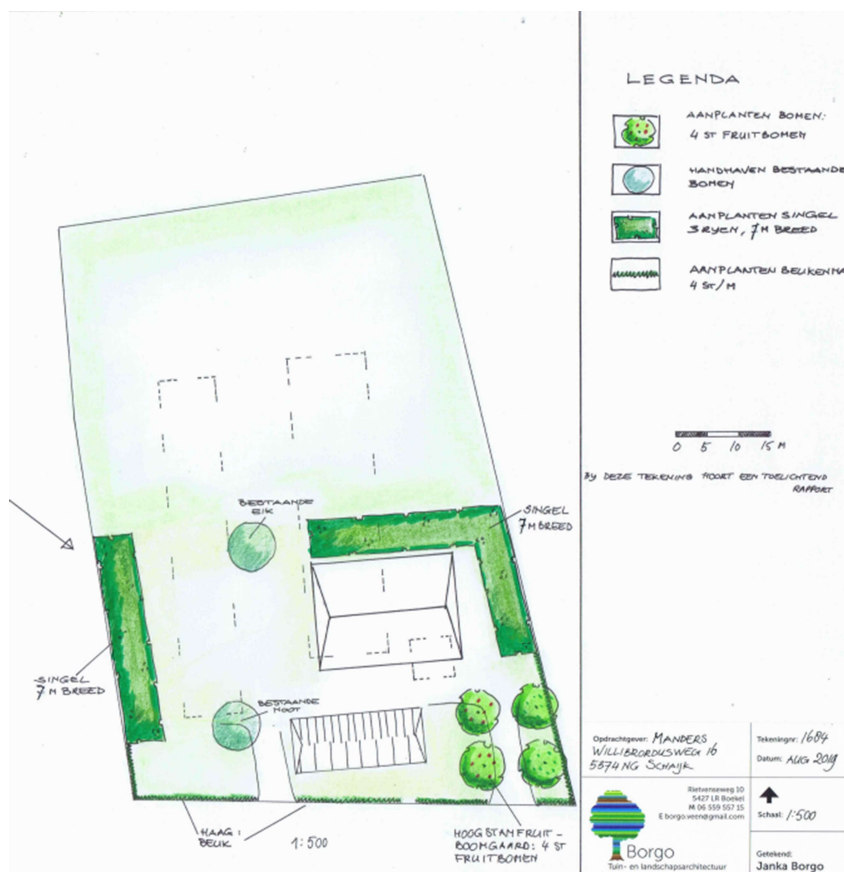
Figuur: Landschapsbeleidsplan, visiekaart

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied "t Mun'. De landschappelijke inpassing van het perceel dient op de uitgangspunten van het Landschapsbeleidsplan afgestemd worden.

#### Verantwoording landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een erfbeplantingsplan opgesteld, dit plan is als bijlage bijgevoegd (Borgo Tuin en Landschapsarchitectuur, tekening 1684, augustus 2019). Na sloop van de gebouwen zal het perceel ingepast worden in de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van behoud van de bestaande notenboom en eikenboom op de westzijde van het perceel. Hier wordt aan toegevoegd een haag beuk op de perceelsgrenzen en een 7 meter brede singel op noordoostzijde en de westzijde van het perceel. Aan de wegzijde bij de inrit wordt voorzien in de aanplant van een viertal hoogstam fruitbomen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van het perceel voor woondoeleinden alleen toegestaan is wanneer de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd is. Hiermee is de landschappelijke inpassing planologisch geborgd in de regels. Uitgangspunt daarbij is het bijgevoegde erfbeplantingsplan.



