



Gemeente
Landerd

BESTEMMINGSPLAN

Kerkstraat 1, Zeeland



Identificatiecode: NL.IMRO.1685.BPzee2021kerkstr1-OW01

Status: Ontwerp

Datum: 20 mei 2021

Projectnummer: 57 - 002

Van Kempen RO

Stedenbouwkundig Adviesbureau

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Zeeland

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Functies	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Ontwikkeling	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Functies	11
4	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
4.1.3	Conclusie	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
4.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
4.2.3	Conclusie	15
4.3	Waterschapsbeleid	15
4.3.1	Watertoets voor ruimtelijke plannen	15
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.4.1	Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014	17
4.4.2	Structuurvisie Landerd	17
4.4.3	Wonen in krachtige kernen (geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023)	18
4.4.4	Conclusie	19
5	Uitvoeringsaspecten	20
5.1	Milieuaspecten	20
5.1.1	Geluid	20
5.1.2	Luchtkwaliteit	21
5.1.3	Bodemkwaliteit	22
5.1.4	Geur	23

5.1.5	Externe veiligheid	24
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.7	Volksgezondheid	26
5.1.8	Mer(boordelings)plicht	27
5.1.9	Conclusie.....	27
5.2	Fysieke aspecten	28
5.2.1	Water	28
5.2.2	Flora en fauna	29
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	31
5.2.4	Verkeer en parkeren	33
5.2.5	Duurzaamheid	34
5.2.6	Conclusie.....	34
5.3	Economische aspecten	35
5.3.1	Kostenverhaal	35
5.3.2	Planschade.....	35
5.3.3	Conclusie.....	35
5.4	Handhaafbaarheid	35
5.4.1	Regeling bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014..	35
5.4.2	Conclusie.....	35
6	Juridische verantwoording	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	37
6.3	Toelichting op de regels	37
7	Procedure	38
7.1	Omgevingsdialoog.....	38
7.2	Vooroverleg	38
7.3	De te volgen procedure	39
 Bijlage		
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Kerkstraat 1 in Zeeland is momenteel nog een timmerbedrijf en trappenmakerij gevestigd. Naast enkele bedrijfsgebouwen, zijn op het perceel ook een bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig. Het bedrijf wordt uitgeoefend door de eigenaren van het perceel, tevens initiatiefnemers, die ook in de bedrijfswoning woonachtig zijn.

De initiatiefnemers hebben het besluit genomen om de bedrijfsvoering af te bouwen en uiteindelijk te beëindigen. Gelet op de gedateerde staat van de bedrijfsruimten en de ligging in een woongebied, is niet aannemelijk dat voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door een derde zal gaan plaatsvinden. De eigenaren hebben dan ook verder besloten om de bedrijfsgebouwen te slopen en te vervangen door twee levensloopbestendige patiowoningen. De bedrijfswoning blijft als onderdeel van de plannen behouden, maar wordt omgezet naar een burgerwoning. Door de gemeente Landerd is hieraan bij brief van 11 juni 2020 in principe medewerking toegezegd.

Het perceel Kerkstraat 1 heeft geheel een bedrijfsbestemming. Daarbinnen is de uitoefening van het bedrijf en de aanwezigheid van de bedrijfswoning toegestaan. Om de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van twee extra woningen mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De bedrijfswoning mag enkel als burgerwoning worden gebruikt als deze over een woonbestemming beschikt. Daarnaast is de bouw van de twee patiowoningen ook slechts mogelijk als de onderliggende gronden van een woonbestemming worden voorzien met de mogelijkheid daarbinnen twee woningen te bouwen.

Te slopen bedrijfsbebouwing aan insteek Kapelweg



1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Kerkstraat 1, met de bestemming 'Bedrijf', gelegen aan het kruispunt van de Kerkstraat, Udenseweg en Kapelweg. Het perceel ligt aan de oude doorgaande weg door de kern Zeeland, gevormd door Kerkstraat en Udenseweg, in de gemeente Landerd. Het perceel is onderdeel van de zuidelijke uitloper van de kern Zeeland.

