



# Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan

“Voor-Oventje naast 26b, Zeeland”

Gemeente Landerd,  
26 april 2021

NL.IMRO.1685.BPove2021VOnaast26b-VG01

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving .....	4
1.2 Begrenzing plangebied.....	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen.....	4
<b>Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis .....	6
2.2 Bestaande situatie .....	10
2.3 Beoogde situatie .....	12
<b>Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid</b> .....	<b>16</b>
3.1 Inleiding .....	16
3.2 Rijksbeleid .....	16
3.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving .....	19
3.4 Gemeentelijk beleid .....	25
<b>Hoofdstuk 4 Milieuaspecten</b> .....	<b>33</b>
4.1 Inleiding .....	33
4.2 Milieueffectrapportage .....	33
4.3 Bedrijven en milieuzonering .....	33
4.4 Geluid .....	34
4.5 Geur.....	35
4.6 Luchtkwaliteit .....	38
4.7 Bodem .....	39
4.8 Water .....	39
4.9 Externe veiligheid .....	40
<b>Hoofdstuk 5 Overige aspecten</b> .....	<b>42</b>
5.1 Verkeer en parkeren.....	42
5.2 Archeologie en cultuurhistorie .....	43
5.3 Flora en fauna.....	45
5.4 Bijzondere waarden .....	48
5.5 Volksgezondheid .....	48
5.6 Defensie.....	50
<b>Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels</b> .....	<b>52</b>
6.1 Algemeen.....	52
6.2 Regels.....	52
<b>Hoofdstuk 7 Handhaving</b> .....	<b>54</b>
7.1 Beleidskader .....	54
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....	54
<b>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>55</b>
8.1 Planopzet.....	55
8.2 Financiële haalbaarheid .....	55
8.3 Kostenverhaal.....	55
<b>Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>56</b>
9.1 Inspraak .....	56
9.2 Vooroverleg .....	56
9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp .....	57
9.4 Zienswijzenprocedure.....	58

## **REGELS**

- NL.IMRO.1685.BPove2021VOnaast26b-VG01 *Regels Voor-Oventje naast 26b*

## **VERBEELDING**

- NL.IMRO.1685.BPove2021VOnaast26b-VG01 *Plankaart Voor-Oventje naast 26b*

## **BIJLAGEN**

- *Bijlage 1* *Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek', 19 juli 2019*
- *Bijlage 2* *Watertoets*
- *Bijlage 3* *Kadastrale kaart, Zeeland\_H\_4489*
- *Bijlage 4* *Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten*
- *Bijlage 5* *Milieuzoneringslijst*
- *Bijlage 6* *Schetsontwerp woning \_ wijz A*
- *Bijlage 7* *Principe akkoord gemeente Landerd*
- *Bijlage 8* *Quickscan flora en fauna*
- *Bijlage 9* *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai \_ wijz A*

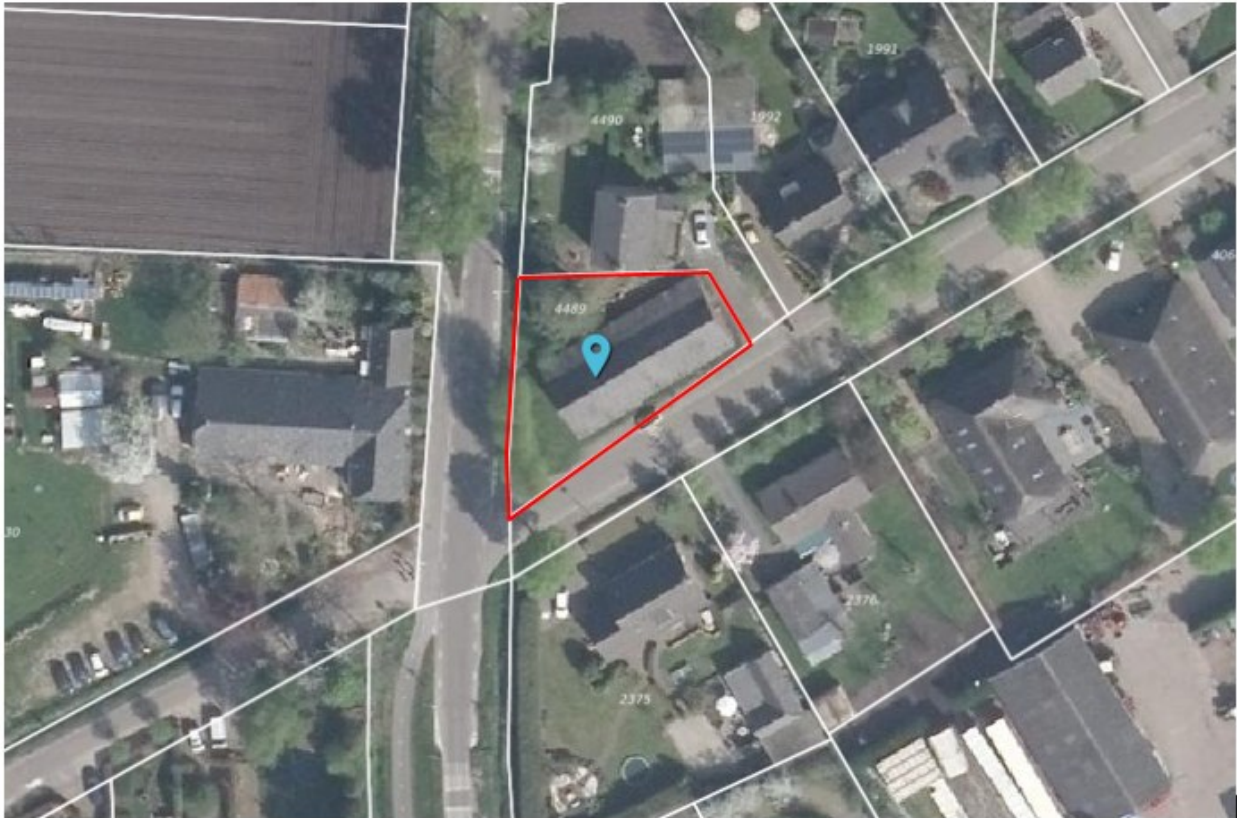
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het bouwen van een woning gelegen aan Voor-Oventje naast 26b te Zeeland. Dit verzoek is ingediend t.b.v. de realisatie van een levensloop bestendige woning. Het perceel is bekend bij de gemeente Landerd onder kadastraal nummer: 4489, sectie: H, kadastrale gemeente: Zeeland. Op 20 februari 2019 heeft de gemeente Landerd middels een formeel schrijven laten weten, onder voorwaarden van een bestemmingsplanwijziging, medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Voor-Oventje en grenst aan Voor-Oventje 26b en Boekelsedijk 9 te Zeeland.



Figuur 1 bestaande situatie

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

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

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
<b>Parapluplan wonen en parkeren Landerd</b> bestemmingsplan, vastgesteld (27-06-2019)	27-06-2019
<b>Herijking definitiebepalingen met betrekking tot wonen</b> voorbereikingsbesluit, vastgesteld (19-04-2018)	19-04-2018

<b>Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014</b> bestemmingsplan, vastgesteld (11-12-2014)	11-12-2014
--	------------

## Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Zeeland is waarschijnlijk in de 8e eeuw (Frankische tijd) ontstaan rondom een hoeve. De naam zou zijn afgeleid van 'Salaland', wat duidt op de aanwezigheid van vrije ontginningsboerderijen nabij een (heren)hoeve.

Dit zou erop kunnen wijzen dat 't Oventje, met haar typische driehoeksvorm, de oudere Frankische nederzetting is. De buurt vormt een grote driehoek met dwarswegen er doorheen waar ook weer huizen langs gebouwd werden. In feite ook allemaal weer driehoeken. Het oorspronkelijke karakter van de Frankische nederzetting is door de eeuwen heen goed bewaard gebleven. Het centrale deel van de buurtschap bestaat uit eeuwenoude akkers.

In 1840 omvat de buurtschap Oventje 52 huizen met 254 inwoners. Tegenwoordig heeft de buurtschap ca. 200 huizen met ca. 500 inwoners.

De buurtschap ligt ten Zuiden van Zeeland, rond het driehoekig kerntje (de bebouwde kom) waar alle zijden van de driehoek Voor-Oventje genaamd zijn. Ten Zuiden van deze driehoek ligt Achter-Oventje. Deze vermelding zou sinds de Kuijperkaart (ca. 1870) worden toegepast. Daarvoor werden andere vermeldingen toegepast: ca. 1426 Oeventken; 1436 Oijvenken; 1815-1849 Over Eind; 1850-1928 Groot- en Klein Oventje; en sinds 1929 Voor- en Achter Oventje;

De basisschool (Basisschool Oventje) is opgericht in 1828 en het Oventje kent een zeker verenigingsleven. Echter is de kern nooit tot kerkdorp uitgegroeid.

In 1982 zijn overblijfselen van een middeleeuwse steenoven gevonden, waar het dorp waarschijnlijk zijn naam aan dankt.

