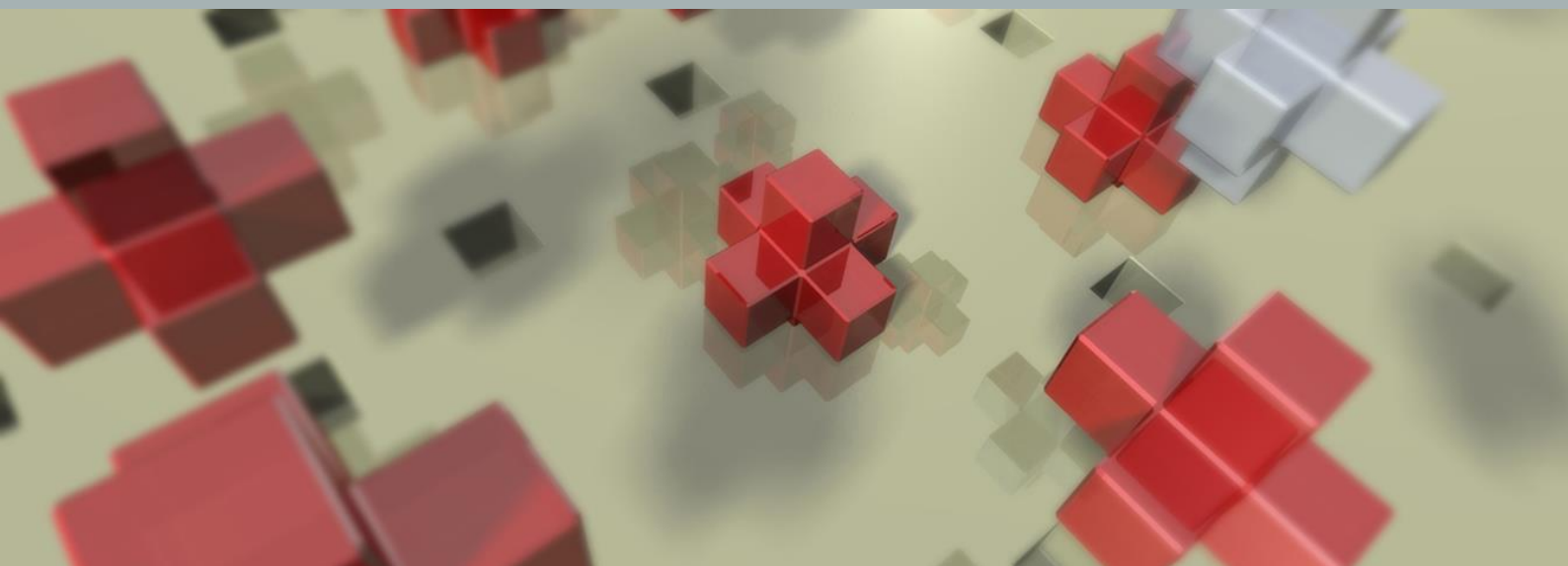


Bestemmingsplan Twee-onder-een-kapwoningen
Rosmolen 13, Reek
Gemeente Landerd



Bestemmingsplan Twee-onder-een-kapwoning
Rosmolen 13, Reek
Gemeente Landerd

Rapportnummer:	P03538
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.BPree2021rosmoln13-VG01
Datum:	24 juni 2021
Projectteam BRO:	JR, MvDn
Concept:	november 2020, december 2020
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	maart 2021
Vastgesteld:	24 juni 2021
Trefwoorden:	Tweekapper, Reek, gemeente Landerd
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUASPECTEN	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Flora en fauna	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Geurhinder	24
4.6 Bodem	25
4.7 Water	26
4.8 Verkeer en parkeren	28
4.9 Geluid	29
4.10 Luchtkwaliteit	30
4.11 Externe veiligheid	31
4.12 Gezondheid	33
4.13 Duurzaamheid	34
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Plansystematiek	35
5.3 Bestemmingen	37

6. UITVOERBAARHEID	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1 Omgevingsdialoog	38
6.2.2 Vooroverleg	39
6.2.3 Inspraak	39
6.2.4 Vaststellingsprocedure	40

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsplan 1
- Bijlage 2: Schetsplan 2
- Bijlage 3: Historische bodemtoets
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

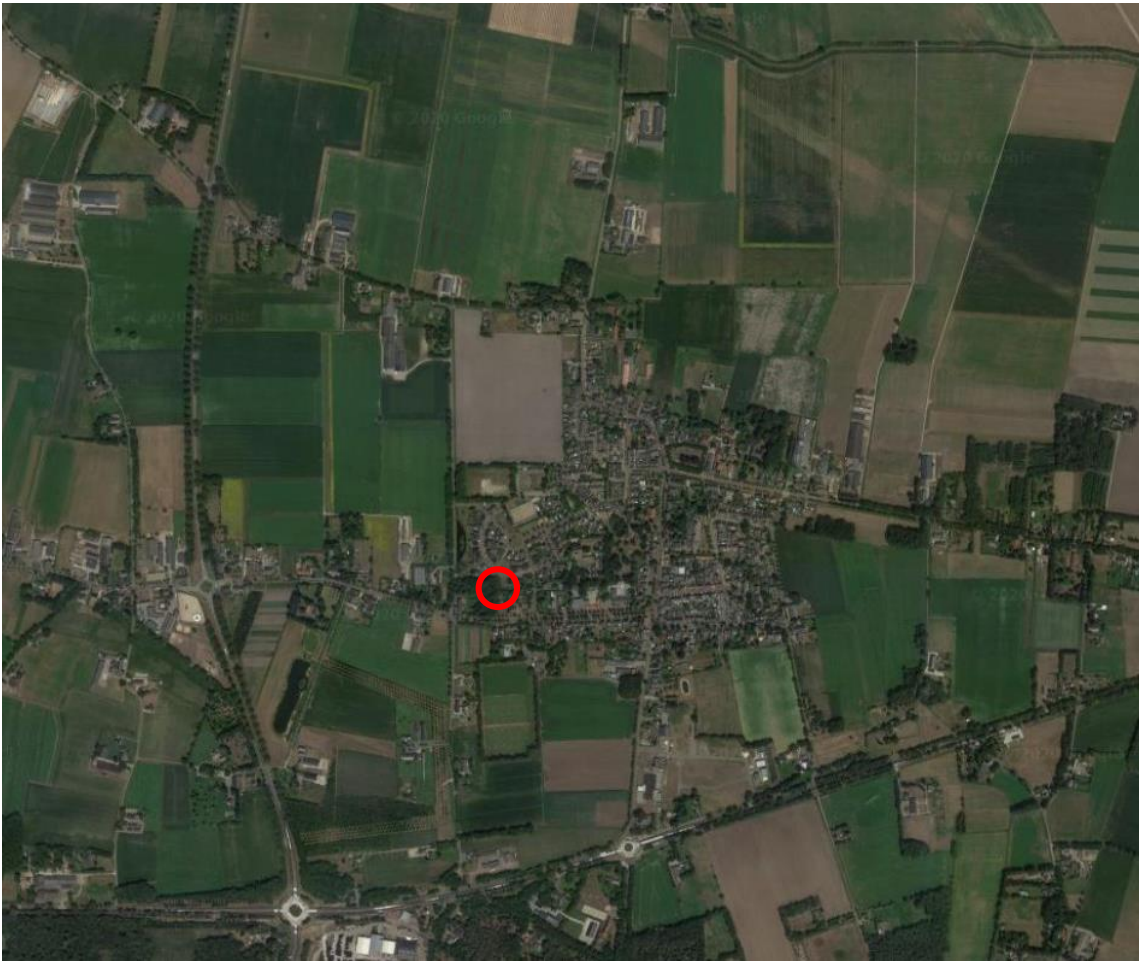
Initiatiefnemer is voornemens om twee levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen bedoeld voor senioren te ontwikkelen aan de Rosmolen 13 te Reek, gemeente Landerd. Bij de gemeente Landerd is een principeverzoek ingediend, hierop heeft de gemeente op 23 juni 2020 per brief te kennen gegeven dat zij de ontwikkeling voorstelbaar acht en onder voorwaarden medewerking verleent aan het verzoek.

