

BESTEMMINGSPLAN

“Schutsboomstraat / Waalstraat Schaijk”

NL.IMRO.I685.BPbgb2022schutwaal-OW01

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan “Schutsboomstraat / Waalstraat Schaijk”

IDN: NL.IMRO.1685.BPgb2022schutwaal-OW01

Status: Ontwerp

Datum: 12 oktober 2021

Auteur(s): ing. P.W.M. van de Ligt
ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Plangebied en begrenzingen	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	6
2. HUIDIGE SITUATIE	8
3. BEOOGDE SITUATIE	10
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	10
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	10
3.3 Landschappelijke inpassing.....	11
4. BELEIDSKADER.....	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	18
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1 Milieuaspecten.....	23
5.2 Kabels en leidingen.....	28
5.3 Ecologie.....	28
5.4 Waterhuishouding.....	30
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	33
5.6 Verkeer en parkeren.....	34
6. JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	35
6.2 Toelichting op de planregels.....	35
7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8. PROCEDURE.....	38

BIJLAGEN

Bijlage I: Principemedewerking gemeente Landerd (Kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0084)

Separate bijlagen:

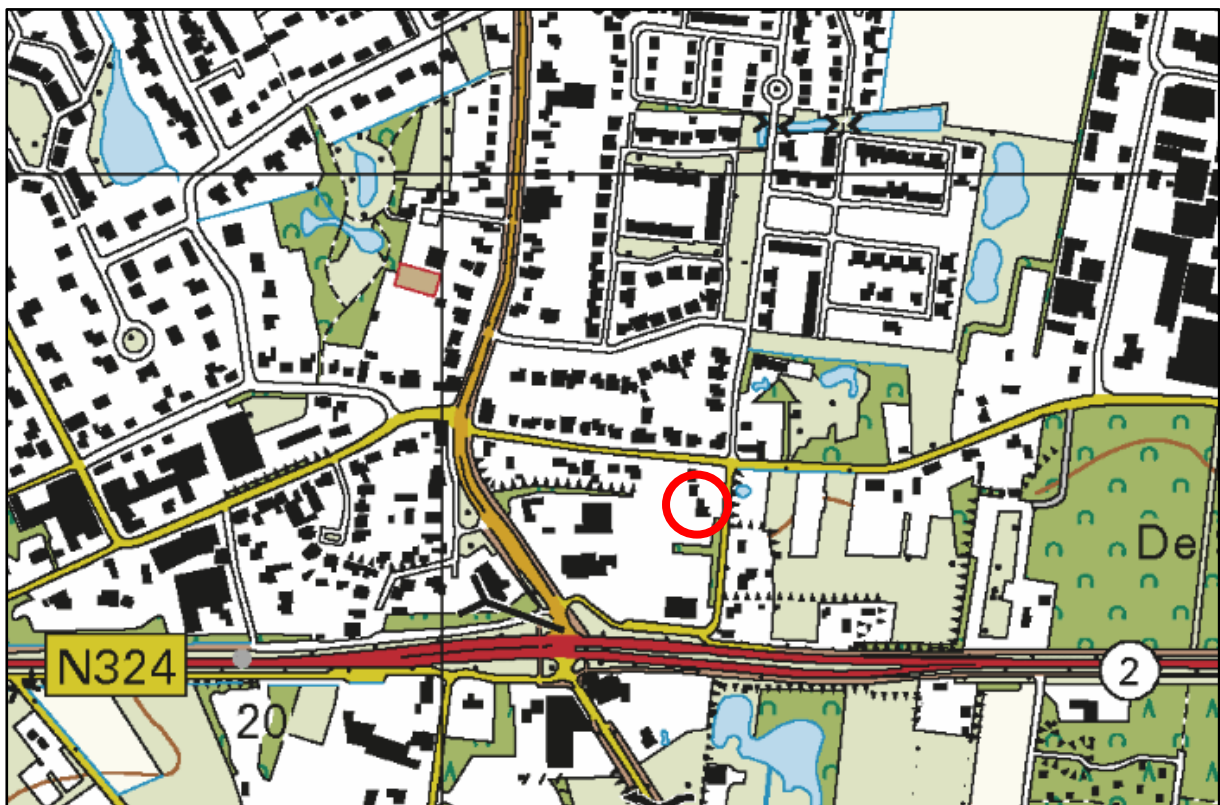
- Akoestisch onderzoek (HBM Groep)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Bij de gemeente Landerd is door initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het omzetten van de bedrijfswoning aan de Waalstraat 2 te Schaijk tot burgerwoning. Deze bedrijfswoning behoort bij het transportbedrijf R. Vos transporten b.v., gelegen aan de Schutsboomstraat 69a. Deze bedrijfswoning betreft de tweede bedrijfswoning bij het transportbedrijf.

De tweede bedrijfswoning is voor het transportbedrijf niet meer noodzakelijk c.q. niet meer van toegevoegde waarde. Daarom is het transportbedrijf voornemens om de bedrijfswoning van het bedrijf af te stoten en om te zetten in een burgerwoning. Bewoning van een bedrijfswoning is namelijk uitsluitend toegestaan voor iemand die een bedrijfsmatige binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf (in dit geval het transportbedrijf). Door de functie van de woning te wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning vervalt de noodzakelijke binding van de bewoner met het transportbedrijf. Als zijnde een burgerwoning kan de woning door een burger bewoond worden.



Abbeelding I. Ligging en omgeving plangebied (woning rood omcirkeld, transportbedrijf rode stippellijn)

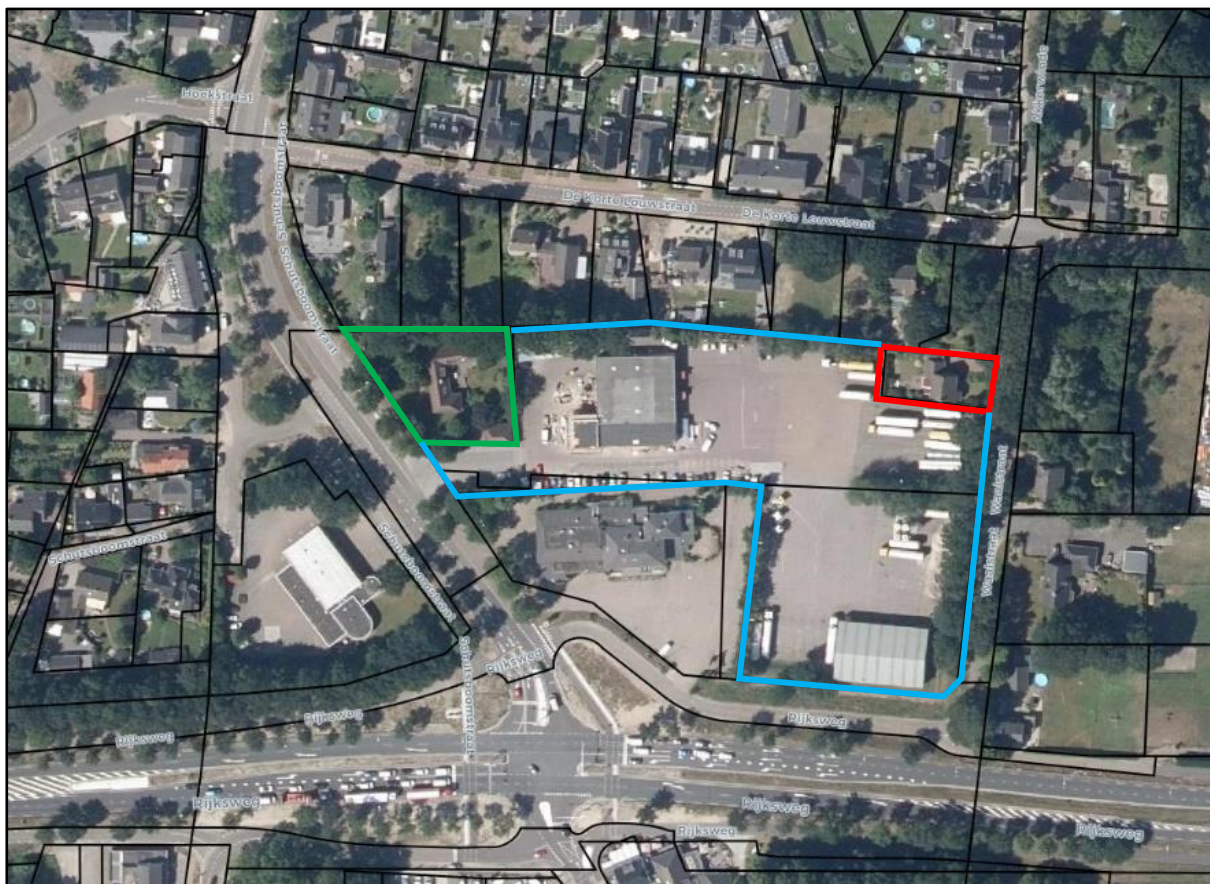
De bestemming 'Bedrijf' en daarmee de functie als bedrijfswoning is niet de juiste bestemming. Gezien het beoogde gebruik als zijnde burgerwoning dient de bestemming gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen'. Met een woonbestemming is het voor burgers toegestaan in de woning te wonen.

