

Bestemmingsplan Repellaan ongenummerd  
te Schaijk

Gemeente Landerd

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Repellaan ongenummerd  
te Schaijk  
Gemeente Landerd  
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P01556_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.BPsch2020Repellaan-VG01
Datum:	24 september 2020
Opdrachtgever:	Brabant Wonen
Projectteam BRO:	JR, TS en JvdA
Concept:	mei 2019
Ontwerp:	november 2019, februari 2020
Vaststelling:	24 september 2020
Bron foto kaft:	Koppens Architecten
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie en juridisch-planologische verankering van een woningbouwplan ter plaatse van een voormalige supermarkt aan de Repellaan in Schaijk (gemeente Landerd).

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

**Toelichting**

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Wooncomplex Repellaan	8
2.2.2 Achterterrein, ontsluiting en parkeren	9
2.2.3 Duurzaamheid	10
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (2019)	15
3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Landerd en Woonvisie 2019	16
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.1.1 Toetsingskader	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	21
4.2 Geluid (wegverkeer)	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22

4.3.2 Onderzoek	23
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	25
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Geur agrarisch	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Externe veiligheid	27
4.6.1 Toetsingskader	27
4.6.2 Onderzoek	28
4.6.3 Conclusie	28
4.7 Ecologie	29
4.7.1 Toetsingskader	29
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Bodem	32
4.8.1 Toetsingskader	32
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	34
4.9 Water	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	35
4.9.3 Conclusie	36
4.10 Archeologie	36
4.10.1 Toetsingskader	36
4.10.2 Onderzoek	37
4.10.3 Conclusie	37
4.11 Cultuurhistorie	38
4.11.1 Toetsingskader	38
4.11.2 Onderzoek	38
4.11.3 Conclusie	39
4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	39
4.12.1 Toetsingskader	39
4.12.2 Onderzoek	39
4.12.3 Conclusie	40
4.13 Kabels en leidingen	40
4.14 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming	40
4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41

<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>42</b>
5.1 Inleiding	42
5.2 Plansystematiek	42
5.3 Bestemmingen	44
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>46</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	46
6.1.2 Kostenverhaal	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1 Vooroverleg	47
6.2.2 Inspraak	47
6.2.3 Vaststellingsprocedure	47
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie MER	
Bijlage 8: Asbestinventarisatie	
Bijlage 9: Aerijsberekeningen	
Bijlage 10: Zienswijzennota	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Brabant Wonen is betrokken bij de herontwikkeling van de voormalige Albert Heijn-locatie in Schaijk (Repellaan te Schaijk). Er is in sloop van de bedrijfsbebouwing voorzien en Brabant Wonen heeft het plan opgevat om hier een woongebouw met 24 appartementen te realiseren. Aan de Repellaan was tot voorkort de Albert Heijn gevestigd, maar met de ontwikkeling van het centrumplan is de Albert Heijn verplaatst naar het dorpscentrum en staat de bebouwing leeg. De locatie is gezien haar ligging in een woonwijk nabij het centrum, bij uitstek geschikt voor een transformatie naar een (sociaal) woonprogramma.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een detailhandelsbestemming en om de woningbouw mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van de appartementen mogelijk en geeft nieuwe kaders aan het plangebied.

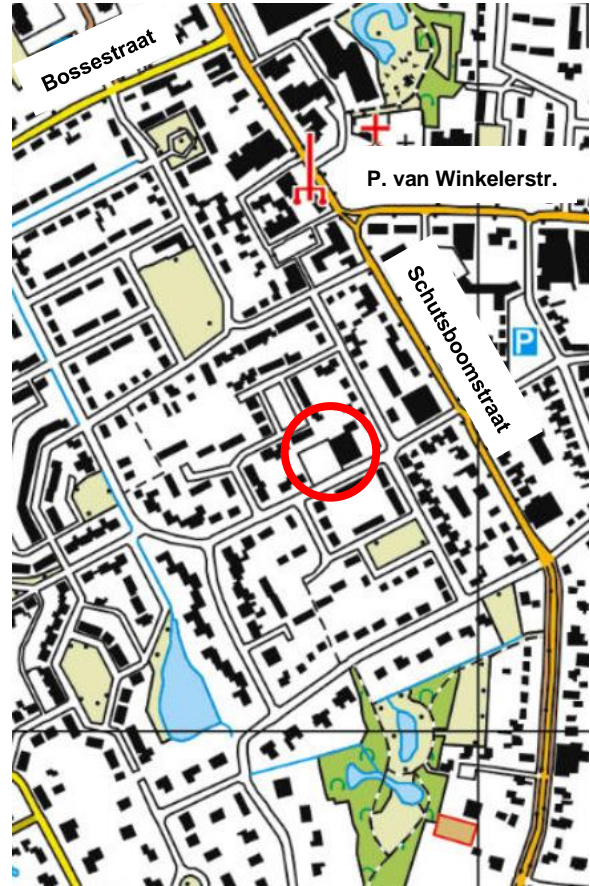
## 1.2 Plangebied

De voorgenomen woningbouwontwikkeling vindt plaats aan de Repellaan in Schaijk. Schaijk is de grootste kern in de gemeente Landerd en telt ruim 7.000 inwoners. De Repellaan is een erftoegangsweg die de Schutsboomstraat (hoofdontsluiting Schaijk) met de woonwijk in het westen van Schaijk verbindt.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Repellaan. In het noorden, oosten en westen van het plangebied wordt de plangrens gevormd door de naastgelegen woonpercelen. Aan de oostzijde wordt tevens de vrijstaande woning aan de Burg. Hoefnagelstaat meegenomen. Voor deze woning zijn geen ontwikkelingen voorzien. Om de huidige feitelijke situatie op het perceel vast te leggen wordt dit pand ook meegenomen. Aan de oostzijde grenst het plan dus ook aan de Burg. Hoefnagelstaat.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Schaijk, sectie C en perceelnummers 3547 (gedeeltelijk), 3548 en 4181. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal circa 2.300 m<sup>2</sup>.

In figuur 1.1 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied in kaart weergegeven.



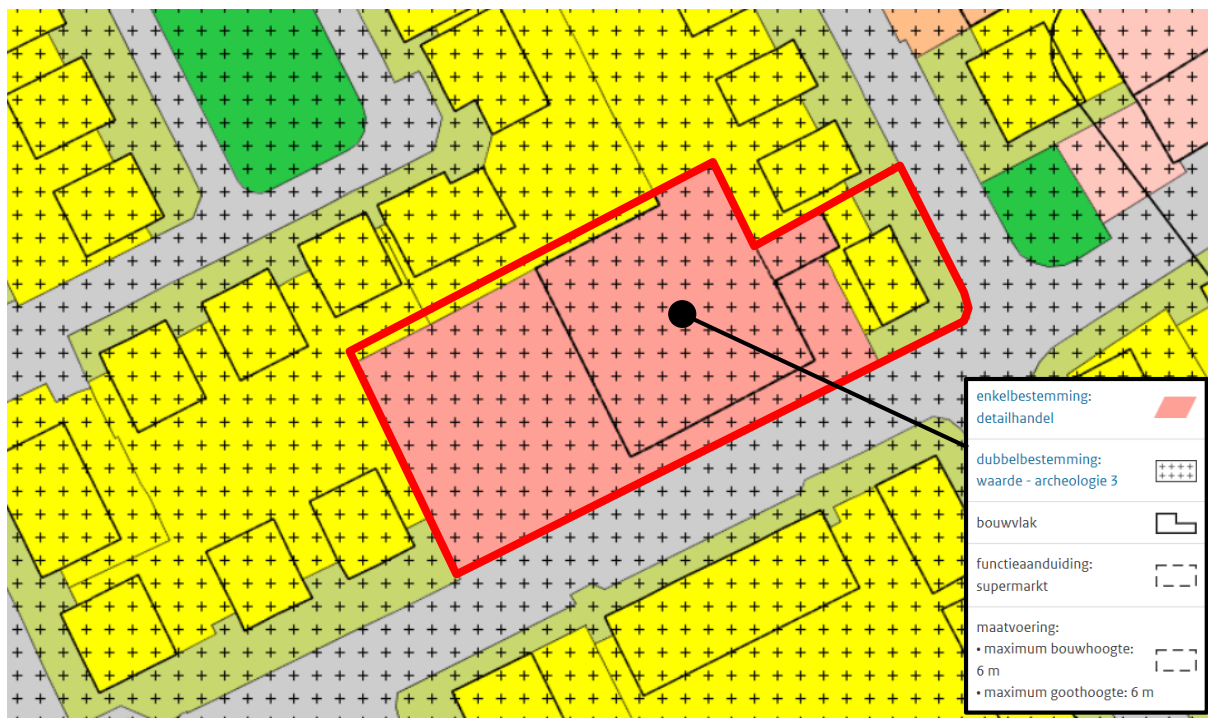
Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (rood omkaderd)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Schaijk” (d.d. 3 juli 2014). Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan wonen en parkeren Landerd’. In het bestemmingsplan ‘Kom Schaijk’ is voor de locatie van de toekomstige woningen de bestemming ‘detailhandel’ opgenomen. In het noorden van het plangebied ligt een strook met een woonbestemming. De vrijstaande woning aan de oostzijde kent ook een woonbestemming. De tuin van deze woning heeft de bestemming ‘Tuin’. Over het gehele plangebied geldt tevens de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 3’.