Het plangebied betreft een braakliggend terrein aan Rosmolen, een woonstraat in Reek. De voorgestane ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan omdat volgens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie enkel één vrijstaande woning is toegestaan. Het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd sluit een invulling met twee-onder-een-kapwoningen op de voorgestane locatie niet uit en de ontwikkeling draagt zelfs bij aan het realiseren van beleidsdoelstellingen op volkshuisvestelijk vlak. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan de realisatie van twee twee-onder-een-kapwoningen op het perceel, mits er in een bestemmingsplanherziening vastgelegd wordt dat er levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie weliswaar een woonbestemming, maar is zoals aangegeven alleen één vrijstaande woning toegestaan. Om de woningbouw van twee twee-onder-een-kapwoningen mogelijk te maken, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Rosmolen 13 te Reek, gemeente Landerd. Het betreft een braakliggend terrein in een woonwijk. De locatie maakt onderdeel uit van het perceel dat momenteel nog kadastraal bekend staat als SCH03 - E – 2355. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 840 m². Het plangebied ligt tegen het buitengebied in het westen van de kern Reek. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

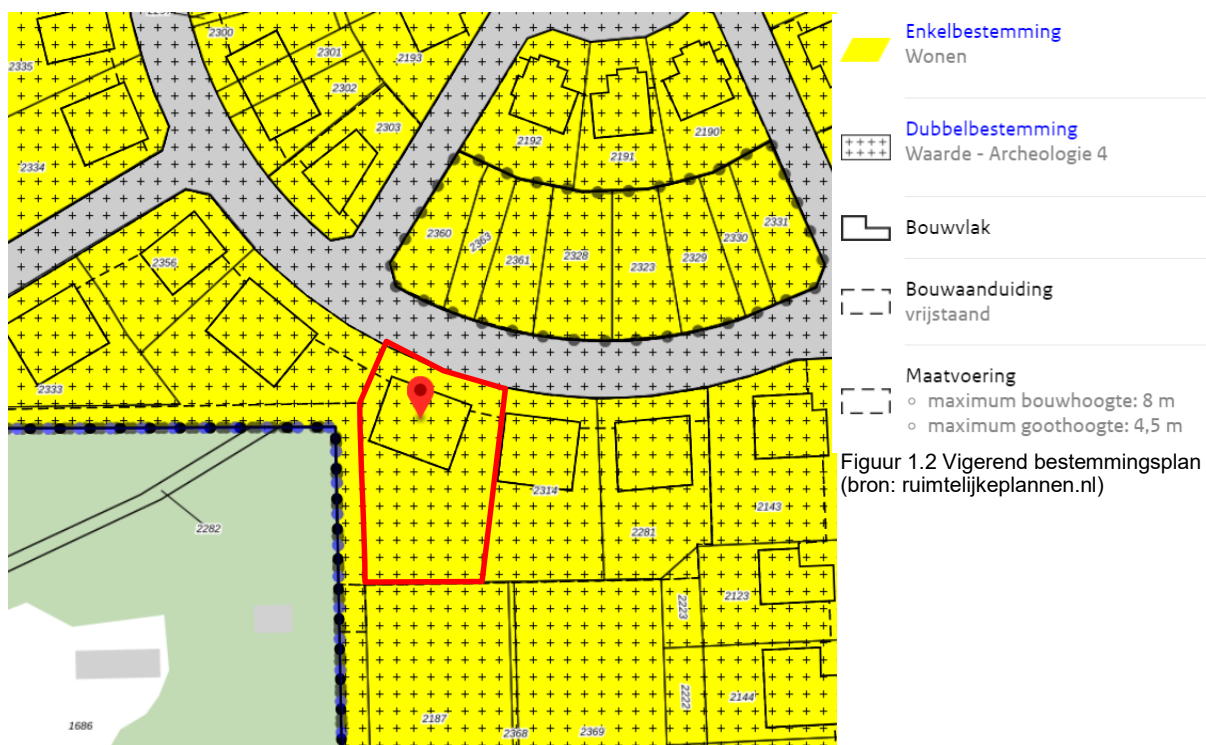


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Reek' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Landerd op 26 januari 2012. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en de bouwaanduiding vrijstaand. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.



Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019 door gemeente Landerd, van toepassing op onderhavig plangebied. Met het parapluplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen. Voor parkeren zijn de parkeernormen via dit bestemmingsplan geborgd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn / worden aangelegd.

Het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Reek' niet rechtstreeks mogelijk. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Dit eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Reek is een aantrekkelijk woondorp. Het ligt tussen een aantal natuurgebieden zoals de maasmeanders, De Reekse bossen en de Maashorst. Het dorp heeft een basisschool, een actief verenigingsleven en diverse specialistische zorginstellingen. Reek biedt prima woonomstandigheden voor gezinnen, jongeren, starters en ouderen.