Figuur: landschappelijke inpassing

### 3.4.6 Woonvisie Landerd

De gemeenteraad van Landerd heeft op 4 april 2019 de Woonvisie 2019-2023 'Wonen in Krachtige Kernen' vastgesteld. Deze vervangt de voormalige Woonvisie Landerd 2015 – 2019. De situatie op de woningmarkt is sinds de vorige visie sterk veranderd, maar ook op het gebied van wetgeving zijn er wijzigingen geweest die een invloed hebben of krijgen op wonen. In de nieuwe woonvisie wordt de visie op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het te voeren



gemeentelijke beleid op het gebied van wonen in de komende jaren weergegeven. Deze woonvisie geeft aan welke woningen er in Landerd zijn en waar de komende jaren behoefte aan is.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen invloed op de lokale woningmarkt, deze ontwikkeling is beleidsneutraal in het kader van de Woonvisie.

## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- bedrijven en milieuzonering
- milieueffectrapportage
- geluid
- geur
- luchtkwaliteit
- bodem
- flora en fauna
- water
- externe veiligheid

### 4.2 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

#### *Algemeen*

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

### *Verantwoording*

Bijgaande tabel geeft een overzicht van de in de omgeving aanwezige bedrijven.

<i>adres</i>	<i>bedrijf</i>	<i>Milieu- categorie</i>	<i>Benodigde afstand</i>	<i>Feitelijke afstand</i>
Lochtenburgstraat 2a	Opslag/groothandel in antiek	2	30	400
Dassenbaan 2x	Tankstation A50 met LPG	4.1	200	500
Willibrordusweg 6	sierkwekerij	2	30	250

Het plangebied bevindt zich niet binnen de milieuzonering van deze bedrijven. Bovendien voorziet de ruimtelijke ontwikkeling niet in een nieuw gevoelig object. Milieuzonering is geen beperkende factor voor de ruimtelijke ontwikkeling.

## **4.4 Geluid**

### *Algemeen*

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidshinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens van 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens van 63 dB (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

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

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Verantwoording*

Het plan ziet niet op de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object of geluidproducerende activiteiten. Het betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

## 4.5 Geur

### *Algemeen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

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

### **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).

### *Verantwoording*

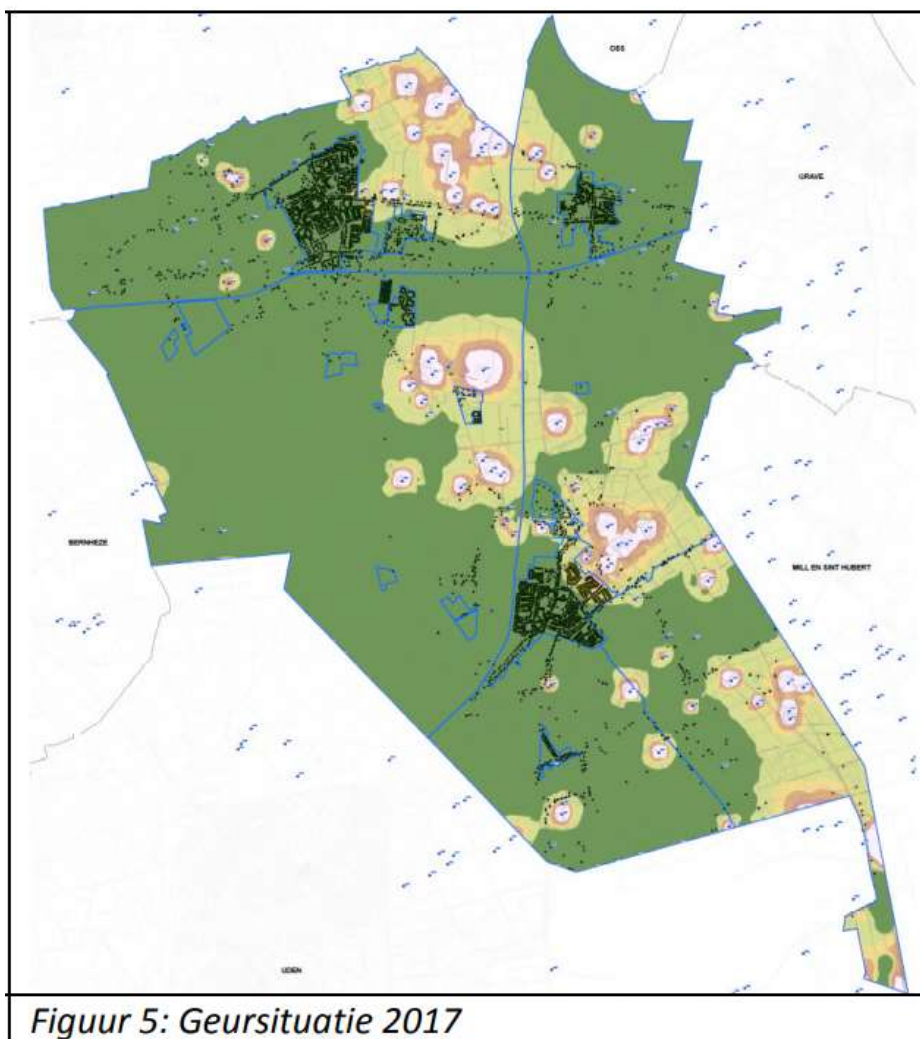
De ontwikkeling ziet op het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De vraag is of het plan leidt tot belemmeringen voor omliggende veehouderijen en/of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Belangen andere veehouderijen

Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning *op of na 19 maart 2000* geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Dit is hier het geval. Derhalve moet gekeken of voldaan wordt aan de vaste afstand van 50 meter, zoals bepaald in de Wgv en de gemeentelijke geurverordening. In dit geval is de meest nabij gelegen veehouderij Willibrordusweg 14. Dit is een melkveehouderij. De afstand van de gevel van de boerderijwoning tot de gevel van de ligboxenstal bedraagt 57 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimaal benodigde afstand en wordt deze veehouderij niet in haar belangen geschaad.

### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling is van belang om vast te stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit ter bescherming van de bewoners van de woning. Hiervoor wordt de achtergrondbelasting van alle veehouderijen in de omgeving genomen. In de recente evaluatie van de gemeentelijke geurverordening is door de Omgevingsdienst een actualisering gemaakt van de achtergrondbelasting in de gemeente. Hieruit blijkt dat rond de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Zeker na het vervallen van de eigen bijdrage aan de achtergrondbelasting, is er sprake van verbetering van het leefklimaat.



**Figuur 5: Geursituatie 2017**

figuur: achtergrondbelasting geur (Omgevingsdienst Brabant Noord)

### Conclusie

Veehouderijen worden niet belemmerd als gevolg van de bestemmingswijziging. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ruimtelijke ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect geur.

### **Industrieel geurbeleid**

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving.

Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

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

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

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

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

### *Verantwoording*

Er is geen industrieterrein of bedrijf in de buurt. Industriële geurhinder is geen beperkende factor.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

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

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

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

#### *Verantwoording*

Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zonder toevoeging van nieuwe woningen is een NIBM-project. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

#### **4.7 Bodem**

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

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het

geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

#### *Verantwoording*

De gronden zijn altijd bestemd en in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Er is nooit sprake geweest van bedrijfsactiviteiten met bodem en/of grondwater bedreigende activiteiten. Evenmin is er sprake geweest van dieseltanks. Aangenomen mag worden dat er sprake is van een onverdacht gebied.

Het plan voorziet niet in de uitbreiding van de woonfunctie. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Na de sloop van de stallen en de sanering van de asbest wordt een schone grond verklaring geleverd.

## **4.8 Water**

### **Waterwet**

Op 22 december 2009 trad de Waterwet in werking. De Waterwet heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Met de inwerkingtreding van deze wet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Een watervergunning van het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder is onder meer nodig voor het gebruikmaken van een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszones door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

### **Watertoets**

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

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van het waterschap. Deze keur is recentelijk vernieuwd en geldt per 1 maart 2015 voor alle Brabantse waterschappen.

Binnen de Keur is onderhavige locatie niet gelegen binnen bijzondere of beschermde gebieden.

Voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dient dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap.