Om de bestemmingswijziging c.q. het nieuwe gebruik van de woning in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan is de woning aan de Waalstraat 2 losgekoppeld van het transportbedrijf en is er een woonbestemming aan toegekend. Voor het transportbedrijf zelf blijft de huidige bedrijfsbestemming in stand, maar wordt het aantal wooneenheden aangepast van twee naar één. Het bestaande aantal woningen blijft in totaliteit dus gelijk; er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

I.2 Plangebied en begrenzingen

Het bedrijfsterrein van transportbedrijf R. Vos transporten b.v. ligt bij de aansluiting van de Schutsboomstraat met de provinciale weg N324 (Rijksweg). De Schutsboomstraat verzorgt de directe verbinding tussen de provinciale weg en het dorpse centrum van Schaijk. Met de achterzijde grenst het bedrijfsterrein aan de Waalstraat; een rustige woonstraat gelegen op de overgang van de bebouwde kom van Schaijk naar het buitengebied.

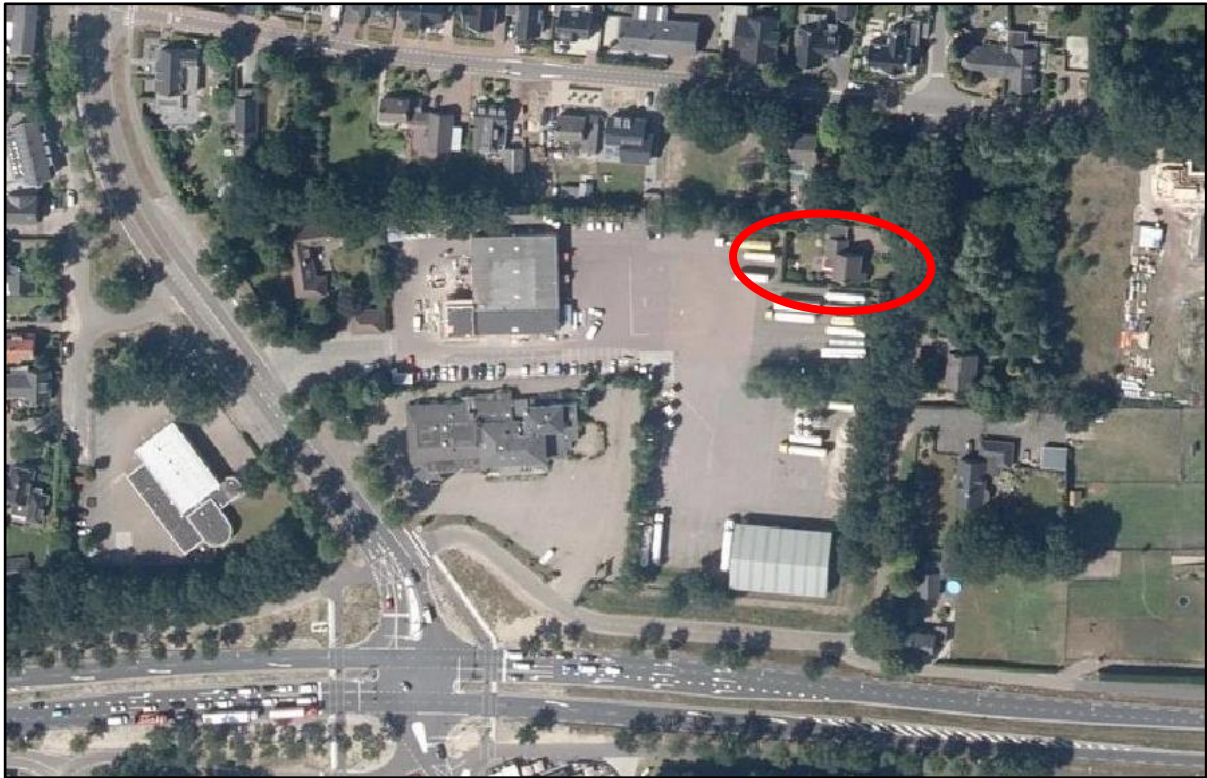
Het transportbedrijf is gevestigd op de percelen kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie C, nummers 3098, 3844, 3845, 4723 en 4726. Aan de voorzijde van het bedrijfsterrein, aan de Schutsboomstraat, ligt de eerste, te handhaven, bedrijfswoning, op het perceel met nummer 3098. De tweede bedrijfswoning (Waalstraat 2) ligt achterop het bedrijfsterrein, op het perceel met nummer 3844, en is gericht op de Waalstraat. Op afbeelding 2 zijn betreffende percelen gevisualiseerd.



Afbeelding 2. Verkaveling met luchtfoto (1^e bedrijfswoning groen, 2^e bedrijfswoning rood, rest bedrijfsterrein blauw

Het bedrijfsterrein grenst aan de westelijke en zuidelijke zijde aan respectievelijk de Schutsboomstraat en de Rijksweg. Op de hoek van beide wegen ligt een horecazaak, het transportbedrijf klemt deze horecazaak als ware in. Aan de oostelijke zijde grenst het bedrijfsterrein aan de Waalstraat. De Waalstraat wordt begeleidt door een kenmerkende laanbeplanting en overig groen. Aan de overzijde van de Waalstraat bevinden zich enkele burgerwoningen. De noordelijke zijde van het bedrijfsterrein grenst ten slotte aan de woningen en hun achtertuinen, welke zijn gelegen aan De Korte Louwstraat.

Het bedrijfsterrein is thans bebouwd met twee bedrijfswoningen, een gericht op de Schutsboomstraat en een gericht op de Waalstraat, en twee bedrijfshallen. De grootste bedrijfshal met kantoor- en kantinevoorzieningen bevindt zich direct achter de eerste bedrijfswoning. Een tweede, kleinere bedrijfshal ligt in het zuidoostelijke deel van het bedrijfsterrein, nabij de Rijksweg.