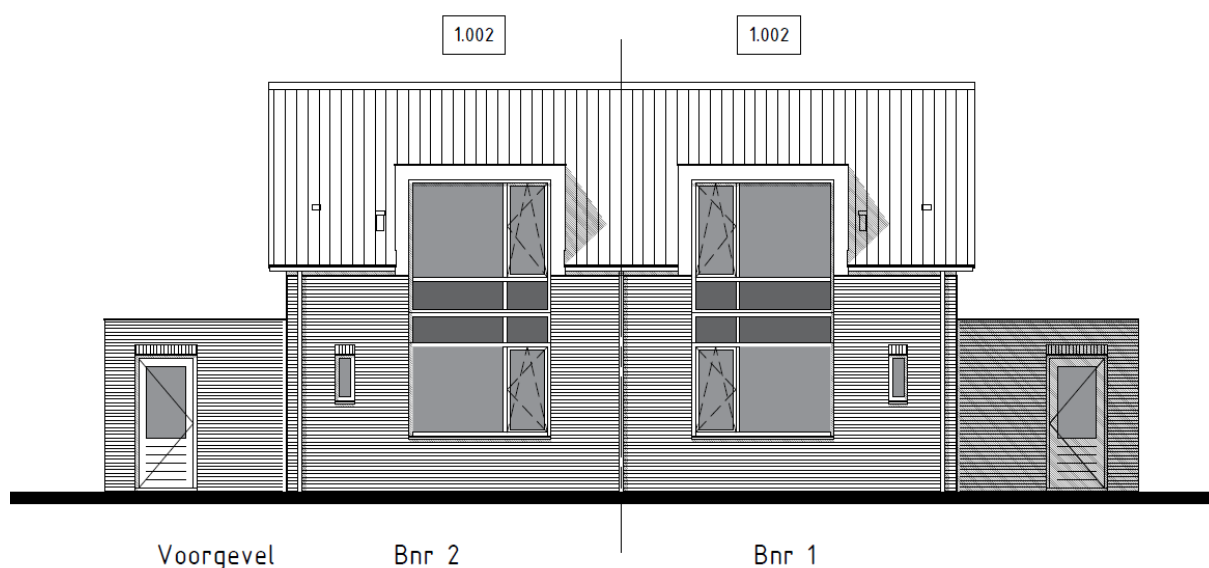
Het plangebied is gelegen in de kern Reek en betreft nu een braakliggend terrein binnen een woonwijk, figuur 1.2 toont het plangebied gezien vanaf de Rosmolen. Het plangebied grenst in het zuidwesten aan het buitengebied van gemeente Landerd. De woningen in de omgeving zijn in de afgelopen jaren gerealiseerd. Tegenover het plangebied zijn in 2020 drie woningen opgeleverd, deze zijn als levensloopbestendige woningen gebouwd. Het braakliggende perceel ten westen van het plangebied, dat bekend is als Rosmolen 15 is het laatste perceel wat nog te koop is aan de Rosmolen.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

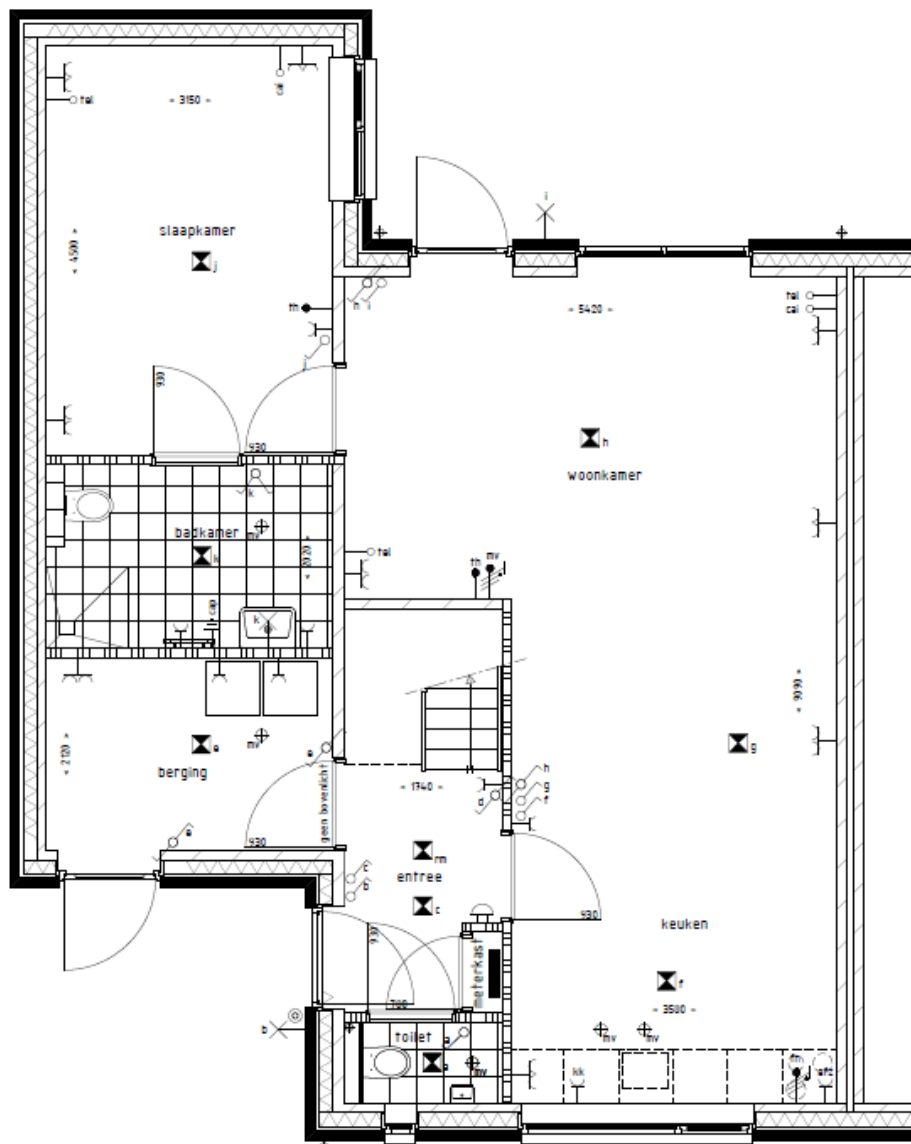
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied twee woningen te realiseren. De twee woningen worden uitgevoerd als twee-onder-een-kapwoningen en worden levensloopbestendig gebouwd. Woningen worden gesitueerd binnen het huidige bouwvlak waar volgens het vigerende bestemmingsplan een vrijstaande woning is toegestaan. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft initiatiefnemer twee conceptversies van het bouwplan opgesteld, deze zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Figuur 2.2 toont een concept vooraanzicht van de twee-onder-een-kapwoningen.



Figuur 2.2 Concept vooraanzicht twee-onder-een-kapwoningen V02 (bron: Pawolar Vastgoedontwikkeling)

Met onderhavige ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd in plaats van één woning die momenteel al toegestaan is, er wordt hierdoor één extra woning toegevoegd. De ontwikkeling sluit aan op de omgeving. Aan de Rosmolen wordt de heersende rooilijn doorgezet en in deze rooilijn zijn ter plaatse van het huidige bouwvlak de twee-onder-een-kapwoningen beoogd. De breedte van de twee-onder-een-kapwoningen past binnen de stedenbouwkundige opzet van de straat. De woning levert geen grotere verdichting op van het straatbeeld en zullen er geen nadelige ruimtelijke effecten op de omgeving optreden. Het initiatief is een passende ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van het momenteel braakliggende perceel. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het opvullen en afronden van de straat Rosmolen.

Figuur 2.3 toont een concept ontwerptekening van de begane grond. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd, er is ruimte voor een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner, ook voor senioren die moeilijker te been zijn. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen.