#### *Verantwoording*

##### *Scheiding van vuil water en schoon hemelwater*

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt in de huidige situatie het huishoudelijke afvalwater geloosd. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Het hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de



daken en erfverharding valt. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding en kolkjes geloosd op omliggende perceelsslotten en gronden. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

#### *Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer*

Hergebruik van schoon hemelwater is in deze beperkt mogelijk. In de huidige situatie wordt het hemelwater via oppervlakkige afvloeiing afgevoerd naar de aangrenzende onbebouwde percelen via oppervlakkige afvloeiing.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

De drie Brabantse waterschappen (Aa & Maas; De Dommel; Brabantse Delta) hebben sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.

Aangezien de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt door de sloop van de stallen, worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De afvoer van regenwater verloopt via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen gronden en naar de perceelsranden.

#### *Voorkomen van vervuiling*

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

#### *Wateroverlastvrij bestemmen*

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

#### *Waterschapsbelangen*

Met dit plan zijn er geen directe waterschapsbelangen in het geding.

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap.

#### 4.9 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

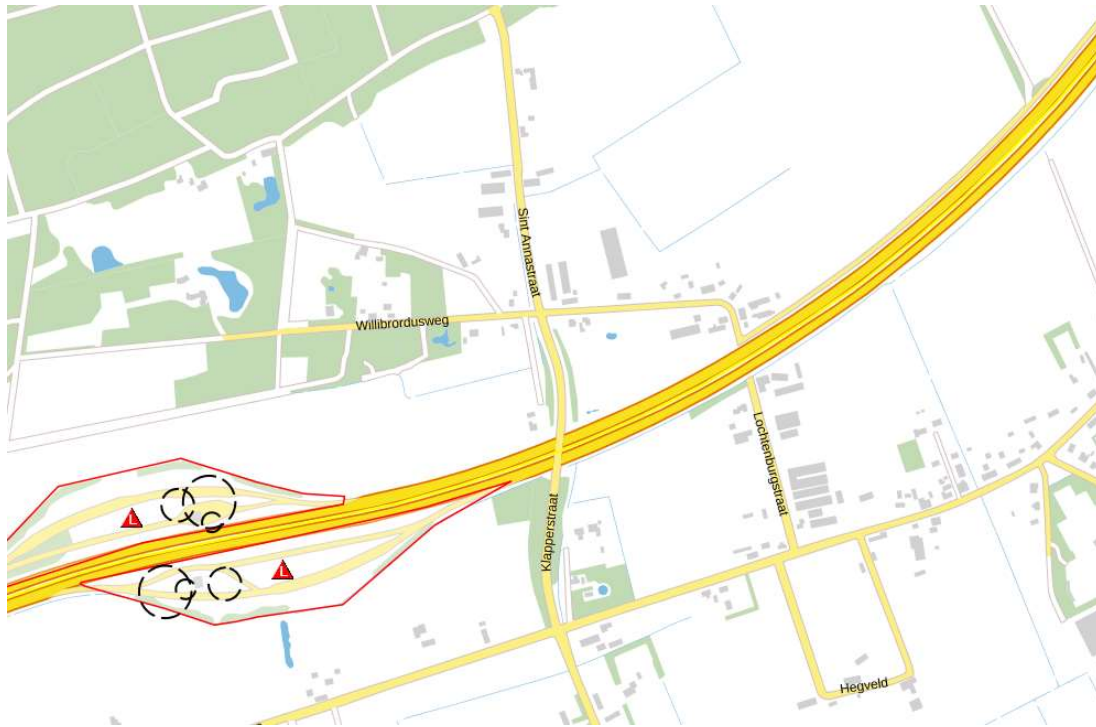
##### *Verantwoording*

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Het plan ziet niet op de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies of inrichtingen die onder het BEVI vallen. Het betreft een functieverandering van agrarische bedrijvigheid naar wonen. Uit de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet binnen de invloedsfeer van bedrijven, installaties, routes of leidingen is gesitueerd met een veiligheidsrisico.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen (beperkt) kwetsbaar object. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



Figuur: uitsnede Risicokaart

## Hoofdstuk 5 Overige aspecten

### 5.1 Verkeer en parkeren

#### Verkeer: extra en zwaarte van de verkeersbewegingen

##### *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.

##### *Verantwoording*

Gezien het karakter van het plan is er geen sprake van extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan. Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is eerder sprake van minder verkeer, doordat het bedrijfsverkeer komt te vervallen. Ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande inritten op de Willibrordusweg. Dit is een rustige erftoegangsweg.