Binnen de bestemming ‘detailhandel’ wordt de realisatie van de appartementen niet toegestaan. Binnen deze bestemming is namelijk alleen detailhandel (en in dit geval ook specifiek een supermarkt) toegestaan. De toekomstige appartementen overschrijden tevens het opgenomen bouwvlak van de huidige supermarkt. Geconcludeerd wordt dat wordt afgeweken van de gebruiks- en bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van de appartementen mogelijk en geeft nieuwe kaders aan het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Kom Schaijk” (d.d. 3 juli 2014)

### 1.4 Leeswijzer

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

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat in het plangebied de bebouwing van de voormalige Albert Heijn op deze locatie. Met de ontwikkeling van het centrumplan is de Albert Heijn verplaatst naar het dorpscentrum, waardoor de bebouwing op dit moment leeg staat. Het gebouw staat aan de oostzijde van het perceel en heeft een oppervlakte van circa 866 m<sup>2</sup> BVO. Aan de westzijde van de voormalige supermarkt werd geparkeerd. Aan de voorzijde (zijde van de Repellaan) konden fietsen geparkeerd worden. Het laden en lossen vond plaats aan de oostzijde van het pand. Aan deze zijde staat ook de vrijstaande (te behouden) woning Burgemeester Hoefnagelstraat 14a.

De ontsluiting van het autoverkeer van de supermarkt vindt plaats aan de zuid(west)zijde van het perceel. De huidige bebouwing op het perceel, de parkeerplaats en de ontsluitingspunten zijn weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Foto's huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

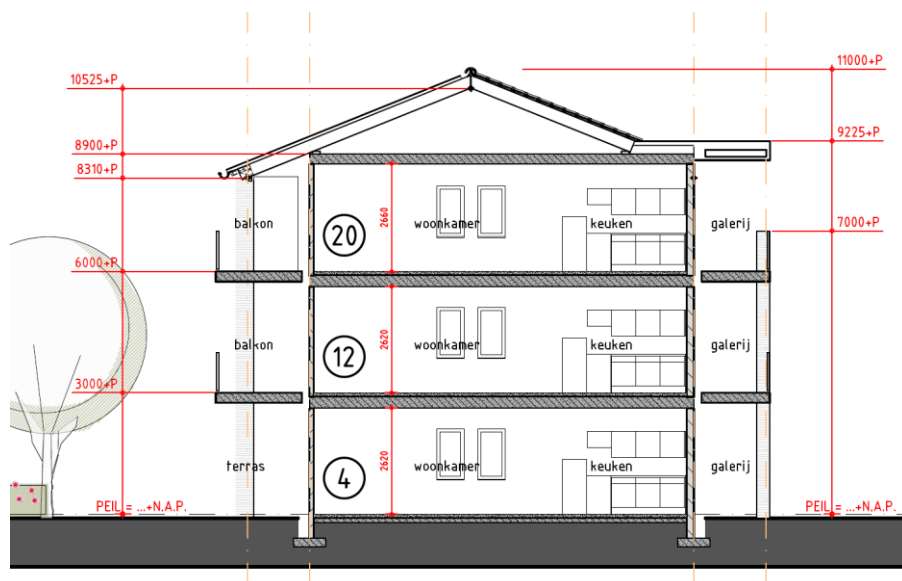
## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Wooncomplex Repellaan

Het voornemen bestaat om de bebouwing van de voormalige Albert Heijn in het plangebied te slopen om ruimte te maken voor woningbouw. Het initiatief voorziet in de bouw van een wooncomplex met 24 appartementen. Een impressie van de toekomstige bebouwing is weergegeven in figuur 2.2. Een doorsnede van het gebouw is opgenomen in figuur 2.3. Hier is te zien dat het complex bestaat uit één gebouw met 3 bouwlagen (de begane grond en twee verdiepingen). Er is een kap mogelijk met een dakhelling van maximaal 30 graden. Per verdieping worden 8 appartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen een bruto vloeroppervlakte van ca. 70 m<sup>2</sup>. In het midden van het pand bevindt zich een centrale ingang voor de bewoners/bezoekers van de appartementen op de eerste en tweede verdieping, die via de lift of de trap de betreffende verdieping kunnen bereiken. De appartementen op de begane grond krijgen alleen een tuin aan de zijde van de Repellaan. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben aan deze zijde een balkon. Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. De hoofdopzet wordt door de commissie gedragen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal ten finale een welstandstoetsing plaatsvinden.



Figuur 2.2: Sfeerimpressie toekomstige wooncomplex



Figuur 2.3: Doorsnede gebouw

In de planregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de indeling van het gebouw. Voor zover ruimtes van een woning grenzen aan de achtergevel van het gebouw, mag in de betreffende ruimtes aan die zijde geen woonkamer aanwezig zijn. In of aan de achtergevel van het gebouw mogen bovendien geen (in pandige) balkons en/of (dak)terrassen aanwezig zijn. Zodoende is rekening gehouden met het belang van de privacy voor omwonenden.

## 2.2.2 Achterterrein, ontsluiting en parkeren

Aan de noord(west)zijde van het wooncomplex bevindt zich een achterterrein, met parkeerplaatsen, groen en bergingen. De plattegrond van het achterterrein (en tevens de appartementen op de begane grond) is weergegeven in de figuur 2.4. Elk appartement krijgt een eigen berging op het achterterrein, waar eventueel een fiets gestald kan worden. De bergingen zijn in twee clusters verdeeld: een aan de noordoostzijde en een aan de westzijde. Op het achterterrein liggen daarnaast 27 parkeerplaatsen. Ook aan de voorzijde van het pand worden langspaarkeervakken aangelegd, namelijk 7, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein neerkomt op 34 plaatsen. Rondom het pand en de parkeerplaatsen is nog ruimte voor enkele groenstructuren, waarbij er drie bestaande bomen aan de Repellaan behouden blijven.



Figuur 2.4: Plattegrond plangebied in de toekomstige situatie (met ligging bergingen en parkeerplaatsen)

### 2.2.3 Duurzaamheid

Initiatiefnemer heeft het voornemen om in ieder geval onderstaande duurzaamheidsmaatregelen te realiseren:

- Pv panelen op zuidelijk hellend dak
- Regenwater, voorafgaand aan het afvoeren naar het riool, opvangen in een buisreservoir
- Vergroenen van het plangebied door aanleg van groenstructuren (grasperkjes, voortuintjes, bomen en heggen)
- Ruimteverwarming op basis van een duurzame installatie.

## 3. BELEIDSKADER

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

#### Doorwerking plangebied

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

### **Doorwerking plangebied**

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

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

---

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

## Doorwerking plangebied

In het geval van het initiatief voor het appartementencomplex op de AH-locatie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de toevoeging meer dan 12 woningen betreft<sup>2</sup>. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk ligt (vanwege de omliggende bebouwing met bestemming wonen), richt de ladderonderbouw zich specifiek op de behoefte aan de ontwikkeling. Deze ladderonderbouw is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

- Op subregionaal niveau kan de woningbehoefte tot 2025 met de bestaande totale plancapaciteit niet volledig ingevuld worden, terwijl de harde plancapaciteit ook niet erg ruim is. Het initiatief om 24 woningen op de Albert Heijn-locatie in Schaijk te bouwen, voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, te meer omdat de locatie naar het zich laat aanzien op relatief korte termijn bebouwd kan worden.
- In de gemeente Landerd zijn behoefte en planvoorraad meer in evenwicht, maar de harde planvoorraad is op middellange termijn niet toereikend voor de vraag.
- De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Schaijk is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie in 2019. Wel richt de vraag zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren.
- Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Schaijk behoefte is naar betaalbare huurappartementen voor zowel jonge als oudere 1 + 2 persoons huishoudens. Het beleid van de gemeente is ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief voor sociale huurappartementen aan de burgemeester Hoefnagelstraat sluit daarmee goed aan op de behoefte.
- De realisatie van sociale huurwoningen in de vorm van appartementen draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in Schaijk: naast de duurdere huur- en koopappartementen in het centrum worden ook goedkopere appartementen gerealiseerd, terwijl elders in de kern met name grondgebonden woningen gebouwd worden.
- Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Een solitaire winkellocatie wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze functie past veel beter bij de omgeving (woongebied, in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als woonbuurt) dan een drukbezochte supermarkt en zal ook veel minder verkeer in dit woongebied genereren. Daarmee wordt de overlast voor omwonenden sterk beperkt. De gemeente Landerd wil daarnaast detailhandelsfuncties in Schaijk concentreren in het centrum en in de schil eromheen deze detailhandelsfuncties zo veel mogelijk weg bestemmen. Op dit punt heeft het project een duidelijke ruimtelijke meerwaarde en sluit het plan aan op de beleidsuitgangspunten van de gemeente.
- Met het project worden geen sociale huurwoningen aan het bestand onttrokken. Het plan heeft dan ook geen invloed op het aantal (gewenste) sociale huurwoningen in de gemeente Landerd.

