



BESTEMMINGSPLAN

“Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk”

NL.IMRO.I685.BPsch2020Pwinkel41-VG01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk"

IDN: NL.IMRO.1685.BPsch2020Pwinkel41-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 30 september 2021

Aanvrager: Gebroeders Jonkergouw Beheer B.V.



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Plangebied en begrenzingen	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	9
2.1 Algemeen.....	9
2.2 Ruimtelijke structuur.....	10
2.3 Functionele structuur.....	10
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	11
3.3 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten.....	11
3.4 Landschappelijke inpassing.....	12
4. BELEIDSKADER.....	14
4.1 Rijksbeleid.....	14
4.2 Provinciaal beleid.....	16
4.3 Gemeentelijk beleid.....	21
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	26
5.1 Milieuaspecten.....	26
5.2 Kabels en leidingen.....	35
5.3 Natuur	36
5.4 Waterhuishouding.....	41
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	43
5.6 Verkeer en parkeren.....	45
5.7 Volksgezondheid	46
6. JURIDISCHE ASPECTEN	49
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	49
6.2 Toelichting op de planregels	49

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	52
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	52
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52
7.3 Procedure.....	53

BIJLAGEN

Bijlage 1: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 2: AERIUS-berekening realisatiefase

Bijlage 3: V-stacks-berekeningen

Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (ViForis)
- Verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (HMB Groep)
- Quicksan natuurwetgeving (Aeres Milieu)
- Vleermuizen- en vogelonderzoek (Faunaconsult)
- Archeologisch onderzoek (Aeres Milieu)
- Nota van Zienswijzen

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Binnen de bebouwde kom van Schaijk, op de hoek van de Pastoor van Winkelstraat en de Lorskensstraat, was op het adres Pastoor van Winkelstraat 41 een agrarisch bedrijf gevestigd; een melkveehouderij. Thans is van agrarische activiteiten op deze locatie allang geen sprake meer.

De locatie is nog steeds bebouwd met een woning en voormalige agrarische bebouwing in de vorm van een koeienstal. Alhoewel de woning nog bewoond is, verkeren de woning en de sterk verouderde stal in een slechte staat. Dit geeft de locatie, samen met de verwilderde begroeiing, een vervallen indruk. De locatie draagt daarom thans niet positief bij aan het straatbeeld van de omgeving.



Afbeelding 1. Huidige bebouwing Pastoor van Winkelstraat 41

Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. heeft het voornemen om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw om daarmee de locatie enerzijds een kwaliteitsimpuls te geven en anderzijds tegemoet te komen aan de toenemende lokale vraag naar seniorenwoningen. Alle huidige bebouwing dient daarbij van de locatie te worden verwijderd en daarvoor in de plaats dient woningbouw plaats te vinden in de vorm van negen seniorenwoningen. Aan seniorenwoningen, op korte afstand van het centrum, blijkt in Schaijk een grote behoefte.



Afbeelding 2. Ligging plangebied met de locatie rood omcirkeld

De beoogde herontwikkeling met woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. De locatie is weliswaar gedeeltelijk bestemd als ‘Wonen’, binnen deze bestemming is echter maar één woning toegestaan, zijnde in dit geval de bestaande woning. Achterliggende gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch – 2’. Het is niet toegestaan de als zodanig bestemde gronden te bebouwen c.q. te gebruiken voor woondoeleinden.

Ondanks dat een herontwikkeling met woningbouw op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan ziet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd de voordelen van de herontwikkeling in en heeft daarom in principe haar medewerking toegezegd het bestemmingsplan ten gunste van de herontwikkeling te wijzigen (zie bijlage 1).

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt een passende woonbestemming aan de locatie juridisch toegekend, waarmee de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De bouw van maximaal negen seniorenwoningen wordt daarmee mogelijk.

Deze toelichting dient als motivering bij de te doorlopen procedure van het bestemmingsplan. De bijbehorende regels en verbeelding vormen het juridisch-planologisch bindende deel.

I.2 Plangebied en begrenzingen

De te herontwikkelen locatie ligt aan de Pastoor van Winkelstraat 41 in Schaijk. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie B, perceelnummers I 302 (ged.) en I 303. De betreffende percelen worden in dit bestemmingsplan aangemerkt als “het plangebied”.

De locatie maakt onderdeel uit van het historisch bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat / Haagstraat. Vanaf de N277 vormt dit historisch bebouwingslint een directe verbinding met het centrum van Schaijk.

Als historisch bebouwingslint bevinden er zich allerlei functies aan de Pastoor van Winkelstraat. De woonfunctie overheerst tegenwoordig in het algemeen. Aan de overzijde van de Pastoor van Winkelstraat bevindt zich echter een bedrijf, zijnde een begrafenisonderneming. Verder in westelijke richting bevinden zich de centrumfuncties van Schaijk, bestaande uit winkels en maatschappelijke voorzieningen. In oostelijke richting, richting de N277 en dus richting het buitengebied, bevinden zich tussen de woningen juist allerlei agrarische bedrijven, alsook enkele andersoortige bedrijven.

Aan de achterzijde grenst het plangebied aan het agrarische, onbebouwde buitengebied, gekenmerkt door de open- en grootschaligheid.

I.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- “Buitengebied” vastgesteld op 23 mei 2013;
- “Buitengebied, herziening 1” vastgesteld op 1 oktober 2015;
- “Parapluplan wonen en parkeren Landerd” vastgesteld op 27 juni 2019.

Het voorste deel van het plangebied is bestemd als ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’. Het achterste gedeelte van het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch – 2’. Nagenoeg het gehele voorste gedeelte van het plangebied is mede bestemd als ‘Waarde – Archeologie 2’. Het gehele plangebied is ten slotte voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’. In afbeelding 3 is het plangebied met de geldende bestemmingen weergegeven.



Afbeelding 3. Huidige bestemmingen (rood omcirkeld) Pastoor van Winkelstraat 41 te Schaijk (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, en huisvesting van tijdelijke werknemers, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

Functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'

Gronden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' zijn voorheen in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De gronden die voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' hebben, zijn, naast de daar voorkomende enkelbestemming(en) ook bestemd voor het in standhouden en beschermen van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Indien gebouwd wordt op deze gronden zal eerst een rapport met de gemeente moeten worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Enkelbestemming 'Agrarisch – 2'

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie en agrarisch gebruik.

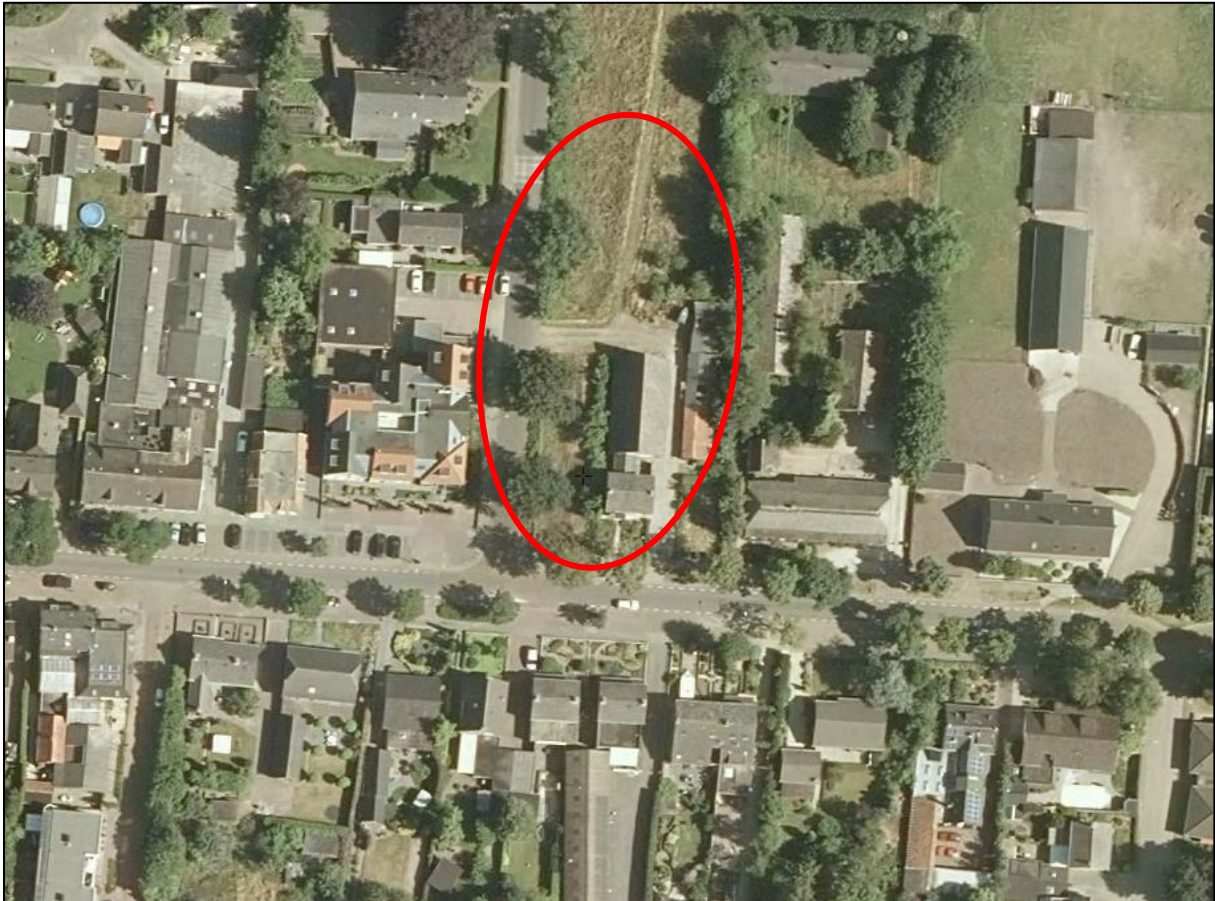
Het initiatief tot oprichting van negen seniorenwoningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' is geen sprake van een functionele strijdigheid, maar binnen het betreffend bestemmingsvlak is maar

één woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch – 2' is wel sprake van een functionele strijdigheid. Binnen de agrarische bestemming mag tevens geen bebouwing worden opgericht.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 41 te Schaijk. Schaijk maakt onderdeel uit van de gemeente Landerd, gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Schaijk telt ongeveer 7.000 inwoners. Het plangebied ligt ten oosten van de het centrum.



Afbeelding 4. Luchtfoto met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lager gelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen.

Het plangebied ligt op de hoek van de Pastoor van Winkelstraat en de zijweg Lorskensstraat. Het plangebied bestaat in de huidige situatie aan de voorzijde uit een woning en voormalige stal, die in het kader van de planontwikkeling volledig worden afgebroken. Aan de achterzijde bestaat het plangebied uit agrarische grond.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op de hoek van de Pastoor van Winkelstraat en de Lorskensstraat. De Pastoor van Winkelstraat betreft een typerend bebouwingslint met aan weerszijden bebouwing. Achter deze bebouwing is het agrarische buitengebied gelegen van Schaijk.

De Lorskensstraat vormt de fysieke grens tussen de bebouwde kom van Schaijk en het buitengebied. Ten westen van de Lorskensstraat is dorps bebouwing aanwezig, terwijl ten oosten het open en grootschalige buitengebied is gelegen. Aan de zijde van het plangebied wordt de Lorskensstraat begeleidt door een opgaande wegbeplanting.



Afbeelding 5. Pastoor van Winkelstraat richting het centrum



Afbeelding 6. De Lorskensstraat

2.3 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. In het westen grenst het plangebied aan de Lorskensstraat, waar veel woningen aan zijn gelegen. In het zuiden grenst het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat. Aan de overzijde van de Pastoor van Winkelstraat is een bedrijf gelegen, zijnde een begrafenisonderneming. In het noorden grenst het plangebied aan het agrarische, onbebouwde buitengebied.