#### Parkeren

##### *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.

De parkeernormen zijn vertaald in het Parapluplan Wonen en Parkeren (vastgesteld door de gemeenteraad 27 juni 2019). Het Parapluplan is leidend qua normstelling en opname ervan in het bestemmingsplan.

##### *Verantwoording*

Gezien het karakter van het plan zijn er geen extra parkeervoorzieningen nodig. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de beschikbare ruimte op het perceel, kan hieraan voldaan worden. Het aspect parkeren is geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling. De parkeernormen zijn in de regels opgenomen.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Inleiding**

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

### **Wet op de archeologische monumentenzorg**

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

### **Monumentenverordening 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.

### **Nota Archeologie**

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

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

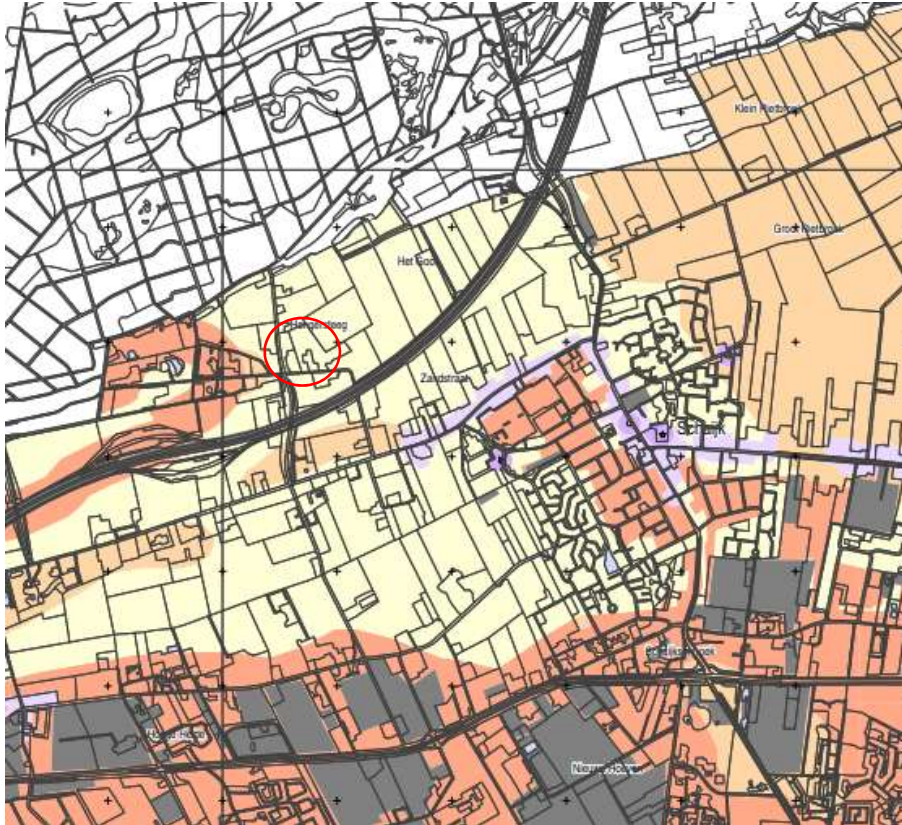
### **Overige regelgeving**

Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### *Archeologie*



Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd is het plangebied gelegen binnen gebiedscategorie 6. Dit zijn gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt geen onderzoeksplicht. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet niet in bodemversturende activiteiten. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