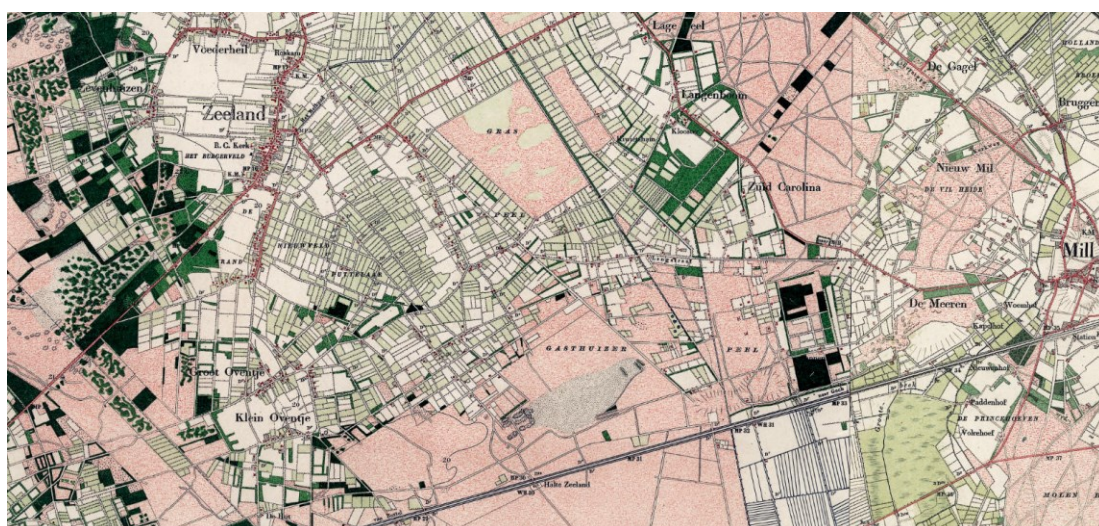
Onderstaand een aantal historische topografische kaarten



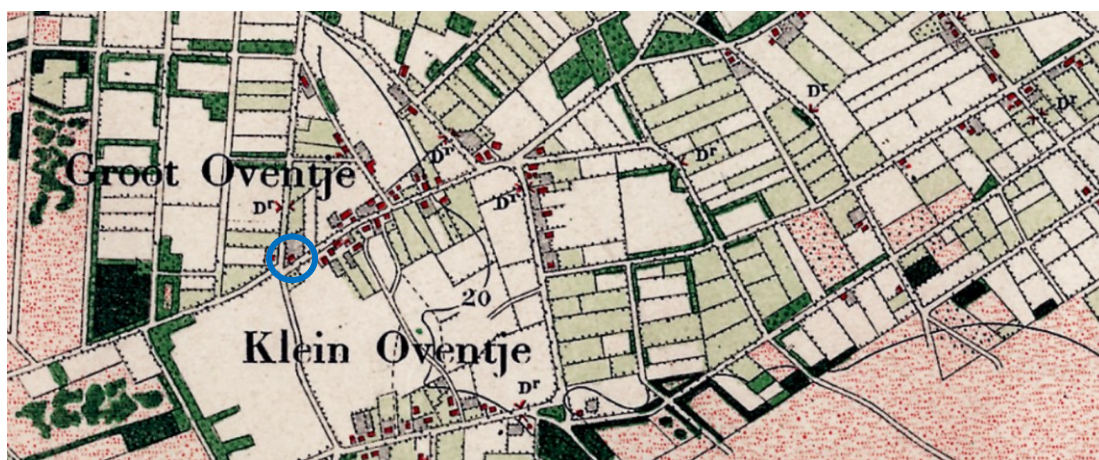
Figuur 2 Ca. 1815-1849 plangebied niet verkaveld en zonder bebouwing



Figuur 3 Ca. 1850-1866, plangebied verkaveld maar zonder bebouwing



Figuur 4 Ca. 1899-1928, plangebied verkaveld en eveneens bebouwd



Figuur 5 Ca. 1899-1928, uitvergroting plangebied verkaveld en eveneens bebouwd (zie blauw omcirkeld)



Figuur 6 Ca. 1929-1955, plangebied lijkt ongewijzigd (zie blauw omcirkeld)

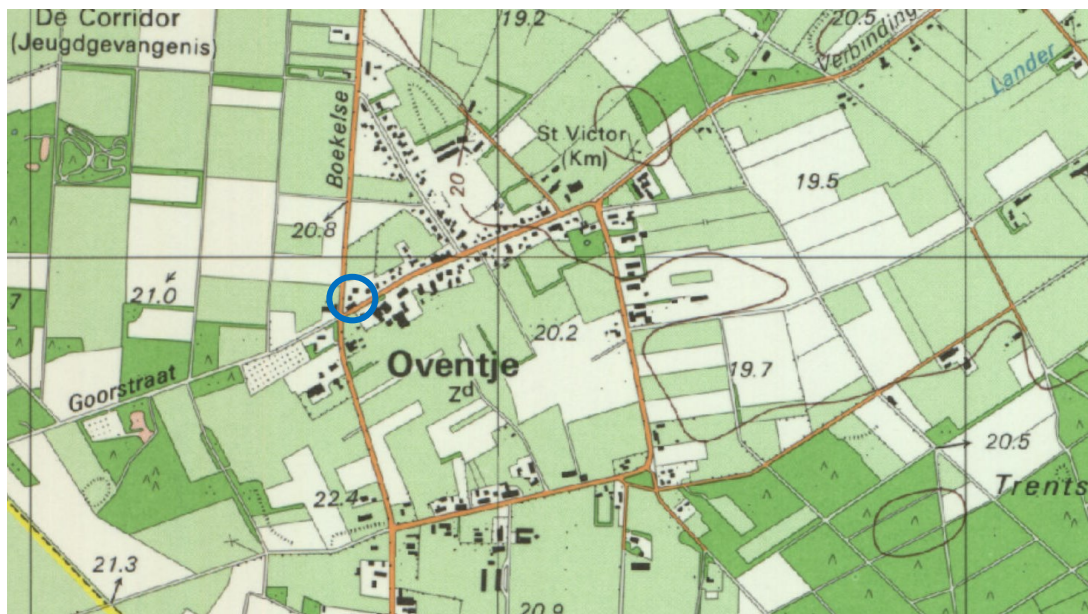


Figuur 7 Ca. 1956-1977, bebouwing op het plangebied lijkt te zijn toegenomen (zie blauw omcirkeld)

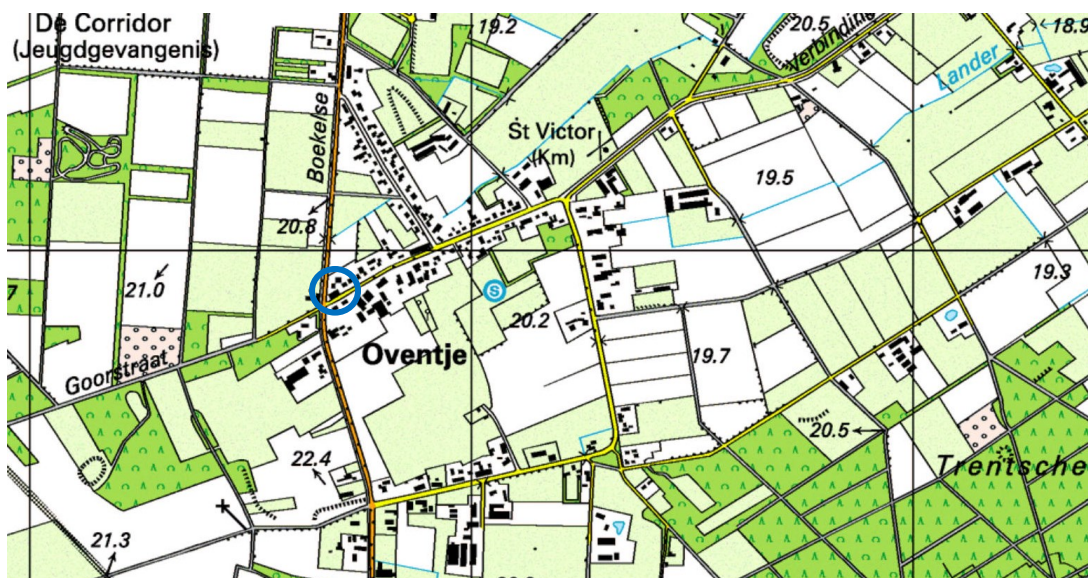


Figuur 8 Ca. 1978-1987, nieuwe burgerwoning toegevoeg, Boekelsedijk 9 (zie blauw omcirkeld)

