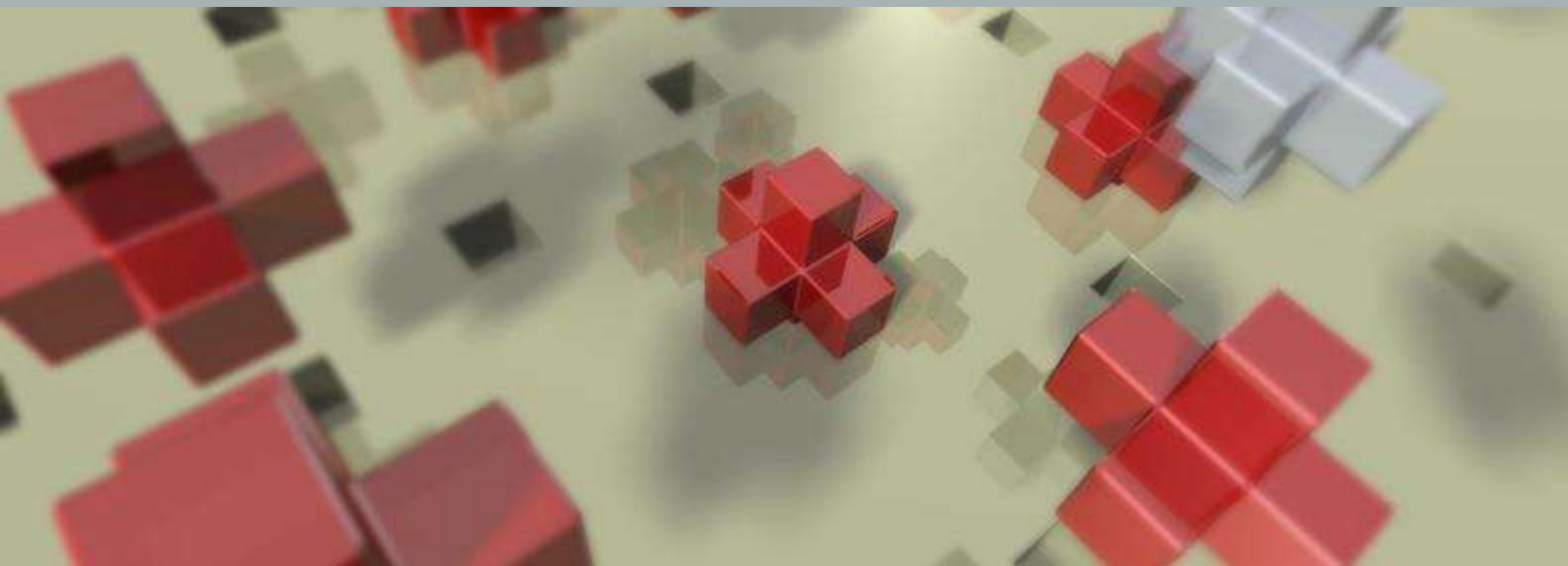


Bestemmingsplan RvR-woning De Louwstraat, Schaijk
Gemeente Landerd
Vastgesteld



Bestemmingsplan RvR-woning De Louwstraat, Schaijk
Gemeente Landerd
Vastgesteld

Rapportnummer:	P03455
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.BPsch2021DeLouwOng-VG01
Datum:	30 september 2021
Projectteam BRO:	JRi, MvDn, RTa, SvdS, TAU
Concept:	januari 2021
Ontwerp:	april 2021, mei 2021
Vastgesteld:	30 september 2021
Trefwoorden:	Ruimte-voor-ruimte, Schaijk, gemeente Landerd
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	6
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUASPECTEN	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Flora en fauna	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.5 Geurhinder	26
4.6 Bodem	27
4.7 Water	28
4.8 Verkeer en parkeren	30
4.9 Geluid	31
4.10 Luchtkwaliteit	33
4.11 Externe veiligheid	34
4.12 Gezondheid	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Plansystematiek	39
5.3 Bestemmingen	41

6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Omgevingsdialoog	43
6.2.2 Vooroverleg	44
6.2.3 Inspraak	44
6.2.4 Vaststellingsprocedure	44

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsontwerp
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3: Quicksan Archeologie
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 6: Bodemonderzoek 2011
- Bijlage 7: Historische toets vrijstelling bodemonderzoek
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 9: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe woning te ontwikkelen op het perceel gelegen tussen De Louwstraat 10a en 12 te Schaijk, gemeente Landerd. De locatie bestaat momenteel uit een verruigde weide. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeente Landerd op 23 mei 2013 is het perceel bestemd als 'Agrarisch - 2'. Op percelen met een dergelijke bestemming is de bouw van een woning niet toegestaan. Derhalve is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij gebruik wordt gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Voor het betreffende perceel heeft de gemeente Landerd op 2 mei 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming en het toevoegen van een woning op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan De Louwstraat te Schaijk, tussen de nummers 10a en 12. Kadastraal staat de locatie bekend als Schaijk sectie C, nummer 6317 en heeft een totale oppervlakte van 2.350 m². Het plangebied ligt ten zuidwesten van Schaijk, tegen de kern en ten noorden van de Rijksweg N324. De Louwstraat is een bebouwingslint net buiten de kern Schaijk in het buitengebied en sluit in westelijke richting aan op het bedrijventerrein De Louwstraat.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 1.2 Begrenzing van het plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 mei 2013 door de gemeente Landerd het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – 2', en kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast kent de planlocatie de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

De bestemming 'Agrarisch - 2' maakt het niet mogelijk om de voorgestane Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan De Louwstraat, ten zuidwesten van Schaijk, tegen de kern en ten noorden van de Rijksweg N324. Vanuit hoger schaalniveau bekeken vormt de Louwstraat een lint dat vanuit Schaijk parallel ten noorden van Rijksweg N324 ligt. Oorspronkelijk vormde de Louwstraat de grens tussen het heidegebied ten zuiden en landbouwgronden ten noorden. Het lint is reeds verdicht waardoor de visuele relatie met het achterliggend landschap grotendeels is verdwenen (deels door komst bedrijventerrein en ontwikkeling bospercelen). In dit deel van buitengebied zijn tal van functies m.b.t. sport, recreatie en bedrijvigheid ondergebracht. Zo is er een schutterrij en scouting, B&B en vakantiepark in de nabije omgeving te vinden. Te midden van het lint ligt aan de noordzijde een klein bedrijventerrein. De bebouwing is veelal van recente datum.

Het perceel zelf bestaat geheel uit verruigde weide, figuur 2.1 toont het plangebied in de huidige situatie. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Louwstraat en vervolgens tegen een boskavel, aan de oost- en westzijde begrenst door tuinbeplanting en afscheidingen. De beplanting aan de randen bestaat overwegend uit Els, Populier en Eik. Het gebied watert af naar de greppel die grenst aan de noordzijde van het eigendom.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: BRO)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel tussen De Louwstraat nummer 10a en 12 te herbestemmen naar 'Wonen' en om hier een vrijstaand woonhuis (Ruimte-voor-Ruimte) op te richten.