*Figuur: uitsnede beleidskaart archeologie, gemeente Landerd*

### **Cultuurhistorie**

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant uit 2006, heeft de planlocatie geen specifieke cultuurhistorische waarde. In de directe omgeving wordt alleen betekenis toegekend aan het Herperduin, als een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Op de planlocatie zelf staat een oude boerderij van het type langgevel. Dit zijn voor de regio kenmerkende boerderijen, waarbij het woongedeelte en de oorspronkelijke veestal tot hetzelfde bouwlichaam horen. De boerderijen kennen een grote verschijningsvorm qua oppervlakte en inhoud (> 1200 m<sup>3</sup>). Met het vervallen van de agrarische functie, vervalt ook de functionele betekenis van het stalgedeelte. Om deze typerende boerderijen in stand te houden, wordt aan de gehele boerderij een woonbestemming toegekend. Veelal om hierin twee of drie wooneenheden te creëren. Daarmee wordt bijgedragen aan de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook de boerderij aan de Willibrordusweg 16 leent zich vanwege haar verschijningsvorm en grootte voor splitsing in meerdere wooneenheden. Om splitsing te kunnen realiseren dient de cultuurhistorische waarde ervan eerst aangetoond te worden.



Foto: langgevel boerderij Willibrordusweg 16



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006, provincie Noord-Brabant

### 5.3 Flora en fauna

#### *Wet natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

### *Gebiedsbescherming: Natura 2000*

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

### *Soortenbescherming*

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

### *Bescherming houtopstanden*

Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De kap moet van te voren worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van de houtopstand ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Provinciale Staten kunnen in een verordening regels stellen over het indienen van de melding en over de wijze waarop moet worden herbeplant.

### *Algemene zorgplicht*

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving

### *Verantwoording*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen nationaal of Europees beschermde natuurgebieden. Deze gebieden liggen op meer dan 15 kilometer afstand van het plangebied. Wel ligt in de nabijheid het Natuur Netwerk Brabant (voorheen EHS). Dit betreft het Herperduin en omgeving, op een afstand van circa 400 meter.

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet echter niet in activiteiten die leiden tot aantasting van bestaande of potentiële (natuur)waarden. De herbestemming naar wonen is geen activiteit waarvoor een Nbwet vergunning benodigd is. Met het definitief vervallen van een veehouderij op deze locatie en de daarmee gepaard gaande emissie van stikstof naar natuurgebieden, is aannemelijk dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied omdat per saldo geen toename van stikstofdepositie zal worden veroorzaakt. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken (de uiterwaarden van de Waal bij Druten) op een afstand van meer dan 15 kilometer van het plangebied.

Wel is aan de orde het slopen van stallen. Deze zouden mogelijk geschikt kunnen zijn als verblijf- of broedplaats voor vogels of vleermuizen. De aanwezigheid van beschermde soorten is op dit moment niet bekend. Gelet op de aard van de bebouwing is dit op voorhand niet uit te sluiten.

Om hier zekerheid over te krijgen dient op voorhand onderzoek gedaan te worden. Gezien de onzekerheid van de termijn dat daadwerkelijk gesloopt gaat worden is het pas zinvol om hier onderzoek naar te doen op het moment dat sloop actueel is. Tussen het moment van onderzoek en daadwerkelijke sloop zouden zich nog soorten kunnen vestigen in de te slopen bebouwing. Voorafgaand aan de sloop zal dan ook door middel van onderzoek, zeker gesteld moeten worden dat er geen beschermde soorten verblijven in de te slopen bebouwing. Dit zal aangetoond moeten worden bij de aanvraag sloopvergunning. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Natuur vormt op voorhand geen belemmering voor het plan.

## **5.4 Volksgezondheid**

### **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.

### **Advies Gezondheidsraad**

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

Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

### **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.

### **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. De meest nabij gelegen veehouderij ligt op een afstand van ruim 50 meter. Gelet op deze afstand en de functieverandering van het perceel, vormt gezondheid in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering.