De centrumfuncties van Schaijk, zijnde de kerk, basisschool, horecagelegenheden en winkeltjes, bevinden zich in westelijke richting van het plangebied, aan de Pastoor van Winkelstraat en Runstraat.

In het bebouwingslint van de Pastoor van Winkelstraat zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. In het buitengebied zijn de onbebouwde percelen in agrarisch gebruik, als akker of als weiland.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Nederland heeft te maken met een sterke vergrijzing, zo ook de gemeente Landerd. Daarnaast moeten en willen steeds meer ouderen zelfstandig blijven wonen. Dit resulteert in een forse toename in de vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Dit betreffen vooral zogenaamde nultredenwoningen (woningen waarbij de primaire functies op de begane grond zijn gesitueerd), van een beperkte omvang, voor een maximale prijs van € 300.000,=.

De gemeente Landerd kent een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, gelijkvloers (nultreden) is en tevens duurzaam. Dat is juist voor veel senioren een woonwens (bron: Woonvisie gemeente Landerd).

In dit kader wil initiatiefnemer negen seniorenwoningen realiseren (al dan niet met een mogelijkheid tot zorgverlening) op betreffende locatie en daarmee tevens de omgeving opwaarderen. De woningen die de initiatiefnemer wil oprichten bestaan uit één bouwlaag en zullen worden afgewerkt met een kap. De locatie is uitermate geschikt voor de realisatie van seniorenwoningen omdat a) ontsierende bebouwing wordt gesloopt, b) het mooi wonen is aan rand van het dorp, met uitzicht over het buitengebied en c) de (winkel)voorzieningen van Schaijk op korte (loop)afstand zijn.

3.2 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van maximaal negen seniorenwoningen binnen het plangebied.
- Bestaande bebouwing volledig wordt gesloopt.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat gebruik van de seniorenwoningen pas is toegestaan wanneer compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Landerd dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het komplan van Schaijk.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de realisatie van maximaal negen seniorenwoningen op de locatie Pastoor van Winkelstraat / Lorskensstraat in Schaijk. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader waar zowel initiatiefnemer als de gemeente zich aan dienen te conformeren ten tijde van vergunningverlening. Een voorwaardelijke bepaling legt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch vast (dit wordt tevens middels een overeenkomst kwaliteitsverbetering privaatrechtelijk gewaarborgd).

3.3 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Met de sanering van de bestaande, sterk verouderde bebouwing en het daarvoor in de plaats terugbouwen van seniorenwoningen, welke eveneens landschappelijk worden ingepast, wordt ter plaatse een grote kwaliteitswinst behaald.

De nieuwe seniorenwoningen passen veel beter in het straatbeeld dan de huidige bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf. De seniorenwoningen worden gebouwd in drie blokken. Het eerste blok zal parallel aan de Pastoor van Winkelstraat gesitueerd worden, aan de zuidzijde van het perceel. Het tweede blok wordt parallel aan de Lorskensstraat gesitueerd, aan de westelijke zijde van het perceel. Het derde blok wordt eveneens parallel aan de Lorskensstraat gesitueerd, maar dan aan de oostelijke zijde van het perceel.

Aan de voorzijde van het perceel, aan de Pastoor van Winkelstraat, wordt een oprit gerealiseerd met daarbij twee parkeerplaatsen. Aan de westelijke zijde van het perceel, aan de Lorskensstraat wordt een tweede oprit gerealiseerd met 15 parkeerplaatsen. De rest van de buitenruimte wordt ingericht als tuin behorende bij de seniorenwoningen of ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De buitenruimte blijft in eigendom van de initiatiefnemer.

Ten aanzien van het stedenbouwkundige en ruimtelijke aspect kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van het stedenbouwkundige karakter.



Afbeelding 7. Situatie seniorenwoningen aan de Pastoor van Winkelstraat 41

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de te realiseren seniorenwoningen op een passende wijze onderdeel uit zullen maken van de omgeving c.q. het omliggende landschap.

Aangrenzende weide

De aangrenzende weide, die direct ten noorden van het plangebied ligt, krijgt een circa 2,5 m brede bloemrijke rand, die aansluit op het bloemrijk gras in de groenstrook tussen de Lorskensstraat en de nieuwe woningen. Aan de oostzijde is deze rand breder waarin drie groepen heesters staan, afgewisseld met enkele grotere bomen. De heestergroepen sluiten aan op het tuinplan op het aangrenzende oostelijke perceel, waar aan de perceelsrand eveneens heesters worden

¹ ViForis, Groenplan Nieuwbouw Pastoor van Winkelstraat / Lorskensstraat, 20 oktober 2020

aangeplant. De beplanting bestaat uit inheemse soorten, die veelal besdragend zijn. Aan de kant van de Lorskensstraat worden twee kersen geplant.

Groenstrook langs Lorskensstraat

In deze groenstrook wordt het regenwater van de daken en de verharding opgevangen. Deze strook wordt dan ook eenvoudig ingericht met een zaksloot waarin het water kan infiltreren omgeven door bloemrijk gras.

Plantvakken

Ten aanzien van de plantvakken is onderscheid gemaakt tussen de twee plantvakken. Hier is eveneens gekozen voor een inheems sortiment met meer sierwaarde, bestaande uit enkele struiken met bodembedekkers. Voor de struiken is gekozen voor het krentenboompje en Gelderse Roos. Beide hebben een mooie bloeiwijze, waarbij het krentenboompje al vroeg in het jaar bloeit en in de herfst prachtig rood kleurt. Gelderse Roos heeft eveneens een opvallende bloeiwijze later in het jaar. Omdat er in de plantvakken relatief weinig ruimte is, is er gekozen voor een onderhoudsvriendelijke bodembedekker, die uiteindelijk een dicht tapijt vormt. De planten dienen in grotere groepen te worden aangeplant, zodat per plantvak twee of drie onregelmatige vlakken ontstaan.



Afbeelding 8. Inpassing plangebied

Beeldkwaliteit tuinen

Rond de tuinen worden lage hagen aangeplant (maximaal 1 meter hoog). Ten aanzien van het sortiment kan gekozen worden uit de volgende soorten:

- Haagbeuk;
- Veldesdoorn;
- Liguster;
- Beuk;
- Meidoorn.

of een combinatie hiervan in de vorm van een gemengde haag. Voor de inrichting van de tuinen dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten. Ook tussen de tuinen dient gebruik gemaakt te worden van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen.

4. BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de Rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de Nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt steeds meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.4, respectievelijk paragrafen 5.1 en 5.5 aan de orde komen.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. Het initiatief kent een dermate kleinschalig karakter dat deze geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat in het kader van de herontwikkeling geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Met de realisatie van de seniorenwoningen worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de herontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan derhalve geconcludeerd worden dat het oprichten van negen seniorenwoningen in de bebouwde kom van Schaijk evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in paragraaf 4.3 specifiek ingegaan op de vraag naar seniorenwoningen binnen de gemeente Landerd en meer specifiek de kern Schaijk. Daarmee wordt de behoefte aan de beoogde woningbouw aangetoond.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgevonden. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- Meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.



Afbeelding 9. Uitsnede Stedelijke structuurvisiekaart provincie Noord-Brabant, plangebied rood omcirkeld

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze Ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik. Het initiatief is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in hun structuurvisie.

4.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven te onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij.

4.2.3 Interim omgevingsverordening

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

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

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



Afbeelding 10. Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied ligt binnen het 'Stedelijk gebied' en is aangeduid als 'Landelijke kern'. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt over het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De afspraken zoals vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn hiervoor leidend.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder is per 1 juli 2017 aangepast waarmee de ladderbenadering is losgelaten. Wel dient bij stedelijke ontwikkelingen nog te worden aangetoond dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkelingen.

Op basis van jurisprudentie wordt de toevoeging van negen woningen niet gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Bovendien is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om het planvoornemen te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor de volledigheid is in paragraaf 4.3.2 ingegaan op de woningbehoefte aan de hand van de woonvisie van de gemeente Landerd. In de gemeente Landerd is nog behoefte aan 500 extra woningen. Voor de periode 2018 t/m 2027 zijn er nu plannen voor 442 woningen, waarbij onderhavig plan is meegenomen. In de woonvisie is daarnaast opgenomen dat de gemeente Landerd te maken heeft met een vergrijzing die de komende jaren zal toenemen. Een belangrijke opgave uit de woonvisie is het realiseren van middelgrote en kleine levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren bij voorkeur nabij voorzieningen. De woningen passen in de doelstellingen die geformuleerd zijn in de woonvisie en passen binnen de woningbouwbehoefte.

De herontwikkeling voldoet aan het beleid van de Interim omgevingsverordening en ook wordt voldaan aan de RRO afspraken.

4.2.4 Bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, actualisering 2020

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant, actualiseert de provincie Noord-Brabant - zoals is vastgelegd in de Verordening ruimte - regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met de prognose-actualisering van 2020 wordt de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 vervangen.

De Brabantse bevolking zal tot begin jaren '40 nog groeien. Onder andere als gevolg van die groei kent de provincie, met name de komende 10 tot 15 jaar nog een flinke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met ruim 120.000 woningen moeten toenemen, gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Een dergelijk niveau is de afgelopen jaren niet gehaald, al vertoont de woningmarkt wel duidelijk tekenen van herstel. Het tempo van bouwen zal echter verder omhoog moeten om de verwachte huishoudensgroei op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

De bevolkings- en woningbehoefteprognose heeft de provincie opgesteld binnen de kaders van het eigen provinciale verstedelijkingsbeleid, gericht op het concentreren van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent dit, dat een belangrijk deel van de woningbouw gerealiseerd wordt in de stedelijke concentratiegebieden.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de woningvoorraad. In tabel I is de indicatie van de woningvoorraad voor de gemeente Landerd opgenomen.

Tabel I. Verwachte toename woningvoorraad

Gemeente	Feitelijke woningvoorraad 2020	Prognose van de woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad 2020-2030	Groei-index 2020-2030 (2020 = 100)
		2025	2030	2035	2040		
Landerd	6.405	6.680	6.880	6.920	6.785	475	107,4

Overeenkomstig de Verordening ruimte is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor regionale woningbouwafspraken en speelt ze ook een rol bij onze advisering en beoordeling van bestemmingsplannen voor woningbouw.

De actuele gegevens uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormen ook belangrijke ingrediënten voor de Brabantse Agenda Wonen (zie paragraaf 4.2.5).

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid (zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik) vindt de provincie het allereerst van belang, dat de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed goed worden benut. Of, zoals de provincie het in 'Beweging in Brabant-Bestuurssakkoord 2015-2019' verwoord heeft: "herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen". Hierbij zijn vooral de eerstkomende jaren (tot 2030) van groot belang. Zoals uit de prognose blijkt, zal in deze periode immers het leeuwendeel van de benodigde woonruimte moeten worden gerealiseerd.

De herontwikkeling van het plangebied voorziet binnenstedelijk in de realisatie van woningen en voorziet in de behoefte aan woningbouw. Het initiatief sluit nadrukkelijk aan op het beleid van de provincie om meer woningen te bouwen in de kernen.

4.2.5 Brabantse Agenda Wonen

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteer ruimte te bieden.

Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Om ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie.

Inbreiding krijgt prioriteit

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van inbreidingslocaties. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot. In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij (onder andere) inbreidingen.