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

<sup>2</sup> ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953



## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In hun vergadering van 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO (SVRO) 2010 vastgesteld en deze is op 19 maart 2015 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De herziening heeft dan ook geen gevolgen voor voorliggende planlocatie.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

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. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

#### **Doorwerking plangebied**

De ontwikkeling van het plangebied aan de Repellaan vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de Kernen in het landelijk gebied. De ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

### 3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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

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

#### Doorwerking plangebied

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

### 3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (2019)

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd.

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld. Inmiddels is op 1 januari 2019 de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte in werking getreden.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikke-

ling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming.

Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

#### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Het plan sluit daarom aan bij de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

### **3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

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

#### **Doorwerking plangebied**

In de 'Interim omgevingsverordening' is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied. De 'Interim omgevingsverordening' leidt voor deze locatie dan ook niet tot een gewijzigd beleid ten opzichte van de Verordening ruimte Noord-Brabant (2019). In de verordening worden geen regels benoemd die voor belemmeringen zorgen voor onderhavige ontwikkeling

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Landerd en Woonvisie 2019**

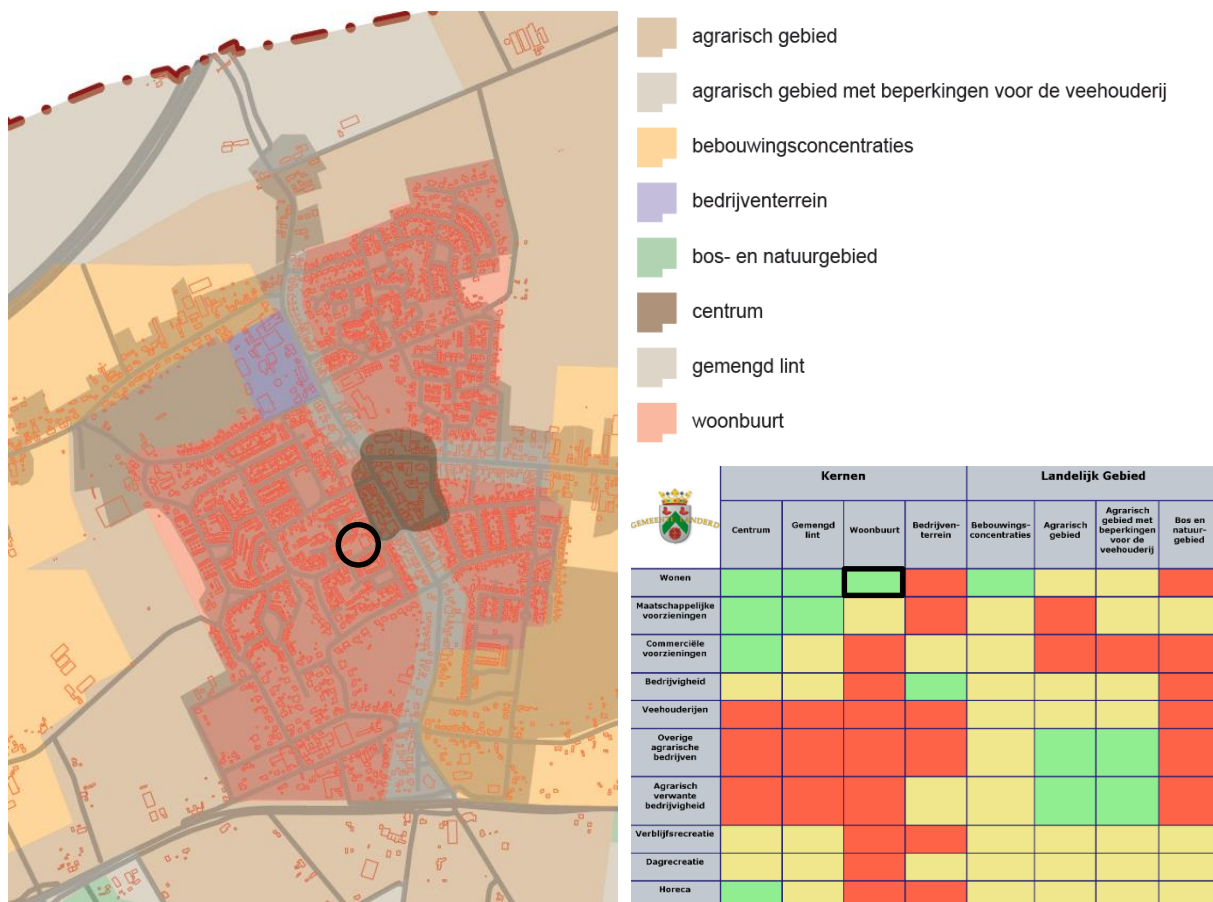
Op 23 februari 2019 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2019 vastgesteld. In deze structuurvisie is een 'beleidsmatrix' opgenomen, waarin het beleid is beschreven per functie op een bepaalde locatie in de gemeente. Een onderdeel van deze beleidsmatrix is een deelgebiedenkaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 3.1. Op deze kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het deelgebied 'woonbuurt'. Wanneer naar de beleidsmatrix wordt gekeken (zie tabel in figuur 3.1) is te zien dat de functie 'wonen' in principe past binnen het deelgebied 'woonbuurt'. Het volgende wordt beschreven over deze woonbuurten:

*De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een*

prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

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



Figuur 3.1: Deelgebiedenkaart uit structuurvisie Landerd (plangebied zwart omcirkeld)

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

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

- Toevoeging van kleinere seniorenwoningen (huur en goedkope koop) om zo de doorstroming te bevorderen Niet zozeer toevoeging vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen.

- Toevoeging van goedkopere koop- en huurappartementen t.b.v. senioren (om doorstroming te bevorderen) en starters. Niet zozeer toevoeging van duurdere appartementen.

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

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

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

### **Doorwerking plangebied**

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

In de gemeente Landerd zijn behoefte en planvoorraad meer in evenwicht, maar de harde planvoorraad is op middellange termijn niet toereikend voor de vraag. De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Schaijk is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie in 2019. Wel richt de vraag zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren. Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Schaijk behoefte is naar betaalbare huurappartementen voor zowel jonge als oudere 1 + 2 persoons huishoudens. Het beleid van de gemeente is ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief voor sociale huurappartementen aan de burgemeester Hoefnagelstraat sluit daarmee goed aan op de behoefte. De realisatie van sociale huurwoningen in de vorm van appartementen draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in Schaijk: naast de duurdere huur- en koopappartementen in het centrum worden ook goedkopere appartementen gerealiseerd, terwijl elders in de kern met name grondgebonden woningen gebouwd worden. Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Een solitaire winkellocaatie wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze functie past veel beter bij de omgeving (woongebied) dan een drukbezochte supermarkt en zal ook veel minder verkeer in dit woongebied genereren. Daarmee wordt de overlast voor omwonenden sterk beperkt. Op dit punt heeft het project een duidelijke ruimtelijke meerwaarde.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

##### Verkeer

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

##### Parkeren

Voor iedere functie die gerealiseerd wordt op een locatie moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In dit geval worden woningen gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie voornamelijk als bedrijf gebruikt wordt. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeereis van de toekomstige woningen achterhaald worden. De geldende parkeernormen voor dit initiatief zijn opgenomen in het 'parapluplan wonen en parkeren Landerd' (ontwerp 13 februari 2019).

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Verkeer

Om te bepalen wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op de verkeersdrukke en –veiligheid, is gekeken naar de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. Deze verkeersgeneratie is berekend en voor zowel de huidige planologische situatie (supermarkt) als toekomstige situatie (appartementen) in de navolgende tabel weergegeven. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen<sup>3</sup>. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van het plangebied in de 'rest bebouwde kom'.

