

**Bestemmingsplan**  
**BRAND 77 TE ZEELAND**  
**Gemeente Landerd**

**Colofon**

Rapport: Toelichting  
Status: Definitief  
Datum: September 2021

**Opdrachtnemer**

G&O Consult  
Postbus 12  
5845 ZG Sint Anthonis  
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1  
5764 PD De Rips

© Januari 2021

G&O Consult, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,  
Tel: (0493) 597505  
fax: (0493) 597509  
www.go-consult.nl

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

## INHOUDSOPGAVE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Achtergrond.....  | 1         |
| 1.2 Vigerend bestemmingsplan .....  | 2         |
| 1.3 Leeswijzer .....  | 2         |
| <b>HOOFDSTUK 2 ONTWIKKELING.....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur.....                                     | 3         |
| 2.2 Gebruik Pand .....  | 4         |
| <b>HOOFDSTUK3 PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| 3.1 Nationaal kader .....   | 6         |
| 3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....                        | 6         |
| 3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> .....                   | 6         |
| 3.1.3 <i>Nationaal Waterbeleid</i> .....  | 7         |
| 3.1.4 <i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i> .....                       | 7         |
| 3.1.3 <i>Afweging Rijksbeleid</i> .....   | 8         |
| 3.2 Provinciaal beleid.....   | 8         |
| 3.2.1 <i>Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant</i> .....                        | 8         |
| 3.2.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i> .....                     | 9         |
| 3.2.3 <i>Bevordering ruimtelijke kwaliteit</i> .....                              | 12        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....  | 13        |
| 3.3.1 <i>Strategische Visie</i> .....   | 13        |
| 3.3.2 <i>Structuurvisie 2013</i> .....  | 13        |
| 3.3.3 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i> .....                                   | 14        |
| 3.3.4 <i>Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd</i> .....                  | 15        |
| 3.3.5 <i>Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Landerd 2020</i> ..... | 17        |
| <b>HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN .....</b>                            | <b>19</b> |
| 4.1 Toetsing milieuaspecten .....   | 19        |
| 4.2 Bodem.....  | 19        |
| 4.3 Geluid.....   | 19        |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....  | 20        |
| 4.5 Parkeren .....  | 23        |
| 4.6 Geur .....  | 24        |
| 4.7 Bedrijven en Milieuzonering.....  | 25        |
| 4.8 Externe veiligheid .....  | 26        |
| 4.9 Natuur.....   | 27        |
| 4.10 Archeologie en Cultuurhistorie.....  | 29        |
| 4.11 Water .....  | 30        |
| 4.12 Gezondheid.....  | 31        |
| <b>HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS.....</b>                                  | <b>32</b> |
| 5.1 Algemeen.....   | 32        |
| 5.2 Regels.....   | 32        |
| <b>HOOFDSTUK 6 HANDHAVING .....</b>   | <b>34</b> |
| 6.1 Beleidskader .....  | 34        |
| 6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....                        | 35        |
| 6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht .....                    | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>                               | <b>36</b> |
| 7.1 Planopzet .....   | 36        |
| 7.2 Financiële haalbaarheid .....   | 36        |
| 7.3 Kostenverhaal .....   | 36        |
| <b>HOOFDSTUK 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>              | <b>37</b> |
| 8.1 Inspraak .....  | 37        |

|     |                            |    |
|-----|----------------------------|----|
| 8.2 | Vooroverleg .....          | 37 |
| 8.3 | Zienswijze procedure ..... | 38 |

# HOOFDSTUK **1** INLEIDING

---

## 1.1 ACHTERGROND

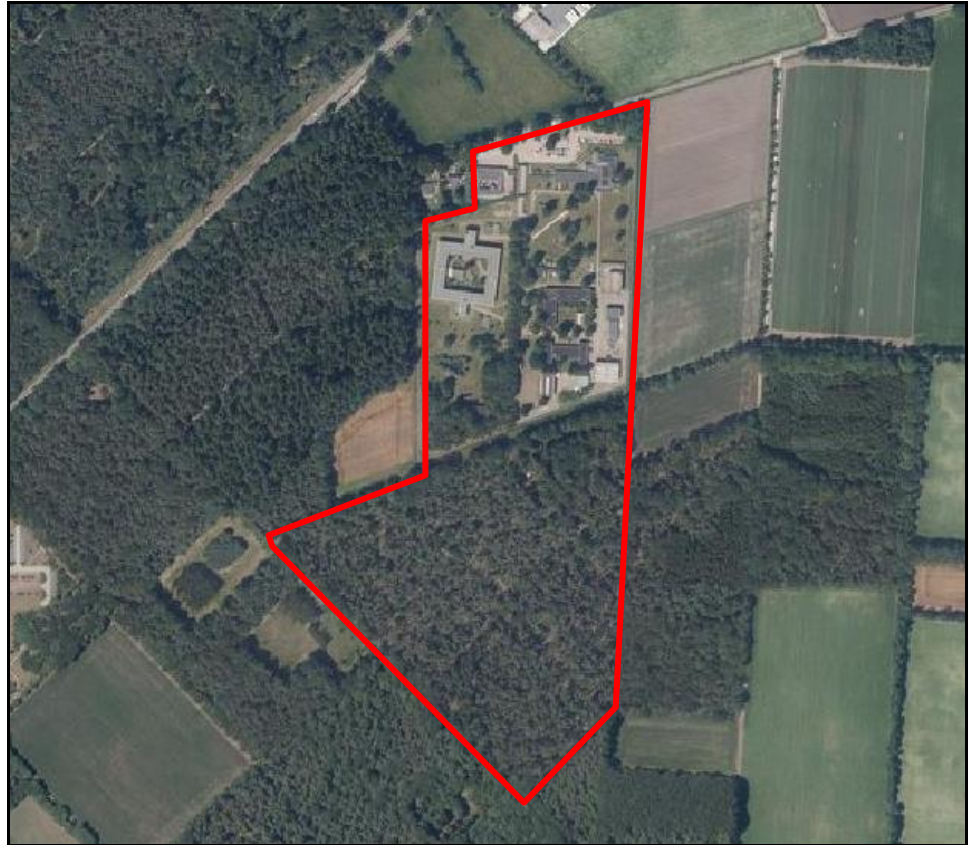
Initiatiefnemers hebben middels een tijdelijke vergunning het pand aan de Brand 77 te Zeeland in gebruik voor de huisvesting van maximaal 36 tijdelijke arbeidsmigranten. Hierbij mag een arbeidsmigrant maximaal 3 maanden per jaar op de locatie gehuisvest zijn. De huisvesting is gericht op een specifieke behoefte vanuit de markt. Dit betreft het huisvesten van verschillende groepen arbeidsmigranten. Zij worden ingezet om pieken in de arbeidsbehoefte van bedrijven uit de regio op te vangen. Verschillende bedrijven kennen door het jaar heen verschillende pieken waarvoor tijdelijke arbeiders worden ingezet. Voorbeelden hiervan zijn het oogsten van asperges (voorjaar), het oogsten van klein fruit (zomerperiode) en het inpakken van kerstpakketten (najaar).

Deze tijdelijke vergunning was in eerste instantie verleend voor een periode van 2 jaar. In deze periode heeft een evaluatie plaatsgevonden om te kijken of de huisvesting geen overlast geeft voor omwonenden. Uit deze evaluatie is naar voren gekomen dat formeel geen klachten ingediend zijn en tijdens de evaluatie zijn nieuwe afspraken gemaakt om eventuele overlast verder te beperken. Om deze reden is de tijdelijke vergunning met 3 jaar verlengd. Hierbij is door de gemeente de intentie uitgesproken om tijdens deze periode van 3 jaar de tijdelijke vergunning om te zetten naar een permanente toestemming voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

De permanente toestemming moet geregeld worden met een herziening van het bestemmingsplan. Met de tijdelijke vergunning is de onderliggende bestemming van het perceel niet gewijzigd. Deze is nog steeds toegesneden op het voormalige gebruik van het pand, zijnde het gebruik als jeugdgevangenis. Hiertoe heeft het pand in het vigerende bestemmingsplan een specifieke aanduiding voor de functie penitentiaire inrichting. Dit maakt dat het pand uitsluitend gebruikt mag worden als gevangenis. De huisvesting van het tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan binnen deze bestemming. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd, zodat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten permanent wordt toegestaan op de locatie. Tegelijkertijd wordt verzoek van de omwonenden, geregeld dat een individuele arbeidsmigrant maximaal 6 maanden per jaar op de locatie gehuisvest mag worden in de plaats van de huidige 3 maanden. Uit de evaluatie met de omwonenden is naar voren gekomen dat met name de wisseldagen zorgen voor onrust. Door te verblijfstijd te verlengen zijn er minder wisselmomenten en daarmee meer rust voor de omgeving. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de omwonenden.

Binnen het plangebied valt ook het naastgelegen forensisch psychologisch instituut. Dit is een bestaande functie. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen wijzigingen plaats. Het instituut blijft ongewijzigd in bedrijf, waarbij de bouwmogelijkheden gelijk blijven. Het instituut is op de hoogte dat zij onderdeel uitmaken van het plan.

Figuur 1  
Plangebied



## **1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

Voor onderhavige locatie is vigerend het bestemmingsplan 'Buitengebied', door de gemeenteraad vastgesteld op 12 november 2014. De bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk' met de nadere aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Aan het perceel is een bouwvlak toegekend. De locatie is verder voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel'.

