

Bestemmingsplan

Schutsboomstraat 57, Schaijk

Toelichting



Projectlocatie

Schutsboomstraat 57, Schaijk

Omschrijving project

Herontwikkeling locatie en wijziging bestemming

Projectnummer:

BRK11.R001

Datum en versie rapportage:

4 maart 2021, versie 5

Opdrachtgever

De heer F.L.M. Schimmel
Langstraat 2
5375 KE Reek

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
3.	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	5
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1	Structuurvisie gemeente Landerd	8
3.3.2	Woonvisie 2019-2023 'Wonen in krachtige kernen'	9
3.3.3	Bestemmingsplan 'Kom Schaijk'	10
3.3.4	Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'	11
4.	Ruimtelijke aspecten	12
4.1	Natuur	12
4.1.1	Gebiedsbescherming	12
4.1.2	Soortbescherming	13
4.2	Landschappelijke waarden	14
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	14
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	14
4.3.2	Archeologische waarden	15
4.4	Parkeren, verkeer en ontsluiting	16
4.4.1	Parkeren	16
4.4.2	Verkeer en ontsluiting	16
5.	Milieuaspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Water	18
5.3	Geurhinder	18
5.4	Bedrijven en milieuzonering	19
5.5	Geluid	20
5.5.1	Wegverkeerslawaaai	20
5.5.2	Industrielawaai	21
5.6	Luchtkwaliteit	21
5.7	Externe veiligheid	22
6.	Waterparagraaf	24
6.1	Watertoets	24
6.2	Waterbeleid	24

7.	Uitvoerbaarheid	26
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2	Economische uitvoerbaarheid	26
8.	Juridische verantwoording	27
8.1	Algemene opzet	27
8.2	Toelichting op de verbeelding	27
8.3	Toelichting op de regels	27

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekeningen en visualisatie beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening stikstofdepositie Aeries
Bijlage 3	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Schutsboomstraat 57 te Schaijk (hierna: het plangebied) is een voormalige horecagelegenheid gevestigd die een aantal jaren geleden is uitgebrand en waar momenteel geen activiteiten meer plaatsvinden. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel twee halfvrijstaande woningen te bouwen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' (vastgesteld op 3 juli 2014) van de gemeente Landerd van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd' met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn een maximale bouwhoogte en goothoogte van toepassing van 7 respectievelijk 3 meter. Verder zijn de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'specifieke vorm van wonen - 1' van toepassing en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Het plan voor de bouw van woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en is hiermee dan ook in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

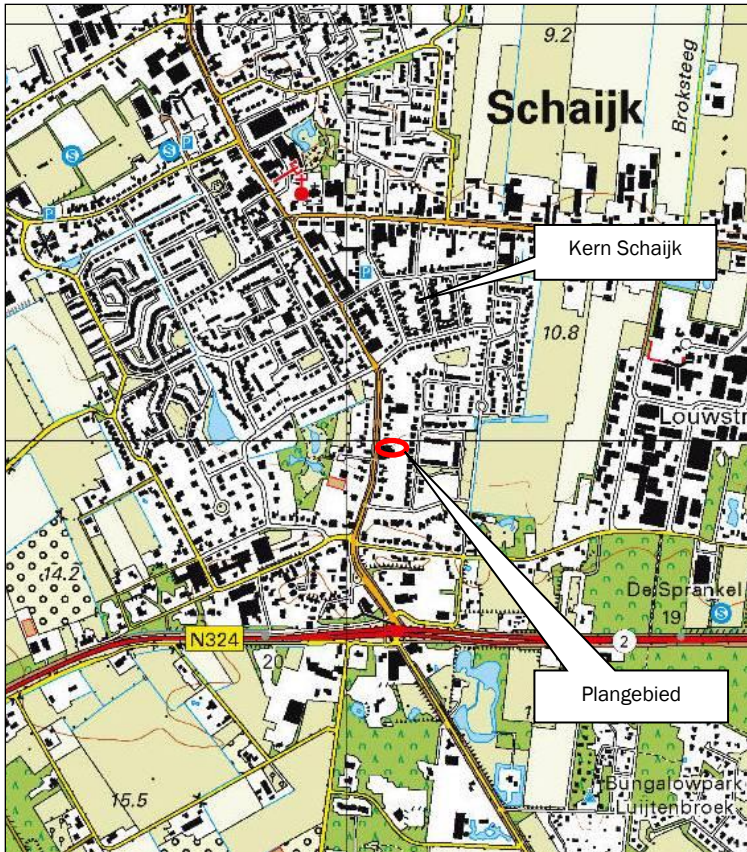
Onderhavig rapport vormt de toelichting van het bestemmingsplan tot wijziging van de bestemming. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Landerd in de kern Schaijk. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummers 2585, 3322 en 4915.

De Schutsboomstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een bedrijfsgebouw met de bestemming 'Gemengd', waar bedrijfsactiviteiten in combinatie met wonen is toegestaan. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan percelen met burgerwoningen (aan de straat Morijnenhof en Schutsboomstraat). De omgeving wordt aangemerkt als stedelijk gebied.

De volgende figuren laten de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de herontwikkeling en wijziging van de bestemming. Het bestemmingsplan is vervaardigd in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, onderhavige toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern van Schaijk aan de oostzijde van de Schutsboomstraat. Op het te herontwikkelen perceel bevindt zich een voormalig restaurant met woning. Het pand is een aantal jaren geleden uitgebrand en staat sindsdien leeg; er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.490 m². De oppervlakte van het bestaande pand bedraagt circa 320 m². De oostzijde van het plangebied bestaat uit achtertuin.

De volgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie plangebied



Figuur 4: Impressie bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op het perceel twee halfvrijstaande woningen op te richten.

Het plan past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk', waarbinnen het plangebied de bestemming 'Gemengd' heeft met een horeca-aanduiding. Het plan is hiermee dan ook in strijd. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient het op te richten gebouw op één gebouw lijken. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen, zoals gebakken gevelstenen, houten kozijnen, keramische dakpannen, houten goten, boeiboorden, buitenplafonds en windveren).

Verder worden de woningen voorzien van duurzame klimaatneutrale installaties zoals een lucht/water warmtepomp voor verwarming en tapwater, natuurlijke belichting, mechanische ventilatie voor de luchtverversing, zonnepanelen voor opwekking van duurzame energie. De woningen hebben een lage energie prestatie coëfficiënt (0,07 (rechter woning) en 0,16 (linker woning) (Eis bouwbesluit = 0,40)).

De volgende figuur toont een situatieschets van de beoogde situatie en een visualisatie van het plan.



Figuur 5: Situatietekening beoogde situatie



Figuur 6: Impressie beoogde situatie

In de bijlage is de situatietekening toegevoegd alsook tekeningen van de beoogde indeling van de woningen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. De SVIR bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uit oefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder is onder andere van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat de realisatie van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan niet verder aan de Ladder hoeft te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

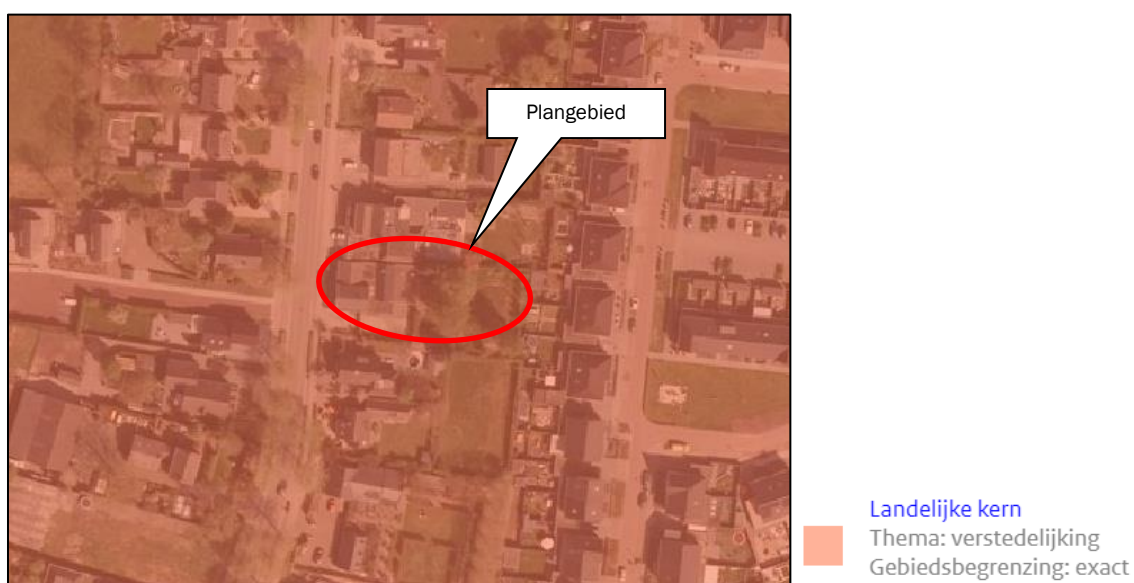
Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijke kern'.