Figuur 2.3 Concept ontwerp-tekening begane grond V01 (bron: Palowar Vastgoedontwikkeling)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt slechts één extra woning mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met één woning dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling en daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

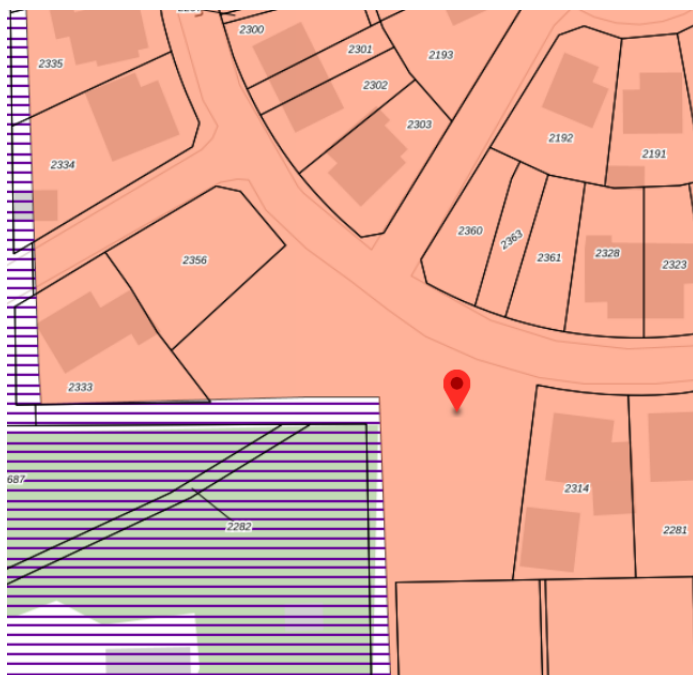
Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als ‘Stedelijk gebied’ en ‘Kern in landelijk gebied’ zijn aangeduid. Dit is te zien in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Uitsnede plangebied Interim Omgevingsverordening bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In het afsprakenkader van het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) is aangegeven dat woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied niet regionaal hoeft te worden afgestemd. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt, derhalve is geen regionale afstemming nodig en wordt voldaan aan de RRO

afspraken. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Er worden twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op de voorgestane locatie en de ontwikkeling draagt bij aan de afronding van de straat Rosmolen. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie, zo worden de woningen gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

De komende decennia zal de Brabantse bevolking naar verwachting nog met een kleine 280.000 mensen groeien (+10,9%), van 2.563.000 inwoners in 2020 tot bijna 2.842.000 in 2050. Daarnaast heeft Brabant nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk.

Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteeruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat voor de woningmarkt. De provincie heeft naast een regisserende rol ook een stevige kennis- en adviesfunctie, bijvoorbeeld door elke drie jaar de bevolkings- en woningbehoefteprognose te actualiseren. Vanuit haar regierol wil de provincie de samenwerking tussen gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Doorwerking plangebied

De Brabantse Agenda Wonen geeft dat er de eerstkomende 10 tot 15 jaar nog 120.000 woningen bij moeten komen en dat er behoefte is aan kleinere en betaalbare woonruimten. Met onderhavig planvoornemen worden in plaats van één grote woning, twee kleinere halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De vergrijzing zorgt er daarnaast voor dat vraag naar levensloopbestendige woningen toeneemt. Met onderhavige ontwikkeling worden er twee levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt, dit wordt in de regels geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Landerd

Op 23 februari 2019 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2019 vastgesteld. Met deze structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn. Het thema 'wonen en zorg' staat hoog op de agenda. De Gemeente Landerd hanteert een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

In de structuurvisie is een 'beleidsmatrix' opgenomen, waarin het beleid is beschreven per functie op een bepaalde locatie in de gemeente. Een onderdeel van deze beleidsmatrix is een deelgebiedenkaart. Het plangebied is gelegen in een woonbuurt. De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat. Deze hoofdlijnen zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- Het meer binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang.

Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Woningbouwopgave

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. We zien hierbij tegelijkertijd dat bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut worden, terwijl er andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege genoemde overprogrammering. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente.

Specifieke doelgroep: de rol en positie van ouderen

De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen. Vitale ouderen dragen bij aan het verenigingsleven, zijn vaker geneigd om hun levensmiddelen bij lokale ondernemers te halen als onderdeel van hun sociale leven én bieden hun eigen kinderen de mogelijkheden om aan het arbeidsproces deel te nemen door een deel van de zorg voor de kleinkinderen op zich te nemen.

De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente zal daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een 'woonbuurt', woningen zijn binnen een woonbuurt uiteraard toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is één vrijstaande woning mogelijk, het bouwperceel staat echter al geruime tijd leeg, de bouwtitel wordt hiermee niet benut. In plaats van één vrijstaande woningen worden twee half vrijstaande woningen gerealiseerd. De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Reek is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie 2019 (zie verderop). In de provinciale woningbouwprognoses (van september 2020) is aangegeven dat de woningvraag in gemeente Landerd in de afgelopen jaren is toegenomen en de overprogrammering in harde capaciteit is afgenomen.

De vraag richt zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren. Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Reek behoefte is naar goedkopere woningen en vooral nultreden woningen (met name voor senioren). Het beleid van de gemeente is ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief sluit daarmee goed aan op de behoefte want er worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In de planregels is aangegeven dat de woningen dienen te beschikken over ten minste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond zodat geborgd is dat deze als levensloopbestendige woning worden gebouwd en in stand gehouden. De gemeente faciliteert een divers woningaanbod waarmee er voor inwoners van Reek meer mogelijkheden zijn om van jong tot oud in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. Dit sluit aan op de structuurvisie. Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente.

In de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf opgenomen. Hierin wordt beschreven voor welke ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de structuurvisie een bijdrage ex artikel 6.24, eerste lid, onder sub a, van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gevraagd:

Parkeren

Het gemeentelijk 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. Met onderhavig plan wordt hier aan voldaan, er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op eigen terrein, conform de parkeernormen in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (zie paragraaf 4.8).

Landschappelijke kwaliteit

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Dit ruimtelijke uitgangspunt is nadrukkelijk in bestemmingsplannen en aanvullend beleid juridisch verankerd: elke 'rode' ontwikkeling moet gepaard gaan met een zodanige kwaliteitsimpuls dat per saldo sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er is in onderhavig geval geen sprake van een ontwikkeling in het buitengebied, dit aspect is derhalve niet van toepassing.

In paragraaf 6.1 wordt nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Woonvisie gemeente Landerd

In 2019 is de geactualiseerde woonvisie voor de periode 2019 tot en met 2023, *Wonen in krachtige kernen – Ruimte voor vernieuwde initiatieven* gemeente Landerd vastgesteld. Er waren verschillende redenen om de vorige woonvisie uit 2015 te actualiseren. Zo is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd, en daarmee ook de woonopgaven voor de gemeente Landerd. In de vorige woonvisieperiode was er sprake van crisis op de woningmarkt. Gemeente Landerd moest een selectie maken in de nieuwbouwplannen op enkele voorkeurslocaties. Voor overige locaties is een vrij restrictieve houding gekozen.