De percelen worden aan de oostzijde begrensd door de Kerkstraat. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de Kapelweg. Aan de overige zijden vormen de grenzen van naastgelegen woonpercelen de begrenzing van het plangebied.

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 2206.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

- ✓ Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014, vastgesteld op 11 december 2014;
- ✓ Parapluplan wonen en parkeren Landerd, vastgesteld op 27 juni 2019.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming 'Bedrijf';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (deels)
- ✓ de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop';
- ✓ de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – 3' en 'bedrijfswoning';
- ✓ bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf';
- ✓ de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- ✓ de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van 6 m respectievelijk 9 m.

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Maps 2020)



Op basis van de bestemming 'Bedrijf' is het gebruik van de bedrijfswoning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan. Daarnaast staat de bestemming 'Bedrijf' ook niet toe dat de bedrijfsbebouwing wordt vervangen door twee patiowoningen.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl 2020)



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie Kerkstraat 1 is tot midden 20^e eeuw onbebouwd gebleven. Pas in de 50-er jaren van de vorige eeuw ontstaat de eerste bebouwing in het plangebied, als de lintbebouwing van de kern Zeeland zich uitbreidt langs de Kerkstraat en vervolgens de Udenseweg. Deze ontwikkeling zet zich door tot eind van de 20^e eeuw. In de laatste decennia van de 20^e eeuw komt ook de woonwijk ten noorden van de Kapelweg, op korte afstand van het plangebied tot ontwikkeling. Als uitvloeisel daarvan worden ook woningen gebouwd aan de insteek van de Kapelweg, die langs het plangebied loopt.

De bebouwing in het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing aan Kerkstraat-Udenseweg. Deze bebouwing kent een grote mate van diversiteit. De bedrijfswoning Kerkstraat 1 bestaat uit 2 bouwlagen, afgedekt met een tent- of puntdak. Aangebouwd is een bijgebouw in 1 bouwlaag, afgedekt met een mansardekap met plat bovendak. Achter de bedrijfswoning ligt een grotendeels onbebouwd perceelsgedeelte, in gebruik als achtertuin. Achter de achtertuin zijn enkele aan elkaar gebouwde bedrijfsloodsen gelegen. Deze bestaan uit 1 bouwlaag en zijn afgedekt met een laag zadeldak.

De rondom het plangebied gelegen woningen betreffen overwegend woningen in 1 bouwlaag, afgedekt met een kap. Veelal betreft dit zadeldaken, in enkele gevallen is sprake van een mansardedak of een schilddak.

Bedrijfswoning Kerkstraat 1



2.2 Functies

De directe omgeving van het plangebied is overwegend in gebruik als woongebied. Een uitzondering hierop vormt het plangebied, waarbinnen nu nog een timmerbedrijf en trappenmakerij is gevestigd. Verder noordwaarts, richting het centrum van de kern Zeeland, zijn aan de Kerkstraat diverse detailhandels, dienstverlenende en overige bedrijven gevestigd.

In zuidelijke richting is de Udenseweg van oudsher de verbindingsweg van Zeeland met Uden. In latere tijden is de doorgaande functie van deze weg overgegaan op de westelijk van de kern aangelegde N265/Bergmaas. De route Kerkstraat-Udenseweg is nog wel van belang voor het verkeer vanuit de kern Zeeland naar Uden.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Kerkstraat-Udenseweg en de insteek van de Kapelweg. Daarbij is de bedrijfswoning ontsloten vanaf de Kerkstraat en de Kapelweg, terwijl de bedrijfsloodsen enkel worden ontsloten vanaf de Kapelweg. Bij de bedrijfswoning zijn op de oprit voor de garage in de aanbouw 2 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij de bedrijfsloodsen zijn op eigen terrein geen parkeerplaatsen beschikbaar.