Verder vigeert er plaatse het Parapluplan wonen en parkeren Landerd. Dit plan is vastgesteld op 27-06-2019. Hierin kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – herijking definities wonen' en 'overige zone – parkeernormen buitengebied'.

## **1.3 LEESWIJZER**

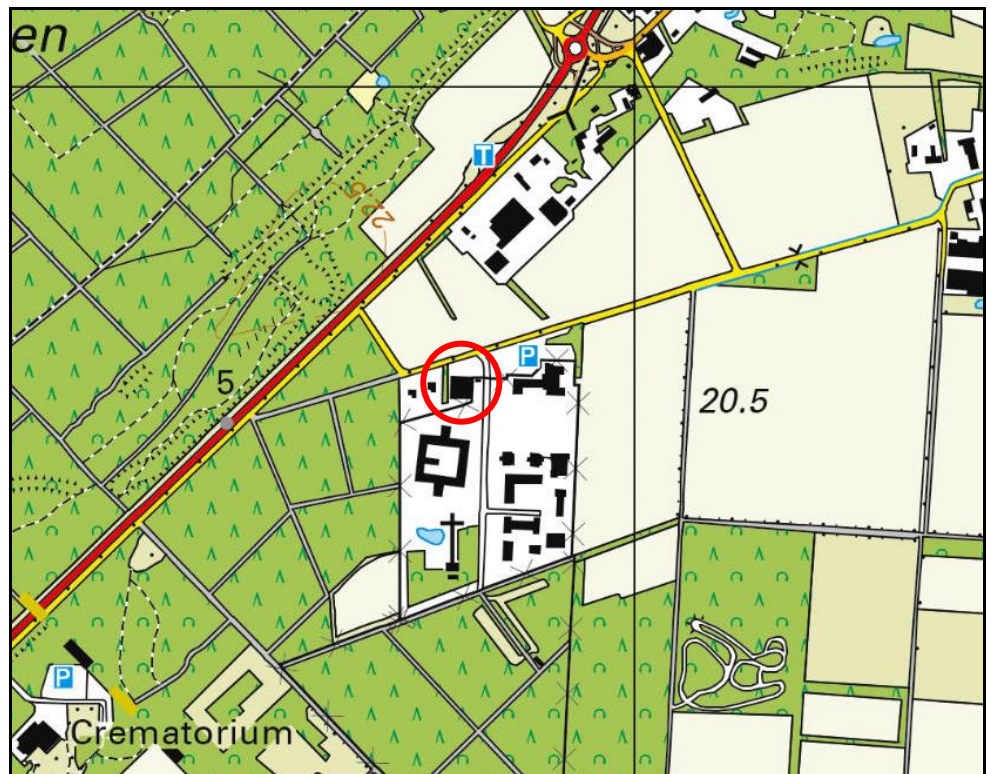
In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid aan bod. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing van het initiatief aan de relevante ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 worden de regels van het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 komt het aspect handhaving aan bod. Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het overleg en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK **2** ONTWIKKELING

### 2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De locatie Brand 77 te Zeeland is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd. De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Zeeland. Op het perceel is aanwezig de voormalige jeugdgevangenis welke volgens de Basisadministratie Gemeente is gebouwd in het jaar 1970. Ten westen en zuiden van het projectgebied bevindt zich een bosgebied. Ten oosten van het projectgebied zijn voor het merendeel landbouwgronden gelegen. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich lintbebouwing. Dit is een uitloper van de kern Zeeland. Ten oosten van het project gebied ligt een forensisch psychiatrisch instituut, wat onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Figuur 2  
Topografische ligging  
projectgebied





## 2.2 GEBRUIK PAND

### **Huidig bestemming en gebruik**

Het pand is op dit moment bestemd als penitentiaire inrichting (gevangenis). Met een tijdelijke vergunning is het gebruik van het pand voor het huisvesten van maximaal 36 tijdelijke arbeidsmigranten toegestaan. Een individuele arbeidsmigrant mag op dit moment maximaal 3 maanden op de locatie gehuisvest worden. Het tijdelijke gebruik wordt met voorliggend bestemmingsplan permanent mogelijk gemaakt.

### **Doelgroep**

Met de locatie Brand 77 richten initiatiefnemers zich op een specifieke behoefte vanuit de markt, namelijk het huisvesten van arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten worden ingezet om pieken in de arbeidsbehoefte van bedrijven uit de regio op te vangen. Door het jaar heen is er sprake van verschillende pieken, zoals het oogsten van asperges (voorjaar), het oogsten van klein fruit (zomerperiode) en het inpakken van kerstpakketten (najaar). Iedere groep zal maximaal 6 maanden in het pand gehuisvest zijn. Daar het pand reeds in gebruik is met een tijdelijke vergunning is de vraag vanuit de markt bevestigd. Het pand is gedurende deze periode altijd in gebruik geweest.

Op dit moment heeft de huisvesting van dergelijke arbeiders minder aandacht. Huisvesting vindt vaak plaats op campings of niet als woonruimte ingerichte bouwwerken. Met het bieden van de permanente mogelijkheid voor huisvesting op de locatie Brand 77 kan ook deze groep een structureel goede huisvesting gegeven worden.

### **Geschiktheid pand**

De voormalige jeugdgevangenis gelegen aan de Brand 77 te Zeeland is een pand dat gezien haar opzet past binnen de filosofie van de initiatiefnemers. Het gebouw was reeds onderverdeeld in verschillende kamers ten behoeve van de voormalige huisvesting van 36 gedetineerden. Dit is gelijk aan het maximale aantal arbeidsmigranten dat gehuisvest wordt. De kamerverdeling en de sanitaire voorzieningen zijn hierop ingericht. Daarbij is de brandveiligheid van het pand zeer goed op orde. Door het voormalige gebruik als gevangenis, golden strenge eisen. Deze installatie is nog steeds aanwezig en met de ingebruikname van het pand met de tijdelijke vergunning is tevens een vergunning brandveilig gebruik verleend (deze vergunning is niet tijdelijk, omdat de indeling van het pand niet wijzigt is een nieuwe vergunning niet noodzakelijk). Het gebouw biedt toekomstige bewoners de mogelijkheid tot een privéruimte, waarbij er voldoende mogelijkheden zijn voor het ontplooiën van sociale activiteiten in de gezamenlijke ruimtes en voorzieningen. Hiermee is de leefbaarheid voor de toekomstige bewoners gegarandeerd.

In het pand is een ruimte ingericht waar een beheerder kantoor houdt. Deze is onder andere verantwoordelijk zijn voor het bijhouden van het register en het houden van toezicht op de locatie, maar ook aanverwante activiteiten ontplooiën en onderhouden.

Alle te huisvesten arbeidsmigranten zullen hun hoofdverblijf elders hebben (ze zijn niet ingeschreven in de gemeente Landerd). Zij zullen niet langer dan 6 maanden op de locatie Brand 77 logies hebben. De beheerder houdt het register bij. De personen welke in het pand gehuisvest worden, mogen werkzaamheden verrichten in Nederland. De beheerder van het pand zal hier mede op toezien.

### **Initiatiefnemers**

De initiatiefnemers investeren in de aankoop van gebouwen welke zij omvormen naar humane huisvesting voor zorg- en hulpbehoevenden alsook arbeidsmigranten. Er wordt



hierbij niet alleen voor de huisvesting gezorgd, ook wordt gezorgd voor begeleiding van de bewoners van de panden in eigendom. Hierbij valt te denken aan het begeleiden van bewoners bij het inschrijven bij de gemeente, het regelen van verzekeringen en het wijzen op de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding. Verder worden de door cliënten beheerde panden systematisch gecontroleerd en is er intensief contact met omwonden.

#### **Voorwaarden wijziging gebruiksmogelijkheden**

Aan het omzetten van het gebruik van de voormalig jeugdgevangenis zijn door de gemeente voorwaarden verbonden. Bovendien zijn met de omwonenden afspraken gemaakt. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- de huisvestingslocatie dient een beheerder op het pand te hebben die zorgt voor dagelijks toezicht en onderhoud en de begeleiding en ondersteuning van de bewoners.
- ledere afzonderlijke arbeidsmigrant mag maximaal 6 maanden per kalenderjaar verblijven op de betrokken locatie.
- het aantal verblijfseenheden is maximaal 24;
- het aantal gehuisveste personen is maximaal 36.
- er wordt een nachregister bijgehouden.
- er is een huisreglement aanwezig.

#### **Forensisch psychiatrisch instituut**

Binnen het plangebied is tevens een forensisch psychiatrisch instituut aanwezig. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen wijzigingen plaats in de planregeling. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden terwijl ook de gebruiksmogelijkheden ongewijzigd blijven. Deze functies liggen in het huidige plan eveneens binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Beleidsmatig is het niet mogelijk om de twee functies van elkaar los te koppelen.

#### **Totaal plangebied**

Binnen het plangebied worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt en het bestemmingsvlak en het bouwvlak blijven ongewijzigd. Het plan ziet uitsluitend toe op een gebruikwijziging van de voormalige jeugdgevangenis. Deze mag in de gewenste situatie gebruikt worden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

# HOOFDSTUK **3** PLANOLOGISCHE ASPECTEN

---

## **3.1** NATIONAAL KADER

### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota

Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën niet dan schaden zij de nationale belangen. Het Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen voor gemeenten.