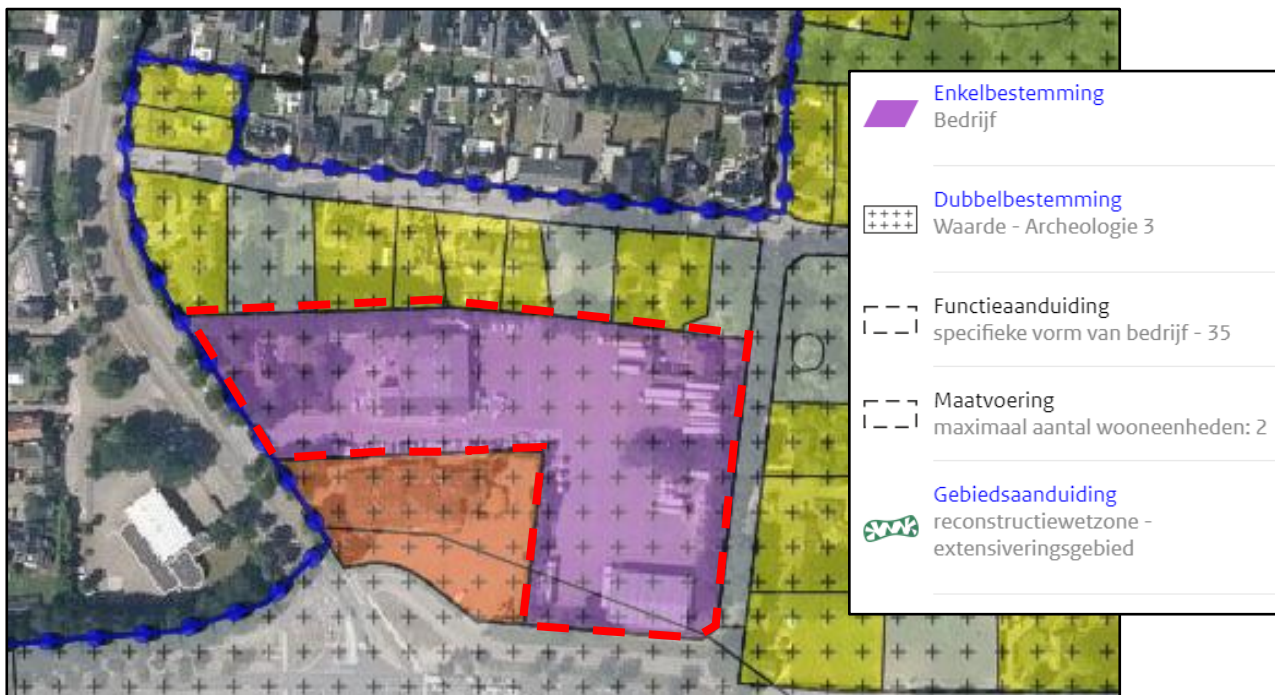
Afbeelding 3. Luchtfoto huidige situatie en omgeving van het transportbedrijf. Locatie 2^e bedrijfswoning omcirkeld

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- “Buitengebied”, vastgesteld op 23 mei 2013;
- “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”, vastgesteld op 27 juni 2019.

Het plangebied is bestemd als ‘Bedrijf’ en voorzien van de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf - 35’. Tevens is de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’ opgenomen. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ of ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’.



Afbeelding 4. Uitsnede vigerende bestemmingsplan

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven. Ter plaatse van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' zijn uitsluitend de specifiek benoemde niet-agrarische bedrijven toegestaan. De gronden ter plaatse van het bedrijfsterrein zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 35'. Hierdoor is uitsluitend het oprichten en het gebruiken van een transportbedrijf mogelijk. Het als zodanig aangewezen bestemmingsvlak mag bebouwd worden met 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen, met een maximale goothoogte van 5,5 meter. Het bestemmingsvlak is tevens voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Hierdoor zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen toegestaan, die ook als zodanig aanwezig zijn.

De gronden die voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4', zijn naast de daar voorkomende enkelbestemming(en), ook bestemd voor het in standhouden en beschermen van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is de omschakeling naar een intensieve veehouderij, uitbreiding van een intensieve veehouderij en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan.

Conform de bestemming 'Bedrijf' is het voor een burger niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen omdat deze geen relatie heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Bij de gemeente Landerd is daarom een verzoek om medewerking ingediend om de functie van bedrijfswoning te wijzigen / om te zetten naar burgerwoning. De gemeente Landerd heeft per brief van 9 november 2020 (kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0084) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen (zie bijlage 1).

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit het volledige bedrijfsterrein van het transportbedrijf R. Vos transporten b.v. en de daarbij behorende twee bedrijfswoningen. Het initiatief heeft echter feitelijk uitsluitend betrekking op de tweede bedrijfswoning, gelegen op de Waalstraat 2. De functie van deze woning zal namelijk worden gewijzigd. In dit hoofdstuk is daarom alleen de huidige situatie van deze bedrijfswoning beschouwd.

De woning aan de Waalstraat 2 maakt als bedrijfswoning onderdeel uit van het bedrijfsterrein van het transportbedrijf. Ten noorden en oosten van de woning bevinden zich andere burgerwoningen, welke zijn gelegen aan De Korte Louwstraat alsook de Waalstraat.

De Waalstraat is gelegen op de overgang tussen de bebouwde kom van Schaijk en het buitengebied en kenmerkt zich door het groene karakter. Het bedrijfsterrein wordt door een brede houtwal afgeschermd van de omgeving, terwijl aan de overzijde van de Waalstraat sprake is van een opgaande wegbeplanting. Aan de overzijde van de Waalstraat bevinden zich ook enkele burgerwoningen. De bedrijfswoning Waalstraat 2 is de enige woning die aan deze zijde van de Waalstraat is gelegen. In noordelijke richting sluit de Waalstraat aan op De Korte Louwstraat en de Louwstraat. Beide straten kenmerken zich door een diversiteit aan woningen omgeven door groenstructuren.



Afbeelding 5. Impressie Waalstraat



Afbeelding 6. Impressie De Korte Louwstraat



Afbeelding 7. Impressie Louwstraat

De woning Waalstraat 2 betreft een vrijstaande woning, gebouwd in 1986. De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen, afgedekt met een kapverdieping, welke evenwijdig aan de weg is gepositioneerd. Aan de noordelijke zijgevel van het hoofdgebouw is een aangebouwde garage aanwezig. Rondom de woning is sprake van een bescheiden tuin met tuinbeplanting, afgeschermd van omliggende bedrijfsterrein door een coniferen haag. Er is geen sprake van een ruimtelijke of fysieke binding met het bedrijfsterrein.



Afbeelding 8. Huidige staat bedrijfswoning Waalstraat 2

3. BEOOGDE SITUATIE

Aan de Schutsboomstraat 69a in Schaijk, is R. Vos transporten b.v. gevestigd. Dit transportbedrijf betreft een middelgrote transportonderneming. De hoofdactiviteit van het bedrijf is gericht op internationaal bulktransport.