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hiernavolgend wordt per regel aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Deze wordt in de beoogde situatie niet vergroot; er vindt geen uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag plaats. Een woonbestemming past gelet op de omliggende woonfuncties goed op deze locatie. Aangezien aan de Schutsboomstraat een mengeling van vrijstaande en half-vrijstaande woningen aanwezig is, past de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt binnen het straatbeeld.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft verder niet te worden getoetst, aangezien de ontwikkeling niet valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling (zie onderbouwing in paragraaf 3.1.3). Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

De ontsluiting van het plangebied wordt afhankelijk van de ontwikkeling van één of twee woningen via één of twee inritten geregeld. Daarbij zal in ieder geval gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande inrit. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld.

Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een hooguit twee woningen. Door de gemeente Landerd heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2 van deze toelichting). De bouw van de woningen past binnen deze door de gemeente Landerd opgestelde afspraken. Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en waarbij energiebesparende maatregelen worden getroffen. De ontwikkeling ziet niet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies en betreft daarmee ook geen een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de Structuurvisie Landerd gewijzigd vastgesteld. De wijziging ten opzichte van de eerdere visie betreft het onder voorwaarden afweegbaar maken van maatschappelijke voorzieningen in woonbuurten. Het thema 'wonen en zorg' staat hoog op de agenda. De gemeente Landerd hanteert een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende opgenomen in de structuurvisie. Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. De gemeente Landerd wil aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;

- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

In de visie zijn randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven opgenomen.

Randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven

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

Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van maximaal twee woningen. Met het initiatief wordt toepassing gegeven aan het behouden en versterken van de leefbaarheid van de kern Schaijk; de ontwikkelingskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. In de volgende paragraaf wordt onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019-2023 'Wonen in krachtige kernen'

Op 4 april 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de nieuwe Woonvisie 2019-2023 'Wonen in krachtige kernen' vastgesteld. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

Aanpassing van de vorige Woonvisie Landerd 2015 – 2019 was nodig om een aantal redenen. De voormalige is vastgesteld midden in de crisis op de woningmarkt. De situatie op de woningmarkt is inmiddels sterk veranderd, maar ook op het gebied van wetgeving zijn er wijzigingen geweest die een invloed hebben of krijgen op wonen.

In de nieuwe woonvisie wordt de visie op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het te voeren gemeentelijke beleid op het gebied van wonen in de komende jaren weergegeven.

De gemeenteraad wenste een nieuwe woonvisie die meer ruimte biedt voor initiatieven en een visie die uitnodigend en flexibel is voor initiatieven vanuit en voor de kernen Schaijk, Zeeland en Reek.

Een van de leidende principes van de woonvisie is dat Zeeland, Reek en Schaijk hun eigen kracht als kern en identiteit behouden waarbij geïnvesteerd dient te worden in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

De visie bevat een vijftal speerpunten:

1. Huisvesting voor jongeren;
2. Beter wonen voor senioren;
3. Bijzondere doelgroepen en wonen;
4. Duurzaam bouwen en wonen, en;
5. Vitale en krachtige kernen.

Toets plan

Gemotiveerd afwijken door meerwaarde

Binnen de gemeente is voornamelijk vraag naar levensloopbestendige woningen tot 300.000 euro. Onderhavig initiatief voorziet in woningen in een hogere prijsklasse. Een hogere prijsklasse is voorstelbaar indien er sprake is van een aantoonbare meerwaarde.

Bij de bouw van de woningen worden nieuwste technieken en materialen omtrent duurzaam bouwen en wonen gebruikt (zie onder kopje 'Duurzaam bouwen en wonen'.

Door de sanering van de bestaande (vervallen) (horeca)locatie en de bouw van een tweetal woningen krijgt deze plek in de dorpskern van Schaijk een nieuwe stimulans in kwaliteit die een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de kern.

Duurzaam bouwen en wonen

De twee woningen worden volgens de nieuwste technieken (vierde speerpunt) omtrent duurzaam bouwen en wonen gebouwd. In paragraaf 2.2 is beschreven van welke duurzame materialen en technieken gebruik wordt gemaakt.

Vitale en krachtige kernen

Het initiatief sluit aan bij het vijfde speerpunt 'Vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en neutraal.

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Schaijk. Dit initiatief draagt met de toevoeging van deze woningen bij aan het vitaal houden en verder ontwikkelen van de dorpskern.