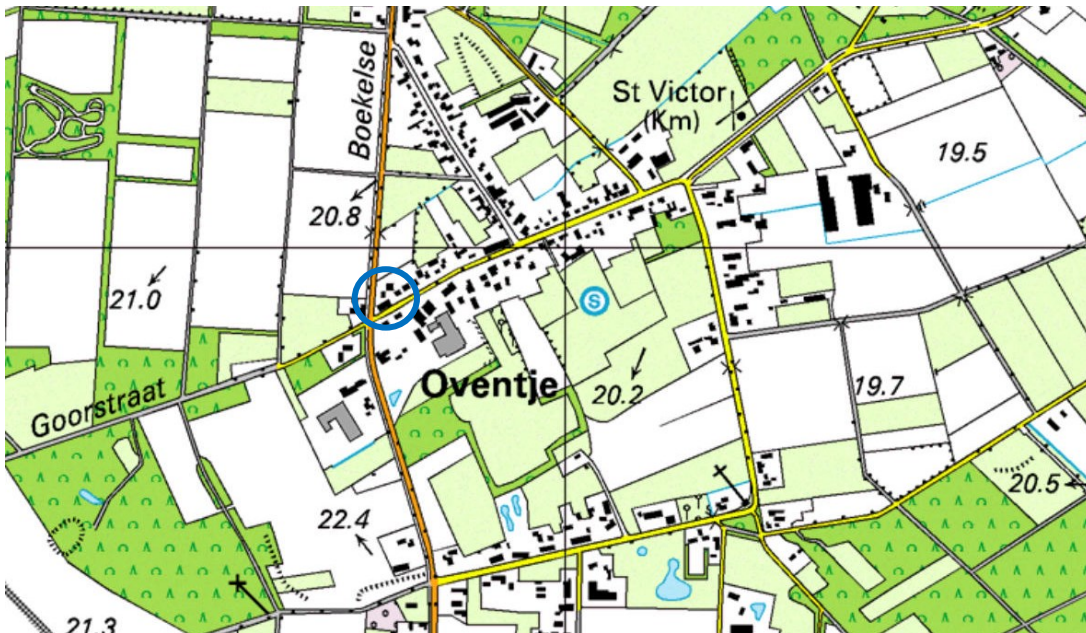




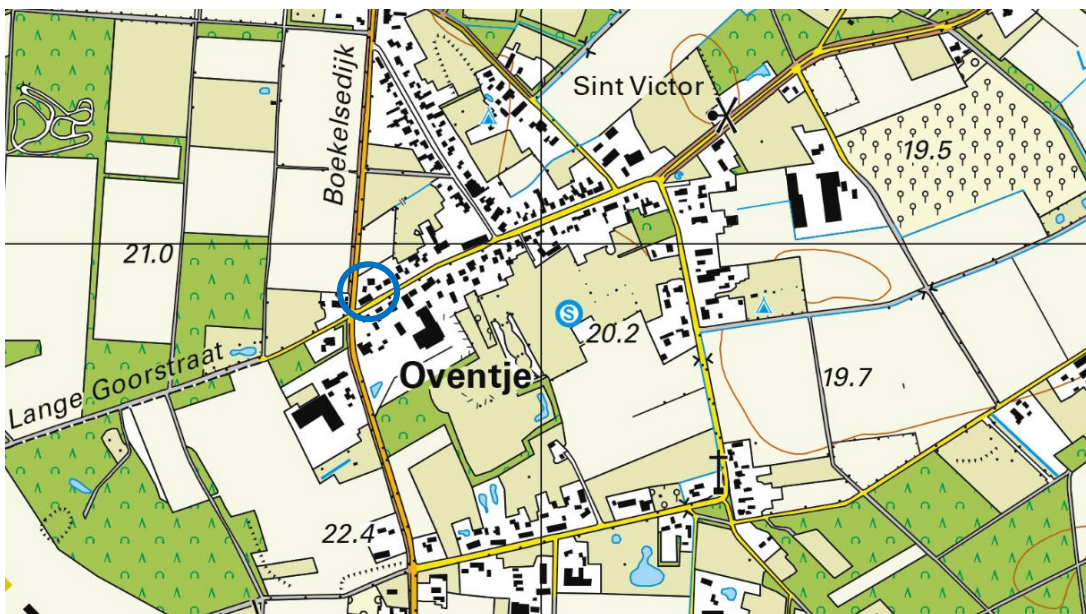
Figuur 9 Ca. 1988-1997, situatie is ongewijzigd (zie blauw omcirkeld)



Figuur 10 Ca. 1998-2006, situatie is ongewijzigd (zie blauw omcirkeld)



Figuur 11 Ca. 2007-2010, situatie is ongewijzigd(zie blauw omcirkeld)



Figuur 12 Ca. 2010-2018, situatie is ongewijzigd(zie blauw omcirkeld)

Zoals te zien op bovenstaande kaarten heeft op het plangebied vanaf 1899 bebouwing bestaan. Dit lijkt de boerderijwoning te zijn waar later een van de initiatiefnemers is opgegroeid. In 1978 is er een burgerwoning aan het adres Boekelsedijk 9 ontstaan. Sindsdien is de boerderijwoning als schuur in gebruik genomen ten genoegen van Voor-Oventje 26b.

## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied was voorheen een boerderijwoning, een zogenoemde kortgevelboerderij. In de loop der jaren is 't Oventje verder uitgegroeid tot een kern. Hierdoor steeg de vraag naar burgerwoningen. Daarom is ervoor gekozen om de woonfunctie in de boerderijwoning te laten vervallen in ruil voor een burgerwoning, namelijk Boekelsedijk 9.

Sindsdien is de boerderijwoning als schuur in gebruik, behorende bij Voor-Oventje 26b. Onderstaande foto's verbeelden de bestaande situatie, ontsluiting en de omgeving.



*Figuur 13 foto Noordzijde plangebied, Google streetview vanaf Boekelsedijk*



*Figuur 14 foto Zuidzijde plangebied, Google streetview vanaf Boekelsedijk*



*Figuur 15 foto Oostzijde plangebied, Google streetview vanaf Voor-Oventje*



*Figuur 16 foto Westzijde plangebied, Google streetview vanaf Boekelsedijk*

### **2.3 Beoogde situatie**

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie van de voormalige boerderijwoning (nu in gebruik als schuur) een levensloopbestendige woning te realiseren. De woning zal gerealiseerd worden op de huidige schuur behorende bij Voor-Oventje 26 te Zeeland. Het voorstel is als vooroverleg ingediend bij gemeente Landerd. Een eerder voorstel van een burgerwoning werd afgekeurd, waarop de stedenbouwkundige van gemeente Landerd de randvoorwaarden voor de nieuw toe te voegen levensloopbestendige woning heeft opgesteld. Kaprichting zal parallel aan het Voor-Oventje lopen en zal aan weerszijde een wolfseind bevatten. (net zoals de schuur en

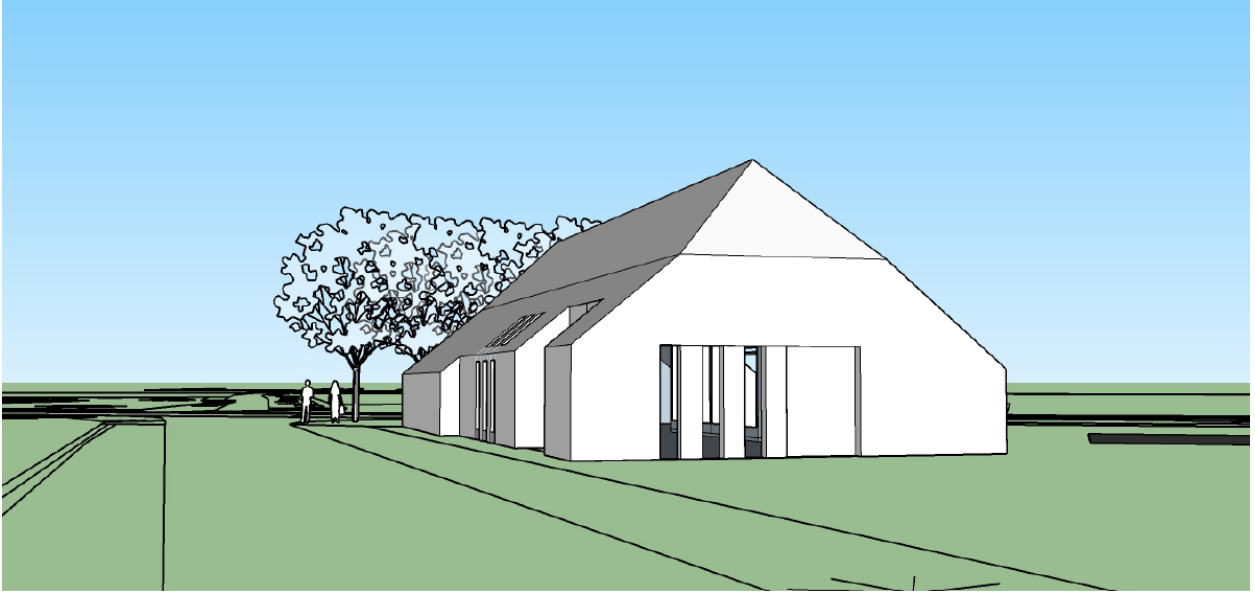
de voormalige boerderijwoning). Voor de goot- en nokhoogte wordt aangesloten bij de in de omgeving gelegen boerderijwoningen (goothoogte max. 4 m, nokhoogte max, 7 m). Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen, opgesteld door de stedenbouwkundige van gemeente Landerd.



*Figuur 17 stedenbouwkundige randvoorwaarden*



*Figuur 18 stedenbouwkundige randvoorwaarden*



*Figuur 19 stedenbouwkundige randvoorwaarden*

De beoogde woning dient een landelijke, mogelijk moderne en dorpse uitstraling te krijgen. Welk aansluit bij het karakter van de voormalige boerderijwoning. Daarnaast zal de woning moeten voldoen aan de welstandsnota. Het plangebied ligt in welstandsgebied met het "normale niveau": welstandsniveau 2. Het ontwerp zal door de welstandscommissie worden getoetst.

Onderstaand een aantal impressies voor de beoogde situatie. (Schetsen zijn enkel indicatief, maar geven wel beoogde locatie van bebouwing weer). Daarnaast is het volledige schetsontwerp als bijlage aan dit document toegevoegd.