### 3.1.3 *Nationaal Waterbeleid*

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperiodes vragen een ander waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een meesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

### 3.1.4 *Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

### 3.1.3 Afweging Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande bebouwing. Het betreft enkel een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Vanuit het Rijksbeleid zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

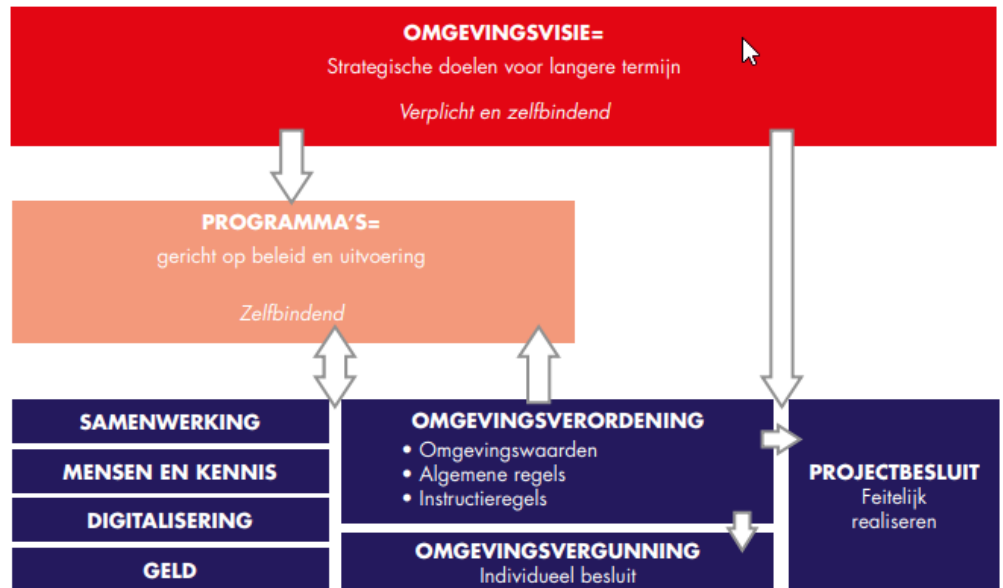
### 3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

De omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving is op 14 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. Tegelijkertijd behoren de elementen niemand persoonlijk toe. In de zorg voor het monitoren, duiden en beïnvloeden van genoemde afhankelijkheden en veranderingen ligt er een noodzaak om handelingsvermogen te organiseren. Die noodzaak doet zich voor wanneer dit handelingsvermogen niet vanzelfsprekend tot stand komt, of zich zodanig manifesteert dat de balans tussen de vier elementen verstoord raakt of dreigt te raken. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft er op haar beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De provincie vindt dat maatschappij toekomst – meer dan ooit – moet samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

In de omgevingsvisie wordt niet ingegaan op huisvesting van arbeidsmigranten. Wel streeft de provincie een goed woon- en verblijfsklimaat na voor alle bewoners en bezoekers van Brabant. Door de arbeidsmigranten een goede huisvesting te bieden wordt hieraan voldaan.

Op dit moment is de provincie bezig om het sectorale beleid af te stemmen op de Omgevingsvisie. De richting die vanuit de kernwaarden wordt meegegeven, speelt hierbij een belangrijke rol: niet alleen beschermen maar juist bezien hoe functies samengaan en hoe ze elkaar versterken. Dit gebeurt door beleid en maatregelen uit te werken in programma's en ook door waarden te beschermen via de omgevingsverordening. Sommige onderwerpen worden (verplicht) opgenomen in de omgevingsverordening zoals het natuurnetwerk, werelderfgoed en stiltegebieden.



De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten, vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor onze uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt, staat op dit moment nog niet vast. Bij die keuze is het belangrijk dat de programma's in verbinding staan met elkaar én elkaar versterken. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is nader invulling gegeven aan het beleid.

### 3.2.2

#### *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten geldt dat deze gezien kan worden als een vestiging van niet-agrarische functie in het buitengebied. Voor het eveneens binnen het plangebied gelegen forensisch psychiatrisch instituut geldt dat dit een bestaande niet-agrarische functie is binnen het plangebied. Voor de vestiging van een functie zijn in de omgevingsverordening regels vastgelegd (3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied). Deze regels luiden als volgt:

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
  - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
  - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.
2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
  - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
  - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
  - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
  - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
  - a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
  - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
  - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Ad 1a.

De functie is reeds aanwezig, middels een tijdelijke vergunning. Dit voor een duur van inmiddels meer dan 2 jaar. Tijdens deze periode zijn geen klachten binnen gekomen bij de gemeente. Daarbij is de locatie zeer specifiek, juist omdat binnen het plangebied eveneens het forensisch psychiatrisch instituut is gelegen. Dit maakt dat het pand voor veel functies niet geschikt is (maatschappelijke functies met kinderen bijvoorbeeld). De gemeente heeft om deze reden besloten dat specifiek voor deze locatie huisvesting van arbeidsmigranten een geschikte functie is.

Eén van de redenen van de gemeente om de nieuwe functie met een tijdelijke vergunning toe te staan was ter toetsing of er geen overlast of belemmeringen zouden zijn voor de omliggende functies. Er is gebleken dat deze er niet zijn. In hoofdstuk 5 wordt ook getoetst aan wettelijke normen op de verschillende milieuaspecten als fijnstof en geur. Hieruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan.

Ad 1b.

Er is geen sprake van een splitsing van het bouwperceel. Het plan ziet uitsluitend toe op de wijziging van gebruik van een deel van het bestemmingsvlak.

Ad 1c.

Er is geen overtollige bebouwing. Alle bestaande bebouwing wordt hergebruikt, dan wel wordt het bestaande gebruikt voortgezet. Voor het forensisch psychiatrisch instituut blijft het gebruik van de bebouwing gelijk. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen wijzigingen in de mogelijkheden plaats.

Ad 1d.

De functie heeft geen betrekking op de genoemde activiteiten.

Ad 2a.

De nieuwe functie heeft geen publiek aantrekkende werking, uitsluitend de arbeidsmigranten zullen het pand bezoeken. Voor overige deel, het forensisch psychiatrisch instituut, vinden er geen wijzigingen plaats.

Ad 2b.

De specifieke gebruiksmogelijkheden zijn in de regels van dit plan vastgelegd.

Ad 2c.

Er vindt binnen het plangebied geen opslag of stalling buiten plaats.

Ad 2d.

Het plan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de huisvesting. Als er de wens is om uit te breiden, zal de huisvesting verplaatst moeten worden. Voor het forensisch psychiatrisch instituut geldt dat de mogelijkheden ongewijzigd zijn ten opzichte van het vigerende plan.

Ad 3a.

De toegestane oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe als gevolg van dit plan. Deze blijft op dezelfde omvang gemaximaliseerd.

Ad 3b.

Er is geen sprake van detailhandel.

Ad 3c.

Er is geen sprake van een voorziening voor vrije tijd of zorg.



Verder geldt dat de locatie is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Voor plannen binnen geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.32 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit artikel luidt als volgt:

*Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:*

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

*Lid 2*

*De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 1a. en lid 2.

Met het plan wordt geen nieuwe bebouwing of verharding mogelijk gemaakt. De aanwezige waarden binnen het plangebied, in de vorm van houtwallen en landschapselementen en de waarde die het plangebied heeft voor het waterhuishoudingsstelsel worden niet aangetast. Met de uitvoering van het beplantingsplan wordt de waarden juist versterkt.

Ad 1b.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn regels gesteld waarmee de aanwezige waarden binnen het plangebied worden beschermd.

Ad 1c.

Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan het inpassingsplan 'BRAND 77', met kenmerk 140819/260320. Met dit inpassingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het herstellen van de laanbeplanting aan de Brand. Hiermee heeft het plan een positieve bijdrage aan de waarden in het gebied.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 3.2.3

#### *Bevordering ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie

methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen'
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

De gemeente Landerd heeft dit beleid van de provincie nader uitgewerkt in een Beleidskader, het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd. Op de wijze waarop aan dit kwaliteitskader wordt voldaan, en daarmee aan de Interim omgevingsverordening, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.4.

Aan de voorwaarden vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt voldaan.

### **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

#### **3.3.1 *Strategische Visie***

De gemeente wil in 2020 een gemeente zijn, waar – gemeten naar de mogelijkheden van de eigen schaal – voldoende werkgelegenheid wordt geboden, voor de eigen inwoners, binnen de eigen gemeentegrenzen.

Een gemeente ook, waar – als versterking van dat streven – startende en kleinschalige ondernemers zich graag vestigen en in het algemeen, ondernemers een klimaat ervaren waarin hen ruimte wordt geboden. Ondernemers moeten zelf investeren en kwaliteit bieden. Als zij die kwaliteit willen uitbreiden, moeten ze een positieve gemeente treffen, die primair de houding aanneemt van "ja, mits ..." in plaats van "nee, tenzij ...". Daarbij moeten ondernemers – zoals alle burgers – kunnen rekenen op een snelle gemeentelijke besluitvorming.