(Bedrijfs)bebouwing aan insteek Kapelweg



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling voorziet in beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Daaropvolgend wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt, de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen blijft behouden. Ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen is de bouw van twee nieuwe levensloopbestendige patiowoningen voorzien. De patiowoningen vallen binnen de prijsklasse middelduur (prijs rond de € 300.000,-). De bedrijfswoning wordt als burgerwoning in gebruik genomen.

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur ondergaat door de herontwikkeling een beperkte wijziging. Aan de zijde van de Kerkstraat is deze wijziging niet zichtbaar. De bedrijfswoning blijft hier in zijn huidige situering en verschijningsvorm behouden, inclusief de bijbehorende tuin met achterliggend bijgebouw. Aan de insteek van de Kapelweg ontstaat wel een nieuwe ruimtelijke structuur. De bedrijfsbebouwing achter de achtertuin maakt plaats voor de bebouwing van 2 patiowoningen. De voorgevels van deze patiowoningen worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen aan de noordzijde van de insteek van de Kapelweg. Concreet betekent dit een afstand van 3 m tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens. Daarmee komen de beide woningen op grotere afstand van de weg te liggen dan de huidige bedrijfsbebouwing. Met de realisering van de patiowoningen verandert ook de uitstraling van de bebouwing. Is nu nog sprake van de blinde zijgevel van een bedrijfspand, omgeven door hekwerken en een dichte poort, in de toekomst liggen hier 2 patiowoningen met de voorzijde naar de weg gekeerd, met een kleine voortuin en oprit naar de teruggelegde bergingen/garages bij de woningen.

Suggestie toekomstige situatie na herontwikkeling Kerkstraat 1



De patiowoningen worden overwegend uitgevoerd in 1 bouwlaag met plat dak. Een klein deel van de woningen mag ook met kap uitgevoerd worden. Dit betreft een gedeelte van de woningen gelegen aan de weg en op tenminste 3 m afstand van de aangrenzende percelen met bestaande woningen. De bouwhoogte van de bebouwing in 1 bouwlaag bedraagt maximaal 4 m. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing met kap bedraagt maximaal 4 m respectievelijk 7 m. Daarmee sluit de bebouwing aan bij de goot- en bouwhoogten van de omliggende bebouwing en worden de bezonning en privacy van die percelen niet onevenredig benadeeld. Voor de bouwpercelen van de patiowoningen geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%, om te voorkomen dat de bouwpercelen geheel volgebouwd worden. Concreet betekent dit dat bij de patiowoningen, naast de voortuin en oprit een patio met een oppervlak van ten minste circa 20 m² aanwezig moet zijn.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Deze wordt ingevuld door 1 vrijstaande woning en 2 patiowoningen. De vrijstaande woning betreft de bestaande bedrijfswoning. De patiowoningen betreffen de 2 nieuw te bouwen woningen. Bij de woningen mag een beroep aan huis uitgeoefend worden tot een maximum oppervlakte van circa 45 m² per woning.

De om de woningen liggende gronden mogen gebruikt worden als tuin en erf. Op dit erf zijn bij de vrijstaande woning reeds 2 parkeerplaatsen aanwezig en worden ook bij de patiowoningen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, naast elkaar op de oprit. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm voor vrijstaande/half-vrijstaande/geschakelde woningen van 2 parkeerplaatsen per woning.

De bestaande vrijstaande woning wordt ontsloten via de Kerkstraat en de insteek van de Kapelweg. De beide patiowoningen zijn alleen via de insteek van de Kapelweg bereikbaar.

Knip in insteek van de Kapelweg voorbij plangebied



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen op een plek met niet langer benodigde bebouwing. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op/gevolgen heeft voor het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Kerkstraat 1 in Zeeland bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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 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.