*Figuur 20 "Schets" voorzijde beoogde situatie*



*Figuur 21 "Schets" vogelvluchtperspectief beoogde situatie*

## Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Inleiding*

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

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

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

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

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.



De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Conclusie**

Dit ruimtelijke plan sluit aan bij het nationaal plan, “zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Dit ruimtelijke plan maakt het mogelijk een burgerwoning/bouwvlak te realiseren binnen een reeds vormgegeven woonbestemming, zonder hier gronden met andere bestemmingen voor vrij te maken. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat onderhavige ontwikkeling zorgvuldig wordt afgewogen.

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

#### *Inleiding*

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de EHS gaat via het provinciale beleid.

### **Conclusie**

Bij onderhavig ruimtelijk plan worden geen nationale belangen in de zin van de Barro geschaad.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

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

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

### 3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

#### Conclusie

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied, maakt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruik van de volgende punten:

1. Eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

*Conclusie:* Gezien de huidige vraag naar levensloopbestendige woningen in de omgeving van het plangebied (zowel kern Zeeland als kern Oventje) mag geconcludeerd worden dat dit plan positief bijdraagt aan situatie van de huidige woningmarkt.

2. Vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;

*Conclusie:* De huidige bebouwing is een verouderde voormalig agrarische schuur (met voormalige boerderijwoning). Constructief is hergebruik van dit object niet mogelijk, slechts esthetisch zouden eventueel elementen kunnen worden hergebruikt of worden gehandhaafd.

3. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

*Conclusie:* Het plangebied draagt bij aan een optimale inpassing omdat de locatie vanuit de historie altijd als boerderijwoning heeft gefunctioneerd. De woningen om het plangebied heen hebben in hun situering en vorm altijd rekening gehouden met de aanwezigheid van dit object. In dit verzoek gaan we echter uit van het "terugbrengen" van deze woonbestemming binnen de grenzen van het huidige object (schuur). Ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid, zal een inrit worden aangelegd met tenminste twee parkeerplaatsen naast elkaar gelegen op eigen terrein. Daarnaast zal ontsluiting van het perceel (zowel auto's als lopend) aan het Voor-Oventje geschieden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.2.5 Crisis- en Herstelwet

De CHw is niet van toepassing.

## 3.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

### 3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

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

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

### Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

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

De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

- *Provinciaal belang 1*  
*Concentratie van verstedelijking*

Conform de structuurvisie dient voor wonen en werken te worden ingezet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

### **Provinciale sturingsfilosofie**

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

#### *Regionaal ruimtelijk overleg*

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

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

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

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

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

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

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

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

#### *Rekening houden met de omgeving*

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

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

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

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

directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

#### *Landschappen van Allure*

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

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

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

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

#### *De groenblauwe structuur*

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

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

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

#### *Het landelijk gebied*

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

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de

agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

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

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

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

*De stedelijke structuur*

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

*De infrastructuur*

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

### **3.3.2 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant Inleiding**

In december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorend MER plan vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

De provincie formuleert in de omgevingsvisie haar ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? Daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld: wat moeten we in 2030 op zijn minst voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken? De omgevingsvisie legt nu nog niet vast hoe we de doelen precies gaan bereiken. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's.

De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Bij gezondheid gaat het niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid. Verder worden twee aandachtspunten benadrukt: behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Vanuit alle opgaven werken we daarom aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als

de onbebouwde omgeving. Hierbij zien wij een steeds grotere verwevenheid van stad en land. Het is daarom belangrijk om stad en land in samenhang te bezien. Deze samenhang zien we bijvoorbeeld duidelijk terug in de maatregelen rond klimaatadaptatie. Een gebiedsgerichte benadering van de beekdalen waar stad en land samenkomen is nodig. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen, maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land. Daarnaast bepalen ook 'zachte' waarden als rust, openheid, donkerte en stilte hoe het landschap wordt beleefd. Het landschap vertelt het verhaal van Brabant en draagt daarmee in sterke mate bij aan de Brabantse identiteit.

Naast deze basisopgave worden vier hoofdogaven onderscheiden:

- 1.** Werken aan de Brabantse energietransitie met als doel Brabant energieneutraal in 2050 en met als doel in 2030 ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie. De energietransitie is een enorme opgave. Om de ambities te realiseren is samenwerking noodzakelijk. De provincie kiest voor een richtinggevende en stimulerende rol. Voor de feitelijke realisering spelen gemeenten en initiatiefnemers de hoofdrol.
- 2.** Werken aan een klimaatproof Brabant met als doel in 2050 een klimaatbestendig en waterrobuust ingericht Brabant en met als doel in 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust en in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- 3.** Werken aan de slimme netwerkstad met als doel in 2050: een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur en met als doel in 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van 19 een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- 4.** Werken aan een concurrerende, duurzame economie met als doel in 2050: Brabant is top kennis innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair. En met als doel in 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

Met de wijzigingen van de bestemming wordt de bestaande problematiek, met name de overlast voor omwonden door verloedering/leegstand van objecten opgelost. Dit levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit de kern van Zeeland / Oventje. Het project is hiermee in lijn met de provinciale belangen, zoals verwoord in de omgevingsvisie.

### 3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe in 2010 de Verordening ruimte opgesteld. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De interim omgevingsverordening heeft een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte, vervangen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels van de voorheen geldende Verordening ruimte zijn deels opgenomen in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening (rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven) en deels in hoofdstuk 3 (instructieregels voor gemeenten).

De regels die in de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen voor de ruimtelijke ordening (de regels die voorheen in de Verordening ruimte waren opgenomen) zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) en de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en het bestaand stedelijk gebied.

#### *Werkingsgebied in het plangebied*

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het landelijke gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

#### *Structuur: Bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. De provinciale verordening beschrijft regels voor diverse functies binnen het bestaand stedelijke gebied.

#### *Conclusie*

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Kwaliteitsverbetering zoals hier bedoeld is van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaand stedelijk



gebied. Dit onderdeel komt uitvoeriger aan de orde in paragraaf 3.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### **3.3.4 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij**

De BZV is niet van toepassing.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

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

### **3.4.1 Bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 11 december 2014.

### **3.4.2 Structuurvisie Landerd**

#### **Algemeen**

De gemeenteraad stelde op 30 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidsambities zijn vervolgens doorvertaald naar de diverse deelgebieden in de kernen en in het landelijk gebied. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

#### **Uitvoeringsparagraaf**

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en het verhogen van de kwaliteit van het landschap.

#### *Uitvoeringsparagraaf parkeren*

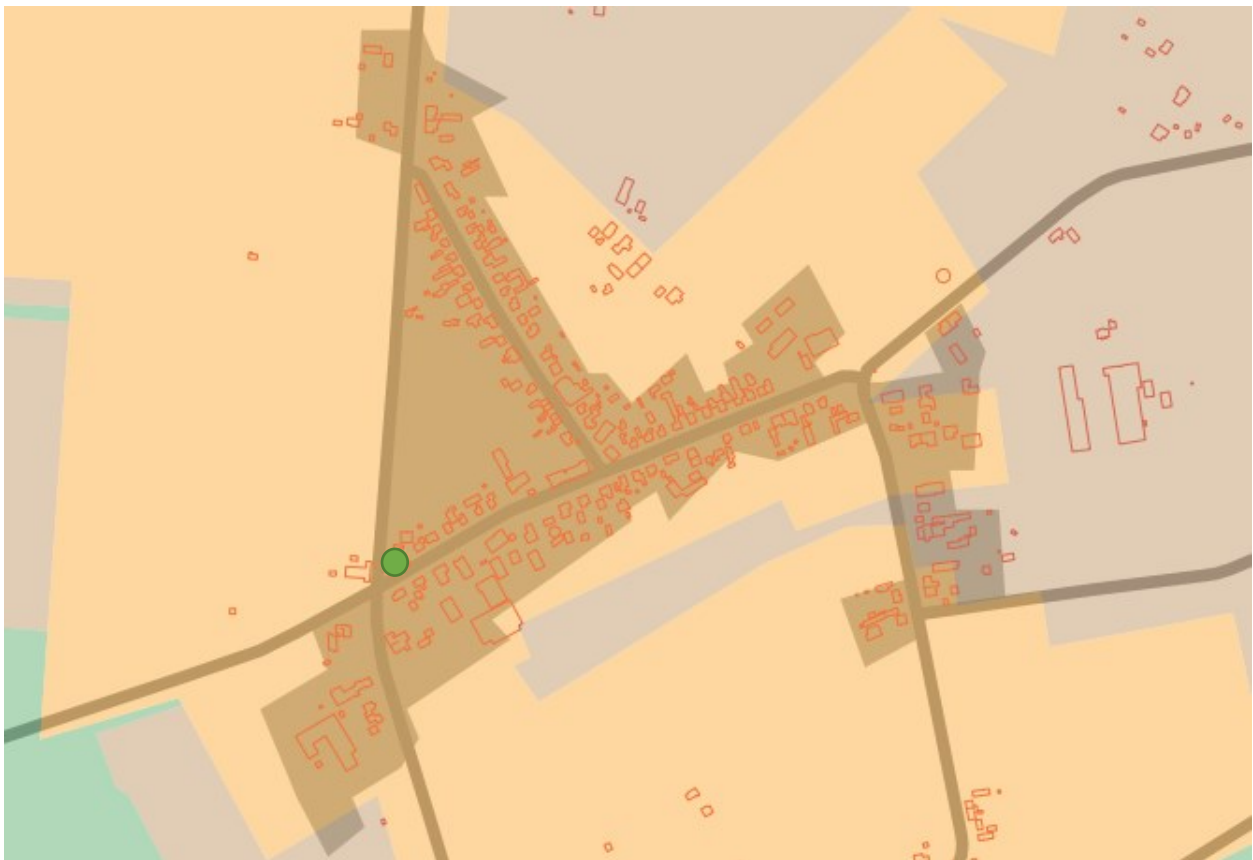
Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet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

### *Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit*

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

### **Verantwoording**

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals onderstaande kaart blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'gemengd lint' en 'bebouwingsconcentraties'.