Plancapaciteit

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

In de woonvisie wordt de woningbouwcapaciteit voor de verschillende kernen van Landerd gegeven. Voor Schaijk betreft de totale plancapaciteit 280 woningen per 1 januari 2018 voor de komende jaren, bestaande uit de harde plancapaciteit (170 woningen) en zachte plancapaciteit (110).

De Woonvisie geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen niet kwantitatief maar enkel kwalitatief worden getoetst. Er mag hierbij geen sprake mag zijn van een aantoonbare negatieve concurrentie met omliggende ontwikkelingen.

Het plan maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van gemeente Landerd. Binnen de huidige bestemming 'Gemengd' is reeds één woning toegestaan (op zowel de begane grond als de verdieping(en)). Dit betekent dat er in de beoogde situatie hoogstens één woning bij komt.

Conclusie

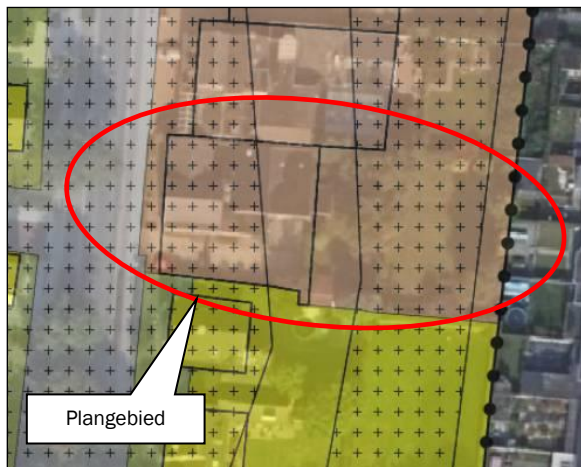
Bij onderhavig initiatief wordt in afdoende mate voldaan aan de speerpunten en doelen van de woonvisie en wordt er duidelijke meerwaarde gerealiseerd. Kwantitatief kan er worden gesteld dat er geen sprake is van negatieve concurrentie; kwalitatief is sprake van meerwaarde.

De initiatiefnemer is voornemens de woningen daadwerkelijk te realiseren, indien de wijziging van de bestemming planologisch is vastgelegd; er bestaat een concreet zicht op daadwerkelijke realisatie van de woning(en).

3.3.3 Bestemmingsplan 'Kom Schaijk'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' (vastgesteld op 3 juli 2014) van de gemeente Landerd van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd' met een

bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn een maximale bouwhoogte en goothoogte van toepassing van 7 respectievelijk 3 meter. Verder zijn de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'specifieke vorm van wonen - 1' van toepassing en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Schaijk'

Het plan voor de bouw van woningen past niet binnen de regels van de vigerende bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'. Hierbinnen is slechts één woning mogelijk en is alleen wonen in gebouwen op de begane grond mogelijk. Het plan is dan ook in strijd met de vigerende regels. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand', waarbinnen de bouw van halfvrijstaande woningen mogelijk is. Daarnaast krijgt het plangebied aan de wegzijde de bestemming 'Tuin' (conform de methodiek van het komplan). De woonbestemming wordt voorzien van een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden geprojecteerd. De maximale goot- en bouwhoogten worden middels een aanduiding vastgelegd (7 respectievelijk 10 meter). Daarnaast wordt de bestaande archeologische dubbelbestemming overgenomen in het plan.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2019 het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is tweeledig. Ten eerste wil de gemeente Landerd meer regie krijgen op de verschillende woonzorginitiatieven binnen de gemeente. In de geldende bestemmingsplannen zijn verschillende begrippen met betrekking tot wonen opgenomen. Daaruit volgen ook ruime mogelijkheden voor zorgvoorzieningen. Met dit parapluplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen.

Daarnaast worden middels dit bestemmingsplan de parkeernormen planologisch geborgd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn/worden aangelegd. In de regels zijn de parkeernormen per functie opgenomen.

Voor onderhavig initiatief wordt getoetst aan de geldende parkeernorm voor de functie wonen en het type woning (zie paragraaf 4.4).