## **5.5 Defensie**

### **Algemeen**

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

- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen



- militaire luchtvaartterreinen
- radarstations

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

### **Militair terrein**

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

### **Munitieopslagplaatsen**

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn.

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

### **Militair luchtvaartterrein**

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

De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

### *Geluidszones*

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

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

#### *Vogelbeperkingsgebied*

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

#### *Obstakelbeheergebied*

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

#### **Radarstation**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

#### *Verantwoording*

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

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijk plan wordt op papier en digitaal verbeeld en gaat vergezeld van een toelichting. Deze toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijk plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en kan de toelichting worden gebruikt bij het bepalen van de bedoeling van de planwetgever.

De regels bestaan uit 4 hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de eventuele bijlage(n) bij de regels toegelicht.

### 6.2 Regels

Dit bestemmingsplan kent twee hoofdbestemmingen: 'Agrarisch met waarden-1' en 'Wonen'. Voor de planologische regeling van deze bestemmingen is gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Dit om een zo consistent mogelijke regeling voor functies in het buitengebied.

Aanvullend op de standaard regels is voor dit plan een specifieke regeling opgenomen met betrekking tot de toegestane hoeveelheid bijgebouwen. Op grond van het gemeentelijk beleid en de sloopbonus regeling is in de regels 385 m<sup>2</sup> toegestaan.

Om de landschappelijke inpassing en de sloop van de stallen te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de boerderijwoning pas in gebruik mag worden genomen na uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en sloop van de stallen.

Voor het overige is aangesloten op de regels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd.

## Hoofdstuk 7 Handhaving

### 7.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

### 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

### **7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht**

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

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

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

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

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

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

### 8.1 Planopzet

Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen gemeente Schaijk, sectie H, perceel 475 en 656. Deze percelen zijn in particulier bezit. Met dit plan wordt een deel van de agrarische bestemming van de gronden gewijzigd in een woonbestemming. De resterende gronden blijven hun agrarische bestemming behouden, maar het bouwvlak komt te vervallen.

### 8.2 Financiële haalbaarheid

Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. De kosten voor uitvoering van het plan (zoals leges, sloop, landschappelijke inpassing) zijn voor rekening van initiatiefnemer.

### 8.3 Kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet zijn gemeenten verplicht om publiekrechtelijke kosten te verhalen. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over de grondexploitatie, dan moeten de publiekrechtelijke kosten worden verhaald bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 Bro aangewezen, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

#### *Verantwoording*

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet niet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Wel wordt door middel van een planschade overeenkomst geregeld dat eventuele succesvolle planschadeclaims verhaald worden op de initiatiefnemer.



## Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1 Inspraak

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

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden als een plan ingrijpende gevolgen kan hebben voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen. Dit omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving.

### 9.2 Vooroverleg

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

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas.

Dit ruimtelijk besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, zoals namen van advocaten, gemachtigden e.d..

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas.

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

#### 1. Provincie Noord-Brabant

##### **Samenvatting overlegreactie**

De provincie geeft aan het plan getoetst te hebben hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### **Beoordeling reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Besluit**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp.

### **Wijzigingen**

Niet van toepassing.

## 2. Waterschap Aa en Maas

### **Samenvatting overlegreactie**

Het Waterschap geeft aan dat het plan niet leidt tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde. Daarom heeft het Waterschap geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

Wel heeft het Waterschap een tekstuele opmerking over de vergunningplicht voor werkzaamheden in relatie tot water.

### **Beoordeling reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De tekstuele opmerking is terecht.

### **Besluit**

In de toelichting wordt de gevraagde nuancering m.b.t. vergunningplicht aangepast.

### **Wijzigingen**

In paragraaf 4.8 van de toelichting is een nuancering aangebracht voor wat betreft de vergunningplicht.

## **9.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp van het ruimtelijk plan wordt op grond van artikel 3.8/3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website ([www.landerd.nl](http://www.landerd.nl)) en de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Hieraan voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website, alsmede De Staatscourant.

Gedurende deze periode van zes weken kan een ieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke besluit.