Conclusie

Met de toevoeging van woningen voorziet het initiatief al in een concrete behoefte. Bovendien sluit het planvoornemen aan op de typologische behoefte aan seniorenwoningen. Het plangebied betreft een transformatie in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de prioritering van de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

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

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

Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. De kwaliteit van wonen gaat niet alleen over de woningen zelf maar ook over de voorzieningen en de inrichting van openbare ruimten. De gemeente Landerd wil aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De gemeente Landerd schept hiervoor de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk, maar de gemeente legt de verantwoordelijkheid bij de bewoners zelf.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

1. Het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
2. 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;
3. Het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
4. 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;
5. 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);
6. Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Het initiatief betreft het herontwikkelen van een voormalige melkveehouderij. De locatie is bebouwd met een woning en voormalige agrarische bebouwing. Alhoewel de woning nog bewoond is, verkeerd de bebouwing in een slechte staat. Om onnodig leegstand van deze gebouwen te voorkomen worden de oude en vervallen gebouwen volledig gesloopt en worden in totaal negen seniorenwoningen opgericht. De seniorenwoningen worden opgericht binnen de bebouwde kom van Schaijk op korte afstand van voorzieningen. Het initiatief sluit aan bij de (beleids)inzet punten 2, 4 en 6 en geeft derhalve aanvulling aan de ambitie wonen in de structuurvisie.

De gemeente Landerd geeft in de structuurvisie aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk inpasbaar moeten zijn. De landschappelijke inpassing moet passen bij het karakter, de kwaliteit en de gevoeligheid van de omgeving. Om hieraan te voldoen is een landschappelijke inpassing gemaakt, zie paragraaf 3.4.

4.3.2 Woonvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd heeft een woonvisie opgesteld, deze woonvisie is op 19 februari 2019 geactualiseerd omdat de woningmarkt sterk is veranderd, en daarmee ook de woonopgaven voor de gemeente. De geactualiseerde woonvisie is opgesteld voor de periode 2019 tot en met 2023.

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

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

Een trend die de gemeente Landerd ziet is dat doorstromers (vaak stellen of gezinnen met jonge kinderen) die al een koopwoning bezitten kunnen goed hun woonvoorkeur realiseren: meestal op enig moment een ruimere woning. De transactieprijs die doorstromers gemiddeld betalen is flink gestegen. Zij kunnen de prijsstijging met andere woorden goed opbrengen. Voor hen is er ook qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. Hierop hoeft in woonbeleid niet te worden bijgestuurd. Echter, voor starters en senioren ligt dat anders. Starters kunnen hun woonvoorkeur zeer moeilijk realiseren omdat de gewenste woningen niet beschikbaar of niet betaalbaar zijn. Voor senioren geldt vooral dat het type woning dat zij wensen niet te vinden is in de bestaande voorraad en ook niet of nauwelijks gebouwd wordt. Omdat op deze terreinen de belangrijkste opgave ligt in het woonbeleid voor Landerd, worden deze vraagstukken in deze woonvisie uitgelicht.

Vergrijzing

De gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen en moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie te verbeteren. Naast het woonvraagstuk vraagt de vergrijzing ook aandacht voor het thema eenzaamheid. Er wordt een generatie ouder die niet graag een ander ‘tot last is’. De ondersteuning door bijvoorbeeld familie en burens en deze mantelzorg verbinden aan professionele ondersteuning is essentieel.

De gemeente heeft als leidend principe aangenomen dat:

*Alle inwoners, **waaronder ouderen**, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.*

Vitale senioren: comfortabel en levensloopbestendig wonen

Er is in gemeente Landerd een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, duurzaam is en gelijkvloers (‘nultreden’) is. Dat is voor veel senioren een woonwens. Ook zijn er weinig levensloopbestendige woonvormen voor groepen of voor paren. Ook voor de reeds geplande nieuwbouw geldt: het accent ligt nog te veel op bouwen voor gezinnen (halfvrijstaande eengezinswoningen) en te veel op traditionele producten.

Makelaars zien senioren weer in beweging komen op de koopmarkt en hun grotere eengezinswoning verkopen om door te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, zoals een patiowoning of hofjeswoning, als deze beschikbaar is.

De belangrijkste opgaven rondom wonen voor vitale ouderen zijn:

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

Gemeente Landerd wil dan ook meer woningen realiseren voor vitale senioren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Senioren zijn voornamelijk op zoek naar grondgebonden woningen met een kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning met wonen, slapen en sanitair op begane grond. En daarnaast een ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment (koop tot € 300.000, -).

Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/dorpscentra. Gemeente Landerd zal dan ook openstaan voor innovatieve projectvoorstellen van initiatiefnemers/ondernemers en hier ruimte voor bieden in het nieuwe afwegingskader.

Kwetsbare senioren: wonen en zorg

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat deze groep (merendeels 75plussers) in toenemende mate een vraag heeft naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Bovendien leidt het scheiden van wonen en zorg tot een groeiende behoefte aan verzorgd wonen (een nultredenwoning met mogelijkheid tot ontmoeting en zorg op afroep). Zoals ook hierboven is genoemd, is eenzaamheid vooral onder kwetsbare, minder mobiele senioren met een klein sociaal netwerk een belangrijk aandachtspunt. Een zeer positieve ontwikkeling is dat in de drie kernen Reek, Zeeland en Schaijk per kern een Zorgcoöperatie actief is met actieve inwoners uit de kernen. Dit getuigt van veel kracht, 'Noaberschap' en betrokkenheid om samen te zorgen voor medebewoners die (enige) zorg en aandacht behoeven.

De belangrijkste opgaven rondom wonen voor kwetsbare ouderen zijn:

1. Realiseren van gelijkvloerse woonzorgwoningen (huur en koop) en dit woningtype opnemen in nieuwbouwplannen op locaties in de nabijheid van zorg (diversiteit in zorgconcepten neemt toe).
2. Realiseren van een toegankelijke woonomgeving waar gelegenheid voor onderlinge ontmoeting wordt geboden (voorzieningen, activiteiten voor verbinding en het terugdringen van eenzaamheid).
3. Doorgaan met het bouwen van nieuwe structuren en verbindingen tussen samenleving en professionals in zorg en welzijn.

Gemeente Landerd wil meer woningen voor kwetsbare senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: woon-zorgvormen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, zoals vitale senioren (voorbeelden zie hierboven) dan wel andere doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden.

Conclusie

Het oprichten van de seniorenwoningen op de Pastoor van Winkelstraat 41 past perfect binnen de woonvisie van de gemeente Landerd. Ook in de gemeente Landerd is te maken met een vergrijzing die de komende jaren zal toenemen. Een belangrijke opgave uit de woonvisie is het realiseren van middelgrote en kleine levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren bij voorkeur nabij voorzieningen.

Het planvoornemen sluit hier nadrukkelijk op aan. Er worden negen levensloopbestendige woningen gerealiseerd in de bebouwde kom van Schaijk. Het dorpscentra ligt op een afstand van 370 meter de woningen zijn dan ook gelegen nabij voorzieningen. De vormgeving van de woningen zijn één laag met kap. Elke woning zal een eigen tuin hebben en op de locatie zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Door de realisatie van de woningen wordt bovendien de doorstroming gestimuleerd. Senioren zullen hun grotere eengezinswoning verkopen om een dergelijke gelijkvloerse woning te kopen. Het planvoornemen draagt dan ook bij aan het vitaliseren en toekomstbestendig maken van de kern Schaijk. Tevens lost onderhavig plan een stedenbouwkundig probleem op. Een oude en vervallen woning en schuur worden volledig afgebroken en de locatie wordt herontwikkeld. Hiermee is sprake van transformatie van een vervallen locatie.

De gemeente Landerd geeft aan dat tot en met 2027 behoefte is aan 500 extra woningen. Voor de periode 2018 t/m 2027 zijn er nu plannen voor 442 woningen (292 harde plannen en 150 zachte plannen). Onderhavig plan is meegenomen in de zachte plancapaciteit. Het oprichten van de seniorenwoningen past daarmee binnen de benodigde 500 woningen.

Onderhavig plan is daarnaast getoetst aan de planverbeteraar systematiek van de woonvisie. In tabel 2 is de kwalitatieve score per thema en de toelichting van de score gegeven.

Tabel 2. Kwalitatieve score per thema

	Thema's		Score
1	<p><i>Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is in gemeente Landerd een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, duurzaam is en gelijkvloers ('nultreden') is. 	Onderhavig plan heeft betrekking op het oprichten van levensloopvriendelijke woningen (gelijkvloers) voor senioren. Daarnaast zijn de woningen beoogd dichtbij voorzieningen (370 meter). Het plan sluit dan ook perfect aan op dit thema.	10
2	<p><i>Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jongeren en starters 2 kunnen zeer moeilijk een woning vinden in gemeente Landerd. Naast starters is er ook een groep 'herstarters' te onderscheiden, dat zijn mensen die gescheiden zijn en veelal een acute woonvraag hebben. 	Onderhavig plan richt zich niet op de groep starters of herstarters.	0
3	<p><i>Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. 	Onderhavig plan heeft wel betrekking op het oprichten van gelijkvloerse woningen echter zonder een woon-zorg concept.	0
4	<p><i>Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In de kernen Reek, Schaijk en Zeeland is sprake van een grote organisatiekracht onder de inwoners, er zijn veel initiatieven en samenwerkingen onderling. 	Onderhavig plan betreft geen initiatief vanuit een groep burgers.	0
5	<p><i>De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid;</i></p>	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam.	5

	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Landerd zet in op energieneutraal wonen door duurzaam en innovatief bouwen mogelijk te maken. 		
6	<p><i>Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De klimaatdoelstellingen vormen een forse opgave van de gebouwde omgeving. Om klimaatneutraal in 2050 te halen dienen in Landerd elk jaar ongeveer 200 woningen energieneutraal te worden gemaakt. 	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid. De woningen worden gasloos gebouwd en de bomen die de Lorskensstraat sieren blijven gehandhaafd.	6
7	<p><i>Het plan draagt bij aan de biodiversiteit;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Biodiversiteit is kortweg de verscheidenheid aan leven in een bepaald gebied en omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen. De opgave met betrekking op biodiversiteit is dat woningen en woonbuurten zodanig worden ingericht of aangepast dat kansen voor ecologie optimaal benut worden (mogelijke habitat voor bedreigde planten- en diersoorten). 	Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige melkveehouderij. Alle huidige bebouwing wordt daarbij gesloopt en daarvoor in de plaats worden negen seniorenwoningen opgericht. Om te bekijken welke flora en fauna in de huidige situatie voorkomen is een flora- en faunainspectie uitgevoerd (zie paragraaf 5.3.2). Met de aanwezige flora en fauna dient bij de herontwikkeling rekening gehouden. Tevens voorziet de herontwikkeling in meer groen door het aanleggen van tuinen bij de woningen en het aanleggen van openbaar groen. Met de herontwikkeling is dan ook meer ruimte voor flora en fauna en voorziet dan ook in een betere biodiversiteit.	8
8	<p><i>Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op zoals transformatie leegstaand gebouw of invulling geven van een braakliggende locatie;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Landerd geeft aan dat een dorp niet moet willen groeien terwijl er elders leegstand ontstaat. De gemeente heeft vooral in beeld hebben om leegstand te voorkomen en mee te denken over de transformatie van bestaande gebouwen. 	Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige melkveehouderij. Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een woning en voormalige agrarische bebouwing in de vorm van een koeienstal. De gebouwen verkeren in een slechte staat en geeft de locatie een vervallen indruk. De herontwikkeling voorziet in de sloop van deze vervallen gebouwen en het oprichten van negen senioren woningen. Dit draagt bij aan de transformatie van een bestaande locatie.	8
9	<p><i>Het plan is een verrijking voor het landschap;</i></p>	De huidige bebouwing is vervallen en draagt dan ook niet positief bij aan de omgeving. Het herontwikkelen van de locatie draagt positiever bij aan de omgeving. Voor de herontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (zie paragraaf 3.4) waardoor het gehele plan passend is in de omgeving en het landschap. Gesteld kan worden dat de herontwikkeling, door onder andere de landschappelijke inpassing, een verrijking is voor het landschap.	10
Totaal score			47