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

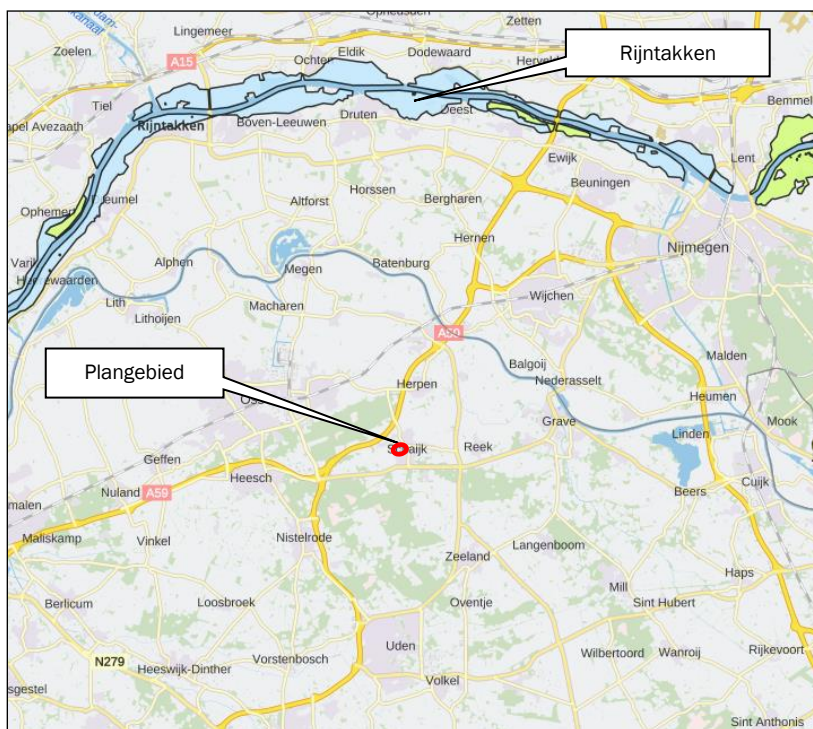
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Rijntakken en is gelegen op een afstand van circa 16,0 kilometer van dit gebied (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging Natura2000-gebieden

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aeries: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden en een berekening als gevolg van de verkeersbewegingen in verband met het gebruik van de woningen.

De resultaten van de berekening van de depositie bij het gebruik van de woningen laten zien dat bij een hoeveelheid van 17 voertuigen per etmaal geen sprake is van een depositie hoger dan

0,00 mol/ha/jaar. Hetzelfde geldt voor de depositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden. In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekening toegevoegd. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurgebieden.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied bevindt zich midden in de kern Schaijk. In de directe omgeving hiervan bevinden zich geen gebieden die behoren tot Natuurnetwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden. Door de ontwikkeling worden dan ook geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van bouwactiviteiten. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (per 1 januari 2017). De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in

het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Binnen het plangebied is een voormalig restaurant met woning aanwezig die in het kader van de herontwikkeling worden gesloopt. Een groot deel van de gebouwen is voorzien van platte daken. De gebouwen zijn qua aard en verschijningsvorm niet geschikt als rust- en/of verblijfsplaats voor beschermde flora en fauna.

Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken.

4.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. Er worden dan ook geen landschappelijke waarden aangetast.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen aan een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde (zie volgende figuur).



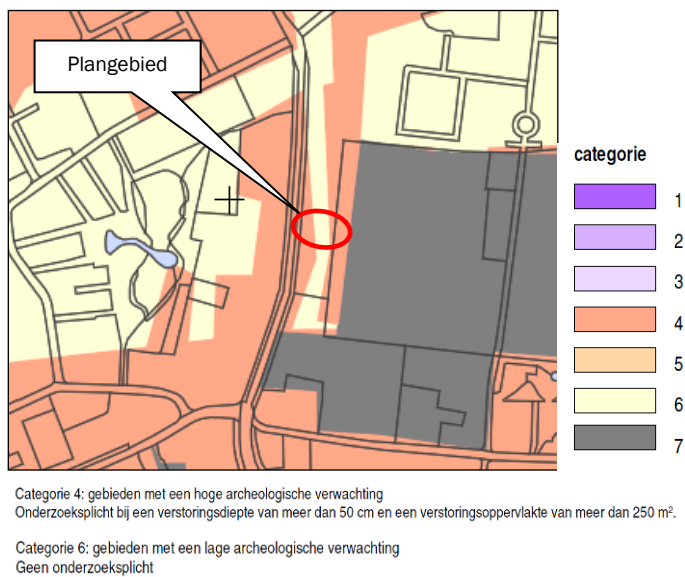
Figuur 10: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

Dit betreft de Schutsboomstraat, een reeds oude hoofdstraat richting de kern van Schaijk. De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het plangebied.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is deels gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6) en deels binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Landerd

In een categorie 6-gebied geldt geen onderzoeksplicht. In een categorie 4-gebied geldt een vrijstellingsdrempel bij een bodemingreep met een oppervlakte tot 250 m² en een diepte tot maximaal 0,5 m onder het maaiveld. Op grond van het gemeentelijk archeologisch beleid geldt dat indien binnen een plangebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, de hoogst aanwezige verwachtingswaarde geldt voor het gehele plangebied. Dit betekent dat aan de drempelwaarde behorende bij categorie 4 dient te worden getoetst.

