

Bestemmingsplan Hoekstraat 25
te Schaijk

Gemeente Landerd

Ontwerp



**Bestemmingsplan Hoekstraat 25
te Schaijk
Gemeente Landerd
Ontwerp**

Rapportnummer:	P01449_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.BPsch2019Hoekstraa-OW01
Datum:	Juli 2020
Projectteam BRO:	JR, JvdA, TS
Concept:	april 2019
Ontwerp:	maart 2020, juli 2020
Vaststelling:	--
Bron foto kaft:	BRO Hollandse Hoogte 12
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op het Fixet-terrein aan de Hoekstraat 25 te Schaijk (gemeente Landerd)

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.1.1 Toetsingskader	17
4.1.2 Onderzoek	17
4.1.3 Conclusie	20
4.2 Geluid weg- en industrielawaai	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.2 Onderzoek	20
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	26

4.5 Geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.6.1 Toetsingskader	28
4.6.2 Onderzoek	29
4.6.3 Conclusie	30
4.7 Ecologie	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	32
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Bodem	33
4.8.1 Toetsingskader	33
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Conclusie	35
4.9 Water	35
4.9.1 Toetsingskader	35
4.9.2 Onderzoek	36
4.9.3 Conclusie	38
4.10 Archeologie	38
4.10.1 Toetsingskader	38
4.10.2 Onderzoek	38
4.10.3 Conclusie	39
4.11 Cultuurhistorie	39
4.11.1 Toetsingskader	39
4.11.2 Onderzoek	40
4.11.3 Conclusie	41
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
4.13 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming	41
5. JURIDISCHE PLANOPZET	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Plansystematiek	42
5.3 Bestemmingen	44
6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1 Omgevingsdialoog	45
6.2.2 Vooroverleg	46

6.2.3 Inspraak	46
6.2.4 Vaststellingsprocedure	46

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Woonladder woningbouw Hoekstraat (Fixet-locatie) Schaijk
- Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielawaai
- Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 6: Wateraspect
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
- Bijlage 9: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas
- Bijlage 10: Advies veiligheidsregio (geanonimiseerd)
- Bijlage 11: Stikstofdepositie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het zuiden van Schaijk, op de Fixet-locatie aan de Hoekstraat 25, staan enkele bedrijfspanden. De bedrijfspanden worden in de huidige situatie niet meer gebruikt. De locatie vraagt daarom naar een nieuwe bestemming. Het voornemen bestaat om deze bedrijfspanden en tevens de vrijstaande woning ter westen ervan te slopen en maximaal 23 woningen te realiseren op het vrijkomende terrein. Er worden zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen, patio-woningen en rijwoningen gerealiseerd.

De regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) laten de realisatie van de woningen niet toe. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders en regels aan het plangebied.

1.2 Plangebied

De locatie waar de gewenste ontwikkeling plaatsvindt, is gelegen in het Noord-Brabantse dorp Schaijk. Schaijk telt ruim 7.000 inwoners en is daarmee de grootste kern van de gemeente Landerd. Het dorp is (globaal) gelegen tussen Oss en Grave en is te bereiken via de A50. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat in het zuiden van Schaijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied dan ook begrensd door deze straat. Een zijstraat van de Hoekstraat loopt aan de oostzijde van het plangebied naar de parallelweg van de N324. Deze zijstraat vormt, samen met de te behouden woningen aan deze straat (Hoekstraat 19 en 23), dan ook de oostelijke plangrens. Hoewel de bestaande vrijstaande woning aan de Hoekstraat 23 wel wordt meegenomen in dit bestemmingsplan, zijn hier geen ontwikkelingen voorzien. De vrijstaande woning behoudt haar eigen bestemming. Een deel van het achtergelegen perceel heeft echter een bedrijfsbestemming. Dit wordt omgevormd naar wonen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen groenstrook met bomen en een sloot. Deze sloot scheidt het plangebied van de (parallelweg van de) N324. De westelijke plangrens wordt gevormd door het naastgelegen woonperceel van de woning Hoekstraat 27. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Schaijk, sectie C en perceelnummers 3388, 3389, 5052 en 5053.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kom Schaijk

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) vigerend. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de (enkel)bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen - vrijstaand' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder andere bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 en 2. Voor het noordelijke bedrijfspand in het plangebied is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' opgenomen, wat perifere detailhandel in dit pand toestaat. Er zijn binnen de bedrijfsbestemming geen aanduidingen opgenomen die woningen zouden kunnen toelaten. In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste deel voorzien van een bouwvlak. Dit bouwvlak mag volgens de bouwregels voor maximaal 75% bebouwd worden. Binnen de woonbestemming zijn woningen toegestaan binnen een bouwvlak.

De gewenste woningen kunnen niet gerealiseerd worden conform de regels van het vigerende bestemmingsplan. De bedrijfs- en tuinbestemming laten geen woningen toe. Daarnaast overschrijden de woningen de bouwgrenzen van het bouwvlak in de woonbestemming. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders en regels aan het plangebied.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Schaijk' met ligging plangebied

Omgevingsvergunning Hoekstraat 21

Ter plaatse van een deel van het plangebied geldt naast het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' ook de omgevingsvergunning 'Hoekstraat 21'. Deze omgevingsvergunning stond de realisatie van een indoor mountainbikebaan toe in de bestaande bedrijfsruimten op het adres Hoekstraat 21 te Schaijk. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op de percelen aan de Hoekstraat 25 in het zuiden van Schaijk bevindt zich een voormalige Fixet-locatie. Tot enkele jaren geleden (2009) waren er een keukencentrum en een bouwmarkt gevestigd. De bedrijfspanden staan op dit moment leeg en hebben een verloederde uitstraling. Aan de westzijde van de bedrijfspanden staan twee (te behouden) vrijstaande woningen. Ook ten oosten van het terrein staan woningen. Aan de noordzijde, aan de Hoekstraat, is een parkeerstrook aangelegd. Daarnaast staat er rondom het terrein nog op verschillende plekken opstaand groen. Dit groen sluit het plangebied aan de zuidzijde af van de Rijksweg/N324.

In figuur 2.1 is een foto van de huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied weergegeven.



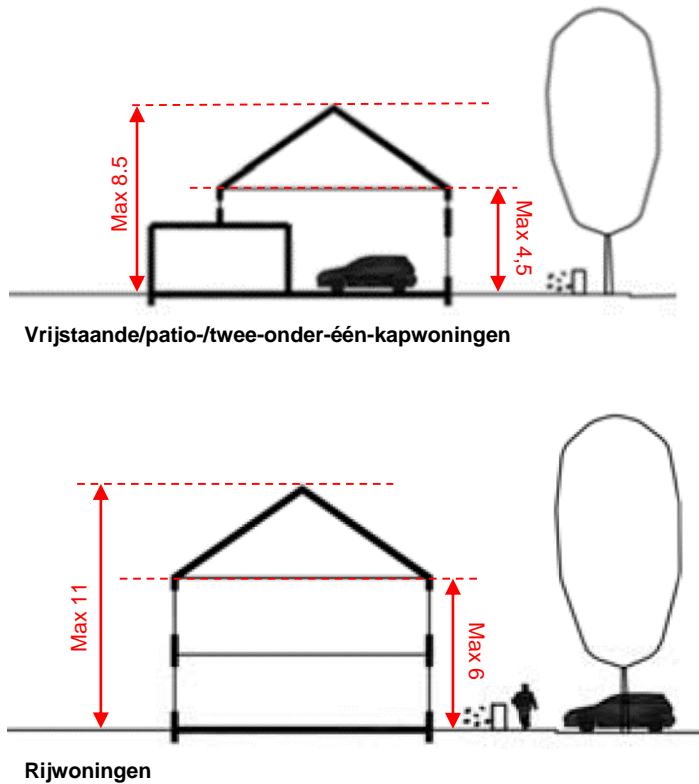
Figuur 2.1: Huidige bedrijfsbebouwing plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de verouderde bedrijfsgebouwen van de voormalige Fixet-locatie te slopen om plaats te maken voor nieuwe woningen. In totaal komt het neer op ruim 3.700 m² te slopen bedrijfsbebouwing. De vrijstaande woningen aan de oostzijde (Hoekstraat 19 en 23) blijven behouden.