Functie	Uitgangspunt	Verkeersgeneratie (max.)
Supermarkt	Fullservice supermarkt middelhoog/hoog prijsniveau, 866 m <sup>2</sup> bvo*	1.612 mvt/etmaal
Appartement	24 appartementen (huur, etage, duur)	151 mvt/etmaal
<b>Afname</b>		<b>- 1.461 mvt/etmaal</b>

\* op basis van BAG

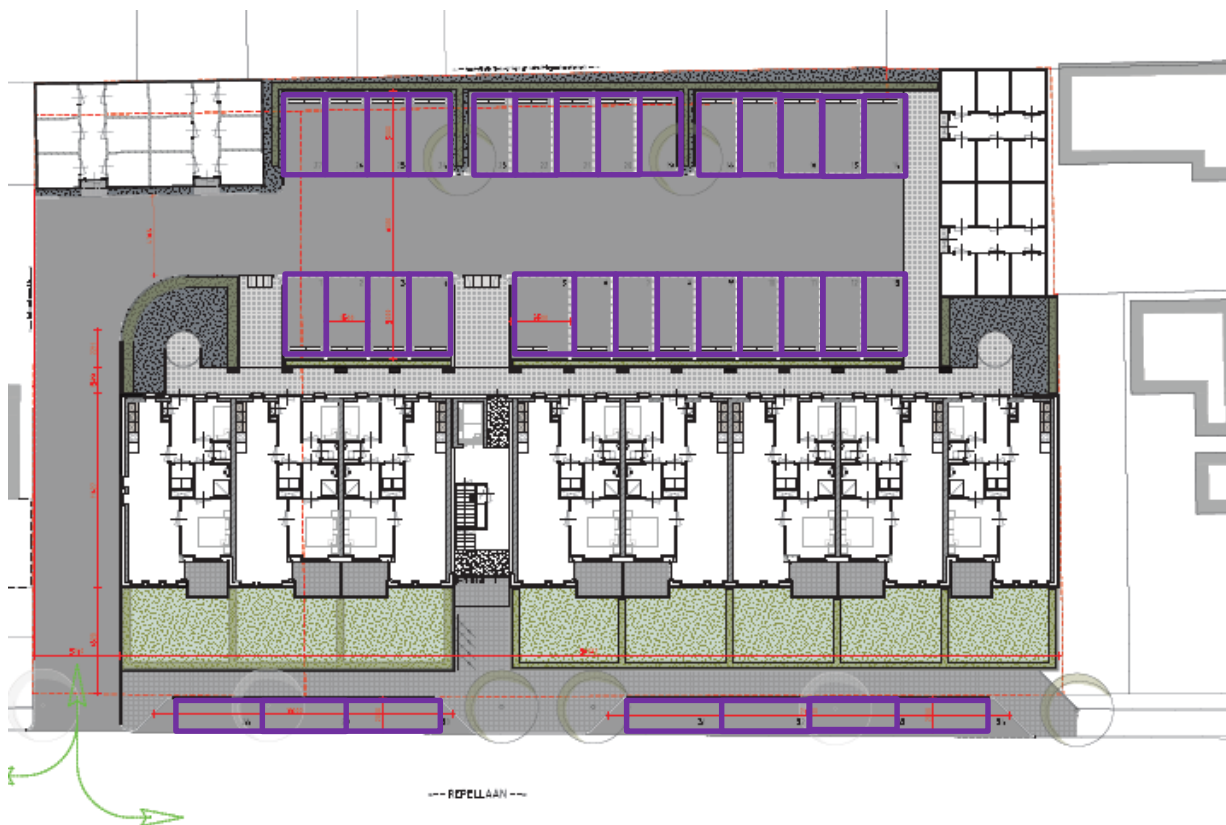
Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie van het plangebied sterk zal afnemen in de toekomstige situatie, vergeleken met de huidige situatie. Negatieve effecten op de verkeersdrukke in de omgeving zijn dan ook niet te verwachten. De ontsluiting vindt plaats aan de westzijde van het plangebied. In de huidige situatie is hier ook een uitrit gelegen.

<sup>3</sup> CROW Publicatie 317

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

## Parkeren

In het vastgestelde en inmiddels in werking getreden ‘parapluplan wonen en parkeren Landerd’ zijn voor woningen in de bebouwde kom de parkeernormen opgenomen uit bovenstaande tabel. Met onderhavig plan is slechts sprake van huurappartementen (tot 80 m<sup>2</sup>) en zijn dan ook aan te merken onder ‘Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)’. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,4 pp per woning. Voor de toekomstige 24 appartementen moeten daarom 34 pp gerealiseerd worden. De toekomstige parkeerplaatsen in het plangebied zijn in figuur 4.1 weergegeven. Hierop is te zien dat in totaal wordt voorzien in 34 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen aan de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.



Figuur 4.1: Ligging nieuwe parkeerplaatsen op achterterrein en aan de openbare weg

### 4.1.3 Conclusie

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

## 4.2 Geluid (wegverkeer)

### 4.2.1 Toetsingskader

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

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

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

**Tabel: Breedte geluidszones langs wegen**

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

**Tabel: Maximale ontheffingswaarden**

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw <sup>4</sup> binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

<sup>4</sup> Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.



## 4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen

Het plangebied is gelegen binnen een 30 km/h gebied. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het plan opgelegd. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is toch een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai van de Repellaan er sprake zal zijn van een verhoogde geluidbelasting. De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB en is daarmee lager dan de maximale ontheffingswaarde die op grond van de Wet geluidhinder mogelijk zou zijn. Vanwege de overige wegen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt geadviseerd om overeenkomstig de systematiek van de Wet geluidhinder en Bouwbesluit maatregelen te treffen aan de gevel gelegen aan de Repellaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook het woon- en leefklimaat op de balkons aanvaardbaar zijn. De balkons liggen aan de hoogste geluidbelaste zijde. De geluidbelasting ter hoogte van het balkon is 58 dB. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldoende geluidwerende maatregelen worden genomen. Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen en op de balkons.

Wat betreft geluidreflectie richting de omgeving kan worden gesteld dat, gezien het feit dat het om een deels bebouwd gebied gaat, is de toename minder dan 1,5 dB. Omdat deze toename minder dan 2 dB bedraagt, kan in lijn met artikel 1 van de Wet geluidhinder deze toename als acceptabel worden aangemerkt. Immers blijft de toename onder de drempelwaarde blijft die gehanteerd wordt bij weg-reconstructies.

## 4.2.3 Conclusie

Het aspect 'akoestiek wegverkeer' zorgt niet voor belemmeringen, rekening houdende met het advies uit het akoestisch onderzoek inzake de gevelwering.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

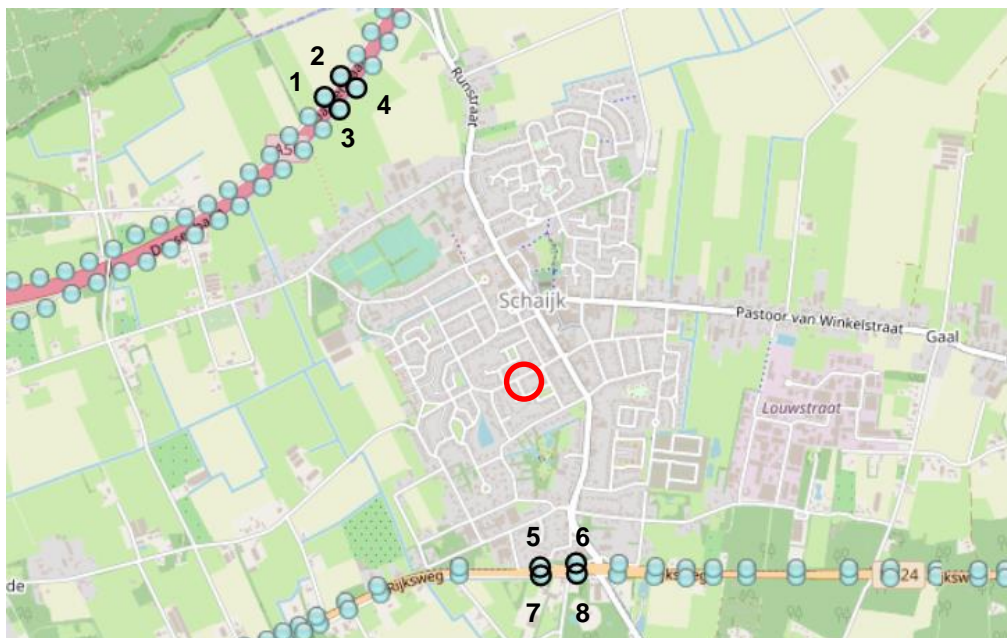
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### 4.3.2 Onderzoek

##### Invloed initiatief op luchtkwaliteit

Met dit plan worden 24 appartementen mogelijk gemaakt. Het plan valt hiermee onder de Regeling NIBM. Blijkens deze regeling is namelijk geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig bij 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Met de realisatie van 24 woningen blijft het plan dus ruimschoots onder de norm zoals vastgelegd in de Regeling NIBM.

In dit geval is daarnaast sprake van sloop van de supermarkt. Deze supermarkt heeft een verkeersaantrekkende werking van circa 1.600 mvt/etmaal. De woningen kennen een verkeersgeneratie van circa 150 mvt/etmaal. Op het gebied van luchtkwaliteit en stikstof wordt de situatie dus positiever. Ook qua installaties, vrachtverkeer etc. is het evident dat de luchtkwaliteit niet verslechterd en stikstofdepositie zal afnemen.