Binnen het plangebied worden twee halfvrijstaande woningen gebouwd met een totale oppervlakte van maximaal 210 m². Daarmee wordt de drempelwaarde niet overschreden. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het bestemmingsplan blijft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehandhaafd.

Indien tijdens werkzaamheden archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Parkeren, verkeer en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen voor onderhavig initiatief dient getoetst te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld op 27 juni 2019).

Voor het plan geldt de volgende parkeernorm binnen de functie 'Wonen': koop, huis, twee-onder-een-kap: 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Op basis van deze parkeernorm dienen voor onderhavig plan $2 * 2,2 = 4,4$ parkeerplaatsen te worden aangelegd. Conform artikel 1.2.2 van het bestemmingsplan wordt dit afgerond naar beneden, wat neerkomt op in totaal 4 parkeerplaatsen.

Per woning wordt een garage/carport met lange oprit gerealiseerd waarvoor de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning geldt. Daarnaast wordt per woning een tweede enkele parkeerplaats aangelegd (zonder garage/carport), waarvoor een parkeernorm geldt van 0,8 parkeerplaats. In totaal worden 2,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de vigerende parkeerbehoefte.

Het plangebied beschikt over voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen per woning te realiseren. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de borging van het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen terrein is zeker gesteld.

4.4.2 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Schutsboomstraat, waar ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het verkeer bestaat voornamelijk uit doorgaand verkeer. De ontsluiting van het plangebied wordt afhankelijk van de ontwikkeling van één of twee woningen via één of twee inritten geregeld. Daarbij zal in ieder geval gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande inrit.

Uitgegaan wordt van de kencijfers parkeergeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'schil centrum' in een niet-stedelijk gebied. Voor de twee twee-onder-één-kap-koopwoningen is sprake van maximaal 8,1 dagelijkse verkeersbewegingen per woning, in totaal dus 16,2 verkeersbewegingen ('worst case').

De verkeersintensiteit op de Schutsboomstraat zal, ten opzichte van de huidige bestemming en de als gevolg daarvan mogelijke verkeersbewegingen, in de beoogde situatie niet toenemen. De straat heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

Wettelijke basis

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennend bodemonderzoek

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd¹. Hierin is de bodemkwaliteit ter plaatse beoordeeld.

De hypothese 'verdacht' is op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater correct. In de bovengrond is een achtergrondwaarde-overschrijding voor de parameters lood en zink aangetroffen. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater is zijn streefwaarde-overschrijdingen voor de parameters barium en nikkel aangetroffen.

In Noord-Brabant komen in het grondwater zware metalen van nature voor in verhoogde concentraties. Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

Er zijn zowel organoleptisch als op basis van de analyseresultaten geen aanwijzingen gevonden welke wijzen op de aanwezigheid, in het verleden, van een ondergrondse brandstoftank op de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten is er géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de voorgenomen transactie van de percelen.

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het

¹ Verkennend bodemonderzoek Restaurant 't Landerke V.O.F. project: Schutsboomstraat 57 te Schaijk, Amitec, 10 november 2017

bevoegd gezag en kan onderzoek conform Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd worden.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de waterhuishouding van het gebied.

De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 6.

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden. Enerzijds dient naar het belang van de omliggende veehouderijen te worden gekeken om te bepalen of de bouw van geurgevoelige objecten de ontwikkeling van deze bedrijven niet belemmert. Daarnaast dient een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geurbelasting van omliggende veehouderijbedrijven aan bepaalde normen dient te voldoen waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