Op de percelen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1 hectare, worden in totaal maximaal 23 woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit verschillende woningtypen en krijgen verschillende woonoppervlakken. Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kappers en patio-woningen gerealiseerd worden. In totaal wordt het aantal vrijstaande woningen in het plan beperkt tot twee. De maximale goothoogte van de woningen bedraagt over het gehele plangebied 4,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 meter. Hierna zijn een paar globale doorsnedes weergegeven

van de opzet van de toekomstige woningen. Voor de rijwoningen bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en bouwhoogte 11 meter. De rijwoningen zijn voornamelijk bedoeld voor starters, terwijl de overige woningen bedoeld en geschikt zijn voor senioren. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige woningbouwbehoefte in deze specifieke doelgroepen.

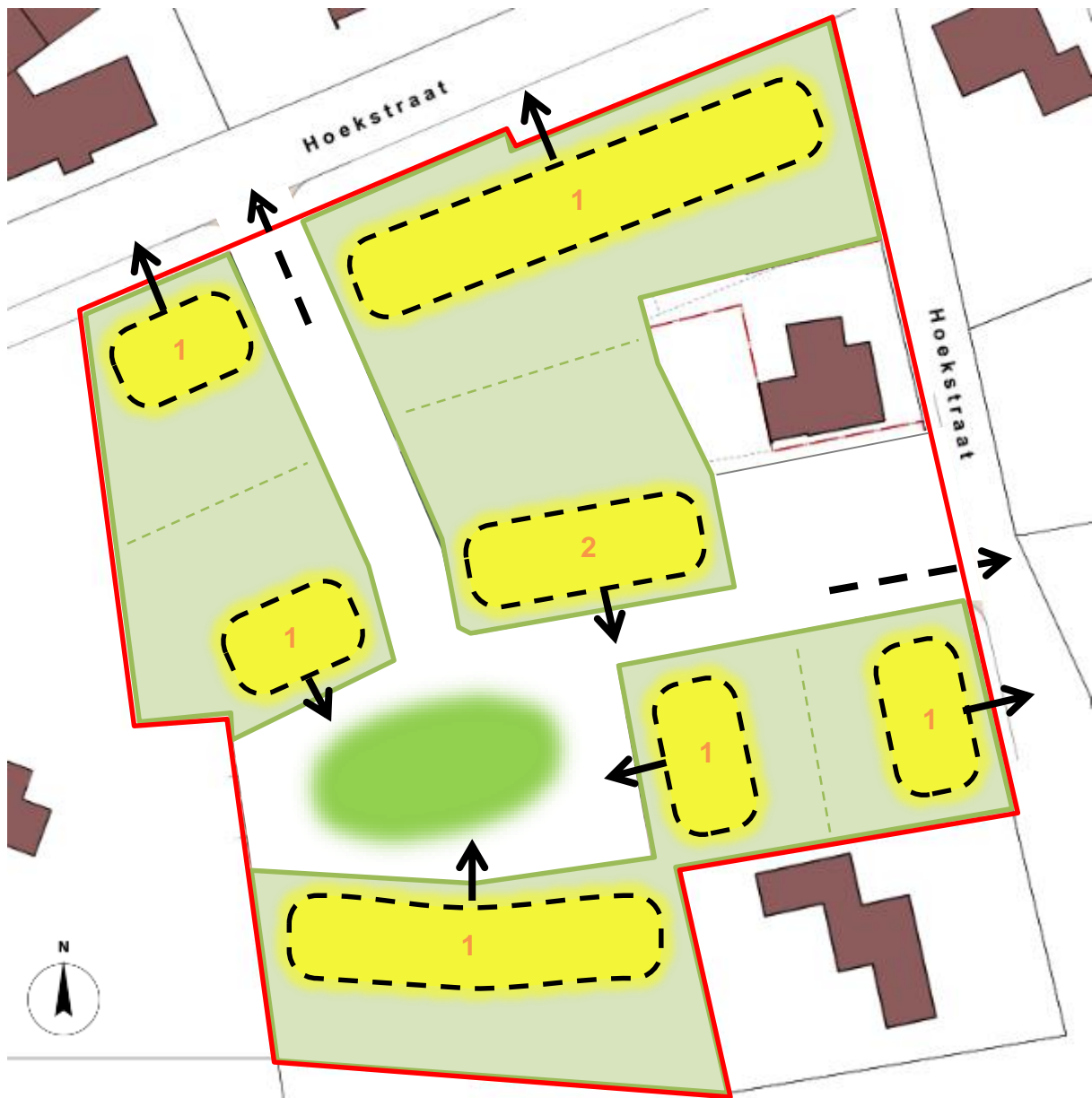


Figuur 2.2: Doorsnedes (schetsvoorbeeld) toekomstige woningen

Om de nieuwe woningen te ontsluiten wordt ruimte vrijgehouden voor twee nieuwe verbindingen/wegen in het plangebied. Deze verbindingen vinden aansluiting op de Hoekstraat aan de noord- en oostzijde van het plangebied. In het midden van het plangebied wordt een pleintje gerealiseerd met groen en enkele openbare parkeerplekken. Het parkeren vindt in het plangebied voornamelijk plaats op eigen terrein. Daarnaast worden verspreid over het plangebied enkele openbare parkeerplekken aangelegd.

In totaal worden minimaal 41 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen liggen zowel op eigen terrein als aan de nieuwe wegen.

In figuur 2.3 is een schets weergegeven van de toekomstige situatie van het plangebied. Hier is de globale ligging van de woningen en de nieuwe verkeersstructuur weergegeven.



- 1:** Vrijstaande woningen, tweekappers en patiowoningen (max. goothoogte 4.5m en max. bouwhoogte 8.5m)
- 2:** Rijwoningen (max. goothoogte 6m en max. bouwhoogte 11m)

Figuur 2.3: Globaal schetsplan toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 12 maart 2013, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Brabant de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergiernetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het initiatief aan de Hoekstraat 25 te Schaijk is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en heeft geen nationaal belang. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.1.2 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. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR 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.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

In het geval van het initiatief op de voormalige Fixet-locatie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de toevoeging meer dan 12 woningen betreft. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk ligt (vanwege de omliggende bebouwing met bestemming wonen of bedrijf), richt de ladderonderbouwing zich specifiek op de behoefte aan de ontwikkeling. Deze ladderonderbouwing is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

- Op subregionaal niveau kan de woningbehoefte tot 2025 met de bestaande totale plancapaciteit niet volledig ingevuld worden, terwijl de harde plancapaciteit ook niet erg ruim is. Het initiatief om maximaal 23 woningen op de voormalige Fixet-locatie in Schaijk te bouwen, voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, te meer omdat de locatie naar het zich laat aanzien op relatief korte termijn bebouwd kan worden.
- In de gemeente Landerd zijn behoefte en planvoorraad meer in evenwicht, maar de harde planvoorraad is op middellange termijn niet toereikend voor de vraag.
- De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Schaijk is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie 2019. Wel richt de vraag zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren.
- Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Schaijk 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 voor de Hoekstraat sluit daarmee goed aan op de behoefte want het project biedt de mogelijkheden om meerdere patiwoningen te realiseren en daarnaast enkele rijwoningen. In overleg met de gemeente zal het definitieve programma nog vastgesteld worden.
- Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Een voormalige winkel- annex bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze functie past veel beter bij de omgeving (voornamelijk hoogwaardig woongebied). Bovendien wordt een nu sterk met de omgeving detonerend, leegstaand pand uit de markt gehaald. Zo bezien heeft het initiatief een duidelijke ruimtelijke meerwaarde.
- Met het project worden geen sociale huurwoningen aan het woningbestand onttrokken.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een behoefte. Enerzijds omdat rechtstreeks ingespeeld wordt op een latente vraag naar de diverse type woningen onder de eigen inwoners, met name senioren, anderzijds omdat hierdoor doorstroming gestimuleerd wordt, waardoor ook andere groepen woningzoekenden, met name starters en jonge gezinnen, extra keuzemogelijkheden in het eigen dorp krijgen. Omdat de woningmarkten van Schaijk en Zeeland in de praktijk sterk gescheiden zijn, heeft de ontwikkeling van dit project geen negatieve invloed op de mogelijkheden voor nieuwbouw in Zeeland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij

stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Doorwerking plangebied

In de 'Interim omgevingsverordening' is het plangebied aangeduid als landelijke kern. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de provinciale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd en Woonvisie 2015-2019

Op 30 januari 2014 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2013 vastgesteld. De Structuurvisie geeft aan dat aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd een belangrijke kracht is. 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. Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet zich op:

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

In de Woonvisie 2015-2019 geeft de gemeente aan in de genoemde periode niet kwantitatief te willen toetsen omdat dat niet nodig is. Dit maakt een kwalitatieve toets des te belangrijker, waarbij men wil sturen op de behoefte, voorkeurslocaties en prestatieafspraken.