#	Id	NO <sub>2</sub> ug/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> ug/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen	PM <sub>2.5</sub> ug/m <sup>3</sup>	Jaar
1	704233	23.9	20.0	7.6	12.0	2020
2	682180	23.5	19.9	7.6	11.9	2020
3	708434	23.5	19.9	7.5	11.9	2020
4	731400	23.7	19.9	7.5	11.9	2020
5	15856864	16.9	18.8	6.7	11.4	2020
6	15854937	16.5	18.3	6.5	11.0	2020
7	15856865	16.4	18.7	6.7	11.4	2020
8	15854934	16.0	18.3	6.4	11.0	2020
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

### Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Naast de invloed van het toekomstige verkeer op de luchtkwaliteit, moet ook gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van achtergrondwaarden kan achterhaald worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden ter plaatse van enkele maatgevende meetpunten (aan de Rijksweg/N324 en de A50) zijn middels de NSL-monitoringstool achterhaald (NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In figuur 4.2 zijn de waarden weergegeven.

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

### 4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>5</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

<sup>5</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

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

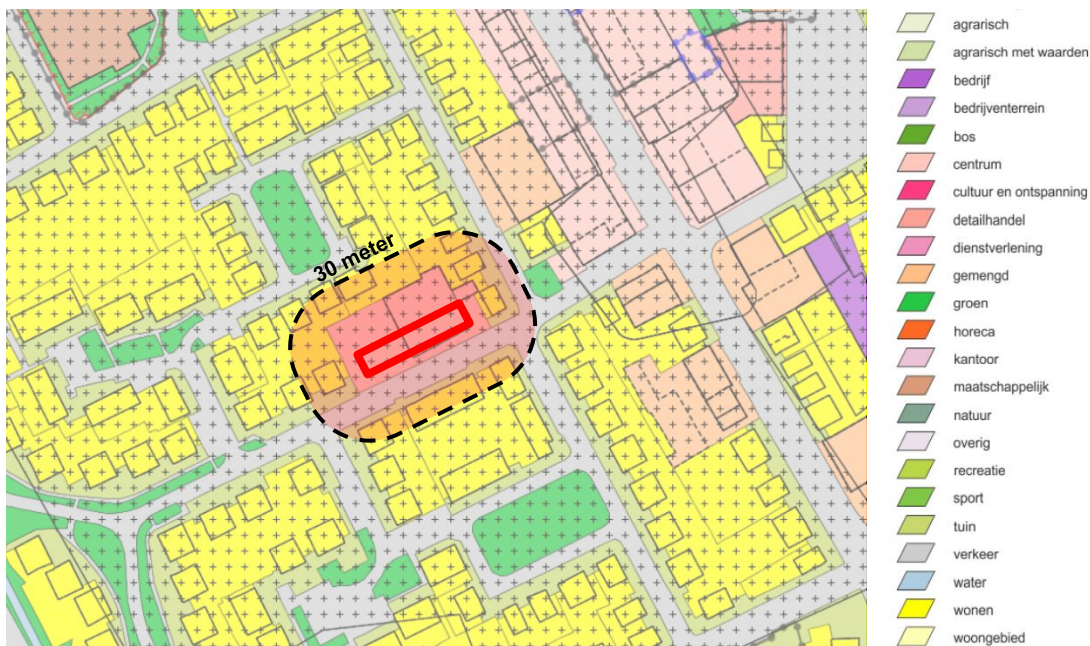
#### **4.4.2 Onderzoek**

##### **Invloed initiatief op omgeving**

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

##### **Invloed omgeving op initiatief**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Schaijk, nabij het centrum. In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks bedrijven of milieubelastende functies aanwezig. In figuur 4.3 is de ligging van de toekomstige woningen (rood omkaderd) en de ligging van de functies in de omgeving in kaart weergegeven. Hierop is te zien dat in de omgeving van het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Gemengd', 'Centrum', 'Detailhandel' en 'Bedrijf' voorkomen. Wanneer naar de gebruiksregels van deze bestemmingen wordt gekeken kan geconcludeerd worden dat de maximale milieucategorie van een functie die binnen deze bestemmingen is toegestaan neerkomt op milieucategorie 2. Binnen deze bestemmingen zijn dus geen functies toegestaan met een milieucategorie van 3.1 of hoger. De richtafstand van een functie met milieucategorie 2 is 30 meter. In figuur 4.3 is een zone van 30 meter rondom de gevels van de toekomstige woningen opgenomen. Hier is te zien dat binnen deze zone geen bestemmingen voorkomen waarbinnen de milieubelastende functies zijn toegestaan. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand van alle functies in de omgeving. Om deze reden kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.



Figuur 4.3: Ligging toekomstige woningen (rood omkaderd), functies in de omgeving en 30 meter zone rondom de woningen

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

## 4.5 Geur agrarisch

### 4.5.1 Toetsingskader

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

### 4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Schaijk, nabij het centrum. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen of agrarische bedrijven gevestigd met een geuruitstraling die van belang is voor onderhavig plangebied.

### 4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatierreeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast is een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden

aan het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit.

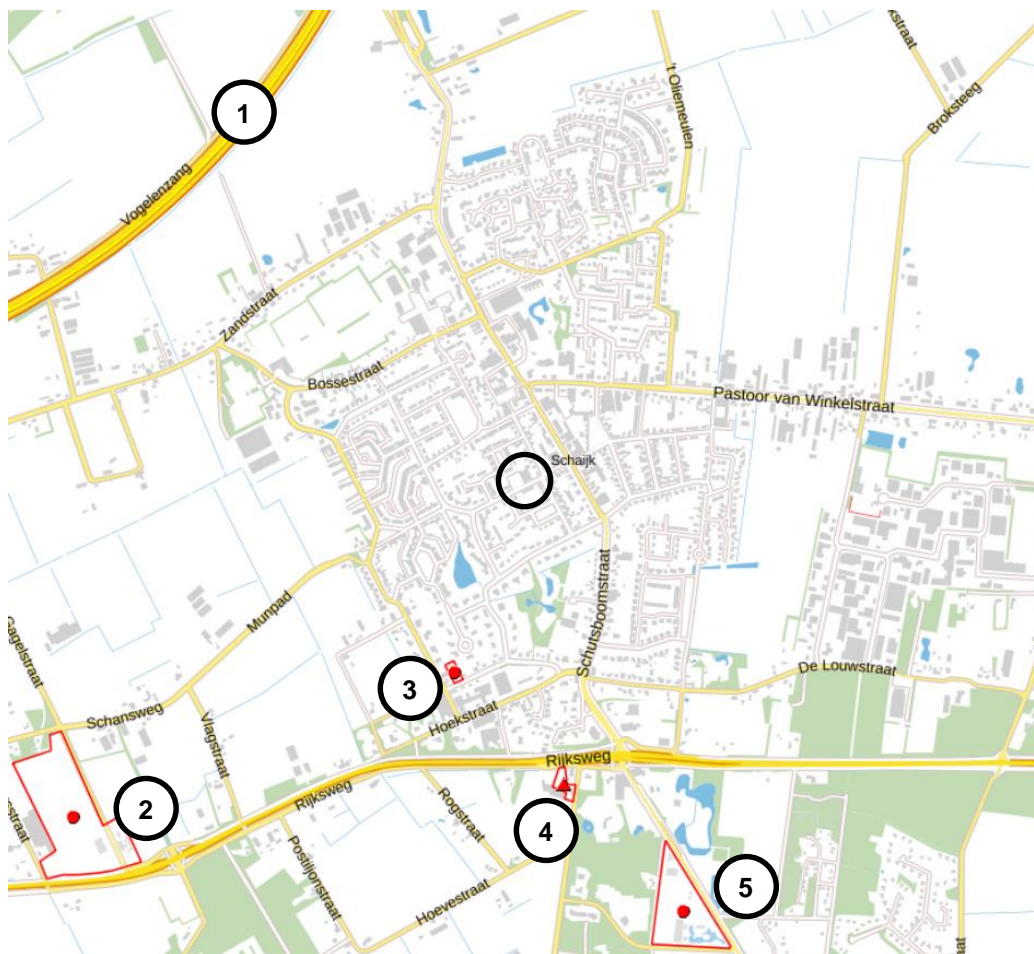
#### **4.6.2 Onderzoek**

Om de risico's te bepalen van eventuele risicobronnen in de omgeving, is gekeken naar de Risicokaart. In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied (zwart omcirkeld) weergegeven. Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied 4 risicovolle inrichtingen liggen. Daarnaast loopt ten noordwesten van het plangebied de A50. Op de kaart is te zien dat er geen buisleidingen, waterwegen of spoorwegen in de omgeving van het plangebied liggen. In de tabel in figuur 4.4 zijn de eigenschappen van deze risicobronnen weergegeven.

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

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.