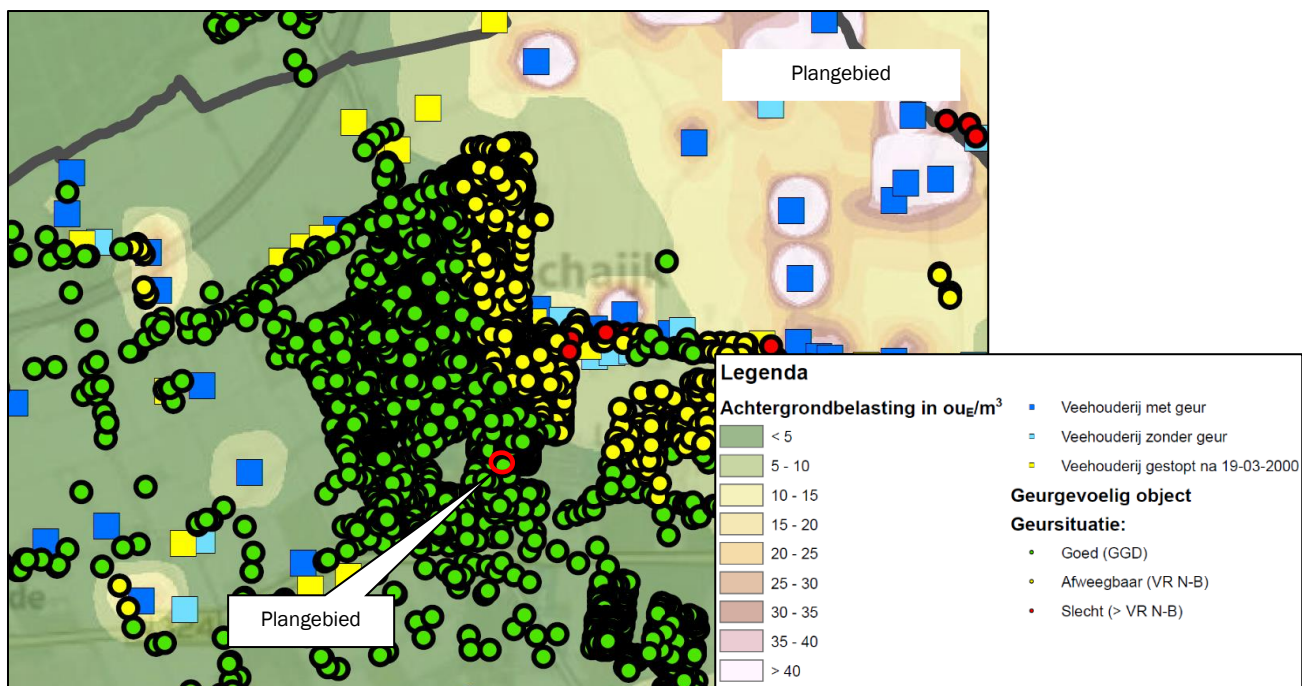
Voorgrondbelasting (belang veehouderij)

Met de herontwikkeling van het plangebied worden geurgevoelige objecten toegevoegd. Echter, binnen de huidige bestemming is ook reeds een geurgevoelig object mogelijk (woning); er wijzigt dan ook niets aan het beschermingsregime. Bovendien is het plangebied midden in de kom van Schaijk gelegen op grote afstand van veehouderijbedrijven; de dichtstbij gelegen veehouderij (aan de Pastoor van Winkelstraat) is gelegen op een afstand van minimaal 600 meter.

Daarnaast zijn andere woningen dicht bij omliggende veehouderijbedrijven gelegen waardoor de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de bedrijven.

Achtergrondbelasting (woon- en leefklimaat)

De volgende figuur geeft een uitsnede van de regionale geurkaart die de gecumuleerde geurbelasting in 2019 in beeld brengt.



Figuur 12: Uitsnede regionale geurkaart ODBN-regio 2019 (ODBN)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur geeft dan ook geen belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van het hindergevoelige object.

De meest nabijgelegen bedrijfsactiviteiten zijn de op basis van het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Gemengd' op de locaties Schutsboomstraat 53 en 55. Conform de regels zijn hier bedrijven tot milieucategorie 2 mogelijk. Hier geldt volgens de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 30 meter.

Echter, deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype 'gemengd gebied' onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een menging van woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verlaagd (tot 10 meter).

De bestemming 'Gemengd' op de locatie Schutsboomstraat 55 is gelegen binnen 10 meter afstand van de woonbestemming. Echter, binnen het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gelegen waarbinnen wonen op de begane grond en/of op de verdiepingen is toegestaan. Dit betekent dat ook in het horecagedeelte op de begane grond mag worden gewoond. In de beoogde situatie wijzigt aan de afstand dan ook niets ten opzichte van de huidige situatie. De belemmering van het naastgelegen bedrijf wordt met de realisatie van de woningen niet vergroot.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.5 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

5.5.1 Wegverkeerslawaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Op de Schutsboomstraat geldt ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur, waar geen geluidzone geldt. Echter, in het kader van de ruimtelijke ordening dient ook voor deze wegen een afweging te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij komt dat de Schutsboomstraat een van de belangrijkste toegangswegen van het dorp is met veel verkeer. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de nieuwe woning(en) te bepalen en te toetsen aan de eisen uit de Wet geluidhinder².