Ten aanzien van de behoefte zijn op basis van de vraag-aanbodsituatie voor Schaijk de volgende ambities geformuleerd:

- Toevoeging van kleinere seniorenwoningen (huur en goedkope koop) om zo de doorstroming te bevorderen Niet zozeer toevoeging vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen.
- Toevoeging van goedkopere koop- en huurappartementen t.b.v. senioren (om doorstroming te bevorderen) en starters. Niet zozeer toevoeging van duurdere appartementen.

Het beleid richt zich erop dat de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen niet verder mag afnemen. Hierover worden afspraken gemaakt met de corporaties. Bestaande huurwoningen mogen alleen aan de huurmarkt onttrokken worden als het aanbod gelijk blijft doordat in andere projecten weer sociale huurwoningen worden toegevoegd. Verder moet de behoefte aansluiten bij de woningmarkt analyse of anderszins concreet zijn aangetoond.

In ruimtelijk zin wordt ingezet op centrumlocaties (Centrumplan Schaijk) en geplande inbreidingslocaties (Akkerwinde in Schaijk). Met het toevoegen van woningen op andere locaties gaat de gemeente terughoudend om: deze moeten een duidelijke meerwaarde hebben, bijvoorbeeld door het oplossen van ruimtelijke, milieukundige of financiële knelpunten.

Over het aantal te realiseren levensloopbestendige woningen worden verder prestatieafspraken met ontwikkelaars gemaakt en met woningbouwcorporaties over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningvoorraad.

Doorwerking plangebied

Het gemeentelijk beleid is reeds behandeld in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in de bijlagen en in paragraaf 3.1.3. De conclusie m.b.t. het gemeentelijk beleid is hieronder beschreven.

In de gemeente Landerd zijn behoefte en planvoorraad meer in evenwicht, maar de harde planvoorraad is op middellange termijn niet toereikend voor de vraag. De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Schaijk is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie 2019. Wel richt de vraag zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren. Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Schaijk 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 voor de Hoekstraat sluit daarmee goed aan op de behoefte want het project biedt de mogelijkheden om meerdere patio-woningen te realiseren en daarnaast enkele rijwoningen. In overleg met de gemeente zal het definitieve programma nog vastgesteld worden. In de planregels is aangegeven dat de patio-woningen en andere twee-aaneengebouwde 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.

Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleids-uitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Een voormalige winkel- annex bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze functie past veel beter bij de omgeving (voornamelijk hoogwaardig woongebied). Bovendien wordt een nu sterk met de omgeving detonerend, leegstaand pand uit de markt gehaald. Zo bezien heeft het initiatief een duidelijke ruimtelijke meerwaarde. Met het project worden geen sociale huurwoningen aan het woningbestand onttrokken.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

Een toevoeging of wijziging van functies kan effecten hebben op de verkeersaantrekkende werking van een locatie en hiermee ook de verkeersdrukke. Aangetoond moet worden wat de effecten van het initiatief zijn op de verkeerssituatie in de omgeving. De verkeersgeneratie van een bepaalde functie kan achterhaald worden met behulp van CROW-kengetallen uit CROW-publicatie 381.

Parkeren

Voor iedere functie die gerealiseerd wordt op een locatie moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In dit geval worden woningen gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie voornamelijk als bedrijf gebruikt wordt. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeereis van de toekomstige woningen achterhaald worden. De geldende parkeernormen voor dit initiatief zijn opgenomen in het op 27 juni 2019 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Wonen en Parkeren Landerd'. Ook in onderhavig bestemmingsplan zijn deze normen (of de rechtsopvolger hiervan) van toepassing verklaard.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Om te bepalen wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op de verkeersdrukke en –veiligheid, is gekeken naar de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Deze verkeersgeneratie is berekend en voor zowel de huidige als toekomstige situatie in de navolgende tabel weergegeven. Aangezien de toekomstige situatie (vooral de woningtypen) nog niet definitief is, is uitgegaan van een worstcasescenario waarbij 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, 16 tweekappers en 5 rijwoningen.

Huidige situatie

Functie	Uitgangspunt	Verkeersgeneratie (max.)
Bedrijf	Bedrijf, arbeidsext./bezoekersext., ca. 3.100 m ² bvo*	176,7 mvt/etmaal
Wonen	1 vrijstaande woning (bestaande woning)	8,6 mvt/etmaal
Totaal		185 mvt/etmaal

* op basis van BAG

Toekomstige situatie

Functie	Uitgangspunt	Verkeersgeneratie (max.)
Wonen	2 vrijstaande woningen	17,2 mvt/etmaal
	16 tweekappers	131,2 mvt/etmaal
	5 tussen-/hoekwoningen	39,0 mvt/etmaal
	1 vrijstaande woning (bestaande woning)	8,6 mvt/etmaal
Totaal		196 mvt/etmaal

Uit de tabellen kan geconcludeerd worden dat de toekomstige verkeersgeneratie in principe hoger kan liggen dan het verkeer dat in de huidige (planologische) situatie gegenereerd wordt door het bedrijf en de vrijstaande woning. De verwachting is dat de toekomstige verkeersgeneratie echter wat lager zal liggen, aangezien veel woningen gericht zijn op senioren (met een relatief laag autobezit). De feitelijke huidige verkeersgeneratie van het bedrijf is daarnaast ook lager dan in vorige tabellen weergegeven, aangezien het al een aantal jaar niet in gebruik is. Bij de effecten op verkeer wordt echter gekeken naar de maximaal planologisch mogelijke situatie. Negatieve effecten op de verkeersdruk in de omgeving zijn niet te verwachten. De Hoekstraat (noordzijde plangebied) kent naast de rijbaan een bermstrook die onderdeel uitmaakt van het totale wegprofiel. Dit blijft ook in de toekomstige situatie zo, omdat deze bermstrook deels in eigendom is van de gemeente en hier geen fysieke ingrepen worden voorzien. Er worden dan ook geen problemen met in- en uitrijdend vrachtverkeer naar het bedrijf Hoekstraat 4-6 (ten noorden van het plangebied) voorzien. Er worden met dit initiatief twee nieuwe ontsluitingen van het terrein op de openbare weg gerealiseerd. Eén sluit aan op de Hoekstraat aan de noordzijde van het plangebied en één aan de oostzijde. Ook op dit punt worden geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling/-veiligheid verwacht, aangezien de wegen waarop deze nieuwe ontsluitingen aansluiten een lage verkeersintensiteit kennen. Daarnaast is de aansluiting op een logische plek gesitueerd. Er wordt geen nieuwe ontsluiting op bijvoorbeeld een doorgaande (ontsluitings)weg gerealiseerd. Negatieve effecten op de verkeersdruk en -veiligheid zijn niet te verwachten na realisatie van dit plan.

Parkeren

In het parkeerbeleid van de gemeente Landerd wordt voor woningen onderscheid gemaakt tussen verschillende type woningen (zie navolgende tabel).

De parkeereis op basis van de gemeentelijke parkeernormen ziet er vervolgens als volgt uit. Deze eis is gebaseerd op het beoogd richtprogramma van initiatiefnemer en het gemiddelde van de CROW-richtlijnen, waarbij voor Landerd geldt dat het een gemeente is die weinig stedelijk is.

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

Tabel: parkeernormen gemeente Landerd

Met onderhavig plan is slechts sprake van eengezinswoningen. Op basis van het richtprogramma waarbij er maximaal 2 vrijstaande en verder vooral levensloopbestendige patio- en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden en er 5 woningen in de in de sociale sector zullen komen, is een parkeerbalans opgesteld (zie navolgende tabel).