*Figuur 22 Uitsnede landschap beleidsplan (plangebied aangeduid met groene cirkel)*

Voor de beoogde levensloopbestendige woning zijn paragraaf 8.2.1 Wonen – gemengd lint en paragraaf 8.5.1 Wonen – bebouwingsconcentraties van toepassing.

#### **8.2.1 Wonen – gemengd lint**

Het beleid in de gemengde linten is erop gericht om de karakteristieke menging van functies te handhaven. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien is er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Kenmerkende voorbeelden zijn bijvoorbeeld een transportbedrijf of een bouwbedrijf. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Er is sprake van grondgebonden woningen;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf)

#### *8.5.1 Wonen – bebouwingsconcentraties*

De gemeente Landerd kent veel bebouwingsconcentraties, waarvan de meeste (10 stuks) de volledige kern Zeeland omsluiten. De overige 5 bebouwingsconcentraties liggen rondom Schaijk en Reek en tussen beide dorpen. 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.

De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

#### **Conclusie**

Op 20 februari 2019 heeft de gemeente Landerd middels een formeel schrijven laten weten een bouwmogelijkheid toe te kennen onder voorwaarden van het schetsplan opgesteld door stedenbouwkundige dienst als basis, een goede ruimtelijke ordening, het plan moet voldoen aan de redelijke eisen Welstand en de ontsluiting van het perceel dient aan het Voor-Oventje te geschieden.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat het plangebied geen belemmering vormt voor de hoofdlijnen zoals beschreven in paragraaf 8.2.1 Wonen – gemengd lint en paragraaf 8.5.1 Wonen – bebouwingsconcentraties, omdat:

- Onderhavig plan past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave, zoals gemotiveerd in 3.4.3 van deze toelichting
- Er is sprake van een grondgebonden woning
- Onderhavig plan lost de parkeervraag van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op, zie hiervoor bijlage 6
- Door het slopen van de bestaande schuur en het toevoegen van een nieuwbouw boerderij woning, levert het initiatief een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast worden asbestverdachte-/houdende materialen verwijderd zodat vervuiling wordt tegengegaan.
- Onderhavig plan is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu, zoals gemotiveerd in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

#### **3.4.3 Geactualiseerde Woonvisie Landerd 2019 – 2023**

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

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

In de woonvisie Landerd 2019 – 2023, die op 19 februari 2019 is vastgesteld, maakt de gemeente Landerd onderscheid in de volgende thema's:

- Actuele trends die de koers bepalen
- Ruimte voor vernieuwende initiatieven
- Huisvesting voor jongeren
- Beter wonen voor senioren
- Bijzondere doelgroepen en wonen
- Duurzaam bouwen en wonen
- Vitale en krachtige kernen
- Sturen op kwaliteit

## **Analyse**

### Beter wonen voor senioren

Het initiatief sluit hierin voornamelijk aan bij het speerpunt 'Beter wonen voor senioren'. De gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Hierin wordt onderscheidt gemaakt tussen vitale senioren en kwetsbare senioren. Onderhavig initiatief draagt bij aan de huisvesting van vitale senioren. De woonvisie onderschrijft dat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is. De belangrijkste opgaven rondom dit aspect zijn:

1. Realiseren van middelgrote en kleine woningen (sociale en particuliere huur en koop) die geschikt zijn voor senioren (gelijkvloers en (thuis)zorg leveren is mogelijk) bij voorkeur grondgebonden en nabij voorzieningen.
2. Realiseren van levensloopbestendige woonvormen voor groepen en paren met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting.
3. Initiatieven van 'onderop' stimuleren om te komen tot nieuwe vormen van wonen met bescherming.

Onderhavig initiatief omvat de realisatie van één grondgebonden woning die levensloopbestendig en ten genoegen van initiatiefnemer gerealiseerd wordt. Hierdoor kan initiatiefnemer langer zelfstandig blijven wonen in de omgeving waar men is opgegroeid.

### *Gemotiveerd afwijken door meerwaarde*

Binnen de gemeente is voornamelijk vraag naar levensloopbestendige woningen tot 300.000 euro. Onderhavig initiatief voorziet een woning in een hogere prijsklasse. Een hogere prijsklasse is voorstelbaar indien er sprake is van een aantoonbare meerwaarde. Middels onderstaande onderbouwing wordt de meerwaarde van dit initiatief toegelicht.

Door het huidige vervallen bouwwerk te vervangen door een nieuwbouw woning, krijgt deze plek in de kern een nieuwe kwaliteit die de leefbaarheid in de kern vergroot. Daarnaast zal de woning duurzaam worden opgericht. Inmiddels zijn ook de bouwkosten erg toegenomen, zeker wanneer het aspect duurzaamheid wordt meegenomen. De woning in de hogere prijsklasse, die door de initiatiefnemer als marktconform wordt gezien, wordt niet in verkoop gebracht maar dient voor eigen gebruik.

### Duurzaam bouwen en wonen

De woning wordt volgens de nieuwste maatstaven omtrent duurzaam bouwen en wonen. Hieronder wordt omschreven welke technieken gebruikt worden om het aspect duurzaamheid mee te nemen in het bouwplan.

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

### *Energietransitie*

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van een lucht- of grondwarmtepomp;
- de woning wordt voorzien van zonnepanelen en PV-panelen;

### *Klimaatbestendigheid*

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein (tuin en grindkoffers);
- monumentale bomen blijven behouden (opname van stikstof en CO<sub>2</sub>, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress)
- het perceel wordt voor een groot deel als 'tuin' bestemd met als toevoeging dat bouwwerken en parkeren niet zijn toegestaan, hierdoor blijft het overgrote deel onverhard

### Vitale en krachtige kernen

Ten slotte sluit het initiatief aan bij het speerpunt 'vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en neutraal. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Oventje, waarin voor de doelgroep vitale ouderen op een duurzame wijze levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd. De vraag op het Oventje naar levensloopbestendige woningen is niet groot, maar is wel aanwezig. Initiatiefnemer is geboren en getogen op het Oventje en heeft een sterke maatschappelijke band met de kern.

### Plancapaciteit

Sinds de vaststelling van de Woonvisie op 19 februari 2019 zijn er diverse plannen en ontwikkelingen geweest binnen de gemeente. De genoemde harde en zachte plancapaciteit is derhalve inmiddels achterhaald. De Woonvisie geeft hierin ook aan dat nieuwe ontwikkelingen niet kwantitatief maar enkel kwalitatief worden getoetst. Hierin is echter opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een aantoonbare negatieve concurrentie met omliggende ontwikkelingen. Onderhavig initiatief draagt met de realisatie van één levensloopbestendige woningen niet bij aan een aantoonbaar negatieve concurrentie, omdat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is maar ook omdat de specifieke vraag direct ten genoegen van initiatiefnemer geld.

#### Sturen op kwaliteit

Er wordt op meerdere punten voldaan aan de woonvisie, de ene wat sterker dan de andere. Onderstaande tabel toont de kwalitatieve score per thema op basis van de planverbeteraar systematiek uit de woonvisie.

	<b>Thema's</b>	<b>Score</b>
1	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	9
2	Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners	0
3	Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
4	Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
5	De te realiseren woning scoort aantoonbaar hoog op duurzaamheid	5
6	Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	7
7	Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	5
8	Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	9
9	Het plan is een verrijking voor het landschap	9
	<b>Totaalscore</b>	<b>44</b>

	<b>Toelichting per thema</b>
1	Onderhavig plan past binnen de bestaande vraag naar woningen voor vitale senioren
2	Het plan biedt geen betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners
3	Met het plan wordt geen woon-zorg concept gerealiseerd
4	Het plan is geen initiatief ontwikkeld door een groep burgers
5	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam. Onder andere wordt er gasloos gebouwd, wordt er een warmtepomp (incl. vloerverwarming) aangelegd en worden er zonnepanelen aangebracht op het dak.
6	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid, onder andere door het verminderen van de verharding (meer tuin, minder steen/gebouw) en het behoud van de monumentale bomen.

7	Onderhavig plan worden de monumentale bomen beschermd doordat de naastgelegen bebouwing wordt gesloopt en er een deugdelijk nieuw bouwwerk wordt gebouwd.
8	Onderhavig plan voorziet in de sloop en herontwikkeling van een leegstaande schuur met asbest dak op een prominente zichtlocatie van de kern Oventje
9	Onderhavig plan vervangt een vervallen schuur waardoor het oorspronkelijke straatbeeld (leilinde bomen met daarachter een Brabantse boerderij) wordt hersteld. Daarnaast is onderhavig plan een van de drie ontsluitingen van het Voor-Oventje.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' van de gemeente Landerd.

#### **3.4.4 Centrumplan Schaijk**

De Ontwikkelingsvisie Centrumplan Schaijk is niet van toepassing.