Stedenbouwkundige inpassing

De vrijstaande woning wordt gericht en georiënteerd op de Louwstraat en wordt uitgevoerd als één bouwlaag met kap. Het hoofdgebouw krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 7 meter. De inhoud van het hoofdgebouw wordt 750 m³, daarnaast worden er nog bijgebouwen opgericht. Parkeren vindt plaats op eigen terrein conform de parkeernormen. In verband met de openbare bomen in de berm is de inrit zo veel mogelijk midden tussen bestaande bomen voorgesteld.

Om het initiatief in lijn te brengen met de omgeving is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken hoe de positionering van bestaande woningen zich verhouden tot de Louwstraat. Een veldbezoek en bureaustudie o.b.v. de BAG¹ en BGT² maakt inzichtelijk dat de rooilijnen van de individuele woningen aan de Louwstraat variëren, al is een korte afstand van hoofdgebouwen tot aan de voorste perceelgrens eerder regel dan uitzondering. Aan de westzijde van de planlocatie zijn enkele woningen zelfs nagenoeg op deze grens gebouwd. Dit heeft te maken met een brede verkeerbepemming, waardoor er toch voldoende afstand wordt ervaren tussen de woningen en de weg.

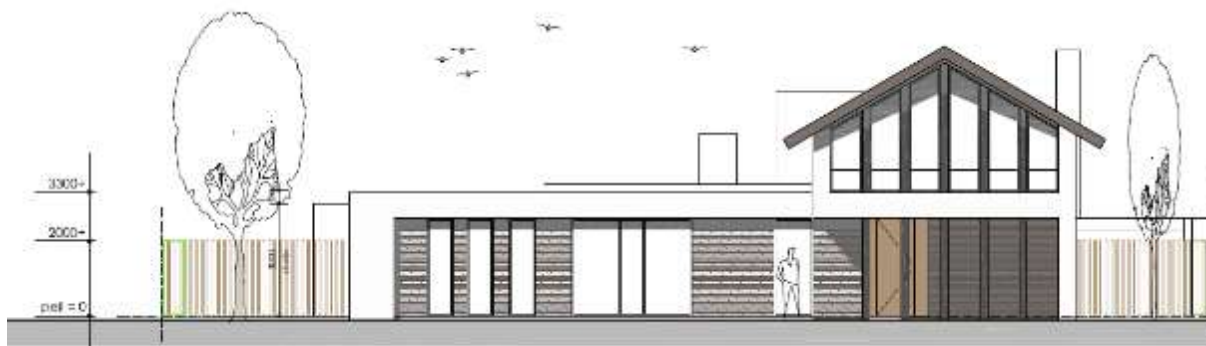
Vanuit ruimtelijk perspectief is het relevanter om te kijken naar de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de weg. In de directe omgeving van het plangebied, tussen de adressen De Louwstraat 10 tot en met De Louwstraat 20 is er sprake van een duidelijke wisselende voorgevelrooilijn. Kenmerkend voor De Louwstraat is ook de ruime onderlinge afstand tussen de woningen, waardoor het lint groen en vrij extensief aandoet. Door de knikken in de weg, de ruimte afstanden tussen woningen en wisselende gevelsprongen tot aan De Louwstraat is een gevarieerd en divers wegbeeld ontstaan.

De kenmerkende gevelsprongen en ruime afstand tot naastgelegen woningen wordt ook binnen de planlocatie overgenomen. De woningen aan weerszijden van de planlocatie staan op 7 meter (nr. 10A) en 12 meter (nr. 12) uit de voorste perceelsgrens, met een tussenafstand van ca. 40 meter. Wanneer hier een nieuwe woning tussen wordt geplaatst zal dit vrij krap aanvoelen in vergelijking met de rest van het lint. De voorgevel op gelijke hoogte als de belendende woningen (7-12 meter uit de grens) is daarnaast vanwege het behoud van de variatie in het lint ongewenst.

Om ruimte te houden tussen de hoofdgebouwen is het voorstel de nieuwe woning verder op het perceel te plaatsen op ruime afstand van de weg. Hierbij geldt wel dat de voorgevelrooilijn van de woning niet verder dan de achtergevels van de belendende woningen mag komen te liggen. Hiermee komt de nieuwe voorgevelrooilijn op ca. 15 meter uit voorste perceelsgrens te liggen. Op deze manier blijft er sprake van behoud aan variatie in het lint. Figuur 2.2 toont een impressie van de voorgevel. In de bijlagen zijn tevens gedetailleerde tekeningen van de gevels en plattegronden van de woning opgenomen. De bouwplannen zijn reeds met gemeente besproken en door de gemeente en de welstandscommissie akkoord bevonden.

¹ Basisregistratie Adressen en Gebouwen - Kadaster

² Basisregistratie Grootchalige Topografie - Kadaster



Figuur 2.2 Impressie voorgevel (bron: Daverveld Architecten)

Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Figuur 2.3 toont de landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens opgenomen in de bijlagen.

Uitgangspunt voor het landschappelijk inpassen is 'gebruik maken van de gebied specifieke inrichtingselementen waarmee wordt bijgedragen aan het kleinschaliger, gevarieerder en herkenbaarder maken van het 'T Gaal'. Hiervoor is gekeken naar de structuurdragers van het landschap en de aanwezige kwaliteiten op het perceel zelf. De ontwerpmaatregelen³ voor de inrichting zijn als volgt:

1. Aanplant struweelhaag

Karakteristiek in de omgeving zijn van oorsprong de erfbeplantingen, veelal diverse opgaande groene beplantingsstructuren langs de perceelranden zorgen voor een aangenaam, afwisselend en (bio)divers landschap. Als onderdeel van de inpassing wordt voorgesteld langs de zuidelijke perceelsgrens een struweelhaag aan te brengen. Doordat er op naastgelegen perceel eenzelfde structuur te vinden is ontstaat met het aanplanten een eenduidige en soortenrijke overgangssituatie naar achtergelegen weide. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid, voedsel en creëren daarmee een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten.

2. Aanleg hoge haag

Als overgang naar zijdelingse percelen (nr. 10a en 12) is een hoge haag opgenomen (max. 2 meter hoog). Bestaand uit inheems plantgoed (*Fagus sylvatica*) zorgt dit voor voldoende privacy met tevens een gebiedseigen groene uitstraling.

3. Aanleg lage haag

Een lage haag op het voorterrein definieert het voorerf. Deze 1 meter hoge haag zorgt voor een verzorgd beeld waarbij voldoende zicht op het perceel gewaarborgd blijft. Langs de straatzijde wordt voorgesteld een bredere maat van 1 meter aan te houden.