Functie	Aantal	Parkeernorm (pp/w)		Parkeereis (pp)	
		Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Vrijstaande koopwoningen	2	2,0	0,3	4	0,6
Twee-onder-één-kapwoningen	16	1,9	0,3	30,4	4,8
Tussen-/hoekwoningen (soc. huur)	5	1,3	0,3	7,8	1,5
Totaal				42,2	6,9
				49,1 (50)	

Tabel: parkeerbalans plangebied op basis van richtprogramma

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat in het gehele plangebied minimaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de bewoners en bezoekers van de woningen. In het plangebied is hier voldoende ruimte voor. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen krijgen over het algemeen 2 parkeerplaatsen per perceel op het eigen terrein. Daarnaast wordt gezorgd voor openbare parkeerplaatsen parkeerstrook aan de nieuw te realiseren wegen in het plangebied, zoals rondom het nieuwe groene 'pleintje' en aan de oostzijde van het plangebied (bij de oostelijke entree). In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldaan dient te worden aan de normen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Landerd.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid weg- en industrielawaai

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

4.2.2 Onderzoek

Er is door NIPA Milieutechniek b.v. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied². In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus industrielawaai

Uit het onderzoek blijkt dat er niet wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (in stap 2). Aan de toetsingswaarden in stap 3 van voor het omgevingstype gemengd gebied van 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt wél voldaan. Het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij spelen maatregelen, cumulatie met de eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting en gemeentelijk geluidsbeleid een rol. De geluidbelasting is uitsluitend ten gevolge van industriële bronnen. Cumulatie met andere geluidbronnen is niet relevant. Het treffen van maatregelen aan de geluidbronnen bij de betrokken bedrijven is in dit onderzoek niet aan de orde omdat de planologische geluidruimte gewaarborgd moet worden. Een maatregel in de geluidoverdracht van bron naar ontvanger zoals een geluidscherm op de grens van de bedrijfstreinen is om meerdere redenen (zoals de praktische uitvoerbaarheid en financieel) niet realistisch. Doelstelling van dit onderzoek is het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Dit is met de overschrijding van het Lar,LT van (53-50=) 3 dB(A) op de voorzijde van het bouwblok van de woningen direct gelegen aan de Hoekstraat als 'redelijk' gekwalificeerd. Op de achtergevels is de geluidbelasting lager dan 40 dB(A) en is het woon- en leefklimaat 'goed'. Met de standaard geluidwering van 20 dB voor een nieuwe woning voldoet het binnenniveau ten hoogste aan de richtwaarde van 35 dB. Het woon- en leefklimaat is voor dit aspect gewaarborgd.

Maximale geluidniveaus industrielawaai

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de woonbestemmingen direct geprojecteerd aan de Hoekstraat niet wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende maximale geluidniveaus. De berekende maximale geluidniveaus worden feitelijk veroorzaakt tijdens laad- of los werkzaamheden op de bedrijfsterreinen. Hierbij kunnen niveaus ontstaan van ten hoogste 75 dB(A), eventueel in de nachtperiode. Ook hier zijn geen praktisch uitvoerbare maatregelen mogelijk de geluidniveaus naar de

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, NIPA Milieutechniek b.v., 8 mei 2020, nr. 18114b

richtwaarden terug te dringen. De minimaal vereiste geluidwering van 20 dB is niet toereikend om in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zonder aanvullende gevelmaatregelen te waarborgen. De benodigde geluidwering van ten hoogste (75-45=) 30 dB moet voor desbetreffende woningen in de planregels worden geborgd.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer op de Rijksweg N324 inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 61 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden. Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe bestemmingen vast te stellen.

In een onderzoeksvariant is onderzocht naar de mogelijkheden voor akoestisch afscherming van de woningen die de hoogste geluidbelasting ondervinden van de rijksweg N324. Het betreft de woningen met de rekenpunten 09 en 10 (op een waarneemhoogte van 1,5 meter) in het rekenmodel. De afscherming is geprojecteerd op de perceelgrens. De minimale hoogte is 2,9 meter. Uit die berekening volgt dat op begane grondniveau (op 1,5 meter) na realisatie van het scherm wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Voor de geluidniveaus op 1,5 meter is een 'hogere waarde' niet relevant. De milieukwaliteit in de buitenruimte wordt met een geluidniveau van 52 dB(A) als redelijk gekwalificeerd en is als zodanig acceptabel.

Met de berekende overige geluidbelastingen tot ten hoogste 63 dB (exclusief correctie Wgh) is het woon- en leefklimaat in een verblijfsruimten van de geprojecteerde aantal woningen zonder nader onderzoek niet gewaarborgd. Met eventuele extra gevelmaatregelen dient het woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst.

4.2.3 Conclusie

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen aangaande de minimale gevelwering voor het wegverkeer- en industrielawaai om het woon- en leefklimaat in de woningen te borgen. Het noodzakelijke geluidsscherm aan de zuidzijde van het plangebied is opgenomen in de regels en de plankaart van dit bestemmingsplan. Hiermee is dit onderdeel voldoende behandeld en zal geluid niet voor belemmeringen zorgen.

Separaat wordt een hogere waarde procedure voor wegverkeerslawaai doorlopen om het plan mogelijk te maken. Deze procedure kan worden doorlopen omdat de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet wordt overschreden en verdere maatregelen (bovenop de voorwaardelijk verplichtend gestelde schermmaatregel) niet haalbaar zijn.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

Onderbouw moet worden dat het plan onder de Regeling NIBM valt. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het plan voorziet in maximaal 23 woningen en blijft ruimschoots onder de norm zoals vastgelegd in de Regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Naast de invloed van het toekomstige verkeer op de luchtkwaliteit, moet ook gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van achtergrondwaarden kan achterhaald worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten (aan de Rijksweg N324) zijn middels de NSL-monitoringstool achterhaald (NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In figuur 4.1 zijn de waarden weergegeven.

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof (ruim) onder de normen liggen. Om deze reden kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (in het kader van luchtkwaliteit) ter plaatse van de toekomstige woningen.



#	Id	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} ug/m ³
1	15856851	16.9	18.8	6.7	11.4
2	15856861	16.5	18.7	6.7	11.4
3	15856864	16.9	18.8	6.7	11.4
4	15856865	16.4	18.7	6.7	11.4
Norm		40	40	35	25

Figuur 4.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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'³. 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

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

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).

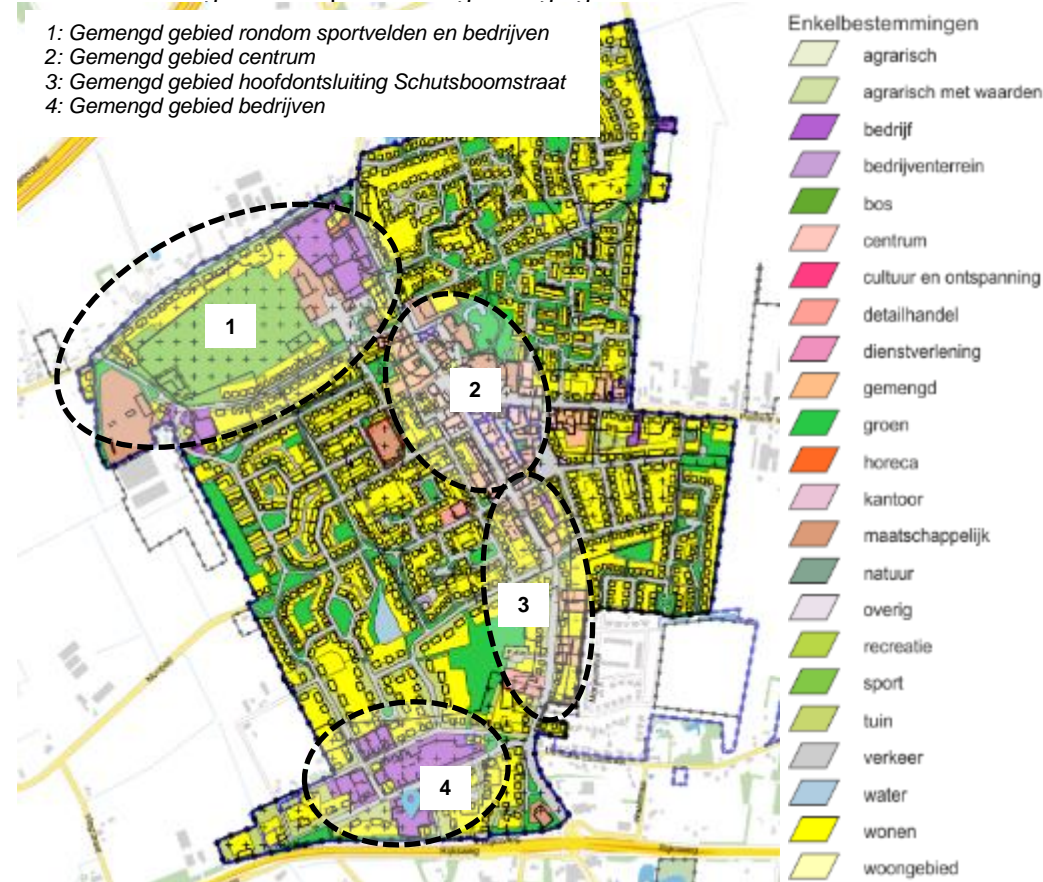
Omgevingstype

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). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. 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.