#### **3.4.5 Centrumvisie Zeeland**

De Centrumvisie Zeeland is niet van toepassing.

#### **3.4.6 Monumentenverordening gemeente Landerd**

De Monumentenverordening is niet van toepassing.

#### **3.4.7 Beleidsregels Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd**

Deze beleidsregels Mantelzorgwoningen zijn niet van toepassing.

#### **3.4.8 Hooibergenbeleid gemeente Landerd**

Het Hooibergbeleid is niet van toepassing

#### **3.4.9 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027**

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

#### *Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013*

Op 20 juni 2013 stelde de gemeenteraad het Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013 vast als aanvulling op en uitwerking van het Landschapsbeleidsplan. Het plan beschrijft aan de hand van een landschappelijk raamwerk en groene bouwstenen de aspecten die van belang zijn bij de inpassing van agrarische en andere ontwikkelingen in het gebied Graspeel. Daarnaast biedt het een kader voor de verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering bij dergelijke initiatieven.

Het kwaliteitsplan Graspeel juni 2013 is niet van toepassing.

#### **3.4.10 Maashorst Manifest**

Dit Maashorst Manifest is niet van toepassing.

#### **3.4.11 Recreatie en Toerisme**

*Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd*

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd is niet van toepassing.

*Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd*

De ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd is niet van toepassing.



## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

### 4.1 Inleiding

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

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

### 4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

#### *Algemeen*

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

#### *Verantwoording*

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig. Een bedrijf betreft een aannemingsbedrijf (Boekelsedijk 22a) en deze bevindt zich op meer dan 140 meter afstand van de projectlocatie. Het andere bedrijf betreft een groente teelbedrijf (Boekelsedijk 13a) waarvan het grootste deel van de bedrijfsactiviteit verhuist is naar een locatie een aantal kilometer verderop. Het "restant" van het bedrijf bevindt zich op 75 meter afstand van de projectlocatie.

Aannemingsbedrijven en landbouwbedrijven vallen in Milieucategorie 3 en daarmee dient de minimale afstand tot een rustig woongebied 50 meter en een gemengd woongebied 30 meter. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.4 Geluid**

##### *Algemeen*

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

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

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

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

##### *Onderzoek*

GBS Milieuadvies heeft namens initiatiefnemers een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De in het onderzoek gehanteerde wegverkeersgegevens zijn opgevraagd bij de gemeente Landerd. De in de nabijheid van het plangebied gelegen objecten, wegen en bodemgebieden zijn herleid uit QGIS, Google Maps, Google Earth, Bing Maps en Bagviewer kadaster. Het onderzoek naar wegverkeerslawaai is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

##### *Verantwoording*

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 59 dB Lden ter plaatse van de westgevel van de nieuwe woning op de 1e verdieping als gevolg van de Boekelsedijk. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve niet voldaan. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op het nemen van mogelijke maatregelen teneinde aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen als gevolg van de geluidbelasting vanwege de Boekelsedijk.

##### *Bronmaatregelen*

In onderhavige situatie zou de huidige asfaltlaag van de Boekelsedijk kunnen worden vervangen door bijvoorbeeld een dunnere deklaag. Een reductie van 4 dB kan hiermee worden bereikt (zie bijlage 4 voor de rekenresultaten). Bij een reductie van 4 dB wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden nog steeds overschreden. Echter op indicatief niveau kan worden aangenomen dat de kosten van deze maatregel niet in verhouding zijn met de nieuw te bouwen woning waarvoor de maatregel zou worden toegepast. Verdere maatregelen aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of het veranderen van het snelheidsregime bieden, gezien de functie van de beschouwde weg, geen mogelijkheid om de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woning te beperken.

### *Overdrachtsmaatregelen*

Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan de geluidbelasting vanwege de Boekensedijk gereduceerd worden. Het oprichten van een dergelijk scherm ontmoet echter bezwaren van stedenbouwkundige aard, want het scherm dient aan de westzijde van de woning, dus parallel aan de Boekensedijk, geplaatst te worden. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden tevens op de 1e verdieping wordt overschreden, dient het scherm daarnaast over een hoogte van ten minste 4,5 m en een lengte van 60 m te beschikken. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van een scherm worden naast stedenbouwkundig / esthetisch evenmin financieel wenselijk geacht.

### *Hogere waarde procedure*

Uit de voorgaande blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat bronnen / of overdrachtsmaatregelen niet voldoende efficiënt zijn om deze grenswaarde te bereiken. Hierdoor dienen ontheffingswaardes te worden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaai. Argumenten voor dergelijke hogere waardes zijn:

- Andere bron- of overdrachtsmaatregelen zijn uit financieel, stedenbouwkundig of akoestisch oogpunt niet redelijk dan wel onvoldoende effectief.
- De gevel zal zodanig worden gerealiseerd dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Het bevoegd gezag wordt in overweging gegeven op basis van bovenstaande argumentatie tot ontheffing over te gaan. De west-, en noordgevel zal echter zodanig moeten worden gerealiseerd dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit (Bescherming tegen geluid van buiten, Afdeling 3.1) zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling mits de gevels zoals benoemd in bijlage 9, zodanig worden gerealiseerd dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Hierna kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4.5 Geur**

### *Algemeen*

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

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

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

### **Gemeentelijk geurbeleid**

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

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

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

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven**

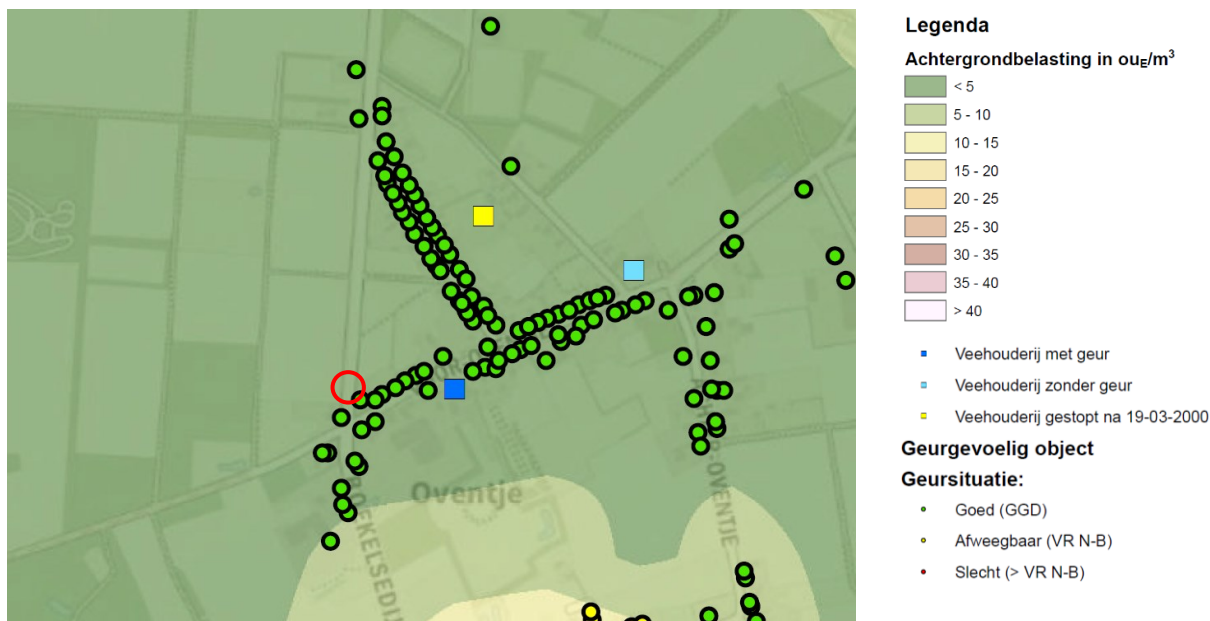
In de directe omgeving van het plangebied liggen twee actieve agrarische bedrijven. Een daarvan is het eerder genoemde groente teelbedrijf (Boekesdijk 13a) welke op 75 meter van de projectlocatie gelegen is. Het andere bedrijf is een veehouderij (Voor-Oventje 29) welke gelegen is op 130 meter afstand.

### **Conclusie**

De genoemde agrarische bedrijven ondervinden door de afstand tot projectlocatie geen nadelig gevolg van onderhavig project. Geconcludeerd wordt dat met de bouw van de beoogde woning geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

### **Goed woon- en leefklimaat**

Zoals te zien in onderstaande uitsnede ondervindt het plangebied een gecumuleerde geurbelasting van <6 ouE/m<sup>3</sup>.



Figuur 23 Uitsnede Regionale geurkaart ODBN-regio 2020.1 (plangebied aangeduid met rode cirkel)

Met een achtergrondbelasting van maximaal <math>6\text{ouE}/\text{m}^3</math> wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Industrieel geurbeleid

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

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

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

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

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

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel

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

Het plangebied ligt niet in de buurt van een industrieterrein maar enkel in de buurt van het eerder genoemde aannemingsbedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

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

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

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

## **Conclusie**

De beoogde woning draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit plan is er sprake van een NIBM-project. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7 Bodem**

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

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

## **Conclusie**

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De beoogde woning heeft weliswaar een woon- of verblijfsfunctie maar de locatie valt binnen de zone schone grond zoals verbeeld op de 'ontgravingskaart'.