³ Cf. recept 'T Gaal – Landschapsbeleidsplan Landerd

In verband met de openbare bomen in de berm is de inrit zo veel mogelijk midden tussen de bomen voorgesteld, door in ieder geval minimaal 6,5 meter uit de westelijke perceelsgrens te blijven (en daarmee exact te midden van de bestaande bomen) wordt voorkomen dat de wortels bij aanleg worden beschadigd en er in de toekomst geen belemmeringen ontstaan door groei stamomtrek.

4. Solitaire erfboom

Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt op het voorerf een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') geplant. Het planten van een solitair markeert het erf en refereert naar het gebruik van erfbomen in landelijk gebied.

De nieuwe ontwikkeling aan de Louwstraat kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen zowel landschappelijke als stedenbouwkundig worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zorgt voor de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan en het vervolgens blijvend in stand houden en beheren en onderhouden hiervan.



Figuur 2.3 Landschappelijk inpassingsplan

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

Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt de woning landschappelijk ingepast en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁴

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

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt de ontwikkeling van één woning mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met één woning dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

⁴ O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

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

Doorwerking plangebied

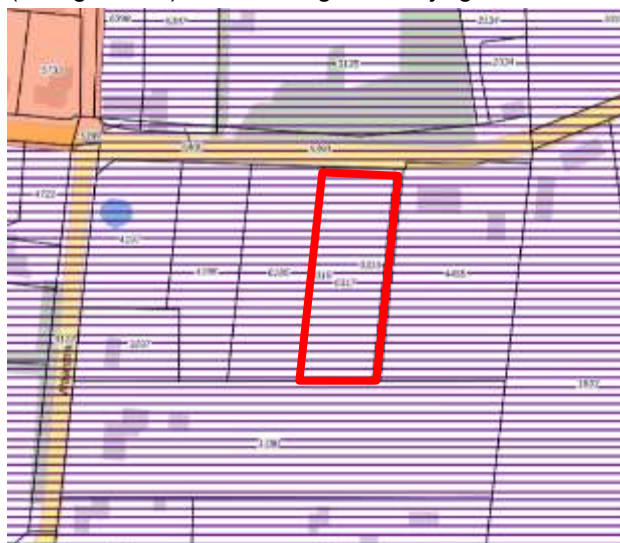
De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' (zie figuur 3.1) en 'Gemengd landelijk gebied'.



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

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

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied geeft aan dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen is *artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte* van toepassing.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt en is de realisatie van woningen onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie waar de woningbouw plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie ligt. De verordening omschrijft een bebouwingsconcentratie als 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De locaties van de bouwkvavel ligt net ten zuiden van de bebouwde kom van Schaijk, het plangebied kan gezien worden als kernrandzone. Derhalve maakt het plangebied onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie en voldoet het aan deze voorwaarde. Bovendien is het plangebied volgens de Structuurvisie Landerd gelegen in een bebouwingsconcentratie, zie hiervoor ook figuur 3.3.

Ook dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bouwttitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte (ORR). Met de aanschaf van een bouwttitel is voldaan aan deze eis uit de Interim Omgevingsverordening.

Middels het landschappelijk inpassingsplan wordt het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten en structuren zoveel mogelijk behouden blijven, zie paragraaf 2.2 en het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen. Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning mogelijk gemaakt, er is derhalve geen (aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Lid 1 - Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. de nieuwvestiging:
 1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
 2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
 3. is bezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Zoals hierboven reeds beschreven is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie. Bij de nieuwvestiging van de woning wordt middels een landschappelijke inpassing bijgedragen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Daarnaast is er sprake van een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woning, er is immers een Ruimte-voor-Ruimtekavel aangekocht van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een ruimte voor ruimte ontwikkeling. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Landerd

Op 28 februari 2019 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd vastgesteld. Met deze structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn. Het thema 'wonen en zorg' staat hoog op de agenda. De Gemeente Landerd hanteert een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

De Structuurvisie geeft aan dat aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd een belangrijke kracht is. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk. Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet zich op:

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

De gemeente Landerd wil sturen op behoefte en kwaliteit. Ten aanzien van de behoefte en kwaliteit zijn voor Landerd de volgende mogelijkheden geformuleerd:

- handhaving van huidige woningtypologie, maar met een lager prijs- en kwaliteitsniveau;
- het aanbrengen van meer variatie in woningtypen, prijscategorieën en huur/koopverhouding op de nieuwbouwlocaties;
- een langere fasering van het nieuwbouwprogramma.

Doorwerking plangebied

Met voorgestane ontwikkeling wordt een (kleine) uitbreiding aan het bestaande lint De Louwstraat mogelijk gemaakt. Dit is in principe mogelijk binnen de structuurvisie. In figuur 3.3 is een uitsnede van de

Structuurvisie Landerd opgenomen, het plangebied is wit omcirkeld. Uit de figuur blijkt dat het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, het volgende artikel is van toepassing:

8.5.1 Wonen - bebouwingsconcentraties

De gemeente Landerd kent veel bebouwingsconcentraties, waarvan de meeste (10 stuks) de volledige kern Zeeland omsluiten. De overige 5 bebouwingsconcentraties liggen rondom Schaijk en Reek en tussen beide dorpen. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden.

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

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

Het realiseren van de woning onder voorwaarden mogelijk. Het initiatief moet passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en er moet voldaan worden aan het parkeerbeleid. Met het voorliggende plan wordt een particulier initiatief ondersteund en wordt er slechts één woning toegevoegd. De woning is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als zachte capaciteit. Met een zachte capaciteit van 292 woningen en een harde capaciteit van 147 woningen in de gemeente Landerd is er nog voldoende ruimte in het woningbouwprogramma. Het plan is in lijn met de Woonvisie. Er worden conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, zie hiervoor ook paragraaf 4.8.



Figuur 3.2 Uitsnede Deelgebiedenkaart Structuurvisie Landerd

Daarnaast dient aandacht besteed te worden aan het landschap, derhalve is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Middels het landschappelijk inpassingsplan wordt het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving en draagt de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Tevens dien het plan niet in strijd te zijn met de wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en vormen geen belemmering. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Landerd.