In deze strategische visie, staat een positief woon-, werk- en leefklimaat centraal. Een positief ondernemersklimaat, ondersteund door mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding, is daar een belangrijke invulling van. Landerd zal in dat opzicht concurrerend met zijn omgeving kunnen zijn door de beschikbare ruimte, die van hoge kwaliteit is en een naar verhouding gunstige grondprijs heeft. Het aanbieden van ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten past binnen deze visie.

#### **3.3.2 *Structuurvisie 2013***

Op 30 januari 2014 heeft de gemeente Landerd de Structuurvisie 2013 vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. Als een project past binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie kan er meegewerkt worden aan dat project. Er is hierbij onderscheid gemaakt in 8 deelgebieden en zes beleidsvelden (onderverdeeld in 10 functies, waaronder de voor dit plan relevante functie bedrijvigheid).

Per deelgebied en per functie is specifiek beleid opgesteld. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het een bebouwingsconcentratie. Onder "Bebouwingsconcentraties" worden de concentraties van bebouwing buiten de kernen gerekend.

In beginsel sluit de gemeente Landerd geen enkele functie uit in de bebouwingsconcentraties, al gelden voor sommige functies wel (strengere) regels. Het gaat binnen de bebouwingsconcentraties veelal om het bieden van maatwerk op de

plek. Voor bedrijfsontwikkelingen geldt dat deze in de bebouwingsconcentraties toelaatbaar zijn. De gemeente wil aan bedrijfsontwikkelingen van bestaande bedrijven en omschakeling van agrarische bedrijven naar reguliere bedrijven in de bebouwingsconcentraties medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

1. Het initiatief is kleinschalig van opzet, passend in de bebouwingskarakteristiek van het betreffende lint. Deze karakteristiek kan per lint in geringe mate verschillen;
2. Het initiatief valt maximaal in milieucategorie 3.1;
3. Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op;
4. Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".
5. Het initiatief veroorzaakt geen onevenredig negatieve effecten op de andere functies in de bebouwingsconcentraties.
6. Het initiatief leidt niet tot risicovolle verkeerssituaties;
7. Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Op deze voorwaarden wordt in het navolgende nader ingegaan:

Ad 1.

Voor de ontwikkeling wordt een bestaand pand gebruikt. De bebouwingskarakteristiek wordt hiermee niet aangetast.

Ad 2.

De logiesfunctie (pension) is gelijk aan een bedrijf in de milieucategorie 1.

Ad 3.

Er wordt uitsluitend op eigen terrein geparkeerd. Zie ook paragraaf 4.5.

Ad 4.

Op dit kader wordt in paragraaf 2.3.4 nader ingegaan. Hier wordt aangetoond dat aan dit kader wordt voldaan.

Ad 5.

Uit de toetsing in hoofdstuk 5 blijkt dat de omliggende functies niet belemmerd worden door de ontwikkeling. Hierbij is nader onderzoek uitgevoerd naar het geluidsaspect ten opzichte van de naastgelegen woning.

Ad 6.

De bedrijfsfunctie is gelegen aan een weg met weinig verkeer. De uitweg van de locatie biedt een goed overzicht op de weg. De verkeersveiligheid is hiermee gewaarborgd.

Ad 7.

Op deze aspecten, voor zover van toepassing, wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan passend is binnen de structuurvisie 2013.

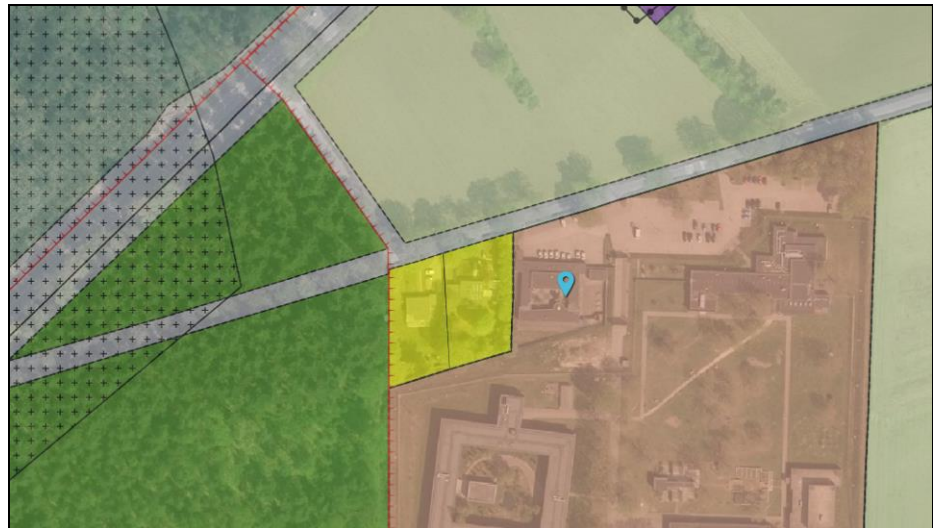
### 3.3.3

#### Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan dat vigeert, is het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Buitengebied, herziening 1" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 12 februari 2015. De geldende bestemming ter plaatse is "Maatschappelijk" met de aanduidingen "bedrijfswoning uitgesloten" en "specifieke vorm van maatschappelijk – 1". De bestemming "maatschappelijk" is voorzien van een bouwvlak,

waarbinnen maximaal 10.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig mag zijn. Tot slot ligt over het plangebied de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied” en “wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel”.

Figuur 3  
Uitsnede bestemmings-  
plankaart



### 3.3.4

#### *Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd*

Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd vastgesteld. Dit kader is een uitwerking van de provinciale normen uit de Verordening ruimte. In het kwaliteitskader is een categorisering uitgewerkt. Dit heeft geleid tot drie categorieën, te weten:

- Categorie 1: lichte impact
- Categorie 2: beperkte impact
- Categorie 3: aanzienlijke impact

Het onderscheid tussen de categorieën komt voort uit de ruimtelijke impact die een ontwikkeling heeft. Categorie 1 ontwikkelingen hebben een beperkte ruimtelijke impact. Hiertegenover hoeft slechts een beperkte investering in kwaliteitsverbetering te staan. Veelal zal landschappelijke inpassing voldoende zijn.

Categorie 2 ontwikkelingen hebben meer ruimtelijke impact. Alleen landschappelijke inpassing volstaat hier niet. Verder zal aansluiting gezocht moeten worden bij de recepten en projecten uit het landschapsbeleidsplan. Ook zal er, indien mogelijk en als de betreffende ontwikkeling daar ruimte toe biedt, één maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel getroffen moeten worden.

Tot slot zijn er categorie 3 ontwikkelingen welke een grote ruimtelijke impact hebben. Bij een dergelijke ontwikkeling moet er sprake zijn van landschappelijke inpassing. Verder moet aansluiting gezocht worden bij de recepten en projecten uit het landschapsbeleidsplan. Ook zullen er, indien mogelijk en als de betreffende ontwikkeling daar ruimte toe biedt, twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel getroffen moeten worden.

Voorliggend plan is door de gemeente beoordeeld. In dit kader is besloten, omdat er sprake is van een zeer beperkte ruimtelijke impact, dat er sprake is van een categorie 1 ontwikkeling. In het beleidskader is ook aangegeven dat de huisvesting van



arbeidsmigranten een categorie 1 ontwikkeling is. Dit maakt dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. De opgestelde inpassing is als bijlage 1 bij de dit plan bijgevoegd en weergegeven in navolgende figuur.

Het plangebied wordt reeds in het landschap verankert. De inpassing zal worden versterkt door navolgende maatregelen:

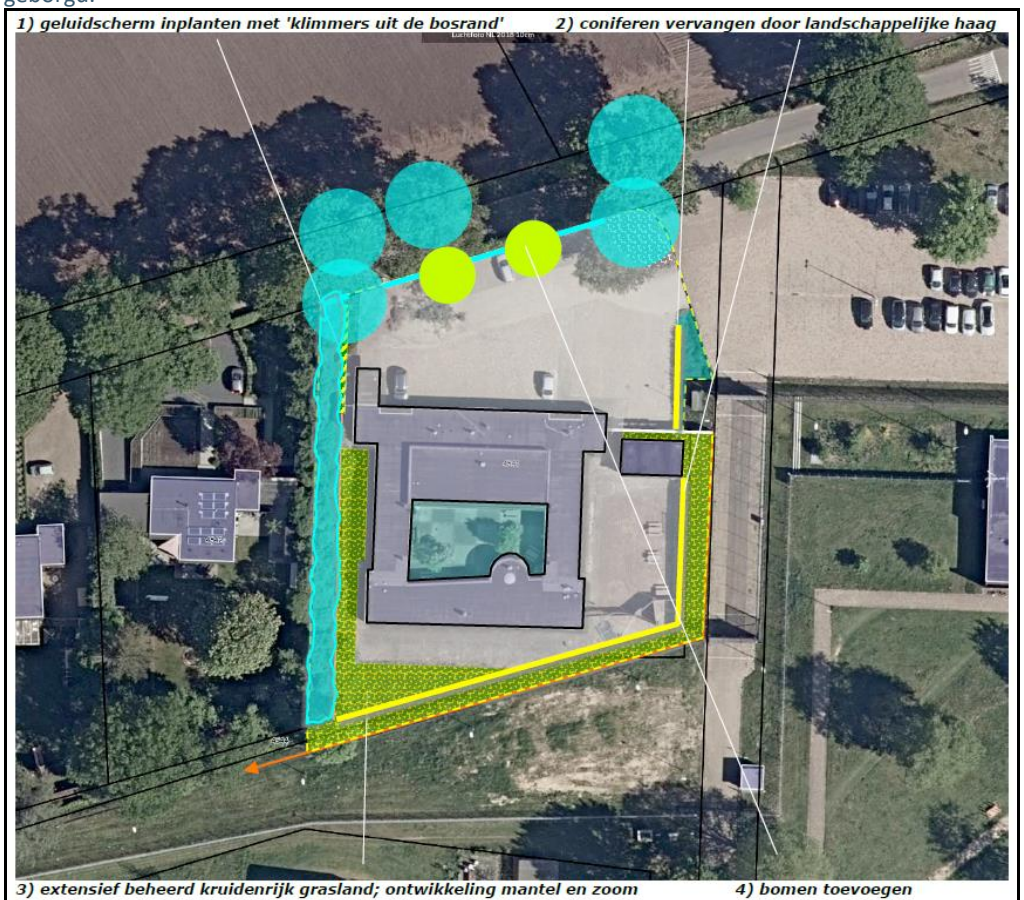
1. Het geluidsscherm zal worden ingeplant met klimplanten die van nature in de bosrand voorkomen; 'klimmers uit bosrand'
2. De aanwezige coniferenhagen zullen worden vervangen door beter in het landschap passende hagen.
3. Het frequent gemaaide gazon zal worden omgezet in extensief beheerd kruidenrijk grasland en levert zo een bijdrage aan de ontwikkeling van mantel- en zoom.