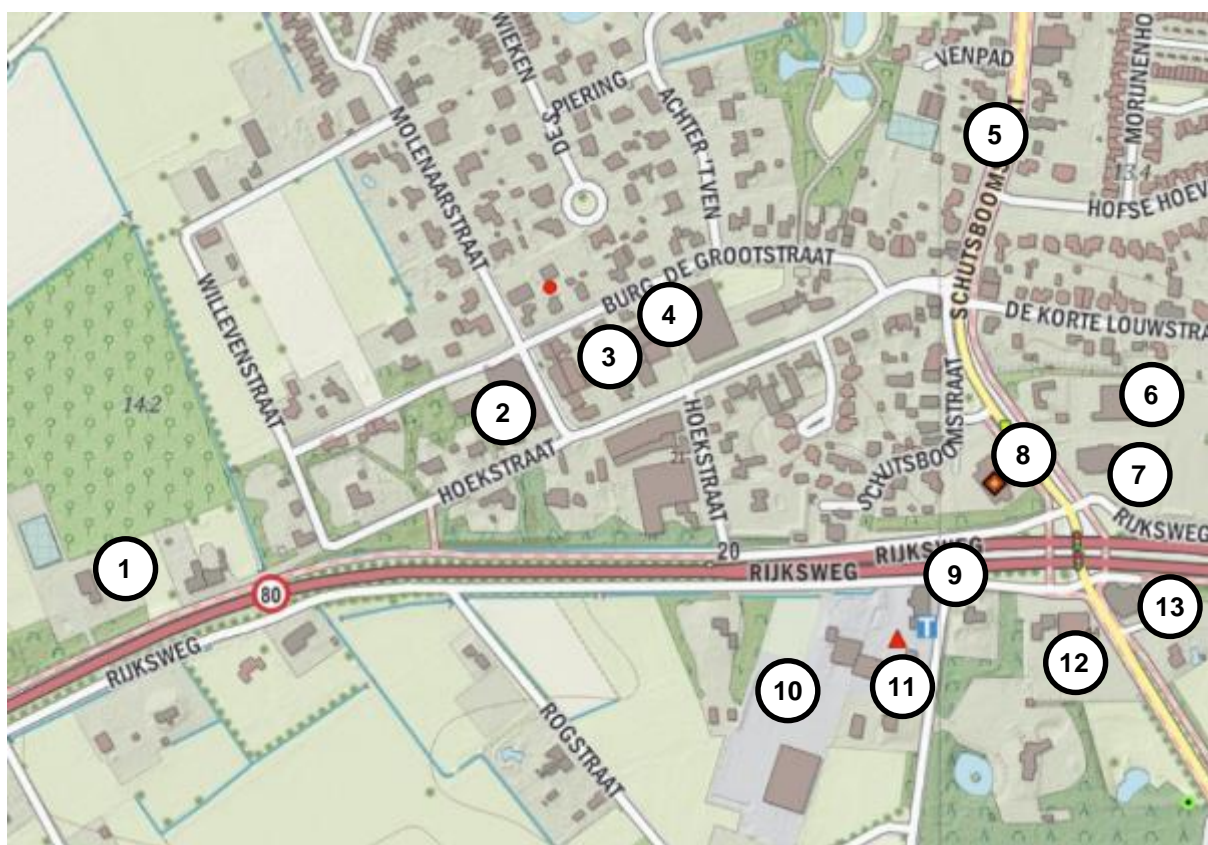
4.4.2 Onderzoek

Invloed omgeving op initiatief

Om te bepalen wat de invloed is van bedrijven en andere milieubelastende functies in de omgeving op het initiatief wordt als eerste gekeken naar het omgevingstype, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.



Figuur 4.2: Globale ligging 'gemengde gebieden' in Schaijk



Adres	Functie	Milieucat. ⁴	Richtafst.	Daadw. afst. ⁵
1 Rijksweg 17	Agrarisch bedrijf – geiten-/schapenhouderij	3.1	30 m	400 m ⁶
2 Willevenstraat 20-28	Bedrijf en detailhandel in keukens/sanitair	2	10 m	20 m
3 Burg. de Grootstr. 11-19 en Hoeekstraat 4 en 4a	Bedrijf	2	10 m	20 m
4 Burg. de Grootstr. 11-13	Constructiewerkplaats	3.1	30 m	60 m
5 Schutsboomstraat	Gemengde en detailhandelsfuncties	2	10 m	> 300 m
6 Schutsboomstraat 69	Transportbedrijf	3.2	50 m	270 m
7 Schutsboomstraat 71-73	Horeca (cat. 3 en 5)	2	10 m	290 m
8 Schutsboomstraat 94	Brandweer	3.1	30 m	220 m
9 Rijksweg 36	Horeca (cat. 3)	1	0 m	190 m
10 Rijksweg 34a	Transportbedrijf	3.2	50 m	140 m
11 Udensedreef 2	Tankstation met LPG	3.1	30 m	170 m
12 Rijksweg 42-44	Garagebedrijf/autoverkoop	2	10 m	280 m
13 Rijksweg 46	Horeca (cat. 3 en 4)	1	0 m	350 m

Figuur 4.3: Bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving

In figuur 4.2 is een weergave gemaakt met de 'gemengde gebieden' in Schaijk. Dit zijn de regio's waar (in de huidige situatie) woningen dichtbij of aangrenzend aan bijvoorbeeld bedrijfs-, detailhandels- of

⁴ Dit is de milieucategorie van hetgeen dat volgens het geldende bestemmingsplan maximaal is toegestaan. De milieucategorieën zijn enerzijds bepaald aan de hand van het geldende bestemmingsplan en anderzijds middels de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van het VNG

⁵ Dit is de daadwerkelijke afstand tussen 'functie en woning', gemeten vanaf het bestemmingsvlak van de betreffende functie tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning

⁶ Bij de geiten- en schapenhouderij aan de Rijksweg 17 is het bouwvlak aangehouden, omdat alleen ter plaatse van het bouwvlak deze specifieke functie is toegestaan.

maatschappelijke functies voorkomen. Het deel van Schaijk waar onderhavig plan ligt, kan ook aangemerkt worden als een gemengd gebied. Om deze reden worden de milieucategorieën die hierna aan bod komen met één trap verlaagd.

In figuur 4.3 zijn de verschillende bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied weergegeven. Ook zijn in de tabel de milieucategorie, de richtafstand en de daadwerkelijke afstand van de bedrijven weergegeven.

Uit de tabel in figuur 4.3 blijkt dat de toekomstige woningen zijn gelegen buiten de aan te houden richtafstanden van alle bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving. Zorgvuldigheidshalve is voor het bedrijf ten noorden van het plangebied een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Invloed initiatief op omgeving

Met dit initiatief wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar woonbestemming. Woningen zijn, in tegenstelling tot bedrijven, geen milieubelastende functies. Om deze reden zal de milieu-uitstraling van het plangebied in de toekomstige situatie verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief heeft daarom ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast zorgen de toekomstige woningen niet voor beperkingen in de mogelijkheden van de bedrijven en functies in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