Het coalitieprogramma 2018-2022 "Krachtige kernen in de Maashorst" geeft een vertrekpunt aan voor de woonvisie. De essentie uit dit programma voor wonen, zijn tevens de 3 leidende principes voor de woonvisie:

- Alle inwoners, jong en oud, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal.
- Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.
- Zeeland, Reek en Schaijk behouden hun eigen kracht als kern en identiteit, we blijven investeren in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

Doorwerking plangebied

In hoofdstuk 9 van de Woonvisie staat een afwegingskader: sturen op kwaliteit. De woonvisie wil vooral ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. Daarbij past geen restrictief toetsingskader, maar wel een instrument dat initiatiefnemers uitdaagt tot creativiteit. Met onderhavig plan wordt ingespeeld op een kwalitatieve behoefte. Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren, de te realiseren woningen worden duurzaam gebouwd. Het plan geeft invulling aan een

braakliggend terrein binnen een woonwijk en draagt hiermee bij aan de afronding van de wijk Rosmolen.

De woonvisie heeft speerpunten op goedkopere woningen voor starters en levensloopbestendige woningen tot een prijs van ongeveer 3 ton, beide op relatief kleine percelen. Gezien de grootte van de percelen en de grootte van de woningen zijn dit geen woningen conform de speerpunten van de woonvisie. Het zijn tweekappers waar in de woonvisie van staat aangegeven dat er al voldoende van aanwezig zijn in Landerd. Echter het betreft hier wel woningen die levensloopbestendig worden uitgevoerd en het betreft een inbreidingslocatie. In dit geval is al sprake van een woonbestemming en het toevoegen van slechts één woning. Gezien vorenstaande is het eisen van meer inpassing in de woonvisie minder noodzakelijk gezien de schaal van de ontwikkeling. Woonvisie technisch is dit plan aanvaardbaar mits er in een bestemmingsplanherziening vastgelegd wordt dat er levensloopbestendige woningen komen, hiermee faciliteert de gemeente woningen voor de doelgroep senioren. Bovendien zijn er tegenover het plangebied circa een jaar geleden drie soortgelijke woningen ontwikkeld, hier was veel vraag naar. Dit geeft de vraag in Reek naar dit soort type woningen weer.

4. MILIEUASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of de bouw van één extra woning gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het toevoegen van één extra woning kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Dit maakt dat het toevoegen van een woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Kom Reek’ de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’ opgenomen. De voor ‘Waarde - Archeologie 4’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor de bouw van bouwwerken groter dan 2.500 m² en waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Met onderhavige ontwikkeling is hier geen sprake van. Er worden er geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² gerealiseerd. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel zal de dubbelbestemming gehandhaafd blijven ter bescherming van het archeologische bodemarchief mochten er in de toekomst toch bodemingrepen verricht gaan worden die mogelijk archeologie-bedreigend zouden zijn. Daarnaast is er sprake van een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het plangebied is gelegen in de ‘Peelrand’. De regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze

oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lageregelegen terrasvlakte naar het noorden. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde en een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied net binnen deze bebouwingsconcentratie gelegen. Het plangebied ligt echter niet aan het bebouwingslint, maar aan een woonstraat in de kern. Het aanzicht vanaf het lint wordt met onderhavige ontwikkeling niet beïnvloedt. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden structuren en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Binnen een straal van 15 kilometer rondom het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig, hierdoor zijn effecten van de ontwikkeling op Natura2000-gebieden niet te verwachten.

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is te typeren als stedelijk gebied binnen van een landelijke kern. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw op een locatie die reeds bestemd en geschikt is voor wonen en bouwrijp van de gemeente wordt gekocht. De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Het verwijderen van een aantal bomen op de locatie is in voorbereiding en wordt door de gemeente uitgevoerd. Er is geen sprake van sloop van bestaande bebouwing. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Gezien de locatie al bouwrijp en geschikt is voor woningen komt er door het wijzigen van de bouwwijze, van vrijstaand naar twee-onder-een-kapwoningen, geen flora en fauna in het geding.

De waarde van het gehele plangebied zal door realisatie van twee woningen niet worden aangetast. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de

kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is reeds een woning mogelijk, met onderhavig planvoornemen wordt er één extra woning toegevoegd binnen het reeds bestaande bouwvlak. Gezien er reeds sprake is van een woonbestemming kan aangenomen worden dat er ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Desalniettemin is op basis van de van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en het vigerend bestemmingsplan eventuele milieuhinder van het plan voor omliggende functies en andersom beoordeeld. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Het plangebied ligt in een rustige woonwijk.

Op 110 meter ten noorden van het plangebied is een tennisvereniging gelegen. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt de milieucategorie 3.1 met de bijbehorende richtafstand van 50 meter tot rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de tennisvereniging en vice versa. Bovendien zijn er op kortere afstand van de tennisbanen reeds bestaande woningen gevestigd.

Circa 133 ten westen van het plangebied is een biologisch tuinbouwbedrijf gelegen. Voor akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk, hier

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

wordt ruimschoots aan voldaan. Circa 135 ten westen van het plangebied is een grondgebonden veehouderij toegestaan, volgens gegevens van Bestand Veehouderij Bedrijven van de Provincie Noord-Brabant worden hier momenteel geen dieren gehouden. Voor akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) geldt een maximale richtafstand van 100 meter tot rustige woonwijk, hier wordt aan voldaan.

Op circa 138 meter ten oosten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming toegestaan. Deze maatschappelijke bestemming ligt op voldoende afstand van het plangebied, bovendien zijn er tussen de maatschappelijke bestemming reeds meerdere woningen gelegen, derhalve kan aangenomen worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en zal onderhavige ontwikkeling niet meer belemmeringen vormen voor de maatschappelijke bestemming.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geurhinder

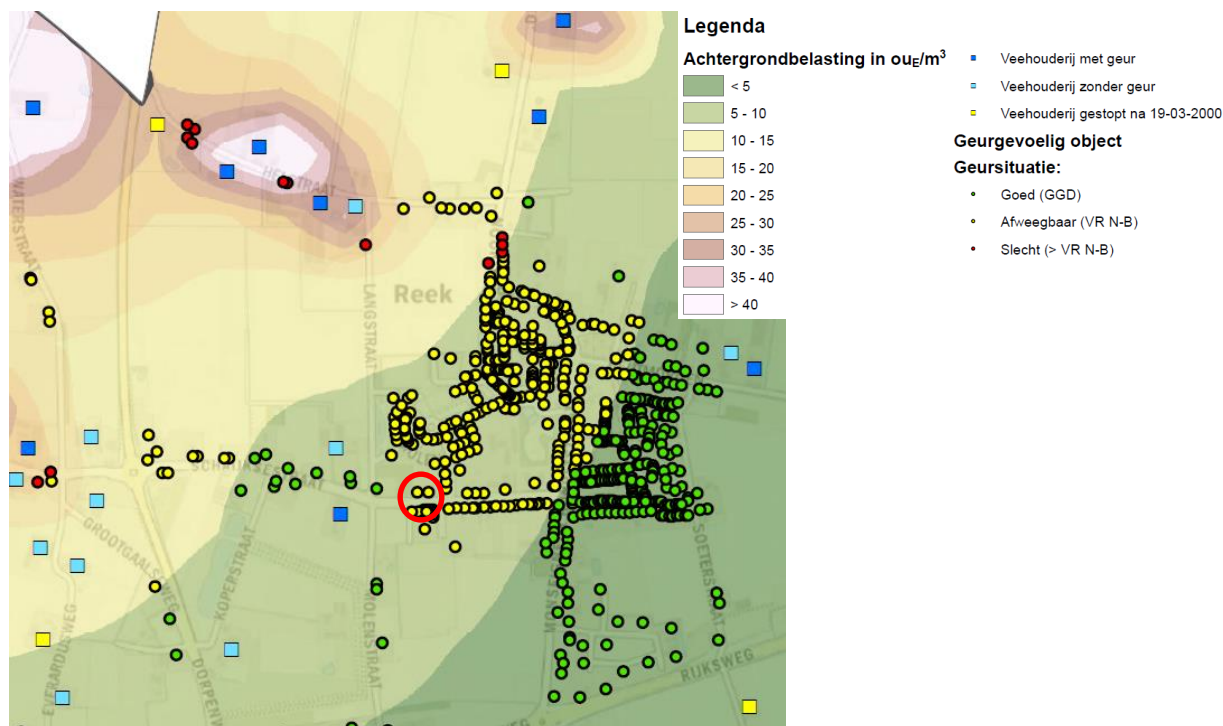
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Ten (noord)westen van de kern Reek zijn enkele intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken. In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de Regionale geurkaart van de ODBN.