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met het oprichten van de seniorenwoningen dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Ter plaatse is derhalve een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK-10VROM). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met nikkel.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

De aangetroffen lichte verhogingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

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

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

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

² Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Pastoor van Winkelstraat 41 te Schaijk, 6 oktober 2020, projectnummer: AM19369

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

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

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; aan de Pastoor van Winkelstraat komen naast de woonfunctie allerlei functies voor. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, zoals in dit geval aan de Pastoor van Winkelstraat, behoren volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woonfunctie milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Een intensieve veehouderij op de locatie Pastoor van Winkelstraat 45, afstand tot het plangebied 0 meter (aangrenzend tegen het plangebied);
- Allerlei centrumfuncties in de dorpskern van Schaijk, afstand tot het plangebied minimaal 40 meter;
- Aan de overzijde van Lorskensstraat, op een afstand van 10 m, is een gemengde bestemming aanwezig (Pastoor van Winkelstraat 39) waar bedrijvigheid t/m milieucategorie 2 is toegestaan. In afwijking met deze bestemming is echter vergunning verleend voor een woongebruik van deze locatie. Er is dus thans geen bedrijvigheid gevestigd;
- Een begrafenisonderneming, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 44, afstand tot het plangebied 15 meter;
- Een melkveehouderij, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 49, afstand tot het plangebied 88 meter;
- Een kantoor, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 55, afstand tot het plangebied 190 meter;
- Een kantoor, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 57, afstand tot het plangebied 200 meter;
- Een melkveehouderij, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 64, afstand tot het plangebied 220 meter;
- Een melkveehouderij, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 59a, afstand tot het plangebied 260 meter;
- Een intensieve veehouderij, zijnde een melkveehouderij met varkenshouderij, op de locatie Pastoor van Winkelstraat 65, afstand tot het plangebied 360 meter.

De milieuruimte van deze milieubelastende functies is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Tabel 3. Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand 'gemengd gebied'			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Centrumfuncties	Dorpskern Schaijk	47, 561 en 563	0	0	10	0
Gemengde bestemming	Pastoor van Winkelstraat 39		10	10	10	10
Bedrijfsbestemming, nu zijnde een begrafenisonderneming	Pastoor van Winkelstraat 44		10	10	10	10
Melkveehouderij	Pastoor van Winkelstraat 49 / 64 / 59a / 65	0141, 0142	50	10	10	0
Kantoor	Pastoor van Winkelstraat 55	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	0	0	0	0
Kantoor	Pastoor van Winkelstraat 57	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	0	0	0	0
Intensieve veehouderij	Pastoor van Winkelstraat 45/65	0146	100	10	30	0

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Dit blijkt niet het geval te zijn, behalve de hindercontour van de aangrenzende, voor intensieve veehouderij aangewezen, locatie.

Inzake deze aangrenzende locatie wordt het volgende opgemerkt. Voorheen was op deze locatie inderdaad een intensieve veehouderij gevestigd, zijnde een varkenshouderij. De locatie is dan ook conform het voormalige gebruik bestemd als 'Agrarisch – 2' en voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. In 2019 en 2020 zijn echter alle varkensstallen en andere agrarische opstallen gesloopt, waaronder tevens de agrarische bedrijfswoning. De bedrijfswoning is vervolgens herbouwd en thans in gebruik als burgerwoning. Inmiddels is een aanvraag ingediend om de milieuvergunning van deze voormalige varkenshouderij formeel in te trekken en de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Alhoewel deze locatie formeel nog bestemd is als intensieve veehouderij vinden deze agrarische activiteiten in de praktijk niet meer plaats en zullen binnen afzienbare termijn ook niet meer mogelijk zijn (met intrekken milieuvergunning en wijziging bestemming). In dit geval wordt hier, met hoge uitzondering, op geanticipeerd en wordt er al van uitgegaan dat deze voormalige intensieve veehouderij geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich voor het overige geen andere hinderlijke bedrijvigheid welke een belemmering kan vormen voor de realisatie van de seniorenwoningen.

5.1.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied met de beoogde woningen is om die reden een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de woningen varieert tussen 34 en 60 dB. Volgens de "kwaliteitsindicatie geluid" van het RIVM geldt voor geluidniveaus tot 50 dB de kwalificatie 'goed' tot 'zeer goed' en tussen 50 en 60 dB de kwalificatie 'redelijk' tot 'matig'. De hoogste geluidbelastingen treden op ter plaatse van de voorgevels, de laagste waardes ter plaatse van de achtergevels en de tuinen. Bij alle woningen is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat de geluidbelasting bij elke woning hoger ligt dan 53 dB, is aanvullend onderzoek nodig naar eventueel te treffen akoestische maatregelen aan de woningen om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit aangaande het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau. Nader onder is echter pas mogelijk op het moment dat een definitieve ontwerp-tekening van de woningen beschikbaar is.

De benodigde geluidwering om in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB is niet geborgd in het Bouwbesluit 2012. Een standaard geluidwering van 20 dB zoals is beschreven in artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 is hoogstwaarschijnlijk niet voldoende.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning(en) (van 33 dB) te waarborgen wordt de benodigde geluidwering om in de woning in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overall in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM10 of NO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van negen woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

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

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

³ HMB Groep, Akoestisch onderzoek Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk, 24 september 2020, kenmerk: 20262601N

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 12,0 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 19,4 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 19,4 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de seniorenwoningen.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woningen betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

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

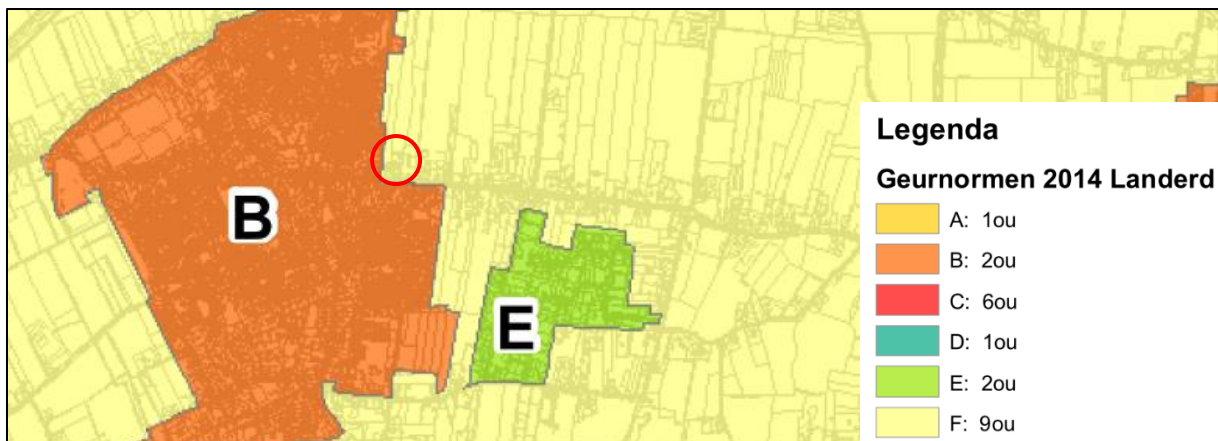
Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de "Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd" en de "Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd" vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid. De actuele geurkaart dateert van 1 januari 2019.

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

Voorgrondbelasting

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door de geurgebiedsvisie vastgesteld op 9 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 9 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

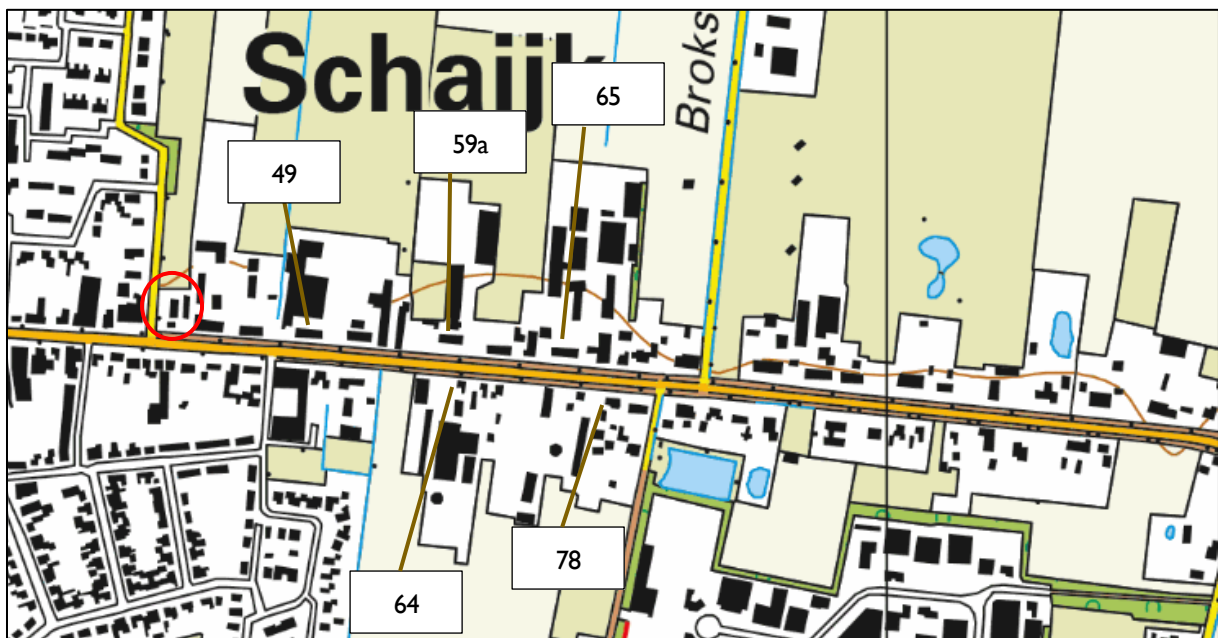


Afbeelding 11. Geurnorm gemeente Landerd met het plangebied rood omcirkeld.

De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Binnen een straal van 500 meter ronde het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Een grondgebonden veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 49;
- Een grondgebonden veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 59a;
- Een grondgebonden veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 64;
- Een intensieve veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 65;
- Een grondgebonden veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 78.