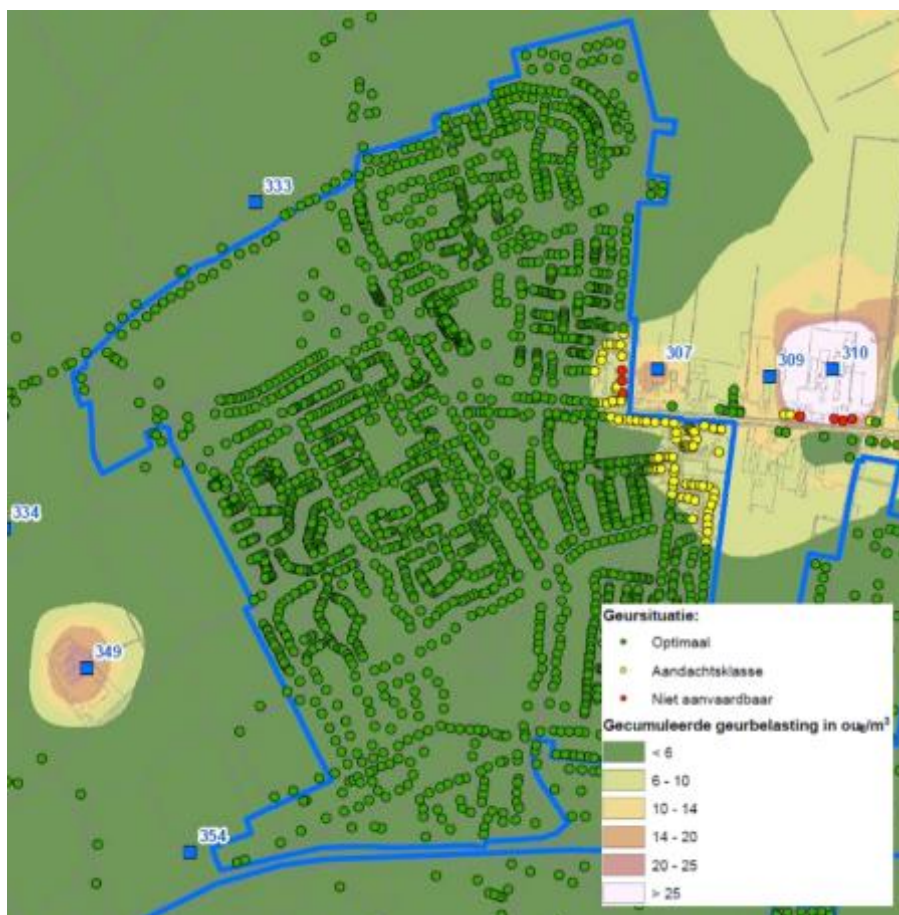
4.5.2 Onderzoek

Uit tabel 4.3 onder 1 van paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de toekomstige woningen zijn gelegen buiten de richtafstand van de geiten-/schapenhouderij aan de Rijksweg 17.

Er is daarnaast gekeken naar de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden voor de omgekeerde werking. Dit stappenplan is volledig doorlopen.

Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2).

Er is daarnaast sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien sprake is van een geurbelasting $< 6 \text{ oue/m}^3$ (zie figuur 4.4). Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit omgevingsdialog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet geadviseerd te worden voor dit plan.



Figuur 4.4: Kaart geurbelasting Schaijk (bron: ODBN)

4.5.3 Conclusie

Het aspect ‘geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

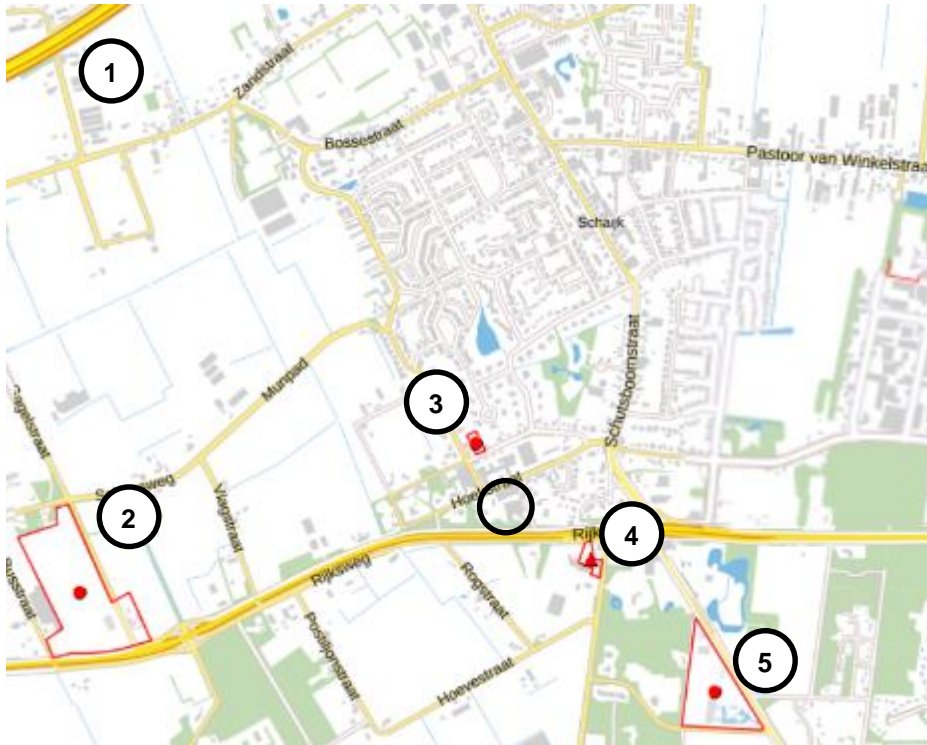
- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



	Risicobron	PR-contour	GR-contour	Daadwerkelijke afstand
1	Transport gevaarlijke stoffen A50	0 m	74 m/880 m*	1.600 m
2	Propaantank A. Geurts van Kessel	-	-	940 m
3	Gashandel Van Schaijk	20 m	-	110 m
4	Tankstation met LPG Auto Maas Tankstations BV	25 m	150 m	170 m
5	Propaantank Swanenberg Beheer BV	-	-	510 m

* het invloedsgebied van dit gedeelte van de A50 bedraagt 880 meter

Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart ter plaatse van het plangebied

4.6.2 Onderzoek

Om de risico's te bepalen van eventuele risicobronnen in de omgeving, is gekeken naar de Risicokaart. In figuur 4.5 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied (zwart omcirkeld) weergegeven. Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied 4 risicovolle inrichtingen liggen. Daarnaast loopt ten noordwesten van het plangebied de A50. Op de kaart is te zien dat er geen buisleidingen, waterwegen of spoorwegen in de omgeving van het plangebied liggen. In de tabel in figuur 4.5 zijn de eigenschappen van deze risicobronnen weergegeven.

Uit voorgaande tabel blijkt dat het plangebied is gelegen buiten alle plaatsgebonden- en groepsrisico contouren van de risicobronnen in de omgeving. Een verdere verantwoording van het groepsrisico vanwege deze risicobronnen is dan ook niet noodzakelijk.

Rijksweg/N234

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg die ten zuiden van het plangebied loopt. Om deze reden dient conform art 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord.

Het relevante scenario i.r.t. het plangebied is een BLEVE. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Zelfredzaamheid

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Advies Veiligheidsregio

Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de bijlagen. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.
- De inrichting van het gebied bepaald ook in grote lijnen de mogelijkheden t.a.v. de reguliere brandbestrijding. Ik adviseer u om voor de inrichting van het plangebied de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater¹ als uitgangspunt te nemen. Indien aan deze regels voldaan wordt is er sprake van goede ontvluchttings- en bestrijdingsmogelijkheden. Dit geldt met name voor de inrichting van de wegen. Onduidelijk zijn de wegbreedtes en de bochtstralen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt rekening houdende met het advies van de Veiligheidsregio niet voor belemmeringen. Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de bijlagen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten

aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

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.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door NIPA Milieutechniek b.v. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de Hoekstraat 21-27 te Schaijk is het voorkomen van de volgende soorten niet uit te sluiten:

- vleermuizen;
- steenmarter en bunzing.

Hiervoor wordt reeds een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van het vervolgonderzoek wordt vastgesteld of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn en/of een ontheffing aangevraagd dient te worden voor de voorgenomen herinrichting. De eerste bevindingen duiden op de potentiële aanwezigheid van gewone dwergvleermuis en steenmarter in de gebouwen. Daarnaast zijn er sporen van kerkuil aangetroffen. Het onderzoek is echter nog niet afgerond.

Er zullen bij de herontwikkeling ook bomen worden gerooid. Deze werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Zoveel mogelijk zal bekeken worden in hoeverre bestaande bomen in te passen zijn in het plan. Waarschijnlijk kan de bomenrij aan de zuidzijde van het perceel blijven staan. De bomenrij op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie vormt een lijnvormig element die voor vliegroutes van vleermuizen van belang kan zijn. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan. In enkele bomen zijn holen of spleten waargenomen die mogelijk als verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen. Omdat de vleermuizen binnen het plangebied niet zijn uit te sluiten dient hiervoor een aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Omtrent gebiedsbescherming zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Het plangebied ligt op 16,5 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en is daarnaast niet gelegen binnen of tegen de NNB.