Deze kaart toont dat ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) de gecumuleerde geurbelasting 5-10 OUE/m³ is, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder, doorgang vinden. Daarnaast vormt de ontwikkeling in het plangebied op geen enkele wijze een belemmering voor de omliggende veehouderijen. Bovendien is gezien

de huidige woonbestemming er reeds een geurgevoelig object toegestaan, het toevoegen van een extra woning levert derhalve geen extra beperkingen op ten opzichte van de huidige planologische situatie.



Figuur 4.1 Regionale geurkaart ODBN, gemeente Landerd (16 december 2020)

4.6 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. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de gemeente Landerd.

Doorwerking plangebied

Er wordt een extra woning gerealiseerd op grond die reeds is bestemd als wonen, het gebruik van het plangebied wordt derhalve niet gevoeliger. In de bijlage bij deze toelichting is het ingevulde formulier Historisch Bodemonderzoek opgenomen. Hierin is een verklaring opgenomen dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Derhalve kan worden gesteld dat er in dit geval geen bodemonderzoek noodzakelijk is. De locatie is momenteel al bestemd als wonen, zonder dat er bo-

demvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden dan wel aanwezig zijn geweest. Waarvoor er geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente een wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. Het waterschap en de gemeente kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Waterschap Aa en Maas heeft op 22 december 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's: veilig en bewoonbaar beheergebied; voldoende water en robuust watersysteem; schoon water en een gezond en natuurlijk water.

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. In de afgelopen jaren is reeds veel werk verzet (versterking dijken, bijkomende waterberging, natuurlijke ontwikkeling van het watersysteem en optimaliseren/vernieuwen van de waterzuiveringsinstallaties). Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de gezamenlijke Keur voor de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken.

Het beleid van de gemeente Landerd voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente te kunnen bereiken. Met het vGRP en waterplan anticipeert de gemeente op de toekomst. De beleidsambities die hierbij horen zijn: adaptief en risico gestuurd beheer, klimaatadaptatie, samenwerking in AS-50+-verband en inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

Hierbij wordt het GRP nog breder ingebed in interne (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening en duurzaamheidsbeleid) en externe processen (bijvoorbeeld milieuvergunningen en handhaving) binnen de gemeente, waardoor betere afstemming plaatsvindt op andere taakvelden in de (openbare) ruimte.

Voor nieuwbouw geldt (in lijn met de bouwverordening) dat afval- en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Bij het inpassen van hemelwateraspecten in de ruimtelijke ontwikkeling, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de waterproblematiek niet mag worden afgewenteld op de omgeving maar dat hemelwater zoveel mogelijk in of bij een (nieuw)bouwlocatie moet worden verwerkt. De voorkeursvolgorde daarbij is:

- (Her)gebruik van hemelwater; het hemelwater wordt opgevangen om binnen de ontwikkeling nuttig in te zetten waardoor het niet tot afvoer komt. Een voorbeeld hiervan is opvang en infiltratie in de bodem.
- Bergen en vertraagd afvoeren; na (hevige) regenval wordt water in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Voorbeelden zijn: bergingsvijvers, wadi's, groene daken, verlaagde parkeerterreinen et cetera.
- Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater; indien hemelwater niet kan worden geborgen, wordt het afgevoerd naar gebieden met oppervlaktewater zoals vijvers, sloten en kanalen.
- Afvoeren naar het rioolstelsel; alleen als de eerste drie opties niet mogelijk zijn vindt afvoer plaats via de (vuilwater-)riolering. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij inbreidingslocaties in een gebied met alleen gemengde riolering en waar geen oppervlaktewater afwezig is.

De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en versnelde afvoer naar het oppervlaktewater. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. In de wijziging van de Keur (d.d. 26 maart 2021) is opgenomen dat versnelde afstroming van hemelwater richting het oppervlaktewatersysteem gecompenseerd moet worden indien de verhardingstoename 500 m² of meer bedraagt. Wanneer de verhardingstoename tussen de 500 m² en 10.000m² ligt dan kan er gebruik gemaakt worden van de rekenregel zoals is opgenomen in een algemene regel. Als de verhardingstoename gelijk of groter is dan 10.000 m² dient er een watervergunning aangevraagd te worden. Deze aanvraag dient voorzien te zijn van een waterhuishoudkundig plan.

Doorwerking plangebied

Oppervlaktewater

In het plangebied en aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 90 meter ten noordwesten van het plangebied is een vijver gelegen.

Hemelwater

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 8-9 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 80-100 centimeter min maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie. Momenteel is het perceel onverhard, met onderha-

vige ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte met minder dan 500 m² toe. Daarnaast ligt het plangebied buiten ruimtelijk begrensde waterbelangen. In de Keur is opgenomen dat er geen compensatieplicht geldt, wanneer de verharding minder bedraagt dan 500 m². 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. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Afvalwater

Het vuilwater van de woningen in het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Hiervoor wordt een aanvraag rioolaansluiting ingediend bij de gemeente Landerd.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

Voor een vrijstaande koopwoning is de verkeersgeneratie in rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied gemiddeld 8,2 per woning. Voor een koophuis twee-onder-een-kap de verkeersgeneratie in rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied gemiddeld 7,8 per woning, voor twee woningen dus 15,6 motorvoertuigen per etmaal.

De extra verkeersgeneratie bedraagt slechts 7,4 motorvoertuigen per etmaal. De huidige verkeerssituatie biedt voldoende mogelijkheden om deze verkeerstoename op te vangen.

Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld d.d. 27 juni 2019. Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

Volgens de parkeernormen van de gemeente Landerd zijn voor een koophuis twee-onder-een-kap 2,2 parkeerplaatsen benodigd. Voor twee woningen zijn dus 4,4 parkeerplaatsen, afgerond 4 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeergelegenheid moet worden voorzien op eigen terrein.