Figuur 4.4: Uitsnede Risicokaart ter plaatse van het plangebied en risicoafstanden

Risicobron	PR-contour	GR-contour	Daadwerkelijke afstand
1 Transport gevaarlijke stoffen - A50	0 m	74m / 880m*	1.150 m
2 Propaantank - A. Geurts van Kessel	-	-	1.370 m
3 Gashandel - Van Schaijk	20 m	-	490 m
4 Tankstation met LPG - Auto Maas Tankstations BV	25 m	150 m	750 m
5 Propaantank- Swanenberg Beheer BV	-	-	1.020 m

\* de GR-contour van de A50 bedraagt 74 meter, maar het invloedsgebied van het GR bedraagt 880 meter

## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura



2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

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

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

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

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

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

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

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

### **Soortenbescherming**

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

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

- andere soorten (*artikel 3.10*).

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

#### 4.7.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied<sup>6</sup>. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele quickscan wordt verwezen naar de bijlagen.

##### *Resultaten quickscan*

Op basis van de quickscan en het protocollaire vleermuisonderzoek dat op basis van voortschrijdend inzicht reeds in 2018 ook ter plaatse van het AH-gebouw heeft plaatsgevonden, wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet (meer) noodzakelijk geacht. Er is met betrekking tot de sloop van het voormalige AH-gebouw geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

##### *Voorzieningen nieuwbouw*

De initiatiefnemer is voornemens om in de nieuwbouw vleermuisvoorzieningen op te nemen voor de gewone dwergvleermuis, mede daar de verblijfplaatsen aan de overzijde van de Repellaan wegens energetische renovatie (tijdelijk) komen te vervallen. De voorzieningen zullen moeten kunnen fungeren als zowel kraam-, paar- en zomerverblijfplaats. Qua voorzieningen valt te denken aan het op verschillende zijdes inbouwen van dubbele Tichelaarkasten (verkrijgbaar via FAUNUS Nature Creations) en/of het geschikt maken van de spouwmuren. De exacte invulling van de voorzieningen zal in samenspraak met een ter zake kundige tot stand komen.

Verder biedt het te slopen AH-gebouw in de huidige situatie geen potentiële nestplaatsen voor de huismus en de gierzwaluw, terwijl beide soorten wel in de omliggende woningen nestelen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of toegankelijk te maken van dakpannen daken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als nestplaats voor huismussen en gierzwalu-

<sup>6</sup> Quickscan flora en fauna 'Albert Heijn Repellaan' te Schaijk, BRO, 23 augustus 2019, P01556

wen. Mede gezien het feit dat nestplaatsen in de directe omgeving wegens energetische renovatie (tijdelijk) verloren gaan, kunnen relatief eenvoudige maatregelen een zeer positief effect hebben op het behoud van de lokale populatie van beide soorten.

#### *Stikstofdepositie*

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een Aerius-berekening uitgevoerd. In de bijlagen is de door Aerius gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

### **4.7.3 Conclusie**

Rekening houdende met de voorgestelde voorzieningen voor vleermuizen zal het onderdeel 'flora en fauna' niet voor belemmeringen zorgen. Daarnaast zal ten aanzien van broedvogels het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Ook dient ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten de zorgplicht in acht te worden genomen.

## **4.8 Bodem**

### **4.8.1 Toetsingskader**

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

### **4.8.2 Onderzoek**

#### **Verkennend bodemonderzoek**

Er is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV een onderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied<sup>7</sup>. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De onderzochte locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

---

<sup>7</sup> Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Hoefnagelstraat 14 te Schaijk, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV, 17 augustus 2016, MT.16300

### *Resultaten*

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 162 cm-mv voor peilbuis 01. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op zintuiglijke wijze zijn de navolgende afwijkingen waargenomen:

- (a) boring 02 (van 20-50 cm-mv) kooldeeltjes (licht), puin (licht);
- (b) boring 03 (van 7-100 cm-mv) puin (licht).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

### *Aanbevelingen*

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.'

### **Asbestinventarisatie**

Er is daarnaast door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV een asbestinventarisatie uitgevoerd voor het plangebied<sup>8</sup>. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van deze onderzoeksresultaten is er geen noodzaak betreft urgente asbestsaneringen. Asbestbronnen welke niet op korte termijn worden gesaneerd dienen te worden beheerst middels een beheersplan. Gebruikers en/of derden (gebruikers van een bouwwerk) mogen niet blootgesteld worden aan risicovolle asbestmaterialen en/of vezels. Hierin kunnen wij u adviseren. In de tabel in het onderzoek is (zijn) de locatie(s) vermeld die niet onderzocht is (zijn) op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, maar waarvan wel een redelijk vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is en/of zijn de locaties benoemd waarvan geen redelijk vermoeden bestaat op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Deze locatie(s) is (zijn) tijdens de asbestinventarisatie ontoegankelijk/ onbereikbaar zonder vergaand (zwaar) destructief onderzoek waarbij de gebruiksintegriteit wordt aangetast. De vergunningverlener is wel verplicht in de omgevingsvergunning/ melding omgevingsloket (OLO) tot

<sup>8</sup> Asbestinventarisatie Type A Burgemeester Hoefnagelstraat 14 te Schaijk, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV, 15 augustus 2016, MT.16300

een Type-B onderzoek op de werkwijze, betreft aanvullende onderzoeken, op basis van de tabel in § 3.4.

#### **4.8.3 Conclusie**

Voor de onderzochte locatie vormt het aspect 'bodem' geen belemmeringen. Vervolgonderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' wordt het overige gedeelte van het plangebied onderzocht op bodemkwaliteit.

### **4.9 Water**

#### **4.9.1 Toetsingskader**

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

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

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

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

Het beleid van de gemeente Landerd voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente te kunnen bereiken.

Met het GRP en waterplan anticipeert de gemeente op de toekomst. De beleidsambities die hierbij horen zijn: adaptief en risico gestuurd beheer, klimaatadaptatie, samenwerking in AS-50+-verband en inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt het GRP nog breder ingebed in interne

(bijvoorbeeld ruimtelijke ordening en duurzaamheidsbeleid) en externe processen (bijvoorbeeld milieuvergunningen en handhaving) binnen de gemeente, waardoor betere afstemming plaatsvindt op andere taakvelden in de (openbare) ruimte.

De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en versnelde afvoer naar het oppervlaktewater. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Gezien de bestaande toestand is voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> en inbreiding <10.000 m<sup>2</sup> vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie van toepassing. De dossiercode voor de herontwikkeling betreft 20190326-38-20188. De gemeente Landerd kan wel een voorziening eisen bij de afkoppeling van het plangebied.

#### 4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

##### Hemel- en afvalwater

In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven. Bij het overige toekomstig verhard oppervlak is tevens rekening gehouden met grotendeels verharde voortuinen.

Bruto( verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m <sup>2</sup> ]	Toekomstige situatie [m <sup>2</sup> ]
<i>Dak oppervlakte, totaal, circa</i>	830	750 175 bergingen
<i>Overig verharde oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa</i>	1.424	1.305
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	180	204
<b><i>Verharde oppervlakte, circa</i></b>	<b>2.254</b>	<b>2.230</b>

Uit de tabel is af te leiden dat door de voorgenomen planontwikkeling het verhard oppervlak licht afneemt. Hierbij is reeds rekening gehouden met een maximale situatie. Door de afname aan verhard oppervlak wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld tegenover de bestaande situatie en is geen waterberging verplicht vanuit het beleid van het waterschap.

De neerslag die op de toekomstige verhardingen valt, kan bovengronds afstromen of middels lijnafwatering afvoeren naar een aan te leggen hemelwaterstelsel. Dit HWA-stelsel kan bij de perceelsgrens aangeboden worden op het gemeentelijk stelsel. Bij toekomstige scheiding van dit vrijvervalstelsel in de straat kan het plangebied dan eenvoudig aangesloten worden (en naar verwachting dan via het bestaande oppervlaktewater westelijk nabij de Repellaan afvoeren). Naast de beperking van de verharding in de voortuinen kan aanvullend gebruik gemaakt worden van een halfverharding of waterpasserende bestrating ter plaatse van de parkeerplaatsen. Eventueel kan dit binnenterrein verlaagd (als 'kom') aangelegd worden om voor excessievere buien wateropvang te creëren. Een verdere vergroening van het plangebied kan door de aanleg van een sedum of groendak op de bergingen.

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Voor de 24 appartementen is een lichte toename aan afvalwater te verwachten (totaal ca. 0,8 m<sup>3</sup>/u).

Naar verwachting kan het bestaande stelsel dit zonder wijzigingen verwerken. De wijzigingen aan de aansluiting dienen aangevraagd te worden bij de gemeente Landerd.

Bij de stedenbouwkundige opzet dient wel rekening gehouden te worden met de afstromingsrichting van het maaiveld en een bouwpeil van 10-20 cm boven het maaiveld om instroom bij excessieve buien te voorkomen.

De concrete hemel- en afvalwaterverwerking dient bij de nadere planuitwerking opgenomen te worden. De definitieve planinvulling dient in overleg met de gemeente opgesteld te worden.