Afbeelding 12. Ligging plangebied (rood omcirkeld) en de dichtstbijzijnde veehouderijen

De grondgebonden veehouderijen betreffen allen melkveehouderijen. Voor melkkoeien zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Dat betekent dat de vaste afstand geldt van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

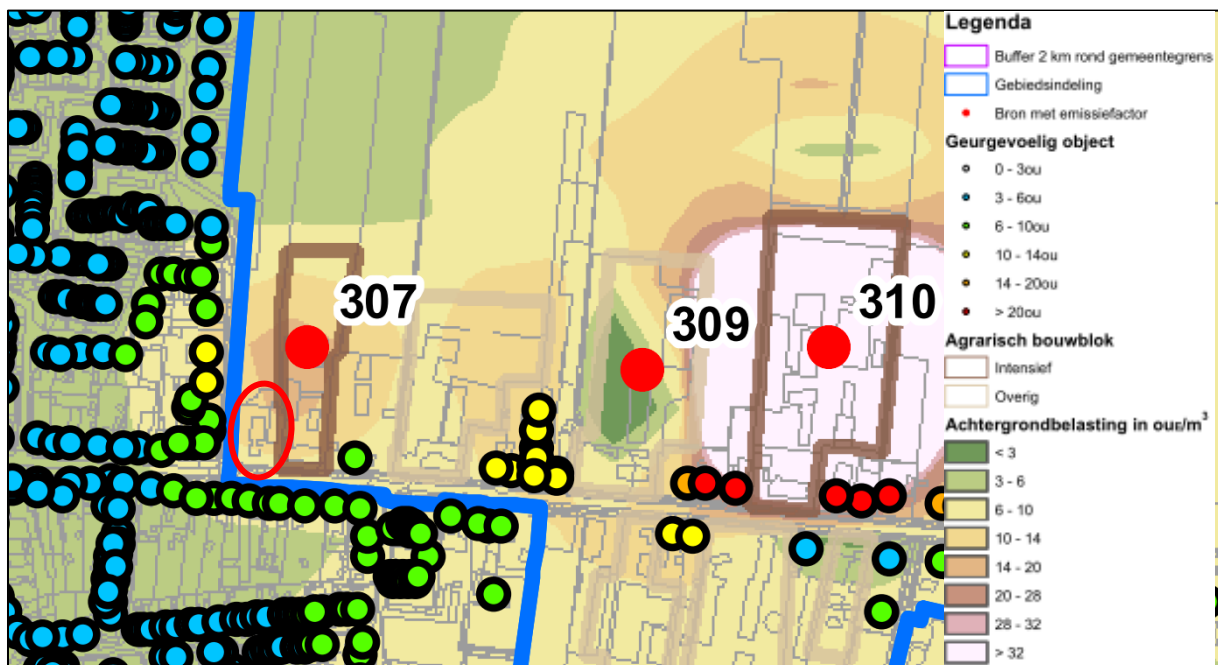
Op de locaties Pastoor van Winkelstraat 59a en 65 worden wel dieren gehouden met geuremissiefactoren. Het effect van de vergunde geuremissie van deze veehouderijen op het plangebied is door middel van het programma V-stacks

Vergunning berekend (worst-case benadering waarbij de vergunde geuremissie op de meest nabij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak wordt geëmitteerd). Het blijkt dat beide veehouderijen minder dan 9 OU/m³ op het plangebied emitteren; 0,0 en 1,9 OU/m³ respectievelijk.

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de vaste afstanden tot de melkveehouderijen. Voor de intensieve veehouderijen is de individuele geurbelasting berekend. De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 1,9 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 9 OU/m³. Er wordt daarmee aan de normen voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Om de achtergrondbelasting vast te stellen is gekeken naar 'kaart 12: huidige situatie alleen dieren met emissiefactor'. Volgens deze kaart is de achtergrondbelasting van het plangebied is 6-14 OU/m³. Toen was naast het plangebied echter nog een intensieve veehouderij gevestigd. Deze is inmiddels gesaneerd, waardoor de achtergrondbelasting aanzienlijk is verbeterd en is naar verwachting gedaald naar 6-10 OU/m³.



Abbeelding 13. Uitsnede uit Bijlage XII van de Geurgebiedsvisie 2014 met het plangebied rood omcirkeld

Tabel 4. Gehanteerde gebiedsindeling, geruklassen en geurhinderniveaus (bron: Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd)

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ou _e /m ³)			Percentage geurhinder (5)		
	Optimaal	Aandacht klasse	Niet aanvaardbaar	Optimaal	Aandacht klasse	Niet aanvaardbaar
Woongebieden	0-6	6-10	>10	0-8	8-12	>12
Bedrijventerreinen	0-10	10-14	>14	0-12	12-16	>16
Recreatiegebieden	0-10	10-14	>14	0-12	12-16	>16
Buitengebied	0-14	14-20	>20	0-16	16-20	>20

In woongebieden is de achtergrondbelasting optimaal tussen de 0 en 6 OU_e/m³. Boven de 10 ou_e/m³ is de geurbelasting niet aanvaardbaar en alles tussen de 6-10 ou_e/m³ is een aandachtklasse. Naar verwachting zal de geurbelasting dalen naar 6-10 OU_e/m³ wat inhoudt dat dit valt onder de aandachtklasse en dat de geurhinder 8-12% zal zijn.

Conclusie

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Oprichting van de seniorenwoning is wat dat betreft mogelijk.

De woningen hebben geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen. Andere bestaande woningen zijn namelijk dichterbij deze veehouderijen gelegen, waardoor deze altijd maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van betreffende veehouderijen.

5.1.6 Externe veiligheid

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

De belangrijkste zijn:

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Tabel 5. Wanneer verantwoorden?

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

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

Overige wet- en regelgeving

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

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

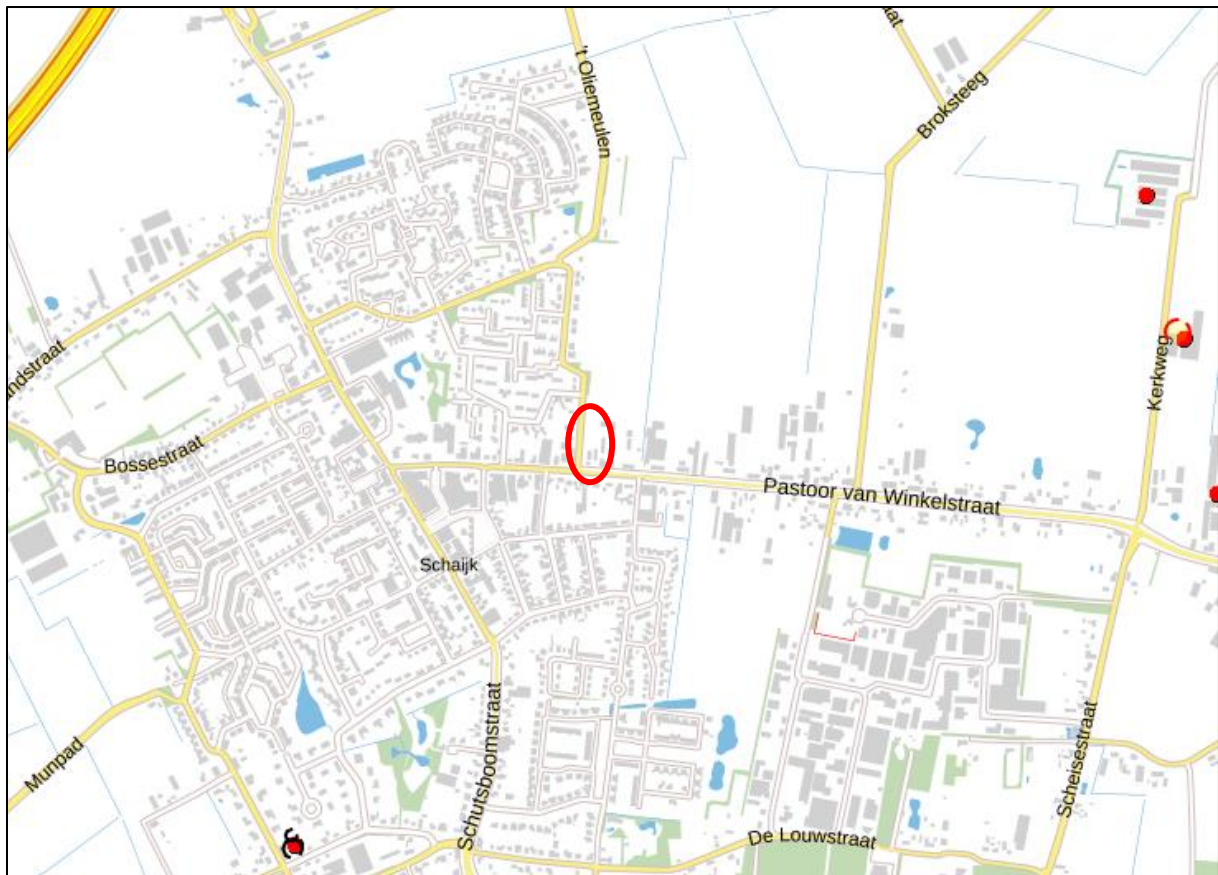
De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

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

Inventarisatie risicobronnen

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant liggen er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart met plangebied rood omcirkeld

Risicovol transport kan plaatsvinden over de N277, N324 en A50, welke in de nabijheid liggen van het plangebied. De wegen liggen respectievelijk op een afstand van 2,1 en 1,4 km van het plangebied. De wegen zijn niet voorzien van een plaatsgebonden risicocontour.

Volgens artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet er in het bestemmingsplan ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 (groepsrisico) als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie dit niet het geval is, is een verdere uitwerking niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.2 Kabels en leidingen

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het doel van de Natura 2000 is het behouden en herstellen van de biodiversiteit in de Europese Unie. Aan de hand van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden de Natura 2000-gebieden aangewezen. De Wet Natuurbescherming beschermt de Natura 2000-gebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden.

Op verdere afstand liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Rijntakken op een afstand van hemelsbreed 16,5 km van het plangebied;
- Sint Jansberg op een afstand van hemelsbreed 19 km van het plangebied;
- Oeffelter Meent op een afstand van hemelsbreed 21 km van het plangebied;
- De Bruuk op een afstand van hemelsbreed 21,5 km van het plangebied;
- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op een afstand van hemelsbreed 24 km van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken, ligt op circa 16,5 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 3 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermessing. Verzuring en vermessing zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermessing veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Als gevolg van onderhavig initiatief kan de emissie van stikstof vanuit het plangebied toenemen vanwege, in dit geval, het gebruik van de woningen en het verkeer van en naar de locatie.

Volgens AERIUS Calculator leidt de realisatie van negen woningen tot een emissie NO_x van 15,6 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koopwoning, tussen / hoek;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,0 en maximaal 7,8 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 70,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 35,1 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Het is daarnaast tevens toegestaan (via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) lichte bedrijvigheid (t/m milieucategorie I) in de nieuwe woningen te ontplooiën (bedrijf / beroep aan huis). Deze lichte bedrijvigheid heeft ook een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van een worst-case scenario zijn hiervoor nog een eens 50 voertuigen geteld. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door het verkeer de emissie NO_x met 0,9 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 16,5 kg NO_x per jaar. Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator (bijlage I) aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de gebruiksfase.

Tijdens de bouw van de nieuwe woningen is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.). Tijdens deze realisatiefase wordt de thans aanwezige bebouwing gesloopt, het terrein bouwrijp gemaakt en de woningen gebouwd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inzet van mobiele werktuigen, vrachtwagens en ander verkeer op basis van een schatting.

Tabel 6. Inzicht inzet mobiele werktuigen

Type activiteit	Gebruikte werktuigen	Bedrijfstijd / aantal vervoersbewegingen
<i>Sloop bestaande bebouwing</i>	Mobiele hijskraan	80 uur
		2 vervoersbewegingen
	Laadschoppen	40 uur
		2 vervoersbewegingen
Vrachtwagen	20 vervoersbewegingen	
Werkpersoneel	40 vervoersbewegingen	
<i>Bouwrijp maken</i>	Mobiele hijskraan	144 uur
	Trilplaat	43 uur
		4 vervoersbewegingen
	Vrachtwagen	54 vervoersbewegingen
Werkpersoneel	36 vervoersbewegingen	
<i>Ruwbouw</i>	Betonstorter	115 uur
		28 vervoersbewegingen
	Mobiele hijskraan	144 uur
		8 vervoersbewegingen
Vrachtwagen	108 vervoersbewegingen	
Werkpersoneel	3000 vervoersbewegingen	
<i>Afbouw</i>	Mobiele hijskraan	72 uur
		18 vervoersbewegingen
	Stampers	43 uur
		12 vervoersbewegingen
Vrachtwagen	18 vervoersbewegingen	
Werkpersoneel	36 vervoersbewegingen	

Onderstaande tabel geeft de emissiegegevens per machine.