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het bouwplan gelegen is in de directe omgeving van de Schutsboomstraat, het Venpad, het Morijnenhof en de Hofse Hoeve. Als gevolg hiervan dient er een toetsing plaats te vinden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting in 2020 60 dB bedraagt ter hoogte van de westgevel, 57 dB ter hoogte van de noord- en zuidgevel en 37 dB ter hoogte van de oostgevel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien de geluidwering van de westgevel minimaal 27 dB bedraagt en die van de noord- en zuidgevel minimaal 24 dB. In een gedeelte van de tuin is de geluidbelasting 34 dB. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de berekeningen blijkt verder dat de cumulatieve geluidbelasting in 2030 61 dB bedraagt ter hoogte van de westgevel, 58 dB ter hoogte van de noord- en zuidgevel en 37 dB ter hoogte van de oostgevel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien de geluidwering van de westgevel minimaal 28 dB bedraagt en die van de noord- en zuidgevel minimaal 25 dB. In een gedeelte van de tuin is de geluidbelasting 34 dB. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het vaststellen van een hogere grenswaarde dient een aparte procedure te worden doorlopen.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, project: bouwplan Schutsboomstraat 57 in Schaijk, Amitec, 4 mei 2020

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

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

De rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is toegevoegd als bijlage 4.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

5.5.2 Industrielawaai

Voor dit aspect dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.4. Dit aspect vormt geen belemmering voor de herontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende 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 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2020) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 17 ('worst case': twee woningen). De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: NIBM-tool

De herontwikkeling is NIBM en heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

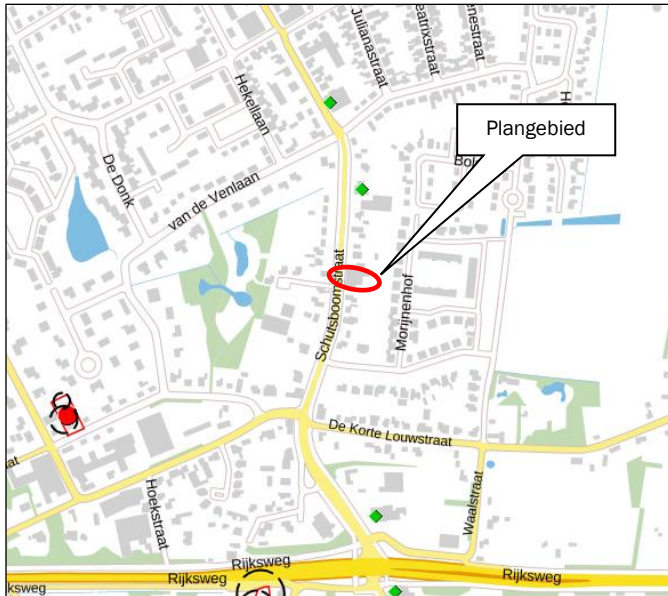
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart en toont de ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen en bronnen.



Figuur 14: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet in risicocontouren (invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden, 100% letaliteitcontouren en/of PR 10^{-6} contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Schaijk is in handen van de gemeente Landerd en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Toets plangebied

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m². Binnen het plangebied wordt een bouwvlak van circa 230 m² opgenomen.

Daarnaast wordt erfverharding aangelegd ter plaatse van de inritten (circa 100 m²).

In de huidige situatie is een oppervlakte van circa 320 m² aan bebouwing aanwezig.

Aangezien geen noemenswaardige toename aan verhard oppervlak plaatsvindt in de beoogde situatie, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Vanuit de Keur hoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden.

Vanuit gemeentelijk beleid dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Binnen het plangebied worden ten behoeve van de infiltratie van hemelwater infiltratiekratten toegepast.

De woning(en) wordt/worden aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater. Er is reeds één rioolaansluiting aanwezig; voor de eventuele tweede woning dient een extra rioolaansluiting te worden gerealiseerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het beleid van het waterschap Aa en Maas en de gemeente Landerd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap; Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 21 december 2020 tot en met 31 januari 2021. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn legeskosten verschuldigd.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels: daarin zijn de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen - Halfvrijstaand (enkelbestemming);
- Tuin (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Maximum goothoogte (7 m); maximum bouwhoogte (10 m) (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan en bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan;
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.