#### Grondwater

Naar verwachting bevindt de GHG zich op ca. 70-80 cm-mv. Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten. Eventuele kruipruimtes worden afgeraden. Door de ligging in het centrum en de verwachte hogere grondwaterstanden wordt het aanleggen van een infiltratievoorziening ter plaatse niet geadviseerd. Gezien de huidige situatie gaat de voorkeur uit naar vertragen van de afvoersnelheid en -hoeveelheid.

### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.10 Archeologie**

### **4.10.1 Toetsingskader**

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

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeenten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening). Volgens het bestemmingsplan Kom Schaijk (2014) van de gemeente Landerd geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien deze ondergrenzen bij de realisatie van de nieuwbouwplannen worden overschreden, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### 4.10.2 Onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor twee vermoedelijk aanwezige bodemlagen, namelijk een esdek uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd en een daaronder gelegen dekzandpakket met een podzolbodem. Afgaande op de bodemkaart en op voorgaand onderzoek zijn in het plangebied lage enkeerdgronden aanwezig. In de top van het dekzandpakket kunnen resten worden aangetroffen uit de periode Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Uit de periode Laat Paleolithicum tot en met Neolithicum kunnen vooral resten worden verwacht die samenhangen met een mobiele leefwijze, zoals kort bewoonde kampjes. Vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen worden vooral resten verwacht die te maken hebben met een sedentaire leefwijze. De enige ernstige verstoring van de bodem in het plangebied is vermoedelijk het aanwezige winkelpand. De verstoringdiepte van deze bebouwing is onbekend. Tot in de jaren vijftig was het plangebied in gebruik als landbouwgrond. De hoge archeologische verwachting zoals weergegeven op de beleidskaart van de gemeente Landerd blijft op basis van het bureauonderzoek daarom in stand.

Uit het verkennende booronderzoek blijkt dat de natuurlijke pleistocene ondergrond, conform de verwachting, in het plangebied bestaat uit dekzand. Op het dekzand bevindt zich een esdek met een dikte die varieert tussen de 65 en 95 cm. In twee van de boringen zijn in het esdek enkele spikkels rood baksteenpuin aangetroffen en in één boring is in het esdek een brok ondoordringbaar rood baksteenpuin aangetroffen. De top van het esdek is in één van de boringen recentelijk verstoord. Het is goed mogelijk dat ook in de overige boringen, waar het recente ophoogzand direct op het esdek ligt, de oorspronkelijke top hiervan is verdwenen door egalisatie van de ondergrond voor de aanleg van de geasfalteerde parkeerplaats. In geen van de boringen is een intact podzol profiel aangetroffen. Daar waar de overgang van esdek op dekzand is waargenomen ging het in drie van de vier gevallen om een AC- profiel. Alleen in boring 1 is onder het dekzand een BC-horizont aangetroffen. In de top van de B- en C-horizont kunnen nog archeologische resten aanwezig zijn. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het archeologisch relevante niveau is op een diepte van 0,95 – 1,25 m beneden maaiveld aangetroffen. De diepte is niet binnen het gehele plangebied gelijk en kan mogelijk lokaal hoger of lager in de ondergrond aanwezig zijn.

#### 4.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijft de hoge archeologische verwachting die geldt voor het plangebied hoog. Ondanks dat de podzolbodem niet intact aanwezig is onder het esdek bestaat de kans dat er nog archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Ook bij een AC-bodemprofiel kunnen dieper ingegraven sporen in het dekzand aanwezig zijn. Het archeologisch relevante niveau is op 0,95 – 1,25 m beneden maaiveld aangetroffen. De diepte is niet binnen het gehele plangebied gelijk en kan mogelijk lokaal hoger of lager in de ondergrond aanwezig zijn. De voorgenomen bodemingrepen kunnen eventueel aanwezige archeologisch resten verstoren. Derhalve wordt geadviseerd in het plangebied een vervolgstap binnen het archeologische onderzoek uit te voeren indien de voorgenomen bodemingrepen (incl. marge) dieper reiken dan het archeologisch relevante niveau. Gezien de geringe oppervlakte van het onderzoeksgebied wordt in dat geval geadviseerd hier een Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met een eventuele doorstart naar een definitieve opgraving (DO) uit te voeren. De dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd.



## 4.11 Cultuurhistorie

### 4.11.1 Toetsingskader

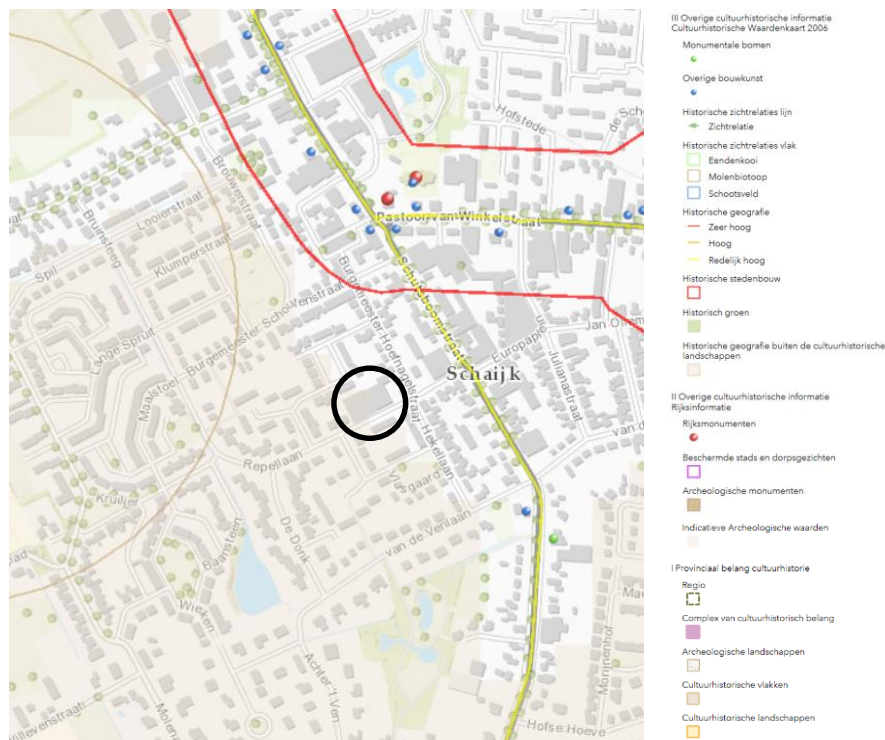
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan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

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

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

### 4.11.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden binnen de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied, is in figuur 4.5 weergegeven.



Figuur 4.5: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

Op de kaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of in een molenbiotop. Wel lopen er in de omgeving verschillende waardevolle lijnstructuren (oude linten) en ligt het plangebied nabij de historische kern van Schaijk. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van deze structuren.

Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

### **4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen**

#### **4.12.1 Toetsingskader**

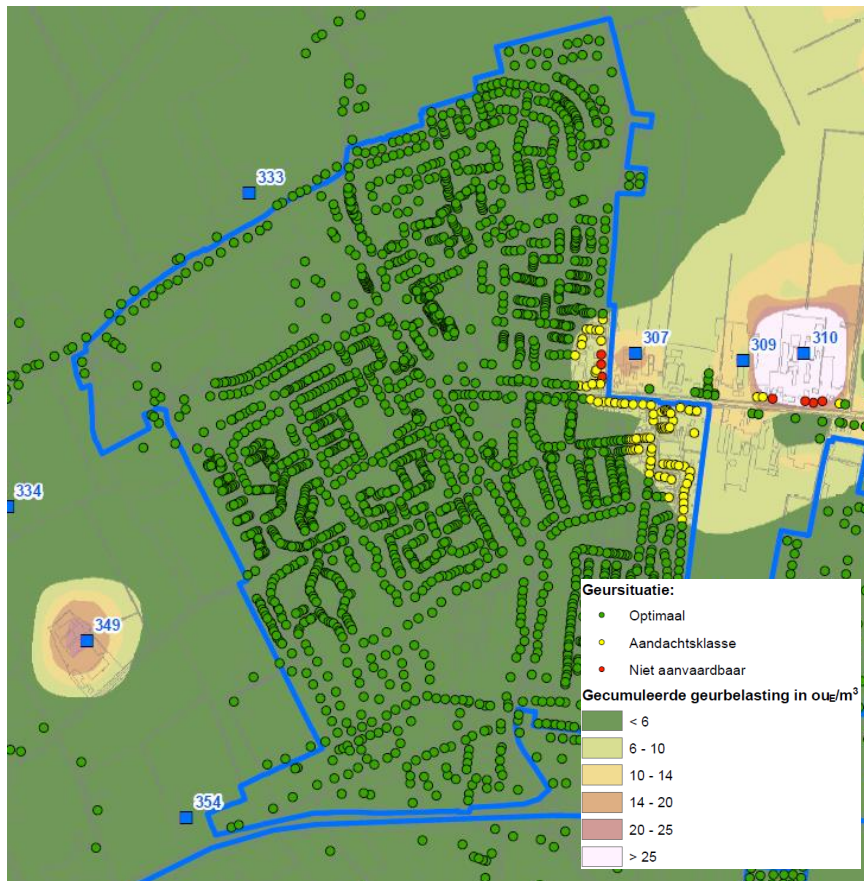
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of andere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD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

#### **4.12.2 Onderzoek**

Met dit plan wordt geen veehouderij mogelijk gemaakt. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is toch doorlopen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er is met dit plan geen toename van geur, fijnstof en/of ammoniak. Het plan ligt in een gebied een acceptabele geurbelasting (geursituatie optimaal en geurbelasting  $< 6 \text{ oue/m}^3$ ) zoals te zien is in figuur 4.6. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt groter dan 100 meter. Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand. Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit). Vanuit omgevingsdialoog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid. Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet geadviseerd te worden voor dit plan.