Landschapsbeleidsplan Landerd

Het landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 zet in op een algehele landschapsverbetering. Het heeft onder andere als doel de keuzes in de structuurvisie Landerd te ondersteunen. De doelen van het Landschapsbeleidsplan zijn:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn.
- Versterken van diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap.
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit.
- Versterken en onder de aandacht brengen van bijzondere gebieden.
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd.
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn.
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

De visie is verbeeld op een kaart. Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden door de verschillen in hoogte, waterhuishouding, ontginningsgeschiedenis en bodemvruchtbaarheid te benoemen. Per deelgebied is vervolgens aangegeven wat het gewenste beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep zijn. Medewerking aan initiatieven wordt verleend wanneer een initiatief bijdraagt aan het realiseren van de duurzame nieuwe landschapsstructuur die noodzakelijk is om nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk op verantwoorde wijze in hun omgeving in te bedden. Waarbij voldaan moet worden aan het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het deelgebied 't Gaal. Een gebied dat zijn identiteit ontleent aan de ligging op de overgang van de hoger gelegen Reekse bossen naar de uiterwaarden van de Maas. Vanaf dit landschappelijke bebouwingslint zijn diverse verre doorzichten naar het achterland beleefbaar. Het is een verfijnd, oud, kleinschalig en afwisselend landschap met van oudsher boerenbedrijven langs het lint. Het mozaïek en afwisseling zijn de voornaamste kenmerken die dit gebied haar eigen kleur geeft.

Om te kunnen beoordelen hoeveel, en wat voor type ontwikkelingen waar passend zijn is gekeken naar de draagkracht per deelgebied. 't Gaal valt, met een fijnmazig netwerk van landschapsstructuren, onder de categorie cultuurlandschap welke wel tegen een stootje kan maar kamt met beperkte opnamecapaciteit. Daarnaast zijn in het landschapsbeleidsplan per deelgebied landschapselementen voorgeschreven, die helpen bij het gebiedseigen inpassen van het beoogde plan. De volgende elementen zijn toepasbaar om binnen 't Gaal aan landschapsversterking bij te dragen:

- aanplant kleinschalige erfbeplanting;
- droge hagen, minimale lengte 20m;
- struweelhaag;
- solitaire erfbeplanting.

Met voorgestane ontwikkeling wordt een woning gerealiseerd op een weide gelegen tussen twee bestaande woningen. In het plan dient aandacht besteed te worden aan de versterking van de kwaliteit van het landschap. Derhalve is er een landschappelijk inpassingsplan met ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en de aanleg van landschapselementen.

Uitgangspunt voor het landschappelijk inpassen is 'gebruik maken van de gebied specifieke inrichtingselementen waarmee wordt bijgedragen aan het kleinschaliger, gevarieerder en herkenbaarder maken van het 't Gaal'. Hiervoor is gekeken naar de structuurdragers van het landschap en de aanwezige kwaliteiten op het perceel zelf. Als aan de voorwaarden uit het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Woonvisie gemeente Landerd

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

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

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

Doorwerking plangebied

Met het voorliggende plan wordt een particulier initiatief ondersteund, er wordt slechts één woning toegevoegd en heeft derhalve weinig invloed op het woningbouwprogramma. Bovendien is de woning reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als zachte capaciteit. Met een zachte capaciteit van 292 woningen en een harde capaciteit van 147 woningen in de gemeente Landerd is er nog voldoende ruimte in het woningbouwprogramma. Ook gelet op de nieuwe provinciale prognoses van september 2020 houdt dit stand. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie.

4. MILIEUASPECTEN

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één extra woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte-woning valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheid in dit geval is het ontwikkelen van één ruimte-voor-ruimte-woning. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

De beoogde ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

De 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 2022 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.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

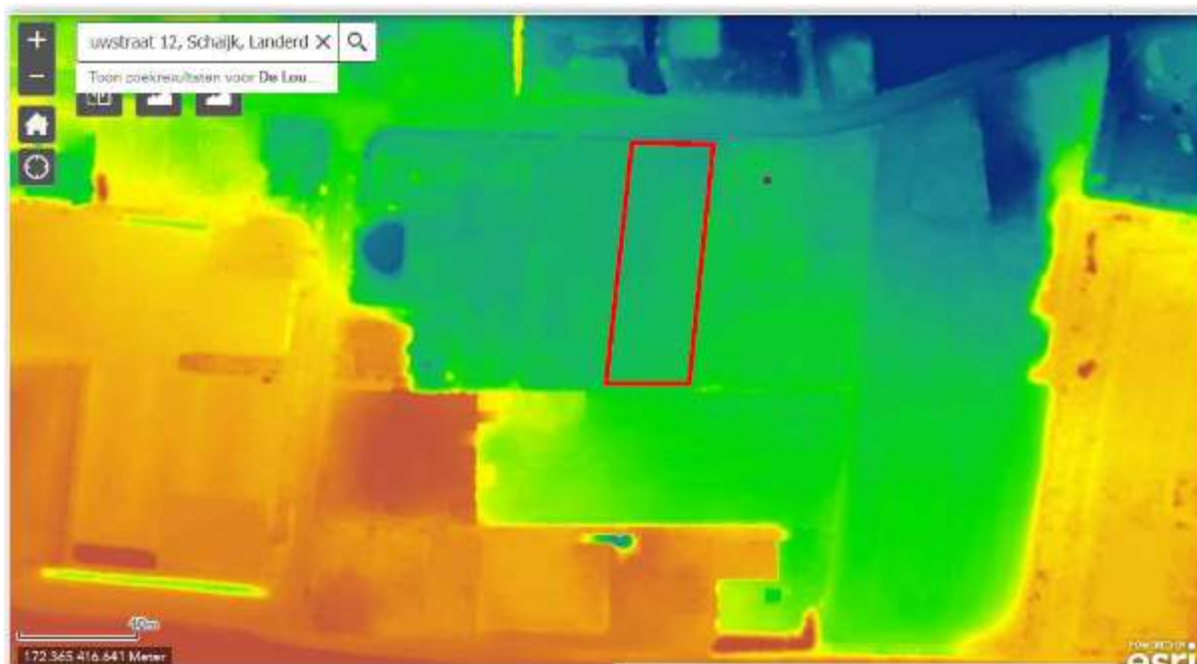
Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Voor bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm dient naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate vastgesteld te worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen tussen De Louwstraat 10a en 12. In 2011 was de eigenaar (destijds) van de gronden voornemens om ter plaatse van een groot perceel (ten westen van nummer 12) twee woningen te realiseren. De woning aan De Louwstraat 10a is ontwikkeld tot woonperceel en daar is inmiddels een nieuwe woning gerealiseerd. De gronden van onderhavig plangebied zijn uiteindelijk niet herbestemd naar wonen, maar deze gronden zijn wel meegenomen in bepaalde omgevingsonderzoeken, zoals in een archeologische quickscan. In 2011 is door archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf een archeologische quickscan gedaan, dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Een afzonderlijk onderzoeksrapport van De Louwstraat (nr. 12) bestaat niet. Alleen een samenvattende tabel geeft een advies weer, dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

In de archeologische quickscan is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie Louwstraat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Gezien onderhavig plangebied gedeeltelijk betrekking heeft op de onderzoekslocatie uit de archeologische quickscan kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. De reden hiervoor is het feit dat de bodem in het verleden tot op grotere diepte is afgegraven, waardoor geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens is mede op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (als figuur 4.1 bijgevoegd) vrijstelling voorstelbaar.