Er is geen sprake van een onverdachte locatie. Op de huidige locatie staat een bouwwerk(schuur) die in het verleden als woning heeft gediend. Het is hierdoor niet uitgesloten dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit naast het feit dat er asbest op het dak van het bouwwerk (schuur) aanwezig is en er eventueel nog meer asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het bouwwerk zal worden gesloopt alvorens het woonhuis wordt opgericht. Een verkennend bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd. Dit kan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of gelijktijdig met onderhavig plan. Aangezien een verkennend bodemonderzoek een geldigheidsduur van 5 jaar heeft, heeft initiatiefnemer besloten dit onderzoek ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning uit te laten voeren.

## **4.8 Water**

### **Waterwet**

De waterwet is niet van toepassing.

### **Watertoets**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Hieronder staan de 8 uitgangspunten benoemd.

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon water
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer”
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
5. Water als kans
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Voorkomen van vervuiling
8. Waterschapsbelangen

### **Waterbeheerplan 2016-2021**

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

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

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

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

### **Keur 2015**

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

### **Legger**

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

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling onder de korte procedure valt. Dit omdat met de ontwikkeling het verhard oppervlak met minder dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen ligt.

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 21,593 meter boven NAP. De grondwaterstand bedraagt varieert tussen circa 0.8 meter en circa 2.1 meter minus maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

Het vuilwater van het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Binnen het plangebied of haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.



Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

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

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

#### **Risicovolle inrichtingen**

Zoals te zien in onderstaande uitsnede is binnen een straal van 1 km rondom het plangebied, één risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft Mini Camping Molenzicht aan Voor-Oventje 80 te Zeeland. Geconcludeerd wordt dat de inrichting op een dusdanig grote afstand ligt, namelijk circa 400 meter, dat deze geen invloed heeft op het plangebied.



*Figuur 24 Uitsnede provinciale risicokaart (Plangebied met groene cirkel aangeduid)*

Omdat dit plangebied gekenmerkt wordt als een kwetsbaar object, mag deze niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/ jaar) gerealiseerd worden. Deze plaatsgebonden risicocontouren worden in bovenstaande figuur aangeduid middels zwart gestreepte cirkels. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt en voldoende afstand bewaart van risicovolle inrichtingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 5 Overige aspecten

### 5.1 Verkeer en parkeren

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

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

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

#### **Verkeer aantrekkende werking**

Door de bouw van de beoogde woning zal de verkeer aantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

#### **Afwikkeling verkeer**

De woning zal bereikbaar worden via een nader aan te leggen in/uitrit welke direct zal aansluiten op het Voor-Oventje. Aanleg van de in/uitrit wordt bekostigd door de initiatiefnemer.

#### **Parkeren**

##### *Algemeen*

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient het plan te worden aangepast. In sommige gevallen is het mogelijk om een bijdrage te storten in het parkeerfonds (Structuurvisie 2014) voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

Op 13 februari 2019 is een ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd: "Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Hierin zijn verscherpte regels opgenomen voor het parkeren op eigen terrein.

Voor vrijstaande woning in de dure sector waarvan in onderhavig plan sprake is, geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Beide parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein, naast elkaar te worden opgevangen. Dit houdt in dat de inrit voldoende breed moet zijn om beide parkeerplaatsen afzonderlijk te kunnen bereiken.

Bij het ontwerp van de woning zal rekening worden gehouden met deze parkeernorm. Hiertoe zal de initiatiefnemer op eigen kosten een in/uitrit aan laten leggen. Gezien dit feit kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Inleiding**

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

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

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

### **Monumentenverordening Landerd**

De monumentenverordening is niet van toepassing.

### **Nota Archeologie**

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

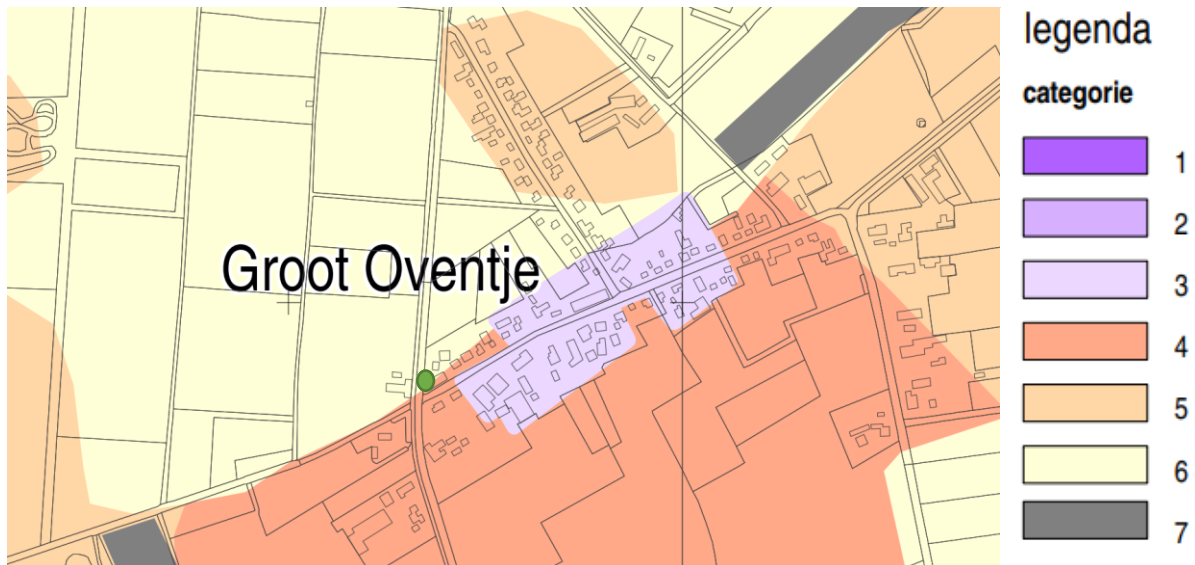
Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte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

### **Overige regelgeving**

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

### **Archeologie**

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied deels in categorie 4 “gebieden met een hoge archeologische verwachting” en deels in categorie 6 “gebieden met een lage archeologische verwachting”.



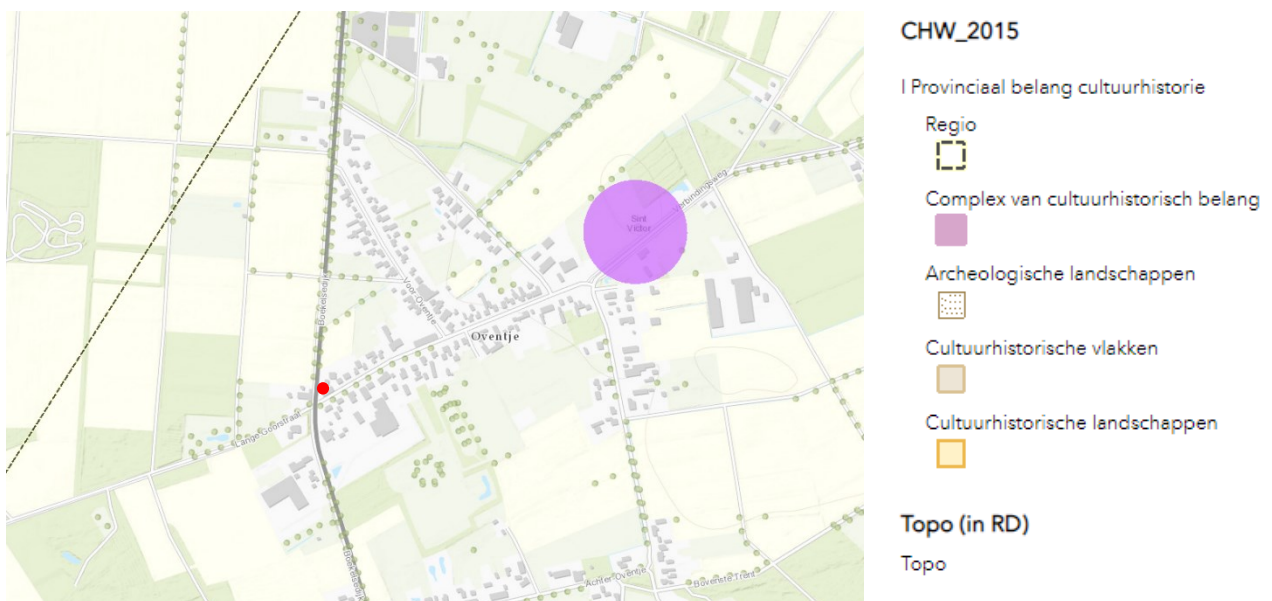
Figuur 25 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied aangeduid met groene cirkel)

### Conclusie

Plangebieden die vallen onder categorie 4 van de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd, hebben een onderzoekspllicht bij verstoringsdiepte van meer dan 50cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. Plangebieden die vallen onder categorie 6 van de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd, hebben geen onderzoekspllicht. Circa de helft van het plangebied valt onder categorie 6 waar geen onderzoekspllicht op rust. De andere helft van het plangebied valt onder categorie 4 waarvoor een onderzoekspllicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 50cm. Echter wordt er slechts gegraven (dieper dan 50cm) op de plaats waar de huidige schuur is gepositioneerd. Van archeologische waarde zou in dit geval geen sprake zijn omdat daar in het recente verleden ook al dieper is gegraven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek niet van toepassing is voor het plangebied.

### Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.