4.7.3 Conclusie

Vervolgonderzoek naar vleermuizen en kleine marterachtigen is noodzakelijk. Dit onderzoek is opgestart en zal worden afgerond voorafgaand aan de sloop. De eventuele ontheffingsprocedure zal separaat lopen aan de bestemmingsplanprocedure.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Er is door NIPA Milieutechniek b.v. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied⁷. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbest in puin onderzoek uitgevoerd op het perceel Hoekstraat 21-27 te Schaijk, kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummers 5053, 5052, 3389 en 3146, blijkt dat:

- de puin-, metselpuin-, kolengruis- en baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met kwik, minerale olie, PCB en PAK;
- de zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik;
- in de bovengrond ter plaatse van de morsvlekken voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond;
- de waarin bijmengingen baksteen, metselpuin, kolengruis en menggranulaat zijn aangetroffen, ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie en PAK;
- in de ondergrond voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond;
- het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en xylenen;
- in inspectiegat G08 1 fragment asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit de grove fractie berekening volgt een asbestconcentratie 65 mg/kg d.s. In de fijne fractie is geen asbest aangetroffen. Aangezien in de grove fractie van G08 het gehalte aan asbest de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) overschrijdt, is het uitvoeren van een aanvullend asbest in puin onderzoek ter plaatse van G08 noodzakelijk.

Op basis van deze resultaten kan de hypothese met betrekking tot asbest in principe worden aanvaard. Ten aanzien van het uitvoeren van het aanvullend asbest in puin onderzoek ter plaatse van G08 wordt, gezien het inspectiegat gesitueerd is in de directe nabijheid van de bebouwing, geadviseerd om het aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloop van de bebouwing uit te voeren zodat de verontreiniging in alle richtingen afgeperkt kan worden. Op basis van deze resultaten dient de hypothese met betrekking tot de milieukundige parameters in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is met betrekking tot de milieukundige parameters niet zinvol.

⁷ Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in puin onderzoek, NIPA Milieutechniek b.v., 5 april 2019, nr. 17293

Asbestinventarisaties

Er zijn door NIPA Milieutechniek b.v. twee asbestinventarisaties (voor de Hoekstraat 21 en Hoekstraat 25) uitgevoerd voor het plangebied⁸. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Hoekstraat 21

Tijdens het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

toepassing / id	omschrijving	locatie	hoeveelheid (±)	risicoklasse	conclusie / aanbeveling
1 / 429711	afdichting	diverse locaties, begane grond	totaal 350 m ¹	2 SMA-rt 2.2, containment, buitensanering	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
3 / 429843	branddeur	diverse locaties, begane grond	4 stuks	1 SMA-rt 2.2, bron maatregelen	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
4 / 429844	afdichting	ruimte, begane grond	4 stuks	1 of 2 SMA-rt 2.2, direct verpakken of containment	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
5 / 429845	lijm laag	ruimte, begane grond	12 m ²	2 SMA-rt 2.2, containment	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
7 / 429850	beplating	ruimte, begane grond	80 m ²	2A SMA-rt 2.2, containment	Verhoogd risico, saneren, of verwijderen op korte termijn. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
8 / 429851	afdichting	ruimte, begane grond	4 stuks	1 of 2 SMA-rt 2.2, direct verpakken of containment	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
9 / 429856	beplating	ruimte, begane grond	1.5 m ²	2A SMA-rt 2.2, containment	Verhoogd risico, saneren, of verwijderen op korte termijn. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
10 / 429859	golfplaat	dak, begane grond	400 m ²	2 SMA-rt 2.2, buitensanering	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan sloop of bij leegstand (mutatie). Bij behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.

Hoekstraat 25

Tijdens het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

toepassing / id	omschrijving	locatie	hoeveelheid (±)	risicoklasse	conclusie / aanbeveling
4 / 428395	afstandhouder	transformatorruimte, begane grond	9 stuks	1, direct verpakken	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan revisie of sloop. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.
5 / 428396	meszekering	transformatorruimte, begane grond	3 stuks	1, direct verpakken	Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan revisie of sloop. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.

4.8.3 Conclusie

De benodigde verwijdering/sanering van de aangetroffen asbesthoudende toepassingen wordt uitgevoerd (voorafgaand aan de sloop). Na sanering en verwijdering zullen de aspecten 'bodem' en 'asbest' niet voor belemmeringen zorgen voor de gewenste ontwikkelingen aan de Hoekstraat in Schaijk.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

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 woonbaar 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 verbreed 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 functies 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 afvalwater 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. Gezien de bestaande toestand is voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² al dan niet in combinatie met afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot maximaal <10.000 m² vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie van toepassing. De gemeente kan wel een voorziening eisen bij de afkoppeling of een kleine verhardingstoename.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderbouwing van het onderdeel water uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

In de navolgende tabel zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven. Hierbij is vooralsnog uitgegaan van een verhard pleintje en parkeerplaatsen. Voorts zijn de terrassen bij de woningen meegenomen.

Uit de tabel is af te leiden dat door de voorgenomen planontwikkeling het verhard oppervlak afneemt. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan (zie overige aandachtspunten). Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Door de afname aan verhard oppervlak wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld tegenover de bestaande situatie en is geen waterberging vereist.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Dak oppervlakte, totaal, circa</i>	2.285 nr. 21 1.680 nr. 25 140 nr. 27	1.710
<i>Overig verharde oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa</i>	2.900	1.320 wegen, plein 395 openbaar parkeren 590 parkeren eigen terrein 735 terrassen
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	2.595	4.850
<i>Verharde oppervlakte, circa</i>	7.005	4.750

Ter plaatse is sprake van een infiltratiegebied met een voldoende diepe grondwaterstand. De neerslag die op de toekomstige verhardingen valt, kan bovengronds afstromen of middels lijnafwatering afvoeren naar een aan te leggen HWA-stelsel (eventueel zelfs IT-riool) onder de weg. Dit HWA-stelsel kan bij de perceelsgrens aangeboden worden op het gemeentelijk gemengd stelsel. Bij toekomstige reconstructie kan het plangebied eenvoudig aangesloten worden.

Gezien de huidige planopzet kan dit HWA-stelsel niet overlopen op het zuidelijk aanwezige oppervlaktewater. Naast een IT-riool kan het hemelwater op het pleintje of op eigen terrein infiltreren door deze licht te verlagen (ca. 5-10 cm verlagen). Aanvullend kan gebruik gemaakt worden van een halfverharding of waterpasserende bestrating ter plaatse van de (openbare) parkeerplaatsen. De concrete hemelwaterverwerking dient bij de nadere planuitwerking opgenomen te worden.

Het afvalwater van de nieuwbouwwoningen dient separaat aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de woningen binnen het perceel zal onder de toegangsweg een DWA-stelsel aangelegd worden naar het bestaande rioolstelsel onder de Hoekstraat. Ter plaatse neemt de hoeveelheid afvalwater uit het plangebied toe door de woningbouw. Door de afname aan verhard oppervlak (minder hemelwaterafvoer) zijn voor het planvoornemen aan het bestaande stelsel geen wijzigingen benodigd. De wijzigingen aan het rioolstelsel ten behoeve de HWA- en DWA- aansluitingen dienen ten tijde aangevraagd te worden bij de gemeente Landerd.

Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten (GHG >1,4 m-mv). Bij de stedenbouwkundige opzet dient wel rekening gehouden te worden met de afstromingsrichting van het maaiveld en een bouwpeil van 10-20 cm boven het maaiveld om instroom bij excessieve buien te voorkomen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten via de daarvoor bedoelde procedure uitgevoerd te worden (Omgevingsvergunning).

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

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.

Gemeenten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening). Volgens het bestemmingsplan Kom Schaijk (2014) van de gemeente Landerd geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien deze ondergrenzen bij de realisatie van de nieuwbouwplannen worden overschreden, is archeologisch noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

Er is door KSP Archeologie een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een plateauachtige horst/horstglooiing is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor bebouwingsresten vanaf de late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke holtpodzolgrond met uitzondering van het kadastrale perceel C 3146 (Hoekstraat 27) in het grootste deel van het plangebied is verstoord tot een diepte van 80-200 cm -mv. Op basis hiervan is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd voor het kadastrale perceel C 3146 (Hoekstraat 27) en voor de rest van het plangebied bijgesteld naar laag. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardenstelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies

Alleen op kadastraal perceel C 3146 (Hoekstraat 27) is de bodem redelijk intact gebleven, waardoor de hoge verwachting op dat deel van het plangebied gehandhaafd blijft. Binnen het grootste deel van het plangebied is de bodem diep verstoord en heeft daarmee een lage archeologische verwachting. Daarom adviseert KSP Archeologie alleen een archeologisch vervolgonderzoek op het kadastrale perceel C 3146 (Hoekstraat 27).