De inpassing heeft uitsluitend betrekking op het deel van het plangebied waar de wijzigingen plaatsvinden.

Het plan is beoordeeld door de kwaliteitscommissie. De commissie kan instemmen met het voorstel mits ook de twee (extra) bomen aan de voorzijde van de parkeerplaats wordt opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan en dat de kwaliteitsverbetering op juiste wijze wordt geborgd in het bestemmingsplan.

De bomen zijn opgenomen in het inpassingsplan en de regels is kwaliteitsverbetering geborgd.

Figuur 4  
Landschappelijke  
inpassing



### 3.3.5

#### Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Landerd 2020

In september 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Landerd de Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten Landerd vastgesteld. In dit beleid zijn de randvoorwaarden voor de huisvesting van arbeidsmigranten vastgelegd.

In het beleid worden de verschillende typen huisvesting van arbeidsmigranten die de gemeente Landerd toe wil staan behandeld. Het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen is binnen stedelijk gebied toegestaan. De locatie is niet gelegen in het stedelijk gebied. Hiermee is de ontwikkeling niet passend binnen het beleid.

Het beleid laat ruimte voor maatwerk, waarbij gekeken wordt naar de locatie en de specifieke eigenschappen van het gebouw. Zo is de brandveiligheid van het pand zeer goed op orde. Dit door het voormalige gebruik als gevangenis, waarbij strenge eisen gelden. Deze brandbeveiligingsinstallatie is nog steeds aanwezig en in gebruik. Verder is het gebouw reeds ingericht op het huisvesten van 36 personen. De kamerverdeling is zodanig dat hier eenvoudig in voorzien kon worden. De sanitaire voorzieningen zijn hierop ingericht, net als de recreatieve ruimtes. Hiermee is de leefbaarheid voor de toekomstige bewoners gegarandeerd. Verder zijn de hergebruik mogelijkheden van het pand beperkt, gezien de ligging naast een forensisch psychiatrisch instituut. De afstand tot het stedelijk gebied is beperkt.

Verder is met initiatiefnemer afgesproken dat er sprake is van structureel toezicht. Deze voorwaarde is vastgelegd in de tijdelijke vergunning en ook in de regels van dit bestemmingsplan is deze voorwaarde verankerd. Bij de ingang van het pand is de ruimte aanwezig waar de beheerder kantoor houdt. De gemeente heeft eerst met een tijdelijke vergunning toestemming verleend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit om te kijken of de functie past in de omgeving en er sprake is van overlast. Uit deze evaluatie is naar voren gekomen dat formeel geen klachten ingediend zijn en tijdens de evaluatie zijn nieuwe afspraken gemaakt om eventuele overlast verder te beperken, welke verwerkt zijn in de voorwaarden die de gemeente stelt aan de huisvesting op de locatie. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- de huisvestingslocatie dient een beheerder op het pand te hebben die zorgt voor dagelijks toezicht en onderhoud en de begeleiding en ondersteuning van de bewoners.
- ledere afzonderlijke arbeidsmigrant mag maximaal 6 maanden per kalenderjaar verblijven op de betrokken locatie.
- het aantal verblijfseenheden is maximaal 24;
- het aantal gehuisveste personen is maximaal 36.
- er wordt een nachtregister bijgehouden.
- er is een huisreglement aanwezig.

De voorwaarden zijn geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Het gebouw aan de Brand 77 voldoet aan de overige criteria die de gemeente stelt bij het hergebruiken van leegstaande gebouwen, te weten:

- Tot deze categorie behoren leegstaande bestaande gebouwen, zoals kloosters, zorgcomplexen, schoolgebouwen, kantoorpanden.
- Het aantal gehuisveste arbeidsmigranten met een maximum van 150 personen dient te worden afgestemd op de ligging, de omvang van de locatie, de bereikbaarheid, de woon- en leefklimaat en parkeergelegenheid. De gemeente mag hier gemotiveerd van afwijken.
- Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat voor invloed het heeft op de wooncontingenten dat de gemeente Landerd ter beschikking heeft.

- Er dient een gemeenschappelijk ruimte aanwezig te zijn waar ruimte is voor ontspanning.
- De omgeving mag hierbij niet belemmerd worden en hinder ervaren.

De locatie betreft een leegstaand pand, die voorheen een maatschappelijke functie had, namelijk jeugdgevangenis. Het aantal arbeidsmigranten dat op de locatie gevestigd wordt is 36, waarmee onder de grens van 150 personen gebleven wordt. Doordat de locatie de afgelopen jaren met een tijdelijke vergunning al voor de huisvesting in gebruik is geweest, is duidelijk geworden dat het woon- en leefklimaat, de bereikbaarheid, de omvang van de locatie, en de bereikbaarheid afgestemd zijn om de omgeving waar het gebouw ligt. De ontwikkeling gaat niet ten koste van het woningcontingent van de gemeente Landerd. In het gebouw is voorzien in een gemeenschappelijke ruimte voor ontspanning. Er zijn nadere afspraken met de omgeving gemaakt, om overlast te beperken. Deze afspraken zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan.

#### **Concluderend**

Het is een unieke locatie die zich niet voor veel andere invullingen leent. Gezien de specifieke kenmerken van het gebouw, de locatie nabij de kern is gelegen en de ligging van de locatie in de omgeving is het mogelijk om voor deze locatie maatwerk toe te passen.



# 4

## HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

---

### 4.1 TOETSING MILIEUASPECTEN

Bij de toetsing van de milieuaspecten is het forensisch psychologisch instituut buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat er binnen dit deel van het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden in de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden. Bedrijvigheid in de omgeving moet reeds rekening houden met de aanwezigheid van het dit instituut. Verder geldt dat het instituut ten opzichte van de omliggende functies een ongewijzigde invloed heeft als gevolg van dit plan. De ontwikkeling is op alle aspecten neutraal.

### 4.2 BODEM

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Dit plan ziet alleen toe op een wijziging van een reeds bestaande verblijfsfunctie waarbij mensen langere tijd op de locatie verblijven en overnachten, zijnde een gevangenis. Er is en blijft sprake van langdurig gebruik. Aangezien er geen wijziging is van de gebruiksfunctie, het is en blijft een verblijfsfunctie waarbij mensen langere tijd op de locatie verblijven en overnachten, is een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

Daarbij is het ten behoeve van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden niet noodzakelijk dat de grond geroerd wordt door sloop- dan wel bouwwerkzaamheden. Een nader onderzoek naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid is niet noodzakelijk.

### 4.3 GELUID

Het gebruik van het pand is hoegenaamd gelijk aan het gebruik van de pand zoals dat nu toegestaan is. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk in pandig plaats. De enige wijziging welke plaats kan vinden is een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

#### BESPREKING RESULTATEN

*De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen met de aangevraagde bedrijfssituatie in de dag-, avond- en nachtperiode aan een etmaal-waarde van 45 dB(A).*

*De berekende maximale geluidsniveaus voldoen aan de grenswaarden van 65 dB(A) etmaalwaarde op omliggende geluidgevoelige objecten.*

*De indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de locatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*

#### BEPALING WOON- EN LEEFKLIAMAAT

*Zowel de Handleiding industrielawaai en vergunningverlening, als de diverse methoden om hinderlijkheid van (industrie)lawaai te beoordelen stellen dat boven een etmaalwaarde van 50 dB(A) het woon- en leefklimaat van de betreffende woningen verminderd wordt.*

*Op basis van de hoogst berekende etmaalwaarde (LEtmaal) uit tabel 5.1 van 39 dB(A) op de woning aan de Brand 79 mag geconcludeerd worden dat sprake is van een "Goed" woon- en leefklimaat.*

#### CONCLUSIE

*Voor onderhavige locatie de toekomstige geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Hierbij is voor zowel bronnen als toetsingskader uitgegaan van worstcase aannames.*

*Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau voldoen aan Stap 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering.*

*De verkeersaantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*

*In dit onderzoek wordt een goed woon- en leefklimaat op de omliggende geluidgevoelige objecten in voldoende mate aangetoond.*

*Zoals blijkt uit het uitgevoerde onderzoek wordt voldaan aan de wettelijke eisen. De ontwikkeling zal niet leiden tot overlast voor de omwonenden. Het aspect geluid is geen belemmering voor de voortgang van het plan.*

## 4.4

### LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijnstof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (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 zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op

luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen (netto) worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg.