Er kunnen vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd, per woning worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Geluid wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

In het kader van de nieuwbouw aan Rosmolen 13 is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Langstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Rosmolen en Monseigneur Suijsstraat tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. In deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Langstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 32 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Rosmolen

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende geluidbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 48 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Monseigneur Suijsstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende ge-

velbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden 1 extra woning mogelijk gemaakt en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.1 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
224213	14.6	17.5	6.1	10.6	2020
224214	14.6	17.5	6.1	10.6	2020
224215	14.6	17.5	6.1	10.6	2020
224216	14.7	17.5	6.1	10.6	2020
224217	14.7	17.5	6.1	10.6	2020
224218	14.7	17.5	6.1	10.6	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

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

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Verande-

ringen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

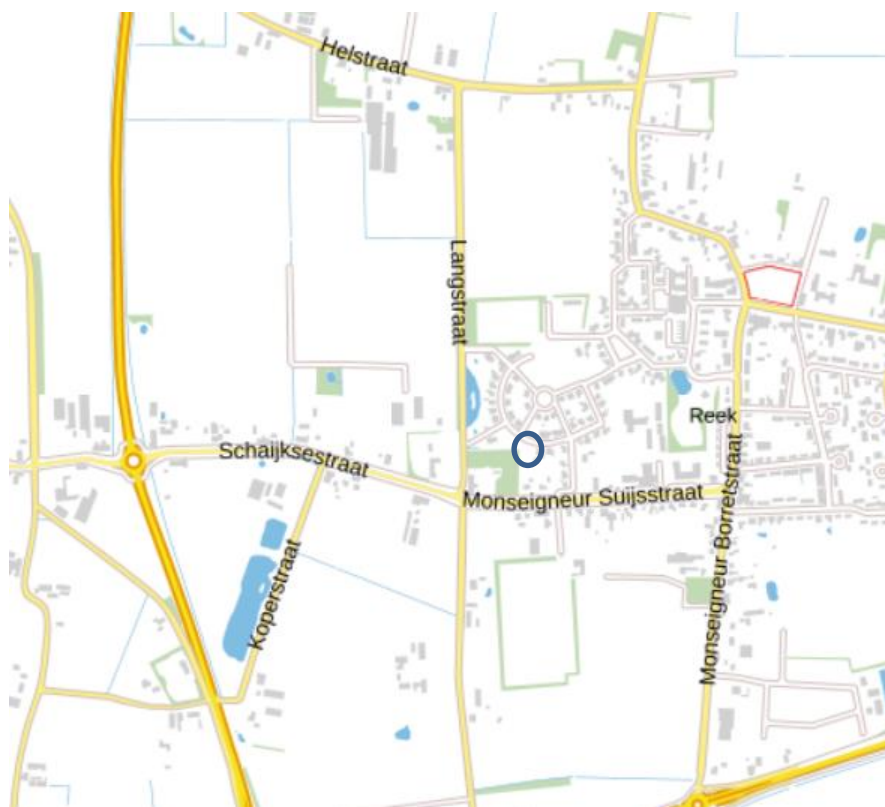
- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Overige wet- en regelgeving

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

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.2 is de risicokaart weergegeven, het plangebied is blauw omcirkeld. Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, wegen, waterwegen of spoorlijnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een extra woning. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen. Derhalve, alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.5), er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De dichtstbijzijnde dergelijke veehouderijen zijn gelegen op een afstand van minstens 500 meter en deze vormen dus geen belemmering voor onderhavig plan.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. Circa 133 ten westen van het plangebied is een biologisch tuinbouwbedrijf gelegen, bij een biologisch tuinbouwbedrijf wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien ligt dit tuinbouwbedrijf met meer dan 50 meter op voldoende afstand van onderhavige ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 6,5 kilometer. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Landerd heeft het belang van duurzaam bouwen doorvertaald in haar Woonvisie. De gemeente streeft naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO₂) en daarom zijn de maatregelen die de gemeente wil nemen vooral gericht op het verminderen hiervan.

Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn. Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw let de gemeente Landerd bij de verdere ontwikkeling van zachte plannen en bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score van het initiatief op de verschillende duurzaamheidsthema's.

De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van een zonnepanelen installatie (PV-panelen).

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van twee twee-onder-een-kapwoningen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Kom Reek'. Er is gekozen voor een gedetailleerd plan, met enige ruimte voor nadere uitwerking in de positionering van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken onder de gestelde randvoorwaarden. In par. 5.3 wordt dit nader toegelicht.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan als volgt zijn opgebouwd volgens de SVBP2012 (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemming is met een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de regels wordt per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd en welke gebruiksmogelijkheden er worden toegestaan. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene wijzigingsregels: deze regel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.
- algemene procedureregels: hierin zijn regels opgenomen t.b.v. de procedure.
- overige regels: hierin zijn regels opgenomen t.b.v. het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Wonen' opgenomen.

Wonen (artikel 3)

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor levensloopbestendige woningen, waarbij minimaal één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond is gesitueerd, en de daarbij behorende voorzieningen zoals verwoord in de regels. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Bijgebouwen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bijgebouw'. Buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder de in de regels opgenomen voorwaarden. Ten aanzien van deze bestemming geldt een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en instandhouden van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van de voorwaardelijke verplichting parkeren of om nadere eisen te stellen.

Waarde – Archeologie (artikel 4)

Conform het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Door middel van deze dubbelbestemming worden de oudheidkundige waardevolle elementen en terreinen beschermd en in stand gehouden. In de dubbelbestemmingen is aangegeven welke bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden en voor welke bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Het bouwplan betreft een bouwplan waarop de GREX wetgeving van toepassing is. Dit omdat er een hoofdgebouw wordt toegevoegd. Medewerking is alleen mogelijk met een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst wordt ook verzekerd dat eventuele uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Het planvoornemen wijkt af van het bestemmingsplan. De gemeente Landerd heeft derhalve geadviseerd om het plan te bespreken met de direct omgeving. De omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft op 19 november 2020 een omgevingsdialoog plaatsgevonden in het Wapen van Reek. Voor de omgevingsdialoog zijn alle direct omwonenden uitgenodigd: Rosmolen 11, Rosmolen 15, Rosmolen 14, Rosmolen 16, Rosmolen 16a, Rosmolen 16b, Rosmolen 18, Mgr Suijsstraat 20, Langstraat 2 en Langstraat 4. De omwonenden van de adressen Rosmolen 11, Rosmolen 14 en Rosmolen 16 zijn aanwezig geweest op de omgevingsdialoog welke gehouden is op 19 november 2020.