Figuur 4.1 Afbeelding van het Actueel hoogtebestand Nederland, plangebied rood omkaderd.

Op de kaart in figuur 4.1 is duidelijk te zien dat tussen oranje (hoog) en groen/blauw (laag) scherpe en rafelige randen te zien zijn die duiden op afgraving van de hoge delen. De kans is groot dat het gebied in het verleden is vergraven of ontgrond. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' kan zoals bij het naastgelegen perceel worden verwijderd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Cultuurhistorie

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

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

Het plangebied is gelegen in de 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat

uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. In de omgeving is de Rijksweg N324 gelegen, welke een hoge waarde kent. Het betreft een opvallend lange en gave laan van eiken, daterend van omstreeks 1890.

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. En doet geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. Tevens blijven omliggende wegenstructuren onveranderd. Met de realisatie van de woning wordt er bijgedragen aan de bestaande variatie in bebouwing en ligging van de rooilijnen aan de Louwstraat. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is 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. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Sint Jansberg", bevindt zich op circa 18 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woonhuis en bijgebouwen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Dit komt overeen met de publicatie van de Rijksoverheid "Handreiking woningbouw en AERIUS" (januari 2020). Hierin staat vermeldt dat voor zowel de aanleg als het gebruik van tot 50 woningen op minimaal 7 kilometer afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de toename aan stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/j betreft. Gezien het de aanleg en het gebruik van 1 woning betreft op meer dan 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied is een toename op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. 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. 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 150 meter ten oosten van het plangebied. Gezien er reeds bebouwing tussen en het plangebied en dit onderdeel van de NNB aanwezig is en de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten

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

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

- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Tabel 4.1 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentiële aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend op de bomenrij parallel met De Louwstraat te worden vermeden	Licht heeft een verstorende werking op vleermuizen
	Vliegroutes				
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

In de bijlagen is de volledige quickscan flora en fauna opgenomen, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies. In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen 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 in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij parallel met De Louwstraat te worden vermeden;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een gemengd buitengebied met in de omgeving verschillende functies en bedrijvigheid, o.a. een recreatieterrein (dagrecreatie) aan de overzijde en het bedrijventerrein aan De Louwstraat. Derhalve is er sprake van een gebied met functiemenging waardoor de richtafstanden met een stap verlaagd mogen worden. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. Hieronder worden de dichtstbijzijnde en relevante vormen beschreven en geanalyseerd.

Schutsboomstraat 69A

Op 120 meter ten westen van het plangebied is op Schutsboomstraat 69A een goederenwegvervoerbedrijf (> 1.000 m²) gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 100 meter en 50 meter tot gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan, er is geen sprake van milieuhinder.

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Schutsboomstraat 71a

Op 200 meter ten westen van het plangebied is op Schutsboomstraat 71a een bedrijf gevestigd, waarbij het pand te huren is voor evenementen. Voor dit type bedrijf geldt milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter en 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan, er is geen sprake van milieuhinder.

Industriepark 30B

Op 250 meter van het plangebied is op Industriepark 30B een bedrijf gevestigd dat velgen repareert. Voor dit type bedrijf geldt milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter en 0 meter tot gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan, er is geen sprake van milieuhinder.

Verder zijn er in de (directe) omgeving geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op onderhavige ontwikkeling omdat er altijd aan de richtafstand wordt voldaan. Vice versa heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.5 Geurhinder

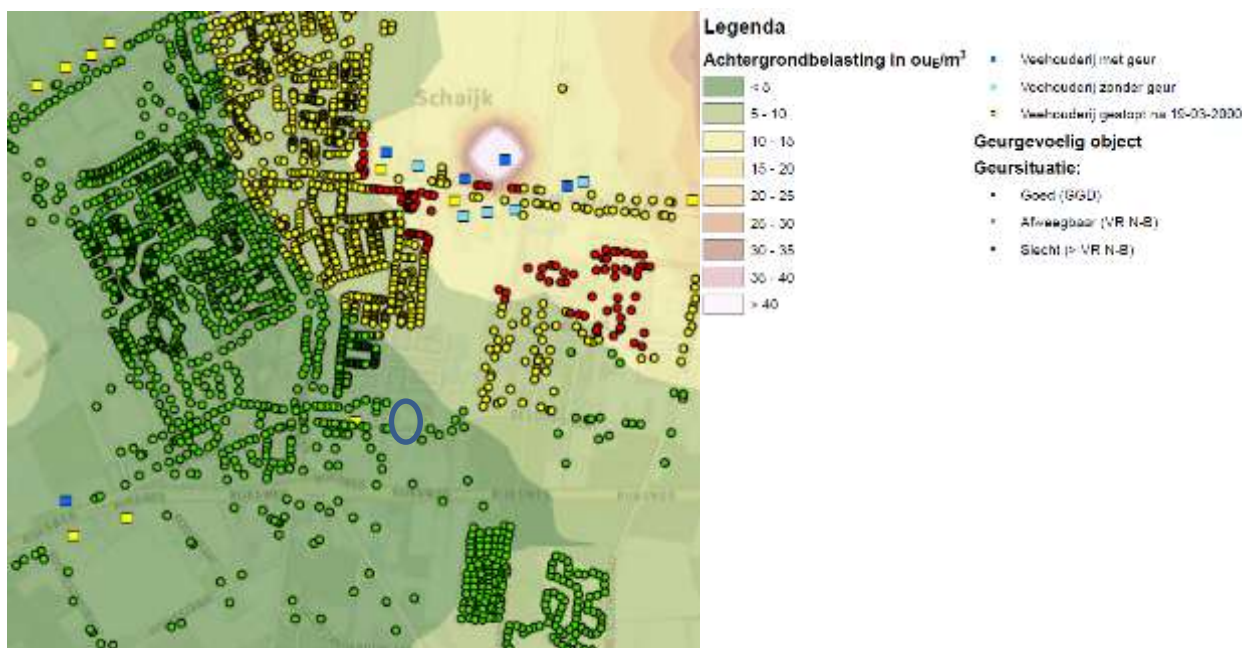
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de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

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. In 2020 is door de Omgevingsdienst Noord Brabant de (geactualiseerde) Regionale geurkaart ODBN-regio opgesteld.