#### 4.12.3 Conclusie

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.



Figuur 4.6: Kaart geurbelasting Landerd (bron: ODBN)

#### 4.13 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig, zoals hoogspanningslijnen of gasleidingen. Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden ten behoeve van de bouw, of het plaatsen van ondergrondse containers wordt rekening gehouden met lokale kabels en leidingen, waarbij verlegging/omlegging mogelijk is.

#### 4.14 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming

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

## 4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

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

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

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-pla-nologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Er is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen, omdat er sprake is van een concreet planvoornemen. Anderzijds is een té strikte wijze van bestemmen evenmin wenselijk geacht. Inhoudelijk wordt voor de regels zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

#### *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

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

### *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van een bestemming is als volgt:

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

Een bestemming bevat echter niet altijd alle onderdelen.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen ('Wonen – Woongebouwen', 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijf' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3') zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering of toegestane bebouwing (zoals maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

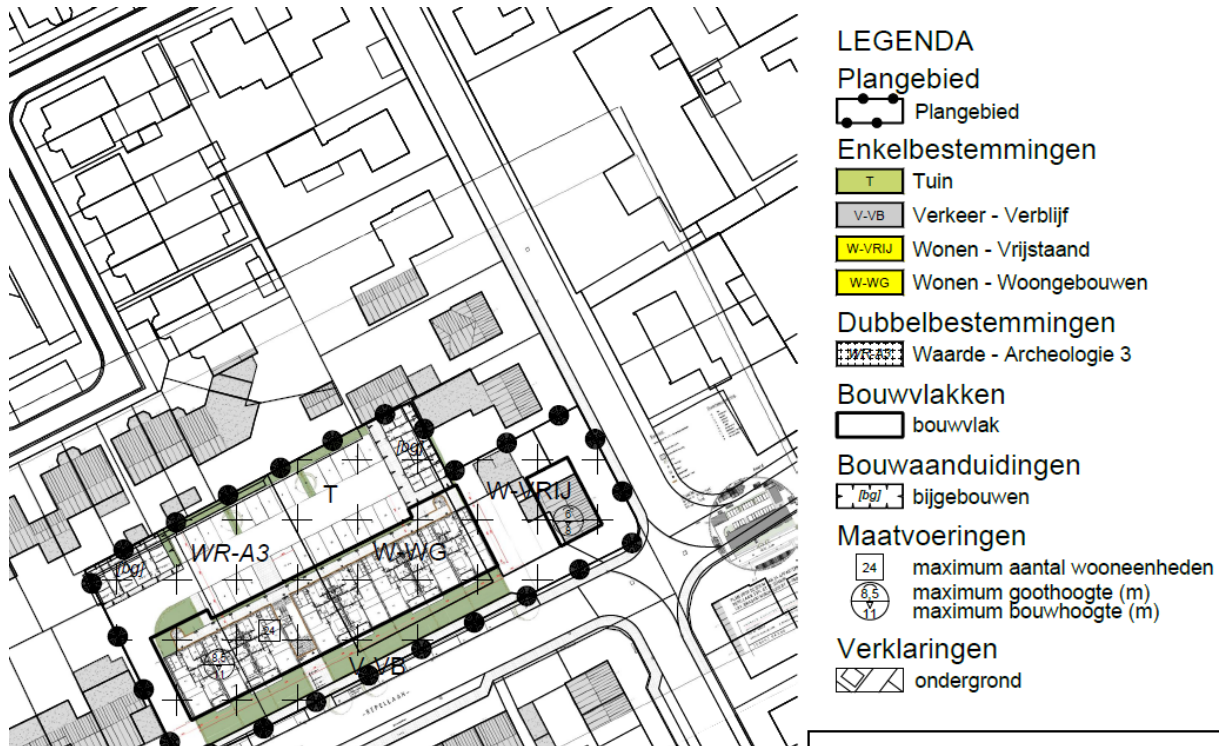
### *Hoofdstuk 3: algemene regels*

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tot slot is in het artikel een regeling omtrent het parkeren opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat er overeenkomstig de Beleidsregels van de gemeente voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, alsmede voor enkele andere categorieën van kleinschalige wijzigingen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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



Figuur 5.1: Plattegrond plangebied met beoogde invulling in de toekomstige situatie onder planverbeelding

### 5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht. In figuur 5.1 is de plattegrond van het beoogde planvoornemen onder de bij dit bestemmingsplan behorende planverbeelding gelegd.

#### *Wonen – Woongebouwen*

Met het planvoornemen wordt beoogd om een nieuw woongebouw met maximaal 24 gestapelde woningen op te richten. Dit wordt binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouwen' toegestaan. Het bestemmingsvlak betreft tevens een bouwvlak. Voor de begrenzing van deze bestemming is het bouwplan als uitgangspunt gehanteerd. Daarbij is er een geringe marge in acht genomen, waardoor nadere uitwerking, verbetering en kleinschalige wijziging van het bouwplan mogelijk is. Daarbij is er gelet op de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie en de ruimte op het perceel voor gekozen om vooral aan de achterzijde enige marge aan te houden. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten (8,5 respectievelijk 11 meter) en het maximum aantal woningen (24) aangegeven. Het bouwvlak/bestemmingsvlak mag worden overschreden door bouwdelen zoals balkons, brandtrappen, gevelversieringen, e.d.

Binnen de bestemming is het wonen in gestapelde woningen toegestaan, alsmede onder voorwaarden een beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis. In de bijlagen is een lijst van toegestane categorieën van kleinschalige activiteiten opgenomen. Verder zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals parkeren, paden, erven en tuinen.

#### *Wonen – Vrijstaand*

Om juridisch-planologische redenen is de bestaande vrijstaande woning Burgemeester Hoefnagelstraat 14a in het plangebied opgenomen. Door het gehele toekomstige perceel op te nemen, ontstaat een correcte en eenduidige bouw- en gebruiksregeling voor dit perceel. Voor dit perceel is, met uitzondering van het voorerfgebied (bestemming 'Tuin') de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. Dit is overeenkomstig de huidige bestemming. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden en het bouwvlak zijn bestendigd.

#### *Tuin*

Het voorerfgebied van het perceel Burgemeester Hoefnagelstraat 14a, alsmede de rondom het nieuwe woongebouw liggende gronden, zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven bij de op hetzelfde bouwperceel behorende hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en andere bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van twee bijgebouwen (bergingen) bij de bestemming 'Wonen – Woongebouwen'. Deze zijn middels een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding aangeduid. Voor het overige zijn er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### *Verkeer – Verblijf*

Aan de zuidkant van het perceel is een strook grond bestemd als 'Verkeer – Verblijf'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen en woonstraten (maximaal 2 rijstroken), parkeervoorzieningen, erven, pleinen, paden, groenvoorzieningen, etc. Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.



## 6. UITVOERBAARHEID

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

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten zoals in de volgende paragraaf wordt beschreven. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

### 6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het Waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 15 oktober 2019) gereageerd en had geen opmerkingen op de plantoelichting. Ten aanzien van de planregels zijn op advies van het waterschap een definitie voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen en is bij de bestemmingsomschrijving 'Tuin' de term 'ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen' vervangen door 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.

### 6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Aangezien er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden is ervoor gekozen geen inspraak toe te passen. Op 2 juli 2019 is een informatiebijeenkomst georganiseerd in Dorpshuis de Phoenix in Schaijk. De buurtbewoners en anderen geïnteresseerden zijn middels brieven en een advertentie uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en konden de aanwezigen hun reactie kenbaar maken. Daarnaast zijn met een aantal belanghebbenden afzonderlijke gesprekken gevoerd. De resultaten uit de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot wijzigingen in de planvorming.

### 6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen, van 24 februari tot en met 6 april 2020. De

zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage opgenomen Zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Wel hebben de zienswijzen geleid tot scherpere regels inzake privacy en dakvorm. De zienswijzen zijn daarom gegrond verklaard voor zover het gaat om privacy. Voor de overige punten (massa, functie, geluid, verkeer/parkeren, planschade) zijn de zienswijzen ongegrond. Daarnaast is ambtshalve een wijziging in de regels aangebracht, waarin de maximale dakhelling voor het hoofdgebouw (30 graden) is voorgeschreven.

Het bestemmingsplan is vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