Op basis van de intactheid van de bodem binnen het kadastrale perceel C 3146 (Hoekstraat 27) van het plangebied kan daar een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 35 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Landerd), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

4.10.3 Conclusie

Vervolgonderzoek ter plaatse van perceel C 3146 wordt noodzakelijk geacht. De overige percelen in het plangebied worden archeologisch vrijgegeven.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

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

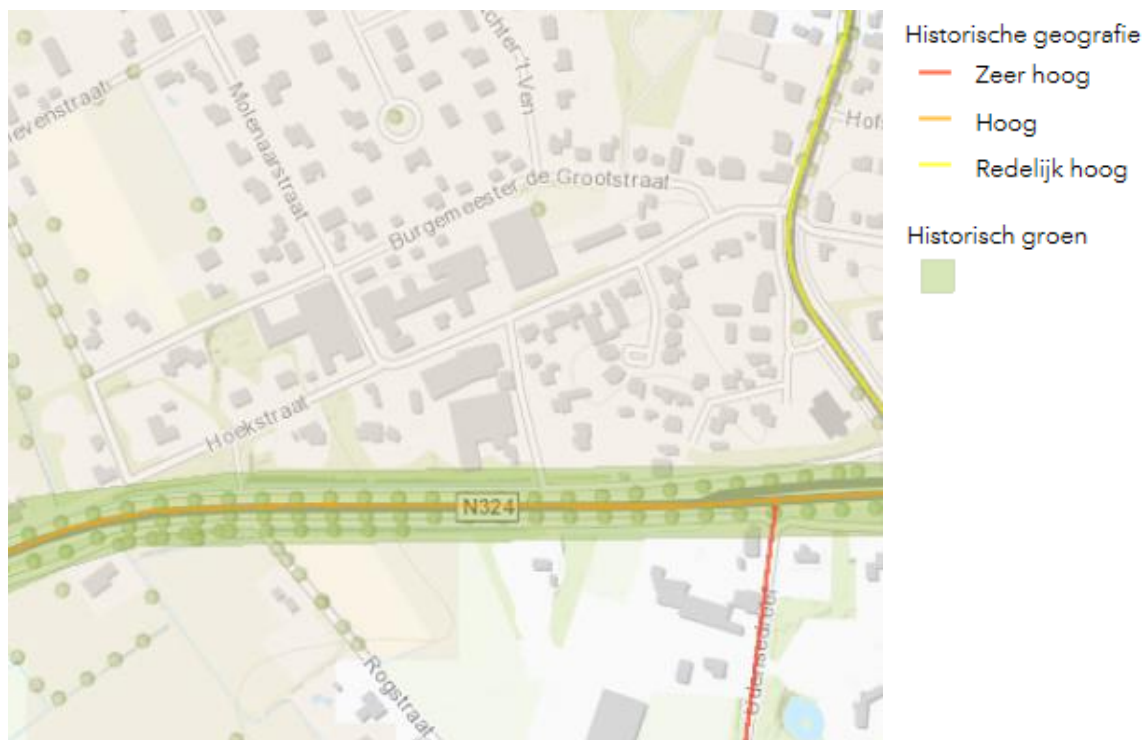
op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

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.

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.

4.11.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden binnen de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied, is in figuur 4.6 weergegeven.



Figuur 4.6: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant

Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of in een molenbiotoop. Wel lopen er in de omgeving verschillende waardevolle lijnstructuren (oude linten). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van deze structuren. De lijnstructuur van de N324 is omrand met 'historisch groen'. Voor de ontwikkeling van dit plan hoeft geen historisch groen gekapt te worden. Ook zal de toekomstige bebouwing niet voor meer negatieve effecten zorgen op dit groen dan de huidige bebouwing op het terrein.

Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio 'Peelrand'. 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. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. 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. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.13 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of spuitzones van gewassen. Deze onderdelen zorgen dan ook niet voor belemmeringen

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

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 bouw mogelijkheden 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. Het 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 woningbouwontwikkeling 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. Er is gekozen voor een globale wijze van bestemmen, omdat de toekomstige verkaveling, woningtypologie, etc. slechts op hoofdlijnen is uitgewerkt. Het bestemmingsplan is daarom kaderstellen opgesteld. In paragraaf 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, diepte, breedte 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). De opbouw van een bestemming is als volgt:

- 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.

Een bestemming bevat echter niet altijd alle onderdelen.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen (enkelbestemming 'Woongebied' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3') zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. 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. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tot slot is in het artikel een regeling omtrent het parkeren opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat er overeenkomstig de Beleidsregels van de gemeente voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, alsmede voor enkele andere categorieën van kleinschalige wijzigingen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

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 deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Woongebied

Het gehele plangebied is bestemd als 'Woongebied', omdat er sprake is van een nog te ontwikkelen woongebied, waarvan de verkaveling, exacte woningtypologieën en situering van de woningen, ontsluitingen e.d. nog niet vastomlijnd zijn. De bestemming is zodanig opgesteld, dat deze kaderstellend is en de randvoorwaarden aangeeft. Door middel van bouw- en functieaanduidingen zijn enkele differentiaties in het plan aangebracht.

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor wonen in woningen, met bijbehorende voorzieningen zoals water, groenvoorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, brandgangen en in- en uitritten. Bij de woningen zijn aan huis gebonden kleinschalige activiteiten opgenomen; in de bijlage bij de regels zijn de rechtstreeks toegestane categorieën van activiteiten aangegeven. De ontsluiting van het woongebied is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven en is uitsluitend binnen dit aanduidingsvlak toegestaan. De positionering is globaal opgenomen. Aan de zuidkant van het plangebied wordt aansluitend op de ontsluitingsweg een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd. Ook hiervoor is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Ten slotte is een aanduiding 'groen' opgenomen. Binnen deze aanduiding dient een groenvoorziening met een minimale aaneengesloten oppervlakte van 100 m² te worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het bouwen zijn de bouwregels voor de verschillende typen gebouwen en bouwwerken (hoofdgebouwen, bijgebouwen, nutsvoorzieningen, bouwwerken op woonpercelen en bouwwerken in overig gebied) in de bouwregels opgenomen. De eisen verschillen onder meer per woningtype. In beginsel zijn de volgende woningtypen toegestaan: vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd en patio. Gedeeltelijk is dit met zoneringen echter gereguleerd: aaneengebouwde woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven zone (aanduiding 'aaneengebouwd'), terwijl ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan de westelijke en oostelijke randen van het plangebied juist uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegelaten. Het totale aantal woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 22 woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid is een verdichting tot maximaal 23 woningen afweegbaar.

Waarde – Archeologie 3

Op het perceel Hoekstraat 27 is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter (cumulatieve eisen).

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

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente kostenneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is echter met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

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.

Daarnaast is er een omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners en eigenaren van de omliggende panden.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de in de buurt van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. Dit betreft de volgende adressen: Hoekstraat 13, Hoekstraat 15, Hoekstraat 17, Hoekstraat 19, Hoekstraat 23, Hoekstraat 27, Hoekstraat 29

en Molenaarstraat 63. Initiatiefnemer is het gesprek met hen aangegaan, waarbij het project is uitgelegd en besproken. Vervolgens zijn gespreksverslagen opgesteld met de afspraken die gemaakt zijn. De gespreksverslagen zijn gedeeld met de eigenaren van de omliggende bedrijven en woningen. De besproken punten hebben verder niet geleid tot wijzigingen in het plan. Ook het geluidsscherm is besproken met de eigenaren en bewoners van de adressen Hoekstraat 27, Hoekstraat 29 en Hoekstraat 19. Er zijn geen bezwaren. Verder is door initiatiefnemer aangegeven dat de omgeving op de hoogte wordt gesteld over de vorderingen binnen het project, met name wanneer dit richting start procedure en uitvoering gaat.

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 reactie van de provincie is als bijlage opgenomen. De provincie geeft aan dat er geen provinciale belangen in het geding zijn met het plan. Het waterschap Aa en Maas heeft op de volgende punten aanpassing gevraagd:

- Nadere toelichting over de in de plantoelichting vermelde 10.000 m² die zou zijn vrijgesteld van compensatieverplichting. Het gaat hier volgens het waterschap om de algemene regel (nr 15) waarin is bepaald dat afkoppelen van bestaand verhard oppervlak van maximaal 10.000 m² een vrijstelling van compensatie kent. Dit is verduidelijkt;
- In de planregels is een definitie voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' gevraagd. Deze is toegevoegd.

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.

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 wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