In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft het transportbedrijf een grote groei doorgemaakt. Door deze groei en door de beperkte communicatiemiddelen die in deze tijd beschikbaar waren, kon het bedrijf niet voldoende communiceren met de chauffeurs. Toentertijd diende dus altijd iemand bereikbaar te zijn op het bedrijf. Om deze bereikbaarheid te verdelen onder de bedrijfsvoerders ontstond de behoefte aan een tweede bedrijfswoning. De tweede bedrijfswoning is uiteindelijk in 1986 opgericht, aan de achterzijde van het bedrijf, aan de Waalstraat. Vanaf toen hebben medewerkers van het bedrijf in deze bedrijfswoning gewoond.

In 1999 is deze bedrijfswoning verkocht aan de toenmalige directeur van het transportbedrijf. Tot aan zijn overlijden heeft de toenmalige directeur in de woning gewoond. Na het overlijden van de vrouw van de toenmalige directeur in 2018 is de woning in eigendom gekomen van de kinderen. De woning is momenteel nog in eigendom van de kinderen, welke allen werkzaam zijn binnen het bedrijf.

Door de communicatiemiddelen van tegenwoordig is de nut en noodzaak van de tweede bedrijfswoning afgenomen. Tegenwoordig is het communiceren met de chauffeurs namelijk veel eenvoudiger. De vrachtauto's zijn voorzien van computers en voertuigvolgsystemen waardoor de chauffeurs 24/7 online zijn. Daarnaast beschikken de chauffeurs tegenwoordig over een mobiele telefoon. De functie van de tweede bedrijfswoning om te kunnen communiceren met de chauffeurs is dan ook volledig komen te vervallen.

Eén van de kleinkinderen wil graag de tweede bedrijfswoning overnemen. Dit kleinkind heeft geen functionele binding met het bedrijf en betreft in die zin een "derde". Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet worden bewoond door derden. Het kleinkind mag dus niet in deze woning wonen en krijgt de woning daardoor niet gefinancierd.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het formeel planologisch mogelijk te maken de woning Waalstraat 2 te benutten voor burgerbewoning. De huidige bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. De woning vormt daarna geen onderdeel meer van het transportbedrijf en kan dan ook door een burger c.q. een "derde" bewoond worden.

Door de bestemmingswijziging van de tweede bedrijfswoning tot burgerwoning dient het aantal toegestane bedrijfswoning op het bedrijfsterrein van het transportbedrijf te worden teruggebracht van twee naar één stuks. Voor het bedrijfsterrein geldt in het vigerende bestemmingsplan een maatvoeringsaanduiding voor maximaal twee wooneenheden. Deze maatvoeringsaanduiding dient door het afstoten van de tweede bedrijfswoning aangepast te worden van twee naar één.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op een functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft.

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing van de woning Waalstraat 2. De woning is in de huidige situatie reeds zeer goed landschappelijk ingepast. Aan de overzijde van de Waalstraat is sprake van een opgaande wegbeplanting en ten zuiden van de woning, aan de rand van het bedrijfsterrein staat een brede houtwal. De woning wordt richting het bedrijfsterrein afgeschermd door een coniferen haag.



Afbeelding 9. Landschappelijke inpassing woning Waalstraat 2

In het kader van de landschappelijke inpassing zal de coniferen haag worden vervangen door een gemengde haag. In relatie tot een coniferen haag heeft een gemengde haag van inheemse plantensoorten een groot ecologisch voordeel. De gemengde haag bestaat uit meerdere soorten en vormt zo een mooie gevarieerde haag. De haag bestaat uit de volgende soorten:

- 10% Gele kornoelje
- 20% Gewone beuk
- 20% Veldesdoorn
- 15% Kornoelje
- 20% Haagbeuk
- 15% Gelderse roos

In de haag staan er 4 stuks per strekkende meter, met een aanplantmaat van 60-80 cm. Na de aanplant is een jaarlijkse snoei afdoende en staat er een natuurlijke, gevarieerde haag, met een hoogte van circa 2 meter.

De gemeentelijke Kwaliteitscommissie kan instemmen met dit landschappelijk voorstel. Uitvoer van het landschappelijk voorstel is als voorwaardelijke bepaling in de planregels verankerd.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Landerd.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het de functiewijziging van de bestaande woning wordt ingespeeld op de specifieke woonwensen; een burger wil de woning gaan bewonen. In zekere zin draagt het initiatief derhalve bij aan de (lokale) woonbehoefte. Gezien de kleinschaligheid en aard van het initiatief, in relatie tot Rijksniveau, zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met de bestemmingswijziging worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:2016:1075) is een planologische functiewijziging niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op een functiewijziging van een bestaande woning.

Er hoeft in het kader van dit initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant” (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma’s en een provinciale omgevingsverordening.

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdpogaven die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Daarnaast is herbestemmen het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (circa 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat de provincie Brabant de komende 10 jaar dé kans heeft om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoekt gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Het initiatief voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Het initiatief heeft derhalve betrekking op een vorm van hergebruik van reeds bebouwde gronden. Door de bestemmingswijziging wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning waarmee leegstand en verval van de woning tegen wordt gegaan. De woning heeft namelijk als bedrijfswoning geen functie meer. Het initiatief past zodoende binnen de omgevingsvisie van Noord-Brabant.

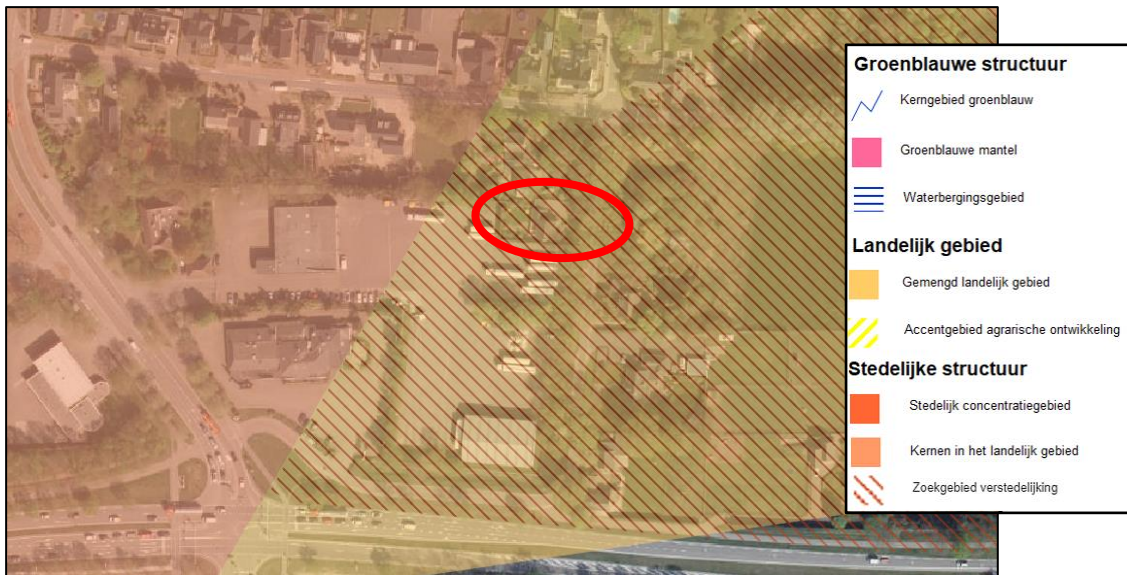
4.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De woning is gelegen in het landelijk gebied maar wel in een gebied dat is aangewezen voor verstedelijking. Het landelijk gebied ligt aangrenzend aan de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruiimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied.