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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 fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal 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 blootgestelde toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 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. Ook een gevangenis wordt niet als zodanig bestempeld.

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

Met de ontwikkeling kan het aantal verkeersbewegingen van en naar het terrein toenemen. Om te bepalen of deze ontwikkeling een project in betekende mate is, waarbij een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is, is de NIBM-tool van Ministerie van Infrastructuur en Milieu ingevuld. Het aantal verkeersbewegingen is gelijk aan het aantal verkeersbewegingen zoals benoemd in de paragraaf geluid, te weten 46 lichte voertuigen. In de onderstaande figuur is de uitkomst van de NIBM-tool weergegeven.

Figuur 5  
Uitsnede grootschalige  
Concentratie- en  
Depositiekaarten  
Nederland, fijnstof PM<sub>10</sub>

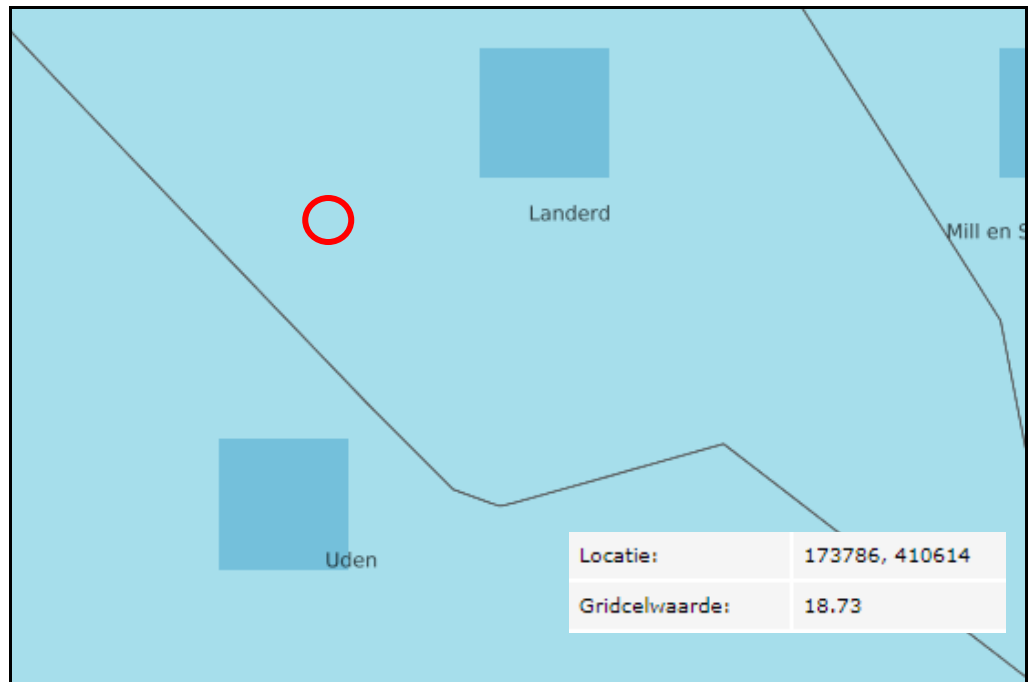
| Jaar van planrealisatie  |                                       | 2019 |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 46   |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,04 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Uit de NIBM-tool blijkt dat de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als een project aangemerkt kan worden dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Er moet verder sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat volgens de wettelijke normen. Hiervan is sprake als de achtergrondconcentratie fijn stof de norm van 40 µg/m<sup>3</sup> niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof in kaart is gebracht. Een uitsnede van deze kaart (meetjaar 2018) is als navolgend figuur opgenomen. De fijnstof concentratie in de projectomgeving bedraagt 18,73 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ver onder de maximale waarde. Naast het landelijke beleid heeft de provincie Noord-Brabant een aanvullend toetsingskader vastgelegd in de Brabantse Zorgvuldigheidsscore veehouderij. De in dit toetsingskader te hanteren norm bedraagt 31,2 µg/m<sup>3</sup>. Als de waarde binnen het projectgebied gelijk of hoger is dan deze norm, kan het zijn dat er belemmeringen ontstaan voor omliggende veehouderijen. In de omgeving van het project gebied zijn geen bronnen welke een grote emissie van fijnstof hebben. Daardoor zullen de grenswaarden niet overschreden worden.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit.

Figuur 6  
Uitsnede grootschalige  
Concentratie- en  
Depositiekaarten  
Nederland, fijn stof  
PM<sub>10</sub>



#### 4.5 PARKEREN

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitsluitend gekeken naar de wijziging die plaats vindt (van jeugdgevangenis naar huisvesting van arbeidsmigranten). Dit betekent dat de parkeerbehoefte van het forensisch psychiatrisch instituut buiten beschouwing is gelaten.

De huidige bestemming staat voor het deel van het plangebied waar de wijziging plaatsvindt een penitentiaire inrichting toe. Volgens de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is er bij een penitentiaire inrichting een parkeerbehoefte van 3,4 parkeerplaatsen per 10 cellen. Er zijn 20 cellen wat betekent dat er in de huidige situatie een parkeerbehoefte is van 7 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie is er sprake van maximaal 24 kamers, voor 36 personen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Er geldt een parkeerbehoefte van 0,7 parkeerplaatsen per kamer. Dit betreft de norm voor 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)'. Dit geeft in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerbehoefte toe met 10 parkeerplaatsen ten opzicht van de huidige behoefte.

Op het perceel zijn de 17 parkeerplaatsen reeds aanwezig. Met dit aantal van 17 aanwezige parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte, ook na de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Er zal geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan.

Figuur 7  
Ligging parkeerplaatsen



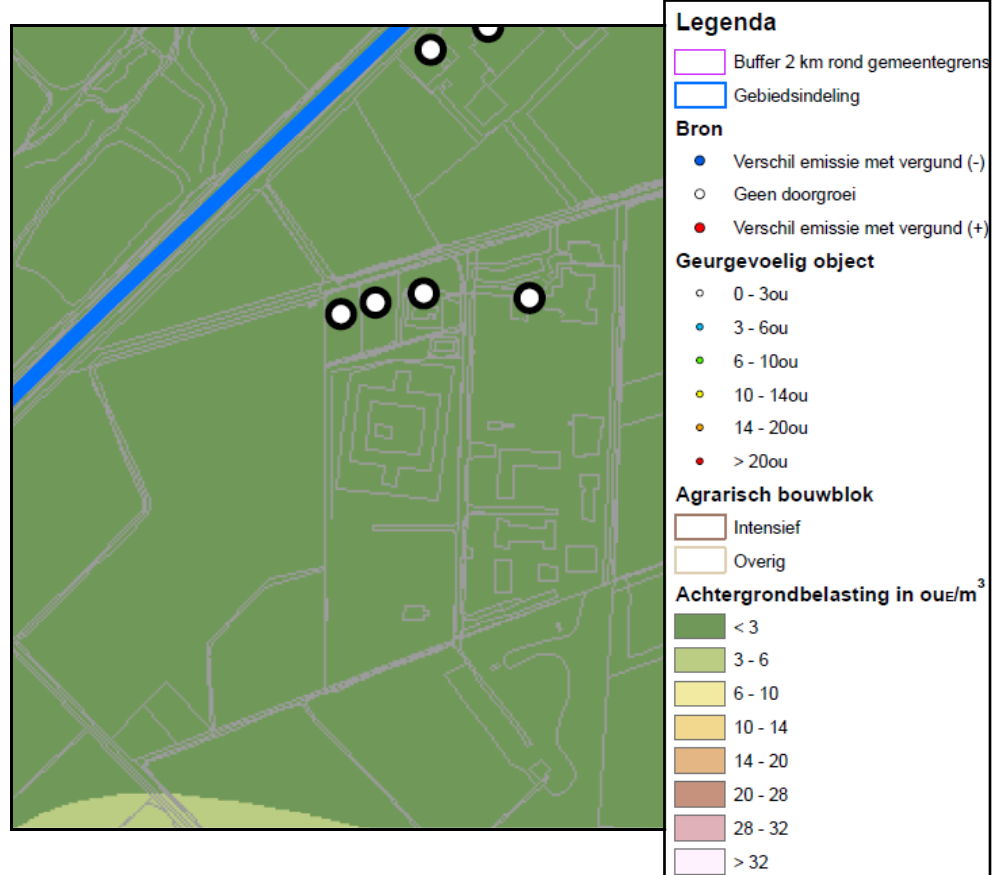
#### 4.6 GEUR

De vraag welke bij het geuraspect naar voren komt is de vraag of er sprake is van een belemmering voor omliggende veehouderijen. Hierbij is van het belang of het pand aan te merken is als een geurgevoelig object. Een gebouw is geurgevoelig als het naar aard en inrichting geschikt is voor menselijk gebruik. Aangezien in het pand permanent mensen verblijven is er met de huidige bestemming penitentiaire inrichting sprake van reeds een geurgevoelig object. Dit betekent dat de omliggende veehouderijen bij het eventuele ontwikkelingsplannen rekening moeten houden met het perceel Brand 77. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden, zonder dat sprake is van een vergroting of aanpassing van het bestaande gebouw, zorgt hiermee niet voor een extra belemmering voor omliggende veehouderijen.