Doorwerking plangebied

Rondom het plangebied zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In figuur 4.2 is een uitsnede weergegeven van de Regionale geurkaart van de ODBN. Deze kaart toont dat ter plaatse van het plangebied (blauw omcirkeld) de gecumuleerde geurbelasting <5 OUE/m³ is, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.2 Uitsnede regionale geurkaart ODBN-regio 2020 (bron: ODBN)

4.6 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Middels het beoogde plan om een woning te bouwen wordt een 'gevoeligere' functie gerealiseerd. Wanneer er een milieugevoelige functie wordt gerealiseerd dient aangetoond te worden dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Het plangebied is gelegen tussen De Louwstraat 10a en 12. Zoals reeds in paragraaf 4.2 beschreven, was in 2011 de eigenaar (destijds) van de gronden voornemens om ter plaatse van een groot perceel (ten westen van nummer 12) twee woningen te realiseren. De woning aan De Louwstraat 10a is ontwikkeld tot woonperceel en daar is inmiddels een nieuwe woning gerealiseerd. De gronden van onderhavig plangebied zijn uiteindelijk niet herbestemd naar wonen, maar deze grond is wel meegenomen in bepaalde omgevingsonderzoeken, zoals in een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek is in 2011 uitgevoerd door Agel Adviseurs, het onderzoek is opgenomen als bijlage. Uit dit onderzoek bleek dat de grond licht verontreinigd is, wat geen consequenties heeft voor de ontwikkeling. Destijds is aangegeven dat blijkt dat op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en dat onderzoekslocatie geschikt is voor woningbouw.

In de bijlage bij deze toelichting is het ingevulde formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' opgenomen. Hierin is een verklaring opgenomen dat in de jaren na het onderzoek er geen bodemvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden danwel aanwezig zijn geweest. Waardoor geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Water

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.

Beleidskader

De Europese Commissie verplicht alle lidstaten elke zes jaar over het watersysteem te rapporteren in een beheerplan per stroomgebied, het SGBP. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Voor waterschap Aa en Maas gaat dit om het SGBP voor het Nederlandse deel van het Maasstroomgebied. Het tweede SGBP is van kracht van 2016 tot en met 2021. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen.

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Voor de periode 2016-2021 is een nieuw Waterbeheerplan (WBP) opgesteld met de te bereiken doelen, hoe te bereiken en met welke partners (gemeenten, ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het Rijk). 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 drie Brabantse waterschappen hebben een gezamenlijke keur opgesteld. 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 en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Bij kleine plannen is geen compensatie verplicht. Voorheen gold voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m² of grotere afkoppelplannen dat compensatie noodzakelijk is. Vanaf 26 maart 2021 is dit beleid gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht geldt. Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een locatie berekend worden. Maatwerkoplossingen voor de waterberging (60 mm is het maximum en geldt als vertrekpunt) zijn alleen toegestaan als deze worden berekend en aangetoond volgens de rekenregels van de Brabantse waterschappen.

Bij nieuwbouw en herinrichting wordt maximaal ingezet op afkoppeling/niet aansluiten van verhard schoon oppervlak en infiltratie van hemelwater in de bodem. Infiltratie mag echter niet leiden tot

grondwateroverlast in stedelijk gebied. Als infiltratie niet mogelijk of wenselijk is, dient voorkomen te worden dat bij planontwikkeling water versneld wordt afgevoerd.

Doorwerking plangebied

Aeres Milieu heeft een rapportage met de onderbouwing van het wateraspect opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. In deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven. De rapportage is opgenomen als bijlage, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies.

Grondwater

Op het huidige braakliggende terrein langs de Louwstraat tussen nummer 10A en 12 is het voornemen om een woning met bijgebouw te realiseren. Het plangebied kent een klein hoogte verschil van zuid (15,1 m +NAP) naar noord (14,9 m +NAP). Volgens de bodematlas van Brabant is de grondwatertrap in het plangebied VIII, met een GHG meer dan 140 cm onder maaiveld. Uit het dinoloket blijkt dat het grondwater in de omgeving op ca. 11,8-10,2 meter +NAP bevindt (ca. 4 m-mv). Ter plaatse wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de benodigde drooglegging (0,7 m onderzijde vloer bij gebouwen en 0,5 m voor tuinen). Grondwater vormt ter plaatse geen overlast (ca. 4 m-mv). Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil van 10-20 cm boven het maaiveld aangehouden te worden.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover bekend, geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Bij het planvoornemen (nieuwbouw woning) en door het voldoen aan de milieu hygiënische randvoorwaarden is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Tussen de Louwstraat en het plangebied is een kleine greppel aanwezig die water van de weg opvangt. Verder is er geen oppervlaktewater aanwezig binnen en nabij het plangebied. Hierdoor is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

Momenteel is het plangebied braakliggend en is er geen afvalwatervoorziening aanwezig. De omliggende woningen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de realisatie van de nieuwbouw zal er een DWA-stelsel worden aangelegd binnen het perceel zodat het afvalwater gescheiden kan worden aangeboden aan de gemeente. Voor de aansluiting van het afvalwater op het gemeentelijk stelsel dient bij de gemeente Landerd een aansluiting aangevraagd te worden (omgevingsvergunning). De bouw van de woning geeft een beperkte significante toename aan afvalwater. Dit kan in het bestaande stelsel verwerkt worden. Het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden.

Hemelwater

Binnen het plangebied is het mogelijk om (ondergrondse) infiltratievoorzieningen aan te leggen. Naar verwachting is er een zandbodem aanwezig met een goede doorlatendheid. Het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Hiervoor is er binnen het plangebied genoeg ruimte aanwezig. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de lage grondwaterstanden, verwachte zeer goede doorlatend-

heid, de ruimte op de kavel voor een infiltratievoorziening en door rekening te houden met de algemene aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling.

In de huidige situatie is geen verhard oppervlak aanwezig, dus voor al het nieuw aan te leggen oppervlak dient op eigen terrein een infiltratievoorziening aangelegd te worden zodat geen wateroverlast ontstaat vanuit de planontwikkeling.

Op basis van het schetsontwerp is ervan uitgegaan dat het verhard toeneemt met circa 1.175 m². In deze berekening is ervan uitgegaan dat ca. de helft van het plangebied wordt verhard. Voor de toename in verhard oppervlak moet er voorziening voor de berging/verwerking van circa 70,5 m³ (bui van 60 mm) aangebracht te worden binnen het plangebied. Hierbij is geen rekening gehouden met aanvullende maatregelen zoals een grind/halfverharding ter plaatse van de oprit.

De hemelwaterverwerking kan eenvoudig ingepast worden door een gedeelte van de tuin verlaagd aan te leggen waarin het water kan infiltreren. Een andere oplossing is de aanleg van een greppel. Ondergrondse voorzieningen zoals een it-riool of kratten zijn ook toepasbaar maar gezien de grootte van het perceel kan eenvoudig een bovengrondse voorziening aangelegd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de benodigde gronddekking op een ondergrondse voorziening, een luchtuitlaat en best ook een voorzuivering om dichtslibben van de voorziening te vermijden.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Bij het definitieve bouwplan (voorafgaand aan de omgevingsvergunning) dienen het HWA- en DWA-stelsel nader uitgewerkt te worden samen met de toekomstige maaiveldprofilering (welke bij voorkeur afloopt naar de infiltratievoorziening of het groen op eigen perceel. De uiteindelijke infiltratievoorziening voor het definitieve toekomstig verhard oppervlak dient hierop ook aangegeven te worden. De definitieve grootte van de infiltratievoorziening wordt berekend door m² bijkomend verhard oppervlak te vermenigvuldigen met 0,06 (bui van 60mm).