De ruimtelijke belangen zijn geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart, waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst. Zoals uit navolgende afbeelding blijkt, valt het plangebied onder het "Landelijk gebied", nader gespecificeerd als "Gemengd landelijk gebied". Maar is het daarnaast ook gespecificeerd als "Zoekgebied verstedelijking".



Afbeelding 10. Uitsnede structurenkaart

Landelijk gebied

De provincie wil binnen het landelijke gebied het volgende bereiken:

- *Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.* De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. *Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies.*
- *Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling.* Het bieden van ontwikkelingsruimte aan de sectoren glastuinbouw, veehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt is belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant en voor de economische clusters. Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat de agrarische sector zich op duurzame wijze ontwikkelt.
- *Versterking van het landschap.* Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

- *Gemengd landelijk gebied*
De provincie beschouwt het 'Gemengd landelijke gebied' als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.
- *Accent agrarische ontwikkeling*
Binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' is het perspectief dat de provincie nastreeft binnen het gemengd landelijk gebied, zoals hiervoor beschreven, leidend. In aanvulling hierop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur in deze gebieden. Het

bieden van deze ruimere mogelijkheden geldt alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden.

Conclusie

In de structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is opgenomen dat binnen het gemengd landelijk gebied het is toegestaan woningen op te richten indien deze qua aard, schaal en functie passend zijn en geen negatieve gevolgen heeft voor de omgevingskwaliteit.

Met onderhavig initiatief is er sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Door aanwezigheid van de diverse andere burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied (Waalstraat, De Korte Louwstraat en Louwstraat) kan gesteld worden dat de woning in functioneel opzicht passend is in de omgeving. De bestaande woning wordt niet aangepast en zal daarom de omgevingskwaliteiten niet aantasten. Daarnaast wordt met het initiatief rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten door de woning beter landschappelijk in te passen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bestemmingswijziging kan worden gezien als een logische locatie voor een burgerwoning. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan de omgevingskwaliteit c.q. wordt deze alleen maar versterkt.

4.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening (lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van de lov zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

In het lov zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied' en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen gemengd landelijk gebied is het toegestaan (artikel 3.69) om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, als verzekerd is dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.



Afbeelding 11. Uitsnede basiskaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Conclusie

De interim omgevingsverordening biedt ruimte om bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. In het onderhavige initiatief is geen sprake van splitsing van de woning tot meerdere wooneenheden. Er blijft sprake van één woning. Daarnaast is er geen sprake van overtollige bebouwing op het perceel, welke kan worden gesloopt. Onderhavige ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels uit de loV voor het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In het kader van de Wro zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid.

In februari 2014 heeft de gemeente Landerd de structuurvisie gemeente Landerd opgesteld. In 2018 is de structuurvisie opnieuw opgesteld en op 28 februari 2019 is de nieuwe structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De structuurvisie geeft de ontwikkelingen aan die de gemeente de komende jaren voorziet op diverse beleidsterreinen zoals wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Het plangebied is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie'. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden.



Afbeelding 12. Uitsnede structuurvisie gemeente Landerd

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken.

De gemeente Landerd richt de (beleids)inzet op:

- Het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- Het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Onderhavig initiatief voorziet niet in een nieuwe woning maar het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. In de structuurvisie wordt deze vorm van ontwikkeling niet nader toegelicht, derhalve is het aannemelijk dat de gemeente geen negatieve grondhouding beoogd ten opzichte van het initiatief.

4.3.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

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

Op 19 februari 2019 stelde de gemeenteraad van Landerd de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vast. Deze woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen.

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen op een rijtje. De visie bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat de analyse van de landelijke en de Landerse woningmarkt. Het tweede deel betreft de uitwerking. Hierin staat waar de gemeente Landerd de komende jaren op het gebied van wonen gaat sturen. In de woonvisie zijn vier speerpunten opgenomen waarmee de gemeente Landerd stuurt en waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. De visie bevat een viertal speerpunten:

1. Bouwen naar behoefte;
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties;
3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

De behoefte aan de bestemmingswijziging van bedrijfswoning in burgerwoning welke met onderhavig initiatief mogelijk wordt gemaakt is niet direct af te leiden uit de woningmarkt analyse, maar blijkt wel uit het feit dat zich reeds een derde heeft gemeld om te woning te gaan bewonen na de bestemmingswijziging. Door de bedrijfswoning om te zetten in burgerwoning wordt een bijdrage geleverd aan faciliteren van een sterke en zelfredzame gemeenschap met toekomstbestendigheid.

Gezien de ruimte die de gemeente biedt voor nieuwe initiatieven is het initiatief passend binnen de Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023.

4.3.3 Nota 'Kwaliteitsverbetering' gemeente Landerd

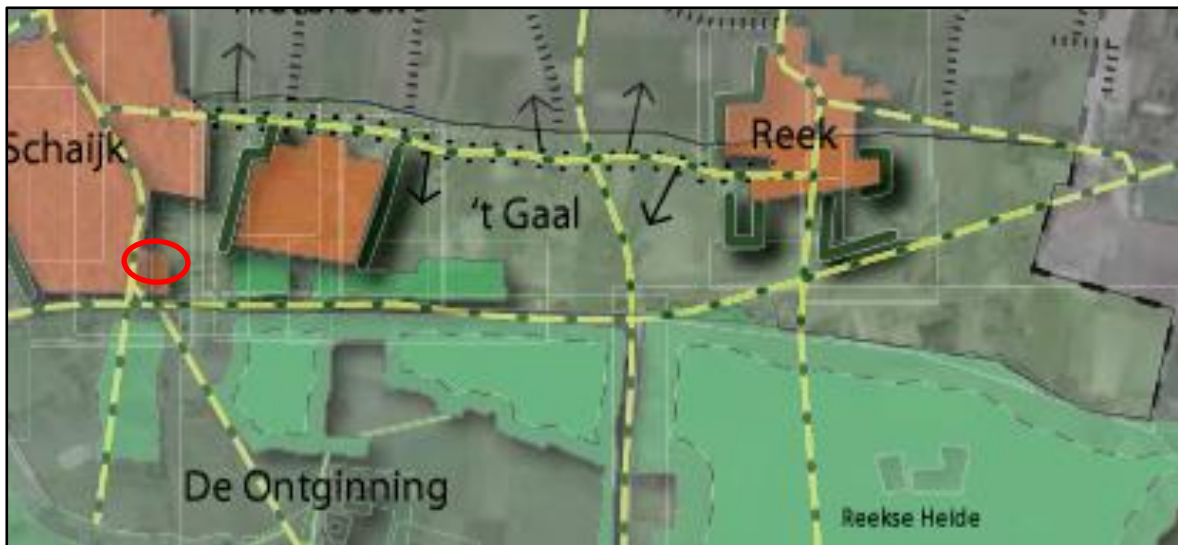
In de (inmiddels niet meer actuele) Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van plannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 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, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Doel landschapsinvesteringsregeling:

- Invulling geven aan de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende handreiking;
- Regelgeving omzetten in kansen voor ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
- Druk op financiële haalbaarheid van particulier initiatief zo veel mogelijk beperken;
- Een goede ruimtelijke ordening. Bij een goede ruimtelijke ordening moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

De gemeente Landerd heeft in overleg met de provincie de nota 'Kwaliteitsverbetering' opgesteld. De nota is onderdeel van het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied'. De nota regelt welke eisen aan welke ontwikkelingen worden gesteld. De beleidsnota is op 18 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.