Een anders aspect dat speelt bij de beoordeling van het aspect geur is het woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling is alleen mogelijk als er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gemeente Landerd heeft ten behoeve van haar geurverordening berekeningen uit laten voeren naar de ontwikkelingsscenario's en de gevolgen voor de achtergrondbelasting.

Uit de doorrekening van het scenario met de hoogste geurnormen blijkt dat de achtergrondgeurbelasting op het perceel laag blijft, te weten onder de  $3,0 \text{ OU}_E/\text{M}^3$ . De achtergrondgeurbelasting is met een dergelijk lage achtergrondgeurbelasting aan te merken als zeer goed. Dit maakt dat de achtergrondgeurbelasting geen belemmering vormt voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand.

Figuur 8  
Uitsnede kaart  
'geursituatie  
ontwikkelscenario met  
normen 2 en 10' van de  
gemeente Landerd



#### 4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een hulpmiddel voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkeling. De handreiking biedt richtafstanden voor bedrijfscategorieën tot omliggende gevoelige functies. Hierbij geldt dat als aan de richtafstand voldaan wordt, ervan uit gegaan kan worden dat er geen overlast is, en daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. Tevens kan aan de hand van de richtafstanden bepaald worden of nieuwe gevoelige functies een beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van reeds aanwezige bedrijvigheid in de omgeving.

In dit geval betreft de ontwikkeling het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Daar het pand reeds een gevoelig object is voor de omliggende bedrijven, zij moeten bij de ontwikkeling rekening houden met de aanwezigheid van het pand en het bestaande pand niet uitgebreid wordt, kan gesteld worden dat er door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden geen sprake zal zijn van een belemmering voor de omliggende bedrijven. De gevoeligheid van het pand en de afstand tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Het huidige gebruik van het pand, zijnde penitentiaire inrichting, is niet benoemd in de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Om deze reden wordt voor het bepalen van de milieucategorie aansluiting gezocht bij objecten voor openbaar bestuur, overheidsdiensten en sociale verzekeringen (SBI 84). Een penitentiaire inrichting is dan een milieucategorie 1 object. Dit maakt dat de grootste richtafstand 10 meter bedraagt.

Het huisvesten van arbeidsmigranten is eveneens niet benoemd in 'bedrijven en milieuzonering'. Voor deze activiteit is aansluiting gezocht bij pensions met een keuken.



Dergelijke inrichtingen hebben eveneens een richtafstand van 10 meter. Deze is gelijk aan de huidige richtafstand. Binnen deze richtafstand van 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het dichtstbijzijnde gevoelig object ligt op een afstand van 15 meter.

Concluderend kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door de ontwikkeling. Ook ondervinden omliggende gevoelige functies geen nadelige effecten van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden.

#### **4.8** EXTERNE VEILIGHEID

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

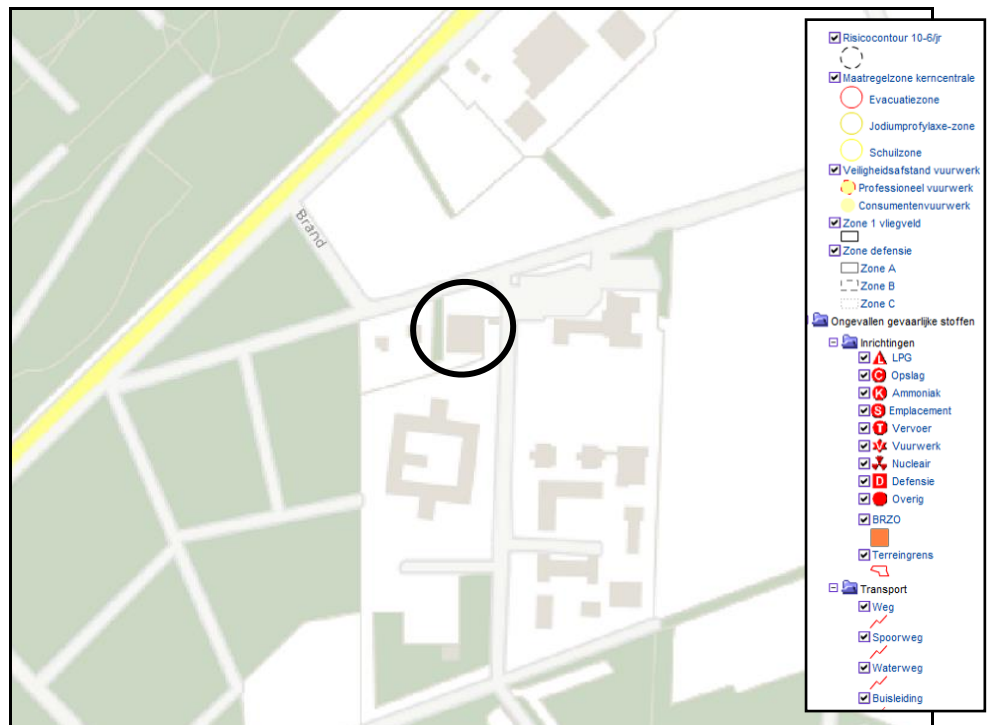
Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Er is onderzocht of zich in de omgeving van het plangebied situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Zoals weergegeven op de risicokaart bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid. Op het gebied van externe risico's zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan. Hierbij geldt dat het aantal personen dat op de locatie zal gaan verblijven niet toe zal nemen als gevolg van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het pand.

Figuur 9  
Uitsnede risicokaart



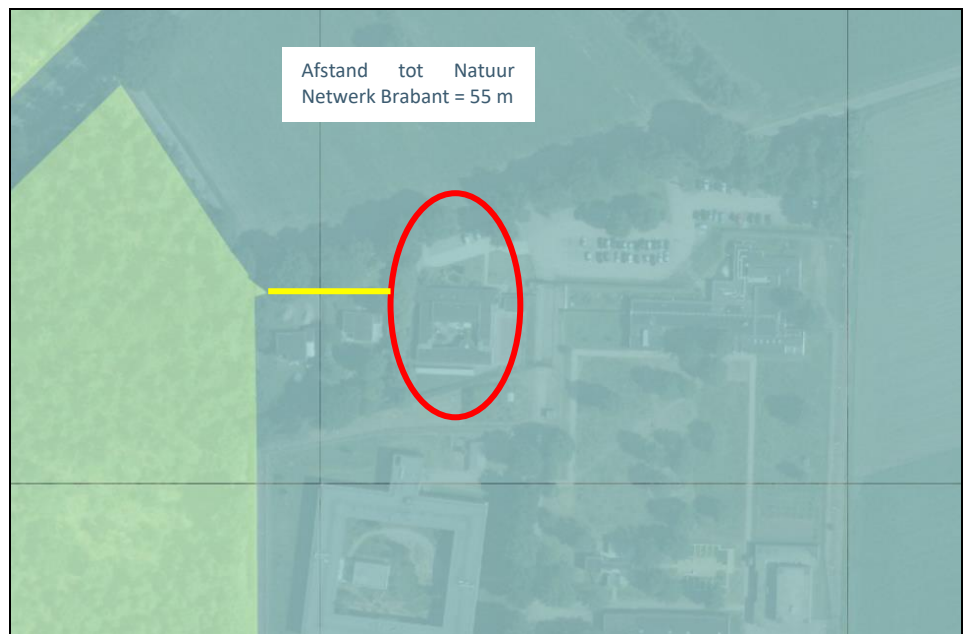
#### 4.9 NATUUR

##### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Brabant is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden gecombineerd met door de provincie Noord-Brabant aangewezen gebieden. Het NNB is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied ligt deels binnen de ecologische hoofdstructuur. Echter, binnen dit deel van het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats en worden geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden. De locatie waar de ontwikkeling plaats vindt ligt op 55 meter van de ecologische hoofdstructuur. Hierbij gaat het alleen om een wijziging van het gebruik en niet over nieuwe bouw mogelijkheden.

Figuur 10  
Ligging NNB in de  
omgeving



#### Flora en Fauna

Achter de Wet natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Wet natuurbescherming is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn soorten vermeld op de Rode lijst eveneens verankerd in de wetgeving. Op de Rode lijst staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af.