Tabel 7. Emissie per machine

Machine	Bedrijfstijd (uur/jaar)	Vermogen (kW)	Deellastfactor (%)	Emissiefactor (g NO_x/kWh)	Emissie NO_x (kg/jaar)
<i>Mobiele hijskraan</i>	440	100	50	0,4	17,6
<i>Betonstorter</i>	115	200	50	3,6	82,8
<i>Laadschoppen</i>	40	100	60	3,5	14,0
<i>Trilplaat</i>	43	10	40	3,35	1,4
<i>Stamper</i>	43	10	40	3,35	1,4

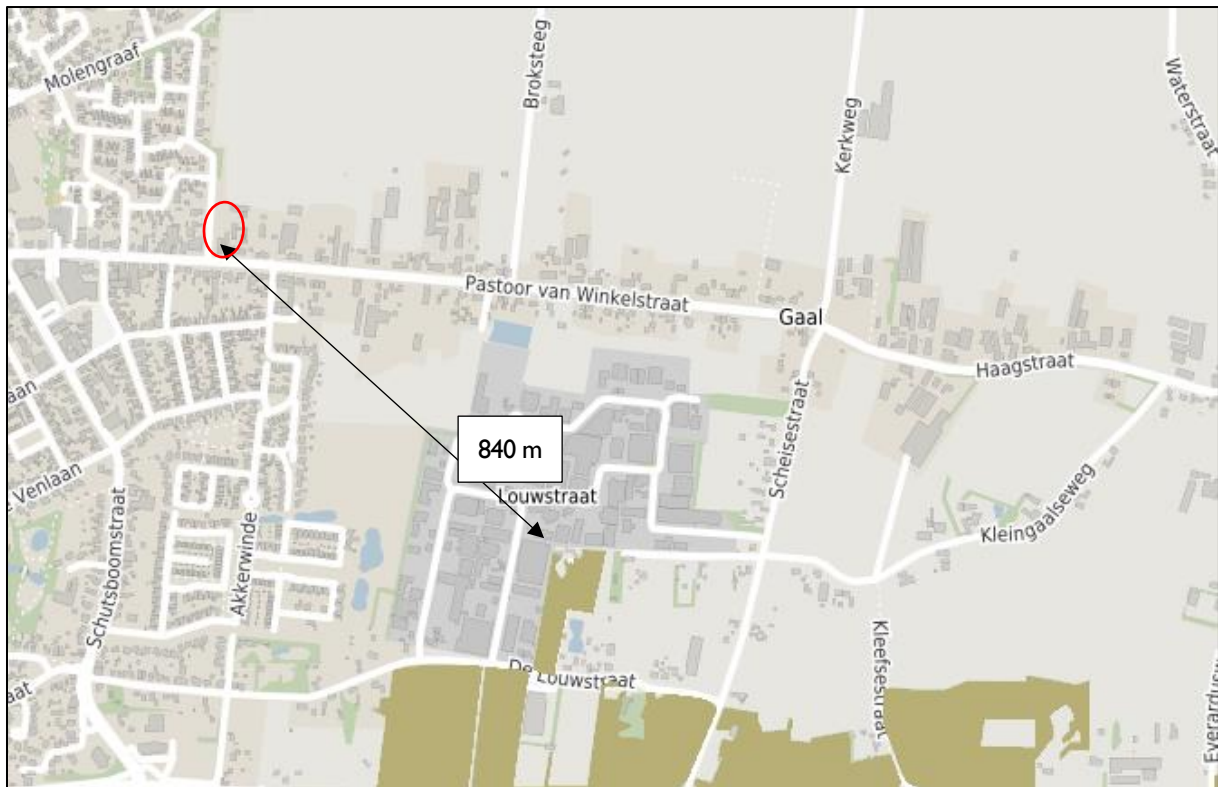
Naast de inzet van werktuigen vinden er ook verkeersbewegingen plaats voor het vervoer van materialen en personen van en naar het plangebied. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er voor de realisatiefase 262 zware vrachtbewegingen en 3.124 lichte voertuigbewegingen zullen plaatsvinden.

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat tijdens de realisatiefase de emissie NO_x met 117,4 kg/jaar toeneemt. Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator (bijlage 2) aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de realisatiefase.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een netwerk van nieuw aan te leggen en bestaande natuurgebieden. Het doel van NNN is om natuurgebieden met elkaar te verbinden en zo te vergroten. Hierdoor ontstaat er een netwerk dat functioneert als één groot natuurgebied. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit houdt in dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan als de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten. Het NNN is veelal opgedeeld in provinciale natuurgebieden, waaronder Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Op circa 840 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN en de afstand tussen beide ruim is vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

5.3.2 Soortenbescherming

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de sloop van de huidige woning en stal en het vervolgens realiseren van seniorenwoningen te onderzoeken is een flora- en faunainspectie⁴ uitgevoerd.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In het dak van het woonhuis broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de woning wordt gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017a) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dan dienen voor elk nest dat verloren gaat meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017a). Dat kan door het plaatsen van vogelvides of nestkasten. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen

⁴ Aeres Milieu, Quicksan natuurwetgeving Pastoor van Winkelstraat 41 te Schaijk, 19 november 2019, projectnummer: AM19369

beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden). Om vertraging te voorkomen is het daarom verstandig om vooruitlopend op de onderzoeksresultaten al voor 1 maart 2020 een viertal houtbetonnen huismusnestkasten (type Vivara NK SA 01 Nestkast ovaal) verspreid rond het plangebied op te hangen. Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige.

Om schade aan jongen en eieren van de huismus te voorkomen, dient de woning, indien die huismusnesten bevat (nadat het huismussenonderzoek is afgerond) buiten de periode 1 maart - 1 oktober te worden gesloopt.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

Het woonhuis en de voormalige koeienstal bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Daarnaast fungeren de laanbomen (zomereiken) aan de Lorskensstraat mogelijk als vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Vleermuizen, hun vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn onder de Wet natuurbescherming beschermd (internationaal beschermde soorten). Het slopen van de gebouwen en het verlichten van de laanbomen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen, hun verblijven, vliegroutes en foerageergebieden. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven, vliegroutes en foerageergebieden conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2017) te worden onderzocht.

Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 4 onderzoeksronden nodig:

- rondes (2 avonden) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 30 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten verspreid rond het plangebied op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017b). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en voor 1 april 2020 alvast 8 vleermuiskasten van types als VK WS 02, VK MP 02 of VK WS 07 Vleermuisenkast (te bestellen bij vivarapro.nl) of VMT I (te bestellen bij faunaprojecten.nl) op te hangen. Dit dient bij voorkeur te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 100 à 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017b), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

De voorgenoemde type vleermuiskasten zijn uitwendige modellen, die in principe niet geschikt zijn als permanente vervanging. Indien blijkt dat er in de te slopen gebouwen vleermuisverblijven aanwezig zijn, dan dient er een veelvoud van het aantal gevonden vleermuisverblijven integraal in de nieuwbouwwoningen te worden gerealiseerd.

Indien blijkt dat er vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er in dat geval tot op een afstand van 10 meter van de bomenrij aan de Lorskensstraat alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af en omlaag gerichte verlichting met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Aanvullend onderzoek huismussen en vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van de flora- en faunainspectie is daarna een vleermuizen- en vogelonderzoek⁵ uitgevoerd.

In het plangebied zijn geen huismusnesten waargenomen. Aan de zuidzijde van de schuur werd op 21 mei en op 9 juni gezwermd door 2 tot 4 gewone dwergvleermuizen. Vanwege dit lage aantal en omdat deze dieren niet invlogen (om te zogen) kan veilig worden aangenomen dat het hier gaat om een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Er is geen exacte invliegplek vastgesteld, maar de invliegopeningen bevinden zich hoogstwaarschijnlijk onder de gevelpannen aan de zuidelijke kopgevel van de schuur. Paarterritoria zijn afwezig in het plangebied. Buiten het plangebied zijn geen waarnemingen van vogelnesten of vleermuisverblijven gedaan.

De te slopen bebouwing heeft geen functie voor huismussen. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met deze diersoort.

In de schuur bevindt zich echter wel een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis is streng beschermd onder de Wet natuurbescherming, evenals hun vaste rust- en verblijfplaatsen. Er dient daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis te worden aangevraagd. Om dit planologisch te borgen is aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ecologie' toegekend.

5.4 Waterhuishouding

In het Besluit Ruimtelijke Ordening, dat sinds 1 november 2013 is ingegaan, is opgenomen dat het verplicht is om een watertoets te verrichten. Het is dan ook noodzakelijk om in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen een waterparagraaf op te nemen. In de waterparagraaf wordt een beschrijving gegeven over de manier waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding als gevolg van het plan. In de paragraaf wordt dan ook een beschrijving gegeven van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.4.1 Beleid

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water.

⁵ Faunaconsult, Vleermuizen- en vogelonderzoek Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk, 30 september 2020

In het kader van haar programma 'Voldoende water en Robuust watersysteem' tracht het waterschap te zorgen voor een robuust en veerkrachtig watersysteem voor een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting en landgebruik, om bestand te zijn tegen weersextremen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over het Gewenste grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) met de omgeving en worden inrichting en het beheer van het watersysteem hierop afgestemd. Ten behoeve van verdrogingsbestrijding zal het waterschap maatregelen uitvoeren om herstel van de gewenste hydrologische omstandigheden in Natura 2000-gebieden en Natte Natuurparels te bereiken.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.4.2 Beschrijving van het watersysteem

De bodem op de locatie bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden welke bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van grondwatertrap VI.

Op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas is er geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem.

5.4.3 Beschrijving toekomstige situatie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de nieuwe situatie aan. De laatste kolom geeft het verschil in verhard oppervlak van de huidige situatie ten opzichte van de nieuwe situatie weer.

Tabel 8. Overzicht verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie

Omschrijving	Bestaand	Nieuw	Toename
<i>Bebouwing</i>	420	1.030	610
<i>Verharding</i>	200	650	450
Totaal	620	1.680	1.060

De totale toename aan verharding binnen het plangebied is circa 1.060 m².

5.4.4 Berekening bergingscapaciteit

Het waterschap stelt geen verdere eisen voor de verwerking van het hemelwater bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², hiervoor geldt dan het gemeentelijk beleid. De gemeente Landerd conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap maar stelt dat een ontwikkeling te allen tijde hydrologisch neutraal dient plaats te vinden (HNO).

De benodigde bergingscapaciteit is berekend uitgaande van een bui van 60 mm (eis waterschap Aa en Maas). Onderhavig plan resulteert in een verhard oppervlak van 1.680 m². Voor onderhavig plan betekent dat een watervolume van 1.680 m² * 0,06 m¹ = 100 m³ geborgen/geïnfiltreerd dient te worden.