Figuur 26 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied aangeduid met rode cirkel)

## **Conclusie**

Door realisatie van de beoogde woning zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.3 Flora en fauna**

### *Wet natuurbescherming*

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

### *Gebiedsbescherming: Natura 2000*

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd. Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg', circa 16 km ten Oosten van het plangebied.

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

### *Natuurnetwerk Brabant (NNB)*

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB, onderdeel van Natuurnetwerk Nederland, NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat een NNB status bevat is 125m verwijderd van onderhavig plangebied. Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNB-gebied verloren gaat en de toevoeging van een woning een inbreidingslocatie betreft, is er geen verdere toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNB nodig.

### *Soortenbescherming*

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

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

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

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

### *Onderzoek*

Buro Maerlant heeft namens initiatiefnemers een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een veldonderzoek en de verslaglegging daarvan. Tijdens het veldonderzoek is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van dier-sporen zoals uitwerpselen, krab- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expert-judgement is een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Wet natuurbescherming. Deze quickscan is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

### *Verantwoording*

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

1. Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing; Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2017) te bestaan uit twee bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van circa 20 - 30 dagen.

2. Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop en werkzaamheden met zwaar materieel nabij bepantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels, dat leidt tot het permanent verlaten van een nest, is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Aangezien de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

### **Conclusie**

Vervolgonderzoek naar vleermuizen is voor onderhavige ontwikkeling noodzakelijk. Aan de hand van het vervolgonderzoek wordt vastgesteld of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en/of een ontheffing aangevraagd dient te worden voor de voorgenomen herinrichting. De benodigde ontheffingen kunnen worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Bij onderhavige

ontwikkeling dient daarom onderstaande onvoorwaardelijke verplichtingen te worden voldaan:

- *Voor sloop van de bouwwerken dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd (conform richtlijnen) naar vleermuizen en het verblijf omdat uit de quickscan is gebleken dat er kans is op verblijfplaatsen. Of dit werkelijk het geval is, zal nader onderzoek uit moeten wijzen.*
- *Aangezien dit een bestemmingsplan procedure betreft en geen aanvraag tot sloop, zal dit aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd voordat de sloopwerkzaamheden worden aangevraagd/uitgevoerd. De eventuele ontheffingsprocedure zal separaat worden doorlopen.*
- *De sloopwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd, tenzij door een deskundige bepaald dat er geen nesten aanwezig zijn.*

Om publieksrechtelijk vervolg te geven aan het voorgaande, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de bestaande bebouwing gehandhaafd moet worden, tenzij ontheffing is verkregen, danwel door middel van deskundig onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten in de zin van de Wet natuurbescherming aanwezig zijn in desbetreffende bebouwing.

#### *Bescherming houtopstanden*

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

#### *Bomenverordening gemeente Landerd*

In de gemeente Landerd hebben beeldbepalende bomen en houtopstanden een extra beschermde status: 'monumentaal' of 'potentieel monumentaal'. Deze bomen staan op een lijst en is digitaal te raadplegen en maakt onderdeel uit van de Bomenverordening gemeente Landerd. Beeldbepalende bomen zijn belangrijk voor de uitstraling en het karakter van de dorpen. Groen is belangrijk voor mens en dier, zeker in de tijden van verdere verstening en klimaatstress. Bomen opgenomen in de verordening betreffen particulieren en gemeentelijke bomen. Voor bomen als bedoeld in de bomenverordening geldt een algeheel kapverbod. Het bevoegd gezag kan hiervoor ontheffing verlenen.





Figuur 27 Monumentale bomen / beschermde houtopstanden (boomnummer 218, 219, 220 en 221)

### Conclusie

Bomenverordening is van toepassing. De vier aanwezige bomen aan de Boekesdijk benadrukken het historische karakter en hebben een aanduiding op de kaart "beschermde houtopstand die deel uitmaakt van de bomenverordening". De bomen moeten dan ook behouden blijven. Tijdens de sloop van het huidige bouwwerk en het bouwen van het nieuwe bouwwerk dient extra bescherming te moeten worden opgenomen voor behoud van deze bomen. Dit geldt zowel bovengronds maar zeker ook ondergronds. Monumentale bomen kunnen veel schade oplopen wanneer wortels beschadigd worden of de bodem boven de kluit verdicht wordt. Het toebrengen van beschadigingen aan beschermde houtopstanden valt ook onder het kapverbod. Naast de bovengenoemde maatregelen moeten de bomen worden beschermd tijdens de sloop/bouw middels een bouwhek. Dit om beschadigingen, verdichting grond en opslag van materialen bij de bomen te voorkomen.

### Algemene zorgplicht

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

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Wet natuurbescherming ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

### Natuurbeschermingswetvergunning

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een natuurbeschermingswetvergunning vereist is, en eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan is óók een omgevingsvergunning voor 'natuur' vereist. In het Besluit omgevingsrecht is per 1 januari 2017 een extra categorie van activiteiten opgenomen waarvoor een OBM-plicht geldt. Een van deze activiteiten is de 'natuuractiviteit'. In het kader van deze OBM-plicht voor de natuuractiviteit is een VVGB van de provincie vereist.

## **Conclusie**

Voor de ontwikkeling is geen natuurbeschermingswetvergunning nodig. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een door de NB-wet aangewezen natuurgebied. Daarnaast is de omvang van het plangebied dermate klein, dat geen invloed plaatsvindt op Natura-2000 gebieden. De te realiseren woning zal "gasloos" gerealiseerd worden, waardoor de uitstoot van nitreuze- en koolstof houdende gassen neutraal is.

## **5.4 Bijzondere waarden**

Bijzondere waarden zijn niet van toepassing.

## **5.5 Volksgezondheid**

### **Algemeen**

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt dit aspect zorgvuldig meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten.

Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad en het advies van het RIVM. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

### **Advies Gezondheidsraad**

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

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

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

### **Advies RIVM**

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

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

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

### **Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling**

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

### **Conclusie**

Zeeland is gelegen in het noordoosten van Brabant. Rondom de dorpskernen van deze regio bevinden zich veel veehouderijen. Gesteld wordt dat veehouderijen het woon- en leefklimaat ter plaatse beïnvloeden, maar dat nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'volksgezondheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.6 Defensie**

### **Algemeen**

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

- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen
- militaire luchtvaartterreinen
- radarstations

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

### **Militair terrein**

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

### **Munitieopslagplaatsen**

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

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

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

### **Militair luchtvaartterrein**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis. Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied. De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

#### *Geluidszones*

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

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

#### *Vogelbeperkingsgebied*

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

#### *Obstakelbeheergebied*

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

### **Radarstation**

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

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

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

### **Conclusie**

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

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Algemeen

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

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 18, 23 en 28), de algemene regels (artikel 30 tot en met 37) en de overgangs- en slotregels (artikel 38 en 39).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

### 6.2 Regels

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen  
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten  
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Tuin  
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd als tuin en erf en de overige functies en voorzieningen behorende bij deze bestemming.

Artikel 4: Wonen – Vrijstaand  
De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoogde woning.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel  
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 7 - 9: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels  
Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels  
Dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.

- Artikel 11:      Afwijking woon(zorg)initiatieven  
                  Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent woon(zorg)initiatieven
- Artikel 12:      Algemene wijzigingsregels  
                  Dit artikel geeft een aantal algemene regelingen waarmee burgemeester en wethouders  
                  binnen aangegeven grenzen het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- Artikel 13:      Algemene procedureregels  
                  Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.
- Artikel 14:      Overige regels  
                  Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid  
                  van de gemeentelijke Bouwverordening.
- Hoofdstuk 4:    Overgangs- en slotregels
- Artikel 15:      Overgangsrecht  
                  Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en  
                  bouwwerken.
- Artikel 16:      Slotregel  
                  Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden  
                  aangehaald.

## Hoofdstuk 7 Handhaving

### 7.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

### 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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



## **Hoofdstuk 8                      Economische uitvoerbaarheid**

### **8.1 Planopzet**

Het plangebied is reeds eigendom initiatiefnemers. Het plangebied wordt op dit moment gebruikt als bestaande (leegstaande) schuur en deel van de achtertuin van de burgerwoning aan de Voor-Oventje 26b, welke in eigendom is van initiatiefnemers. Binnen het plangebied, op de footprint van de (leegstaande) schuur is beoogd een levensloopbestendige woning te realiseren.

### **8.2 Financiële haalbaarheid**

Kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Kosten zijn onderverdeeld in de bouw van de woning, leges, de ruimtelijke procedure, inrichting en bijkomende kosten.

### **8.3 Kostenverhaal**

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen en wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

## Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

U hoeft niets te doen, dit hoofdstuk wordt door de gemeente ingevuld.

### ***Optie 1: een wijzigingsplan, een uitwerkingsplan of een bestemmingsplan***

#### **9.1 Inspraak**

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

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden als een plan ingrijpende gevolgen kan hebben voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen/wel een inspraakprocedure te doorlopen. *Reden wel/geen inspraak beschrijven.*

#### **9.2 Vooroverleg**

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

- (vooroverleginstantie 1)
- (vooroverleginstantie 2)

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

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- (vooroverleginstantie 1)
- (vooroverleginstantie 2)

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

#### 1. Vooroverleginstantie 1

#### **Samenvatting overlegreactie**

**PM**

#### **Beoordeling reactie**

**PM**

**Besluit**  
**PM**

**Wijzigingen**  
**PM**

**9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp**  
**PM**

**9.4 Zienswijzenprocedure**

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

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