Pawolar Vastgoedontwikkeling heeft het bouwplan, en overeenkomstig planvoornemen, gepresenteerd waarna een dialoog heeft plaatsgevonden met aanwezigen en zij vragen hebben kunnen stellen. De gegeven presentatie en het verslag van de omgevingsdialoog zijn als bijlage 5 toegevoegd aan onderhavige toelichting. De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

Tijdens de omgevingsdialoog is gebleken dat andere adressen ook belangstelling hadden in de ontwikkeling. Daarop zijn Rosmolen 9, Rosmolen 17 en Rosmolen 19 op de hoogte gesteld van de presentatie en de notulen en zijn zij in de gelegenheid gesteld de dialoog aan te gaan. Door de bewoners van één adres zijn zorgen geuit over de 'verslechtering' van het aantal parkeerplaatsen. Met onderhavig plan worden, conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voorzien. Hiermee vindt het parkeren in beginsel plaats op eigen terrein en vindt er geen verslechtering van het aantal beschikbare plaatsen plaats. Een andere bewoner heeft aangegeven zich niet te kunnen conformeren met de plannen. Daarop is door initiatiefnemer gevraagd of er aangegeven kan worden waarom niet. Hier is, na nogmaals navragen geen reactie meer op gekomen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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 of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Vanuit het Waterschap Aa en Maas is aangegeven om enkele passages in de toelichting met betrekking tot de Keur aan te passen. Deze aanpassing is doorgevoerd.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gezien de aard en de omvang van het bestemmingsplan en omdat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, is er gekozen om geen inspraak toe te passen.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan “Rosmolen 13, Reek”, heeft van 12 april 2021 tot en met dinsdag 25 mei 2021 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Landerd en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders op 10 april 2021 gepubliceerd/bekend gemaakt in het weekblad “Arena” en op 9 april 2021 in de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te kunnen brengen binnen de termijn van de ter inzage legging.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Rosmolen 13, Reek” twee reacties ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel is het verslag van de omgevingsdialoog aangevuld met passages over communicatie en onderlinge privaatrechtelijke afspraken tussen één van de reclamanten en initiatiefnemer en is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de paragraaf ‘water’ vanwege een wijziging van de Keur van het waterschap Aa en Maas.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop, wordt verwezen naar de ‘Nota van zienswijzen’ (bijlage 6).

Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Schetsplan 1

Bijlage 2: Schetsplan 2

Bijlage 3: Historische bodemtoets

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

Bijlage 6: Nota van zienswijzen

Rosmolen 13, Reek

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 8	Algemene procedureregels	20
Artikel 9	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rosmolen 13, Reek met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPree2021rosmoln13-VG01 van de gemeente Landerd.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding is gehuisvest uit een oogpunt van mantelzorg;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 begane grond:

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.10 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;f

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 CROW richtlijnen:

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gelijke hoogte

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m. (gemeten op het laagste punt);

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 huishouden:

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.29 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdgebouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich onder peil bevindt;

1.30 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.31 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.32 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand;

1.34 peil:

- a. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

1.35 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.36 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.37 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte;

1.39 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.40 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.42 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.43 wonen:

het bewonen van een woning;

1.44 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.45 woningsplitsing

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden;

1.46 wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningplichtige bouwwerk;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, vlakken met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m. wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m. mag worden overschreden.

2.10 wijze van meten parkeernormen

2.10.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

2.10.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.10.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.10.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
- c. de (overige) daarbij behorende erven, tuinen en voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen (halfvrijstaande) woningen worden gebouwd, met dien verstande dat woningen dienen te beschikken over tenminste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond;
- c. het bouwlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat de diepte van de woning tot maximaal 13,00 m mag worden vergroot;
- d. per bouwlak mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. de voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- g. de grenzen van het bouwlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 1,50 m bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- j. hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap van minimaal 30° en maximaal 60°, tenzij ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp-bestemmingsplan een afwijkende dakconstructie aanwezig was en met dien verstande dat binnen de denkbeeldige maximale 60°-contouren van het

dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede rechtopstaande gevelconstructies;

- k. overschrijding van de (denkbeeldige) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen, voor zover zij niet meer dan de helft van het dakvlak beslaan.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat te allen tijde een minimale oppervlakte van 36 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedragen, vermeerderd met 25%;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 7,00 m bedragen;
- f. de breedte van een aan de zijgevel van de woning gebouwd bijgebouw mag maximaal 4,00 m bedragen;
- g. de totale diepte van de woning inclusief een aan de achtergevel gebouwd bijgebouw mag maximaal 17,00 m bedragen;
- h. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning dient minimaal 3,00 m te bedragen, tenzij het bijgebouw is gesitueerd in de hoek die wordt bepaald door het verlengde van de achtergevel en de dichtstbijzijnde zijgevel van het hoofdgebouw of het bijgebouw voor 75% is gelegen buiten het vlak dat wordt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet meer dan 4,00 m bedraagt, in welk geval de afstand minimaal 1,00 m dient te bedragen.

3.2.4 Overige regels

- a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens 3,00 m. bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m. mag bedragen;
 - 2. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m. mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens 2,00 m. bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,00 m. mag bedragen;
 - 2. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m. mag bedragen;
 - 3. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m. mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van de bebouwing;

- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

3.3.2 *Toepassingscriteria*

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede parkeerbalans;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijken van hoogtebepalingen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere goothoogte en/of bouwhoogte van woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de goothoogte maximaal 7,50 m. en de bouwhoogte maximaal 12,00 m. bedraagt;

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. wonen in woningen, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zonder dat de woningen beschikken over tenminste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond;
- b. de uitoefening van dienstverlening en/of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in artikel 3.5.2;
- c. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- d. opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en/of als afhankelijk woonruimte;
- i. seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- j. coffeeshop.

3.5.2 *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum van 45 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;

- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder g ten behoeve van een tijdelijk gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de afhankelijke woonruimte en de bewoning daarvan noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. per woning niet meer dan één vergunning gelijktijdig kan worden verleend;
- c. aan de vergunning de voorwaarde wordt verbonden dat het bevoegd gezag de vergunning intrekken indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- d. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen een straal van 10 meter van de dichtstbijzijnde zij- of achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. de afhankelijke woonruimte niet wordt gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m² en de woonruimte mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
- g. de bepalingen van het Bouwbesluit het gebruik van het bijgebouw voor bewoning niet in de weg staan;
- h. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, omgevingswaarden dan wel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6.2 Afwijking woon(zorg)initiatieven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de oudheidkundige waardevolle elementen en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is onherroepelijk.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in artikel 4.2 onder b onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoringen leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in artikel 4.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruikt wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.
- e. Indien het bepaalde in artikel 4.2 onder c onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 4.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2 onder a die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord is onherroepelijk.
- d. Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in artikel 4.3 onder d onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in artikel 4.3 onder e onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3,00 m. onder peil bedragen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 m, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt daarop in het besluit gemotiveerd ingegaan;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

9.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in artikel 9.1.5;
- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.10;
- c. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in sub b ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit. Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en / of dat dit besluit noodzakelijk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit.

9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen. Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijbehorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

9.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 en 9.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.
- c. dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

9.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 9.1.5 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 9.1.5.

9.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	bebouwde kom
Wonen		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7

9.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de functies en / of normen in de tabel zoals bedoeld in lid 9.1.5, mits het wijzigingsplan wordt voorzien van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht

9.2 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Eenmalig kan omgevingsvergunning verleend worden om af te wijken van het bepaalde in leden a en b voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in deze leden met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Rosmolen 13, Reek' van de gemeente Landerd.