5.4.5 Ontwerp bergingsvoorziening

Het hemelwater wordt conform het beleid afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het is nog niet exact bekend hoe deze afkoppeling exact plaatsvindt. Dit kan door middel van een open dan wel een gesloten infiltratievoorziening worden gerealiseerd in de vorm van een vijver, verlaging in het erf (wadi) of bijvoorbeeld door een grindkoffer of -krat.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen initiatiefnemer aan te tonen dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

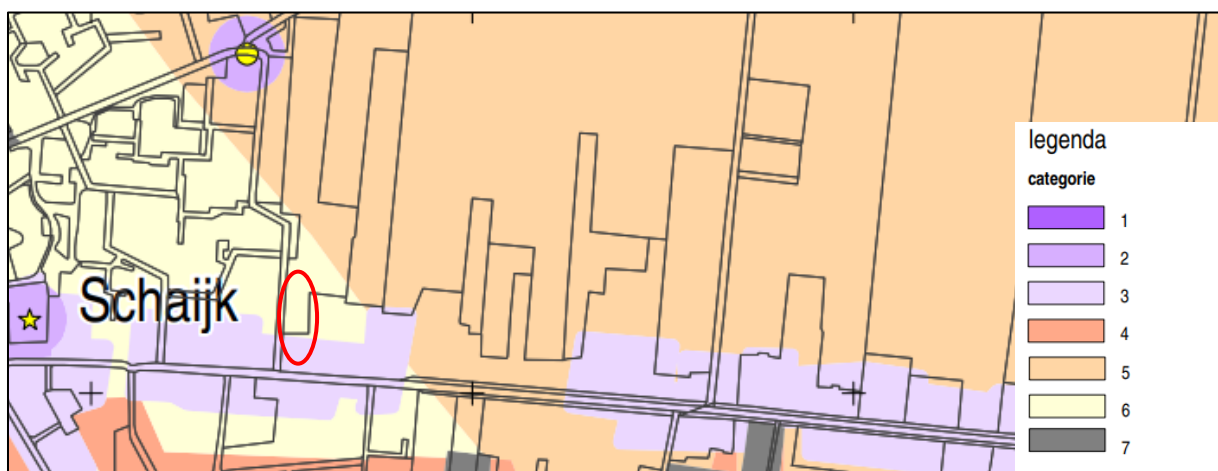
Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening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

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

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

De gemeente Landerd hanteert verschillende categorieën van de beleidskaart met verschillende ondergrenzen:

- Categorie 1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten.
- Categorie 2. Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie, te weten: historische hoeven, kasteel-, kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK-terreinen van zeer hoge waarde.
- Categorie 3. Gebieden van hoge archeologische waarde.
- Categorie 4. Gebieden met een hoge archeologische verwachting.
- Categorie 5. Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.
- Categorie 6. Gebieden met een lage archeologische verwachting.
- Categorie 7. Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.



Afbeelding 16. Uitsnede Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd met het plangebied rood omrand

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd is het plangebied geleden in de categorieën 2 en 6.

Categorie 2. Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Voor deze gebieden en terreinen geldt dat is aangetoond dat hier belangrijke archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. De gebieden en terreinen hebben géén wettelijke beschermde status, maar staan in veel gevallen aangegeven op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) of cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (CHW 2010). De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 50 m² en een diepte van 0,5 m -MV. Ontheffing geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

Categorie 6. Gebieden met een lage archeologische verwachting

Bij deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische nederzettingen, vergeleken met de andere landschappelijke zones, lager. Geomorfologisch (dit wil zeggen hoe landschappen zijn gevormd en welke processen hiervoor hebben gezorgd) kunnen deze gebieden laag gelegen zijn (door bijvoorbeeld de ontginning). Voor deze gebieden gelden geen ondergrenzen of vergunningsstelsels op basis van het gemeentelijke bestemmingsplan omdat de kans op het aantreffen van behoudens waardige archeologische resten gering is.

Een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek⁶ heeft binnen het plangebied plaatsgevonden, voor die delen die zijn aangewezen als categorie 2.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventuele archeologische resten kan het volgende gesteld worden: wegens de aanwezigheid van een mogelijke plaggende of eerdlaag waren archeologische resten beschermd door latere invloeden. Over het algemeen kunnen vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Wat betreft de organische resten zijn de omstandigheden minder goed: het plangebied heeft op de bodemkaart een relatief lage grondwaterstand (GWT VI) waardoor organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard kunnen blijven.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-profiel, waarbij de oorspronkelijke bodem is opgenomen in het bovenliggende pakket.

De overgang van de A-horizont naar de C-horizont is scherp. Deze scherpe overgang duidt erop dat een deel van de natuurlijke ondergrond ontbreekt of in de toplaag is opgenomen. Vermoedelijk betreft dit minimaal 50 centimeter. Dit heeft tot gevolg dat er geen archeologische resten worden verwacht anders dan mogelijk enkele solitaire sporen met een beperkte informatiewaarde.

Er is echter een uitzondering op deze verwachting. In het veld is waargenomen dat ter plaatse van de huidige bebouwing er sprake is van een verhoging van het maaiveld. Vermoedelijk om een drogere zone in een relatief vochtige omgeving te vormen. Deze verhoging kan een beschermende afdekking zijn van de onderliggende sporen. Het verdient dan ook de aanbeveling het plangebied onder te verdelen. Voor het plangebied, met uitzondering van de bodem ter plaatse van de huidige bebouwing, wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

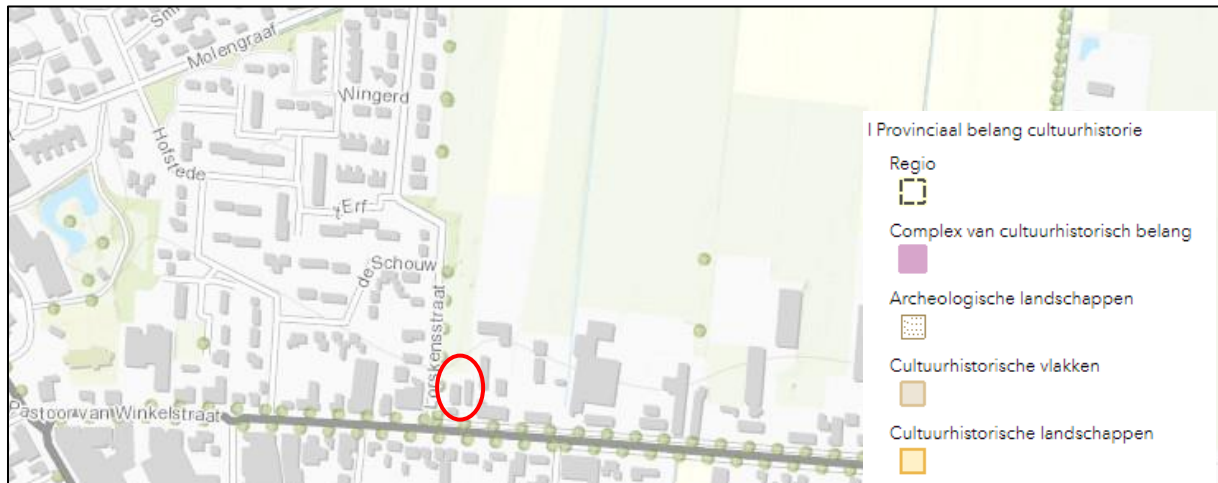
De bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing kan mogelijk nog archeologische resten herbergen. Uit de gegevens van het bouwdoosonderzoek blijkt dat het woonhuis geen kelder heeft. Om die reden wordt geadviseerd om na sloop van het woonhuis ter plaatse een aanvullend booronderzoek uit te laten voeren. De sloop dient tot maaiveld te worden uitgevoerd. Om dit planologisch te borgen is ter plaatse van het woonhuis een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

⁶ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Pastoor van Winkelstraat 41 te Schaijk (gemeente Landerd), 28 november 2019, projectnummer: AM19369

5.5.2 Cultuurhistorie

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

Conform de CHW liggen er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Met de realisatie van het initiatief kan derhalve gesteld worden dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.



Afbeelding 17. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied rood omrand

5.6 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De nieuwe functie zorgt voor andere verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-kengetallen⁷ is de verkeersgeneratie van de huidige en beoogde woningen in beeld gebracht. In de huidige situatie (als zijnde één vrijstaande woning) zal de verkeersgeneratie tussen de 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal zijn. In de nieuwe situatie zal de verkeersgeneratie 7,0 tot 7,8 verkeersbewegingen zijn per woning. Er worden negen woningen opgericht waardoor de verkeersgeneratie 63 tot 70,2 verkeersbewegingen is.

De in totaal 70,2 verkeersbewegingen per etmaal valt weg ten opzichte van de hoge etmaalintensiteit van de Pastoor van Winkelstraat. De relatief beperkte toename is zodoende goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De omliggende infrastructuur is voldoende robuust om deze onevenredige toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei.

Voor een klein gedeelte maakt het extra verkeer ook gebruik van de Lorkensstraat. De rijbaanbreedte van de Lorkensstraat is breed genoeg om deze toename te verwerken, de weg is namelijk breder dan de minimale richtlijn van 4,8 meter. Deze weg is qua inrichting en functie een typische erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit type weg kan op basis van referentiecijfers maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal moeten kunnen verdragen. Dit aantal motorvoertuigen wordt thans bij lange na niet gehaald. De beperkte toename van het aantal motorvoertuigen kan derhalve ook goed worden verwerkt door de Lorkensstraat.

⁷ CROW-publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Landerd. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2019.

Voor een koopwoning (tussen, hoek) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit wil zeggen dat op de locatie 18 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Initiatiefnemer gaat dit aantal parkeerplaatsen dan ook realiseren.

In de planregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de borging van het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen terrein is zeker gesteld.

5.7 Volksgezondheid

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Edotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 45. Deze varkenshouderij is echter niet meer als zodanig in gebruik. De vergunning is echter nog niet ingetrokken. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 38 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 0 meter, hieraan wordt voldaan.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Kerkweg 1 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 4.013 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 384 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 1,15 kilometer.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van pluimvee- en varkenshouderijen.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het oprichten woningen. Het oprichten van de woningen leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorground of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar bovenstaande combinaties worden gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn twee geitenhouderijen gelegen. Op de locatie Haagstraat 19 worden 1.700 geiten gehouden. De afstand tussen deze locatie en het plangebied bedraagt hemelsbreed 1,7 km. Op de locatie Waterstraat 5 worden 75 geiten gehouden. De afstand tussen deze locatie en het plangebied bedraagt hemelsbreed 1,6 km.

De beoogde woningen zijn gelegen binnen de 2 kilometer zone van deze geitenhouderijen, echter in de huidige situatie zijn al meerdere woningen gelegen binnen de 2 kilometer zone van deze geitenhouderijen. Daarbij zijn andere woningen zelfs dichterbij gelegen. Het toevoegen van de woningen zorgt er niet voor dat er meer kans is op een longontsteking aangezien de bron niet wordt geïntensiveerd. Het realiseren van de nieuwe woningen binnen het plangebied wordt daarmee passend geacht.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,15 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen (overige) veehouderijen gelegen. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en de te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

De afstand tussen de woningen en gronden waarop teelt kan plaatsvinden bedraagt ruim meer dan 50 meter zodat redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

- Toelichting
- Planregels
- Verbeelding

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

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Landerd is qua systematiek aangesloten bij het meest recente bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schaijk: “Kom Schaijk”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval voor de locatie Pastoor van Winkelstraat 41.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wvro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren. De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en het meest recente bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schaijk “Kom Schaijk”.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Het openbare groen binnen het plangebied, de gronden waar het landschappelijk inpassingsplan op van toepassing is, zijn bestemd als 'Groen'.

Tuin (artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen – Rijen' bestemde gronden en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen.

Verkeer (artikel 5)

Het openbare parkeerterrein centraal in het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. Naast de verkeersfunctie heeft deze bestemming een belangrijke verblijfsfunctie.

Wonen - Rijen (artikel 6)

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor rijen woningen (meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen) en daarbij behorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bijbehorende voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is het exacte aantal te bouwen woningen aangegeven met daarbij de maximale goot- en bouwhoogte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een algemene bepaling opgenomen dat sloop van bebouwing, niet zijnde de huidige woning, pas is toegestaan als ontheffing is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming vanwege het voorkomen van vleermuizen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Overige regels (artikel 13)

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 15)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied, Pastoor van Winkelstraat 41, is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden met de uitvoering van de ontwikkeling zoals de ruimtelijke procedure, bijbehorende onderzoeken, leges, infra en de landschappelijke inpassing zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn ook de eventuele succesvolle planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zullen er dan ook geen negatieve financiële gevolgen zijn.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de procedure voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan het initiatief aan de buurt gecommuniceerd, wat door de buurt positief is ontvangen. De direct omwonenden zijn direct geïnformeerd door initiatiefnemer. De direct omwonenden die persoonlijk geïnformeerd waren, waren ook positief.