4.8 Verkeer en parkeren

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

De gemeente Landerd heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019. Het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt. Voor de te hanteren parkeernormen sluit de gemeente aan bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte.

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie

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

Voor vrijstaande koopwoningen is de verkeersgeneratie in buitengebied, weinig stedelijk gebied per woning gemiddeld 8,2 per woning. Voor de vrijstaande koopwoning is de verkeersgeneratie 8,2 motorvoertuigen per etmaal. De Louwstraat en de omliggende infrastructuur kan een dergelijke verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte verwacht.

Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld d.d. 27 juni 2019. Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond. Voor vrijstaande woningen zijn gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning vereist.

Voor de vrijstaande koopwoning dienen er 2,3, afgerond 2, parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is ruim voldoende ruimte om het aantal benodigde parkeerplaatsen te realiseren. In de inrichtingstekeningen zijn 2 parkeerplaatsen ingetekend. Er worden conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is de realisatie van voldoende parkeernormen conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' geborgd.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

In het kader van de nieuwbouw aan De Louwstraat is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van De Louwstraat en de Rijksweg N324. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies.

De Louwstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van De Louwstraat is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Landerd kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nieuwe woning een open plaats tussen bestaande bebouwing opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffingaanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Het onderzoek toont aan dat de nieuwe woning beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, onder andere de linker- en rechtergevel zijn geluidluwe gevels.
- Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In de onderzoeksrapportage op pagina 12, tabel 4.3 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Rijksweg N324

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van Rijksweg N324 is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Landerd kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nieuwe woning een open plaats tussen bestaande bebouwing opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het onderzoek toont aan dat de nieuwe woning beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, onder andere de linker- en rechtergevel zijn geluidluwe gevels.
- Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste

geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In de onderzoeksrapportage op pagina 12, tabel 4.3 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Conclusie

Een hogere waarde procedure moet worden doorlopen om het plan juridisch mogelijk te maken. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege het verkeer op De Louwstraat en de Provincialeweg N324. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege het verkeer op De Louwstraat en de Provincialeweg N324 is voor beide wegen 51dB inclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidshinder.

4.10 Luchtkwaliteit

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

Toetsingskader

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

Doorwerking plangebied

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

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15854941	18.6	17.7	6.2	10.6	2020
15854960	19.2	17.8	6.2	10.6	2020
15854957	18.2	17.7	6.2	10.6	2020
15854939	19.5	17.8	6.2	10.7	2020
15854946	18.7	17.7	6.2	10.6	
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.2: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

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

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid 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.

Overige wet- en regelgeving

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

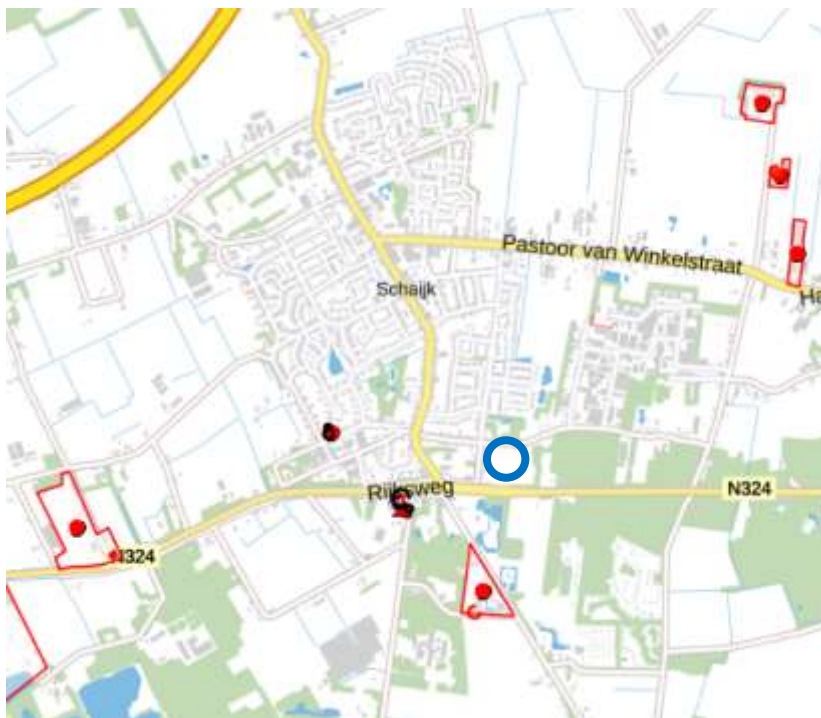
Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen.

Risicovolle bedrijvigheid

De risicokaart geeft aan dat op circa 460 meter ten zuidwesten van het plangebied een tankstation is gelegen. Dit tankstation heeft een vergunde LPG jaardoorzet van $\geq 1.000 \text{ m}^3$. De volgende installaties zijn aanwezig: een vulpunt met een risicocontour PR 10-6 van 35 meter, een LPG-reservoir met een risicocontour PR 10-6 van 25 meter en een LPG-afleverinstallatie met een risicocontour PR10-6 van 15 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is 150 meter. Er wordt voldaan aan de risicoafstanden er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Op circa 550 meter ten zuiden van het plangebied ligt een bovengrondse propaantank van 6.000 liter behorend tot een groothandel in ferrometalen en -halfabrikaten. In de risicokaart is hiervoor geen PR-contour opgenomen. Volgens de VNG-tabel met richtafstanden geldt hiervoor een grootste richtafstand van 50 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.



Figuur 4.3 Risico's in de omgeving van het plangebied (blauwe cirkel) (bron: risicokaart.nl)

Ten westen van het plangebied een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen. De volgende installaties zijn aanwezig: een vulpunt met een risicocontour PR 10-6 van 12 meter, gasflessen

(propan/butaan, 12000ltr, cilinder, 500, open opslag) met een risicocontour van 20 meter en gasfles-
sen (menggas, 2000ltr, cilinder, 40, open opslag) met een risicocontour van 20 meter. Er wordt vol-
daan aan de risicoafstanden, er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voor-
gaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikke-
ling.

4.12 Gezondheid

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

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

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

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

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een ver-
hoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op 1,8 kilometer afstand van het plangebied, aan
de Haagstraat 19 is een geitenhouderij gelegen. Hiermee is er sprake van de aanwezigheid van een
geitenhouderij binnen een straal van 2 km van het plangebied.