Afbeelding 13. Ligging plangebied in deelgebied 't Gaal

Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 (LBP) vastgesteld. Het LBP geeft weer waar het Landerdse landschap aanvullingen en aanpassingen behoeft en op welke manier die gerealiseerd zouden moeten worden. De gemeente is daartoe in 11 kenmerkende landschapstypen ingedeeld; voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van 'recepten': op detailniveau (typen beplanting, gewenste soorten, etc.) wordt verduidelijkt hoe de kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen worden vormgegeven. Door landschappelijke kwaliteitsverbeteringen, zoals die in het LBP zijn weergegeven, onderdeel uit te laten maken van een bepaald initiatief, kan invulling worden gegeven aan de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering.

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern. De hoofdstructuren van de dorpskernen hebben een laanbeplanting welke bestaat uit diverse soorten bomen. De laanbeplanting wordt op vele plaatsen onderbroken. Plaatselijk is er sprake van harde dorpsranden, wat een rommelig beeld op de dorpskern heeft. Een dergelijke harde dorpsrand is in dit geval echter niet aanwezig. Door het groene karakter van de Waalstraat is sprake van een zachte overgang tussen bebouwde kom en buitengebied.

De landschappelijke ontwikkeling van de dorpskernen is gericht op het aanplanten van de hoofdstructuren met stevige laanbeplanting en aanplant van de dorpsranden door middel van brede singels. De ecologische ontwikkeling is gericht op het realiseren van een leefgebied voor struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren).

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

- Aanbrengen laanbeplanting in hoofdstructuren;
- Droge brede singels aan dorpsranden, in blokken of stroken, minimale lengte 100 meter of minimale oppervlakte 100 m²;
- Droge hagen, minimale lengte 30 meter

In dit geval wordt hierbij aangesloten door een droge, gemengde haag rondom de woning aan te planten (aan die zijden waar de woning grenst aan het bedrijfsterrein, ter vervanging van een bestaande coniferen haag). Lengte bedraagt 50 meter, waardoor aan de minimale lengte van 30 meter voldaan wordt. Door het toepassen van inheemse plantensoorten wordt

een ecologische meerwaarde gecreëerd voor met name struweelsoorten. Overige (groen)structuren in de directe omgeving blijven overeenkomstig behouden.

De opsomming van kwaliteitsverbeterende maatregelen, is niet limitatief. Aan de gemeentes wordt ruimte gelaten om daar nadere invulling aan te geven. Mede gelet op de zorgplichtbepaling, zoals die in artikel 3.1 van de Verordening ruimte is opgenomen, worden ook maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen meegenomen in de beoordeling van een project.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de nota kwaliteitsverbetering. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de regeling goed is overgenomen. In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Volgens de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijk impact die ze hebben. Er zijn 3 categorieën:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

Een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt op basis van deze nota aangemerkt onder categorie 1; het betreft daarmee een initiatief met een verwaarloosbare impact. Er hoeft in dit geval daarom geen extra kwaliteitsverbeterende maatregel plaats te vinden, naast de landschappelijke inpassing van de woning.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de toekenning van een nieuwe bestemming aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

In beginsel wordt hierbij uitsluitend de locatie van de betreffende woning beschouwd, aangezien er daar een bestemmingswijziging plaats. Op het resterende bedrijfsterrein vindt geen bestemmingswijziging plaats.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodemkwaliteit

Bodem- en grondkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de functiewijziging tot burgerwoning. Er worden geen nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten. Ter plaatse is reeds een woning aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van deze bedrijfswoning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een bedrijfswoning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een burgerwoning. Het veranderen van het beroep van de bewoner (van bedrijfsvoerder naar burger) maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen in dit geval ook andere functies voor; zoals bedrijven en horeca. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, zoals in dit geval langs de provinciale weg N324, behoren volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de nieuwe woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is een correctie toegepast vanwege de ligging van het plangebied in gemengd gebied. (tabel 1).

Tabel 1. Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
<i>Horeca categorie 2</i>	Schutsboomstraat 71a	563	Geur	0 meter	90 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	10 meter	
<i>Transportbedrijf</i>	Schutsboomstraat 69	494	Geur	0 meter	0 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	50 meter	
			Gevaar	0 meter	

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt; de hindercontour geluid van het transportbedrijf waartoe de bedrijfswoning thans behoort. De overige bedrijven in de omgeving hebben zodoende geen invloed op het woon- en leefklimaat in de woning.

Om de effecten van de hindercontour geluid van het transportbedrijf op het woon- en leefklimaat in de woning te onderzoeken is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd (zie separate bijlage).

Uit het onderzoek volgt:

- dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is;
- dat de bedrijfsvoering van het transportbedrijf niet beperkt wordt door de herbestemming van de bestaande woning;
- dat een toetsing aan zoneplichtige bronnen in het kader van de Wvgh niet aan de orde is.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidsgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning is aangemerkt als een bedrijfswoning of als een burgerwoning. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

¹ HMB Groep, Akoestisch onderzoek Waalstraat 2 Schaijk, 2 juli 2021, kenmerk: 20341101N

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wmb).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,4 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 17,9 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 15,2 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien er sprake is van een bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van dat een bedrijfsvoerder de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten.

In de (wijde) omgeving rond het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging van de bestaande woning. Nader onderzoek naar geurhinder als gevolg van agrarische bedrijvigheid is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 2. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

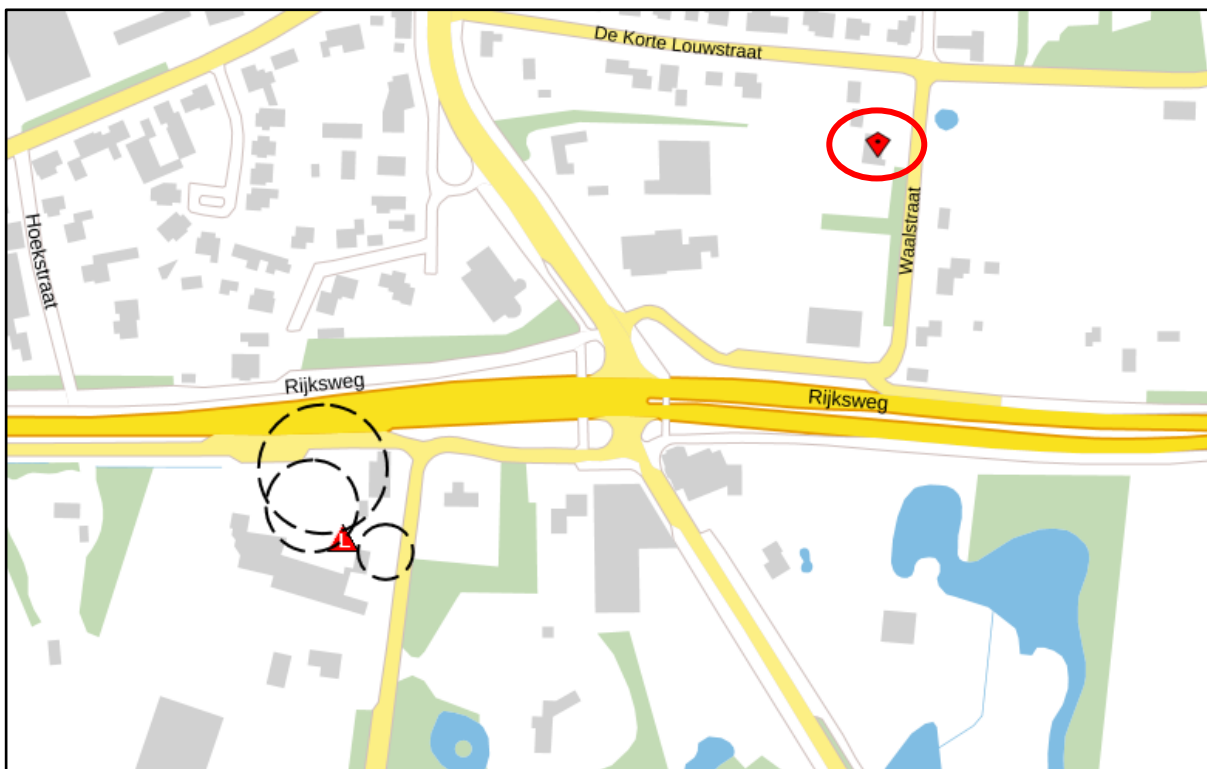
De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van deze risicokaart Noord-Brabant bevindt zich in de omgeving één risico; te zuidwesten van de woning, op een afstand van 400 meter, is een LPG-tankstation gelegen. Dit LPG-tankstation is in beheer van Auto Maas Tankstations B.V..