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

Vooroverleg

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

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. Van de provincie is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 maart t/m 26 april 2021 voor eenieder ter visie gelegen.

Er zijn drie zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen het belang dat met het bestemmingsplan wordt gediend. De zienswijzen hebben daarbij niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen c.q. aanvullingen van het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Een uitgebreidere behandeling van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

7.3 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
---------------	--------------------

Bureau Leefomgeving	-, - -
---------------------	--------

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
--------------	----------------

Ontwikkeling locatie Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk	RWtptRVp6Jwb
--	--------------

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
------------------	-----------	-------------------

27 augustus 2021, 08:35	2020	Berekend voor natuurgebieden
-------------------------	------	------------------------------

Totale emissie

Situatie 1

NOx	16,95 kg/j
-----	------------

NH ₃	< 1 kg/j
-----------------	----------

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

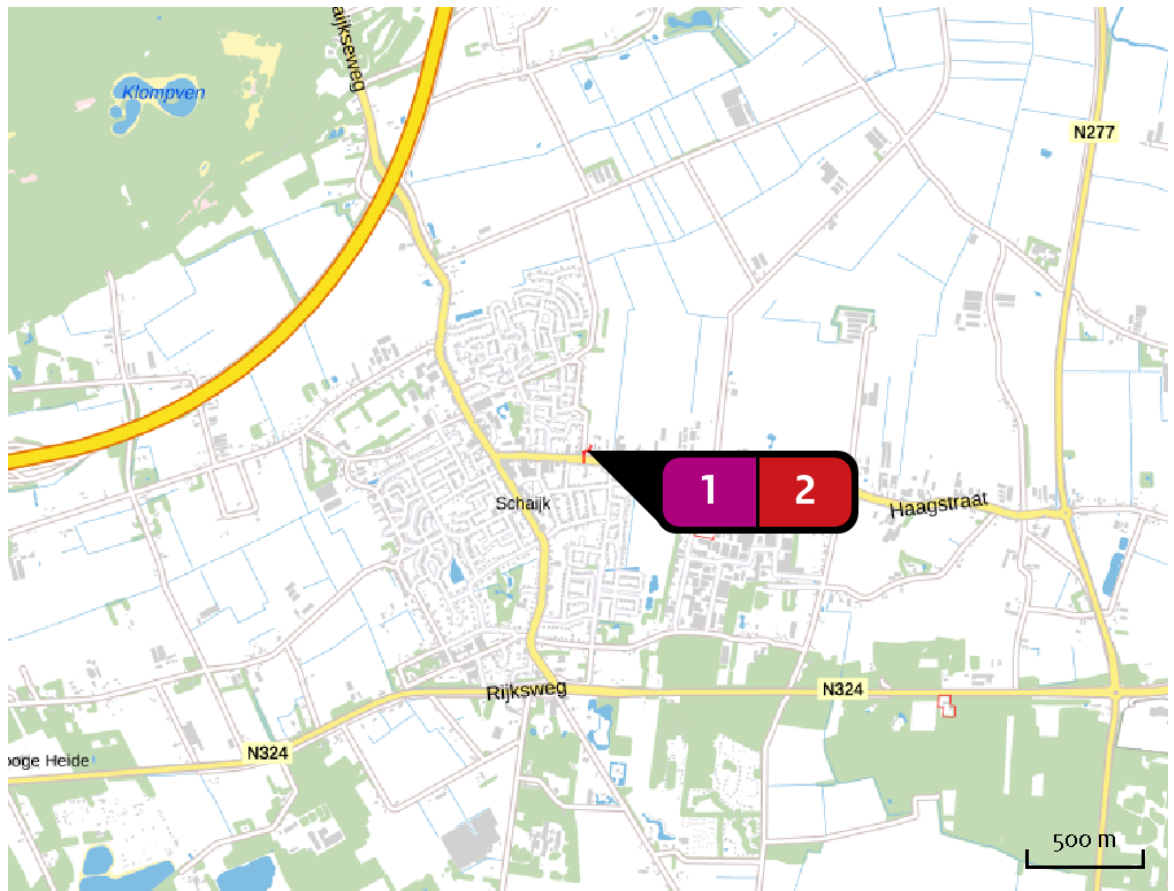
Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatie 9 woningen, inclusief verkeer (inclusief extra verkeer bedrijvigheid aan huis)

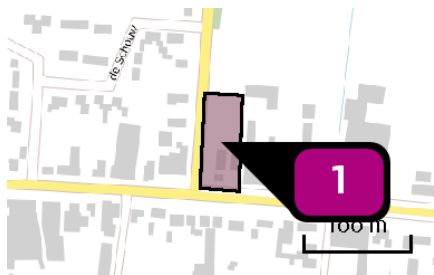
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1



Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Woningen Plan Plan	-	15,65 kg/j
2	Verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,30 kg/j

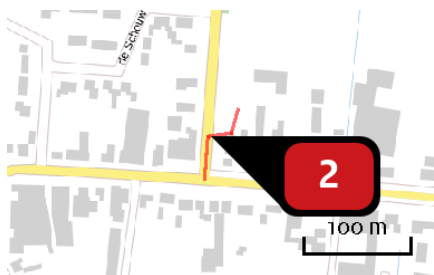
Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Woningen
172267, 417575
15,65 kg/j

Sector	Categorie	Omschrijving	Eenheden	Stof	Emissie
	Woningen (nieuwbouw): Hoekwoning	Hoekwoningen	6,0	NOx	10,99 kg/j
	Woningen (nieuwbouw): Tussenwoning	Tussenwoningen	3,0	NOx	4,65 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Verkeer
172249, 417566
1,30 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	125,6 / etmaal	NOx NH3	1,30 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
---------------	--------------------

Bureau Leefomgeving	-, - -
---------------------	--------

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
--------------	----------------

Ontwikkeling locatie Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk	S6j8csTaQMne
--	--------------

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
------------------	-----------	-------------------

27 augustus 2021, 08:13	2020	Berekend voor natuurgebieden
-------------------------	------	------------------------------

Totale emissie

Situatie 1

NOx	117,39 kg/j
-----	-------------

NH ₃	< 1 kg/j
-----------------	----------

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

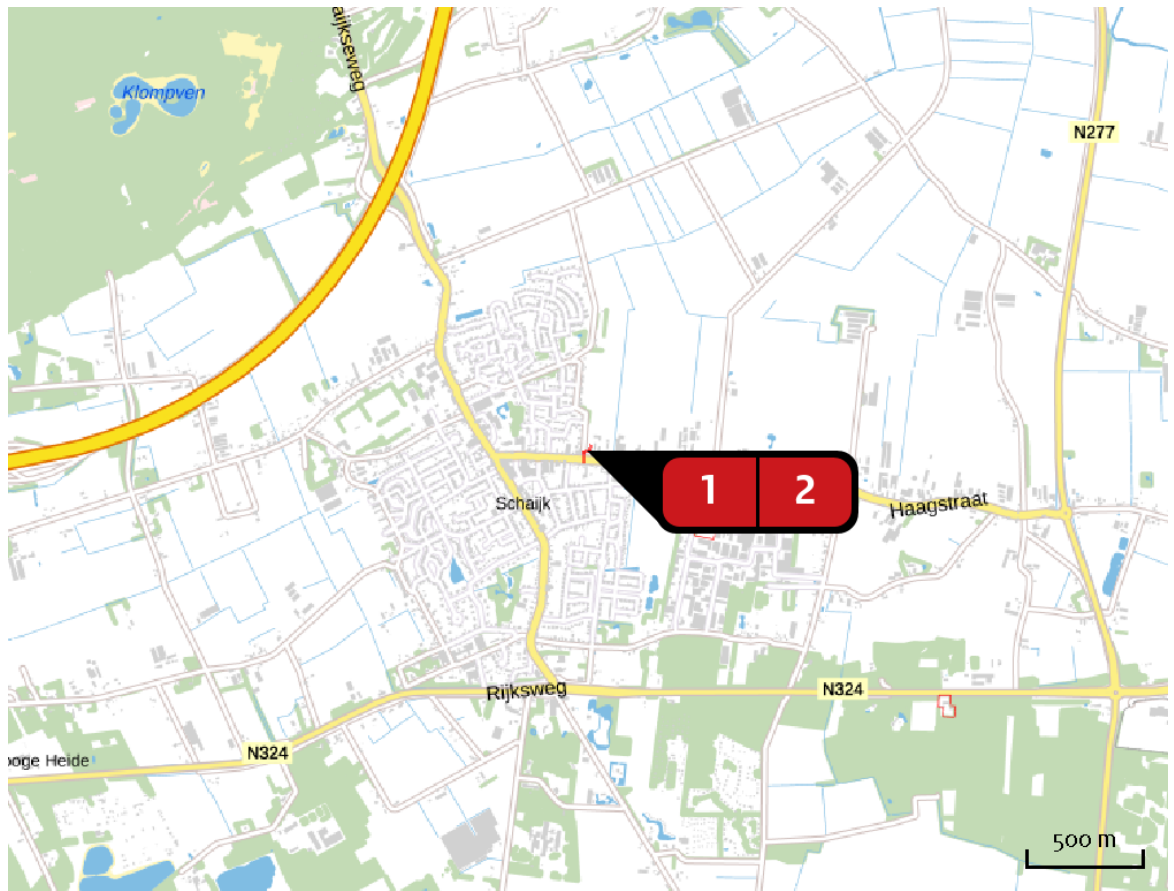
Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatiefase

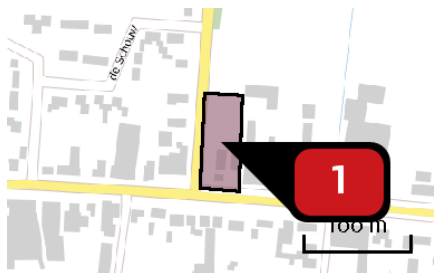
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bouwplaats Mobile werktuigen Bouw en Industrie	-	117,20 kg/j
2	Verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

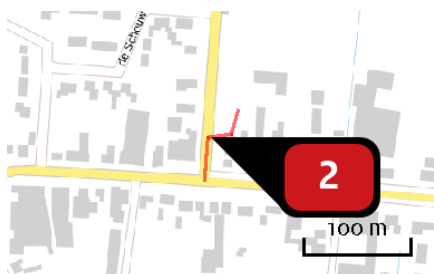
Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Bouwplaats
172267, 417575
117,20 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele hijskraan	4,0	4,0	0,0	NOx	17,60 kg/j
AFW	Betonstorter	4,0	4,0	0,0	NOx	82,80 kg/j
AFW	Laadschoppen	4,0	4,0	0,0	NOx	14,00 kg/j
AFW	Trilplaat	4,0	4,0	0,0	NOx	1,40 kg/j
AFW	Stamper	4,0	4,0	0,0	NOx	1,40 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Verkeer
172249, 417566
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	3.124,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	262,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2020_20210525_2040287d5b](#)

Database versie [2020_20210713_c09c249ebe](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 11-02-2021 13:38:57

Rekentijd: 0:00:06

Naam van het bedrijf: Past v Winkelstraat 41 effecten #59

Berekende ruwheid: 0,64 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Past v Winkelstr 59	172 510	417 554	1,5	1,5	0,50	0,40	107

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	hoek 1	172 284	417 530	9,0	0,0
3	hoek 2	172 286	417 574	9,0	0,0
4	hoek 3	172 285	417 642	9,0	0,0

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 11-02-2021 13:44:29

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Past v Winkelstraat 41 effecten #65

Berekende ruwheid: 0,62 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Past v Winkelstr 65	172 643	417 542	4,0	4,0	0,50	4,00	35 677

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	hoek 1	172 284	417 530	9,0	1,7
3	hoek 2	172 286	417 574	9,0	1,7
4	hoek 3	172 285	417 642	9,0	1,9