De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie
Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen bete-
kenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aan-
vaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich
ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Bra-
bantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'

opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De gemeente Landerd moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Op basis van de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” kan een dergelijke afweging worden gedaan. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht.

Op 1,8 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Haagstraat 19. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 1.528 geiten op de geitenhouderij. De gemeente kan overwegen om mee te werken aan kleinschalige private initiatieven. In onderhavige situatie is het plangebied gelegen in de bebouwde kom tussen nog veel meer andere woningen. Tevens zijn er woningen die dichterbij de geitenhouderij zijn gevestigd.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt dan ook geadviseerd het planvoornemen voor te leggen aan de GGD. Er worden overigens geen gezondheidsbeperkingen verwacht, gezien in de handreiking wordt aangegeven dat negatieve gevolgen voornamelijk optreden daar waar er meerdere veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, die gezamenlijk tot cumulatie leiden. In onderhavige situatie is er sprake van één geitenhouderij in de omgeving. Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende geitenhouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie aan de De Louwstraat. Daarbij wordt de beoogde woning niet dichterbij de geitenhouderij georiënteerd dan bestaande woningen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Landerd een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van een woning ter plaatse van het plangebied. Eventueel kan de gemeente overwegen om een overeenkomst te sluiten met initiatiefnemers waarin zij instemmen met de risico's die horen bij het wonen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Wel wordt geadviseerd het planvoornemen aan de GGD voor te leggen.

Varkens- en pluimveehouderijen

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

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende

spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. In de omgeving van het plangebied zijn geen percelen gelegen die in gebruik zijn door tuinbouwbedrijven.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 4,7 kilometer. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan.

4.13 Duurzaamheid

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

Ten behoeve van de nieuwe woning wordt er een aardwarmtepomp aangelegd, welke zal dienen voor verwarming en verkoeling van de woning. De aardwarmtepomp in combinatie met de aanleg van zonnepanelen zorgt ervoor dat er een energiezuinige woning wordt gerealiseerd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld het realiseren van een vrijstaande woning conform de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het opgestelde inrichtingsplan (landschappelijk inpassingsplan), dat de randvoorwaarden voor de bouw van de woning stelt. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd. Er is gekozen voor een gedetailleerd plan, met enige ruimte voor nadere uitwerking in de positionering van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken onder de gestelde randvoorwaarden. In paragraaf 5.3 wordt dit nader toegelicht.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de regels wordt per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd en welke gebruiksmogelijkheden er worden toegestaan. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangeven. 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 een regels opgenomen, die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, entrees, plinten, overstekende daken, etc. buiten beschouwing worden gelaten bij de regels ten aanzien van het bouwen, voor zover de overschrijding van de bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene procedureregels: in dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de procedureregels
- overige regels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om overige regels en voorwaarden te regelen

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemming, 'Wonen' opgenomen.

Bestemming 'Wonen'

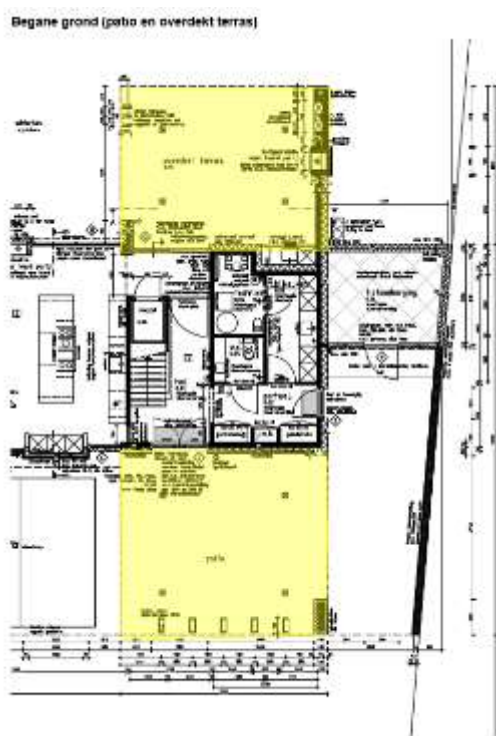
Deze bestemming is opgenomen over het gehele plangebied. De gronden zijn bestemd voor het wonen in één woning, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke toegestaan.

Een gedeelte van het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak. Het hoofdgebouw (één woning) moet binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale hoogte is in de regels vastgelegd. De peil is eveneens vastgelegd op 40 cm boven de kruin van de weg De Louwstraat. Aan het in gebruik nemen van de woning is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, dat de landschappelijke inpassing in het eerstvolgende beplantingsseizoen na het onherroepelijk worden van het plan wordt ingericht conform het als bijlagen bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan en daarna ook blijvend in stand wordt gehouden. Het dak van het hoofdgebouw zal op enkele delen het bouwvlak overschrijden, tussen circa 80-160 cm van het bouwvlak. Deze onderdelen vallen onder de ondergeschikte bouwdeelen nu overstekende daken tot niet meer 2 meter uitsteken.

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze op of achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden en op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Bijgebouwen mogen aan één van de zijden op de zijdelingse perceelgrens gebouwd worden. De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen bij woning bedraagt 3 meter. Aan de voorzijde van het bijgebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk dat de 'esthetische constructie' vanaf het hoofdgebouw wordt doorgetrokken tot en met de voorgevel van de bijgebouwen. Hierdoor zal de bouwhoogte circa 3,30 meter hoog zijn vanwege deze constructie. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen waarbij in deze zone de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.

Erfafscheidingen achter de voorgevel (vanaf de patio) mogen maximaal 2 meter bedragen en voor de voorgevel 1 meter.

De maximale inhoud van de woning mag max. 750 m³ bedragen, ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend. Vanwege het specifieke bouwplan zijn een aantal specifieke bepalingen opgenomen ten behoeve van het wijze van meten voor de inhoud van de woning. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' worden de patio, overdekte terras niet meegerekend bij de berekening van de inhoud van de woning (ter illustratie is hieronder ook een uitsnede opgenomen van het bouwplan met daarin geel gearceerd een verduidelijking voor welke onderdelen van de woning dit wordt bedoeld). Deze uitsnede is tevens opgenomen als bijlage 2 bij de regels. Aanvullend geldt dat voor de uitstekende verdiepingvloer de inhoud wordt gerekend vanaf de bovenzijde ruwe betonvloer.



Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Aanvullend is een regeling opgenomen voor een niet-overdekt zwembad gelegen buiten het bouwvlak. Per perceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor het initiatief is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. In het verslag van de omgevingsdialoog, wat is opgenomen als bijlage bij deze toelichting, staat met welke personen de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. De plannen zijn positief ontvangen. De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

6.2.2 Vooroverleg

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

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