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Het invloedsgebied voor LPG-tankstations is vastgesteld op 200 meter. Dit moet berekend worden vanaf het vulpunt voor LPG en het reservoir. De woning valt daardoor buiten het invloedsgebied. Het groepsrisico is niet van toepassing.

Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1.000 m³ per jaar. De inrichting betreft een categoriale inrichting volgens het Revo. In het Revi zijn afstanden opgenomen voor LPG tankstations tot kwetsbare en beperkte kwetsbare objecten. De risicovolle inrichtingen binnen het LPG tankstation zijn als volgt te definiëren:

1. Vulpunt
Het LPG vulpunt heeft een plaatsgebonden risicocontour van 35 m en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 m.
2. LPG reservoir
Het LPG reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 m en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 m.
3. Afleverinstallatie
De afleverinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 m.

De plaatsgebonden risicocontouren binnen het tankstation zijn weergegeven op afbeelding 14. Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontouren de locatie van de woning niet overlappen. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op

Het invloedsgebied van het vulpunt en LPG reservoir van 150 meter reikt niet tot aan het plangebied. Het groepsrisico is daardoor niet van toepassing.

De woning betreft een bestaande woning waarvoor een andere vorm van bewoning mogelijk wordt gemaakt (burgerbewoning). Er blijft sprake van een kwetsbaar object die op dezelfde wijze beschermd worden voor het plaatsgebonden risico en / of het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er ook geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

5.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van

bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging worden eventueel aanwezige beschermde dier-of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek in stand.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft de Sint Jansberg, gelegen op een afstand van 19 kilometer van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 19 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

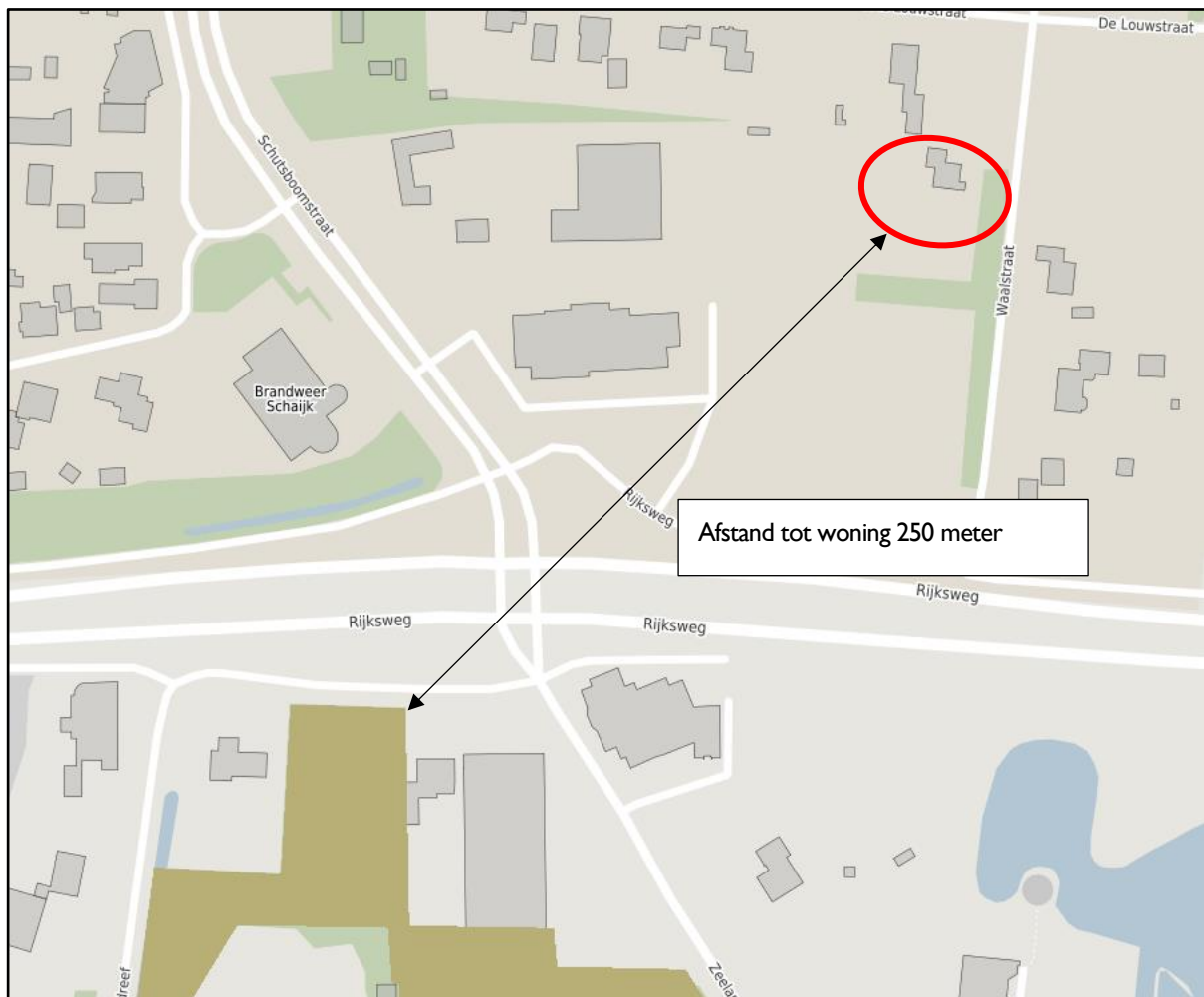
Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg van een initiatief berekend.

Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.

Op circa 250 meter ten noordoosten van de woning ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland. Daar de bestemmingswijziging niet plaatsvindt in het NNN vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.



Afbeelding 15. Uitsnede natuurbeheerplan Noord-Brabant

5.4 Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.4.1 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wro.

Gemeente

Het beleid van de gemeente Landerd sluit voor wat betreft de waterhuishouding aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Landerd te kunnen bereiken. De gemeente Landerd heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is: "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord". Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt. Voor het plangebied zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later", het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.4.2 Watersysteem

Bodemgesteldheid

De bodem op de locatie bestaat uit Holtpodzolgronden, bestaande uit grof zand.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zonerings) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn in de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 250 meter, geen primaire en/of secundaire watergangen gelegen. Derhalve heeft het onderhavig initiatief geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden van watergangen.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

Hemelwater

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. Bij onderhavig initiatief is geen sprake van toename van het verhard oppervlakte, derhalve is er geen sprake van de noodzaak om het initiatief hydrologisch neutraal uit te voeren.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater is in de bestaande bedrijfswoning een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting blijft, na de bestemmingswijziging, zoals bestaand behouden. Hiermee blijft de woning aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater blijft gelijk aan de bestaande situatie. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk aan het bestaande riool.

Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Samen met de gemeenten Sint Anthonis, Mill, Sint Hubert en Grave heeft de gemeente Landerd haar archeologiebeleid verankerd in het rapport “Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert, Grave en Landerd”.

Op deze beleidskaart is de woning gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (rood) De hoge archeologische verwachtingswaarde kent een onderzoeksplicht wanneer de bodem voor een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,5 m verstoord wordt. Ontheffing hiervan geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.



Afbeelding 16. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

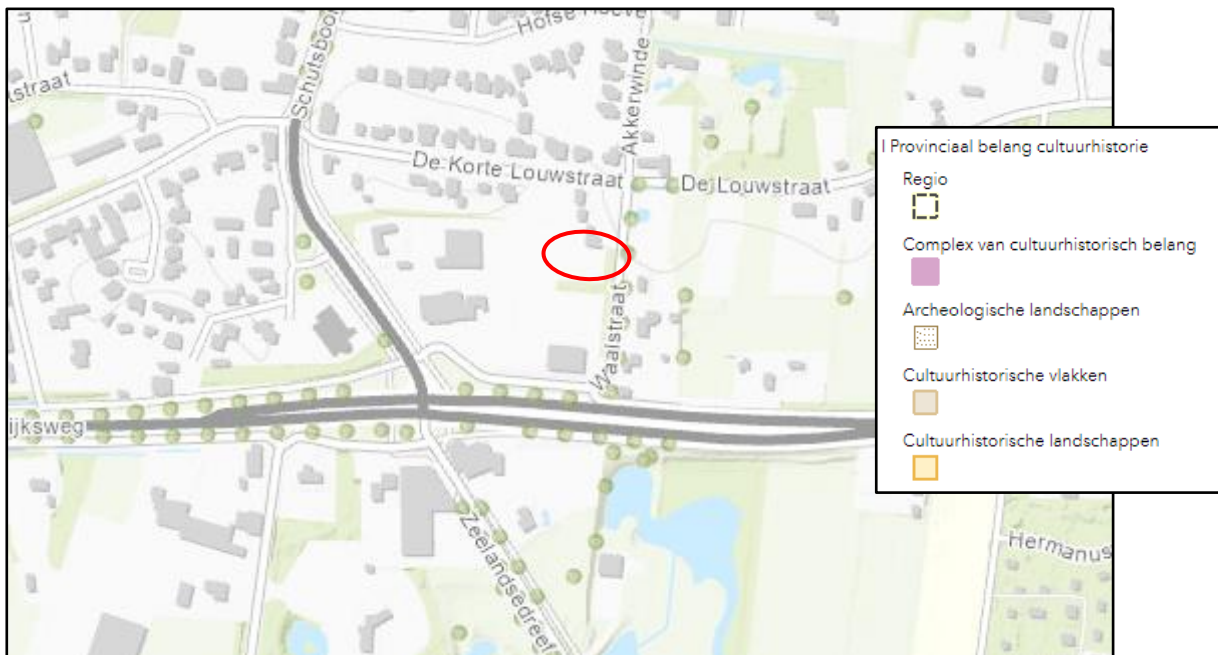
In het vigerende bestemmingsplan is dan ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ aan de locatie toegekend. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kent deze bestemming een onderzoeksplicht. Ontheffing hiervan kan verleend worden indien het gaat om verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering (artikel 29.2 lid d).

Onderhavig initiatief omvat een bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, hierbij is er geen sprake van een bodemingreep. Derhalve is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.5.2 Cultuurhistorie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Brabant is te zien waar belangrijk Brabants erfgoed ligt. Dit erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit van de provincie. De CHW is in 2010 opgesteld en in 2016 herzien.

Conform de CHW ligt in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dan wel landschap. Derhalve dient er geen rekening te worden met beperkingen ten behoeve van cultuurhistorie in onderhavig initiatief.



Afbeelding 17. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De woning wordt ontsloten worden via de Waalstraat. De bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van de woning te bepalen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Landerd. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd', d.d. juli 2012. Voor eengezinswoningen (dure sector) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen dat bij de woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten zijn gerealiseerd. Deze zijn reeds aanwezig.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toelichting
- Planregels
- Verbeelding

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012;
- Praktijk Richtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Landerd is qua systematiek aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

De woning is herbestemd tot 'Wonen', terwijl de rest van het bedrijfsterrein de bestemming 'Bedrijf' behoudt, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 35'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangepast van twee naar een.

De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, zoals die thans zijn opgenomen voor het plangebied in de vigerende bestemmingsplannen, zijn opnieuw overgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een "goede ruimtelijke ordening" redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker

om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat "in ieder geval" beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk te maken ter plaatse van de woning.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning in burgerwoning is voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin verhaal van de ambtelijke kosten wordt meegenomen. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Landerd komt maar voor rekening van initiatiefneemster.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

PM

Zienswijzen

PM

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;

- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zeeland, 9 november 2020
Verzonden: 9 november 2020
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0084
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Waalstraat 2 in Schaijk



Aan: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 20 juli 2020 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming "bedrijfswoning" naar "burgerwoning" voor het adres Waalstraat 2 in Schaijk.

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hieronder geven wij onze overwegingen aan.

Bestemmingsplanwijziging

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op die gronden rust de bestemming "Bedrijf". Op grond van de regels van deze bestemming is het gebruik van de woning als burgerwoning niet toegestaan.

Om de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van Waalstraat 2 in Schaijk om te zetten naar de bestemming "Wonen" zal de gehele bedrijfsbestemming gewijzigd moeten worden. Daarbij wordt de bedrijfswoning Waalstraat 2 afgesplitst en omgezet naar een woonbestemming en blijft de bedrijfslocatie met één bedrijfswoning bestaan aan Schutsboomstraat 69/69a.

Omdat het gaat om een bestemmingswijziging, is het opstellen van een bestemmingsplan nodig. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de onderzoeken en adviezen die hiervoor nodig zijn komen voor uw rekening. Daarnaast moet u leges betalen voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure.

Voorwaarden

De principemedewerking wordt verleend onder de voorwaarden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet onder andere aangetoond worden dat:

- Ter plaatse van de woonbestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat. (Het aspect geluid moet goed onderzocht worden in verband met het transportbedrijf).
- Omliggende bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Bijlagen: Factuur en planschadeovereenkomst

In afschrift aan: [REDACTED]

Beh. ambtenaar: [REDACTED]

- De ontwikkeling gepaard gaat met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In het kader van het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd valt deze ontwikkeling onder een categorie 3 ontwikkeling.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Afwijken van het bestemmingsplan kan schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) tot gevolg hebben. Die schade moet op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarom verzoeken wij u bijgevoegde planschadeovereenkomst te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Conclusie

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg kunt u een formele wijziging van het bestemmingsplan indienen.

Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eendoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor omgevingsvergunning verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 409,25 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Als u een wijziging van het bestemmingsplan indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met mevrouw [REDACTED]. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458111 of via e-mailadres wabo@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