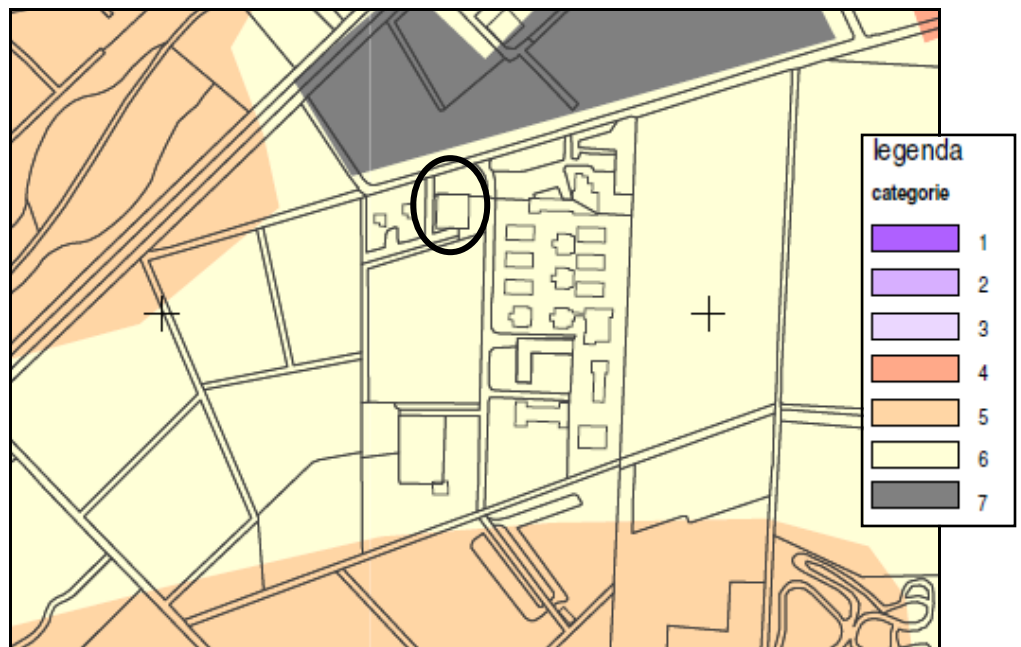
De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de flora en fauna, er wordt immers niet gebouwd, gesloopt of nieuwe gronden in gebruik genomen. Een QuickScan flora en fauna is daarom niet nodig.

### Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De gemeenteraad van Landerd heeft op 24 mei 2012 de “Nota Archeologie Landerd” vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid.

Figuur 11  
Uitsnede  
Archeologische  
beleidskaart Landerd



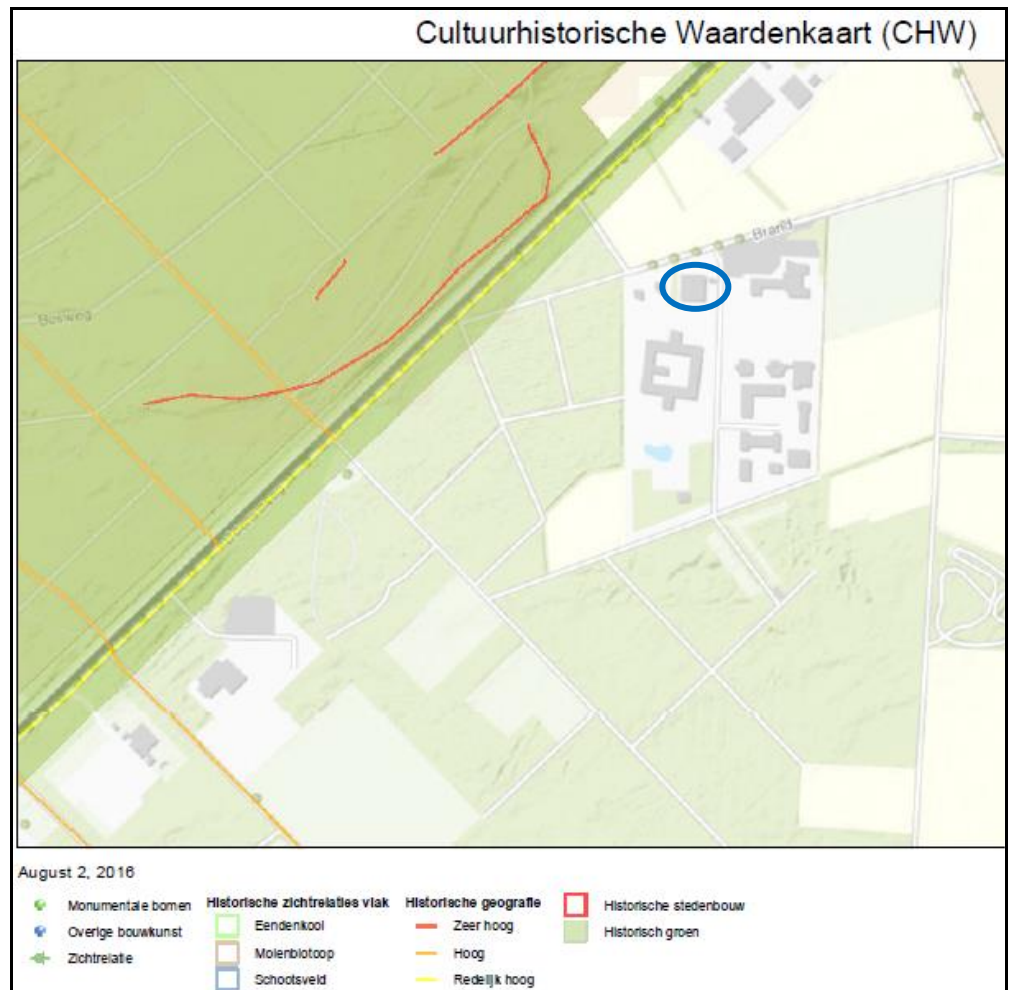
In dit beleid heeft de onderhavige locatie een lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat er geen onderzoeksplicht geldt bij ontwikkelingen in het gebied.

Verder geldt dat ten behoeve van de ontwikkeling geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

### Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Om na te gaan of er sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd (zie bijlage 3).

Figuur 12  
Uitsnede  
cultuurhistorische  
waardenkaart



De locatie heeft op de cultuurhistorische waardenkaart geen specifieke waarde.

Daar er met de ontwikkeling ook geen sprake is van bouw- of sloopwerkzaamheden, is er geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden.

#### 4.11

#### WATER

##### Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### **Keur**

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

#### **Legger**

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe verharding aangelegd. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht. Doordat er geen nieuwe verharding komt, is er geen noodzaak voor het aanleggen van een bergingsvoorziening. Er worden geen uitlopende materialen toegepast. Binnen het plangebied is geen sprake van overlast door water. Het huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.

Om te bepalen of er waterschap belangen in het geding zijn, is de digitale watertoets van het waterschap Aa en Maas ingevuld. Uit deze watertoets is gebleken dat er met dit project geen waterschapbelangen gemoeid zijn (zie bijlage 4).

Op het aspect water zijn er geen belemmeringen.

## **4.12**

### **GEZONDHEID**

#### *Varkens- en pluimveehouderijen*

Op basis van het 'Endotoxinekader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

#### *Geitenhouderijen*

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van ca. 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

#### *Handreiking veehouderij en volksgezondheid*

De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies nodig is voor dit plan. Uit de toetsing aan het stappenplan volgt dat geen advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt voldaan aan de normen van geur, fijnstof en de bewoners in de omgeving zijn niet ongerust over de volksgezondheid. Daarnaast worden geen bijzondere gevoelige personen gehuisvest en worden geen varkens en pluimvee gecombineerd gehouden bij bedrijven in de directe omgeving.

# 5

## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

---

### 5.1 ALGEMEEN

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan. De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregel (artikel 3), de algemene regels (artikel 4 tot en met 8) en de overgangs- en slotregels (artikel 9 en 110). In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

### 5.2 REGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijf

De voor 'Bedrijf' met de nadere aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – logies voor arbeidsmigranten' aangewezen gronden zijn bestemd huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel



Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 5-9 Algemene gebruiks-, bouw- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 8: Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 10: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

# 6

## HOOFDSTUK 6 HANDHAVING

---

### 6.1 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 handhavinginstrumenten. 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.

## **6.2** 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.

## **6.3** HANDHAAFBAARHEID, POSITIEF BESTEMMEN, OVERGANGSRECHT

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

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

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

# HOOFDSTUK **7** ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

---

## **7.1** PLANOPZET

Het perceel Brand 77 inclusief bebouwing is in eigendom van de initiatiefnemer. Met een tijdelijke vergunning vindt het beoogde permanente gebruik, zijnde de huisvesting van arbeidsmigranten, reeds plaats. Met dit plan wordt dit tijdelijk gebruik permanent mogelijk gemaakt. De oppervlakte aan bebouwing en het aantal personen dat binnen het plangebied gehuisvest wordt zal ten opzichte van de tijdelijke vergunning en het eerdere gebruik als gevangenis niet wijzingen. Dit is en blijft maximaal 36 personen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

De bestemming zal worden gewijzigd van een maatschappelijke bestemming naar een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2' zijnde logies voor arbeidsmigranten.

## **7.2** FINANCIËLE HAALBAARHEID

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot een aantal geringe gevelwijzigingen, de sloop van de overtollige agrarische bouwwerken, de landschappelijke inpassing, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

## **7.3** KOSTENVERHAAL

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

# 8

## HOOFDSTUK 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 INSPRAAK

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

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

### 8.2 VOOROVERLEG

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

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

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

Indien in het kader van vooroverleg een reactie wordt ingediend, worden deze in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

### **8.3** ZIENSWIJZE PROCEDURE

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

Het bestemmingsplan heeft van 29 maart tot 17 mei ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.