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de landelijke kern Zeeland. Per saldo is binnen het planvoornemen sprake van de toevoeging van 2 extra woningen. In de "Regionale Agenda Wonen" voor de regio Noordoost-Brabant zijn overzichten met de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Landerd bedraagt de benodigde capaciteit voor de periode 2016 t/m 2025 590 woningen. Daarvan kunnen er 305 gebouwd worden op basis van 'harde capaciteit' in bestemmingsplannen. Voor 285 woningen moeten de bouw mogelijkheden nog vastgelegd worden in die 'harde capaciteit'. Met het planvoornemen wordt voor 2 van die 285 woningen daarin voorzien. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken.

De noodzaak tot het realiseren van nieuwe woningen wordt bevestigd door de meest actuele cijfers van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad. Onderdeel daarvan is een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente voor de periode 2020-2030. Voor de gehele gemeente Landerd bedraagt deze toename 475 woningen. Het planvoornemen draagt hier op bescheiden wijze aan bij.

Goede omgevingskwaliteit

In hoofdstuk 5 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. Het planvoornemen vindt geheel plaats op reeds in gebruik zijnde percelen. Daarbij wordt een bestaande bedrijfswoning 'hergebruikt' als burgerwoning en wordt gedateerde bedrijfsbebouwing vervangen door 2 nieuwe woningen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij het hergebruik van de bedrijfswoning blijven de bestaande mogelijkheden tot productie en gebruik van duurzame energie behouden. Bij de nieuw te bouwen woningen zal nadrukkelijker naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De bouw van woningen met een groot plat dak en situering van een hellend dakvlak op het zuiden biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering

De beide woningen zijn gelegen op royale percelen, met voldoende mogelijkheden om hemelwater op te vangen.

Duurzame mobiliteit

Voor de bereikbaarheid van de woningen blijft enerzijds het gebruik van de auto van belang (inherent aan de ligging in een kleinere kern als Zeeland in het landelijk gebied). Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Zeeland de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer. De buslijn 254 (buurtbus Schaijk-Uden) volgt de route Kerkstraat-Udenseweg, de buslijn 99 (streeklijn Nijmegen-Uden) loopt over de N265.

Duurzame, concurrerende economie

Het planvoornemen is dermate kleinschalig van aard, dat dit nauwelijks of geen effect heeft op de economische situatie. Het planvoornemen staat het realiseren van een duurzame, concurrerende economie niet in de weg.

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Waterschapsbeleid**4.3.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen**

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Bij het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien in een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.

- 1. Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu.
Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.
Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.*

Bij de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van de nieuwe woningen worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel. Dit perceel is voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

De herontwikkeling, waarbij bestaande bedrijfsbebouwing wordt vervangen door 2 woningen, voldoet aan het principe van HNO. In combinatie met de sloop van de bedrijfsbebouwing, is van extra verhard oppervlak ten gevolge van de nieuwe woningen geen sprake. Evenzo zal nauwelijks of geen sprake zijn van een toename van de erfverharding. Ook nu is reeds de nodige verharding aanwezig ter ontsluiting van de aanwezige bebouwing. Een toename daarvan is niet voorzien. Per saldo zal de afvoer van hemelwater in het plangebied daardoor niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. Water als kans

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014

Binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' is enkel het gebruik van de bestaande woning als bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen (binnenplanse afwijking, wijziging) om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de woning als burgerwoning en/of de vervanging van bedrijfsgebouwen door extra burgerwoningen. Buitenplanse afwijking dan wel herziening van de geldende bestemmingsplanregeling is noodzakelijk.

Bij de bepaling of de beoogde herverkaveling ten behoeve van twee burgerwoningen kan worden toegestaan, is de door de gemeenteraad van Landerd vastgestelde "Structuurvisie Landerd" leidend.

4.4.2 Structuurvisie Landerd

In de Structuurvisie Landerd en de partiële herziening daarvan zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. Daarbij is er voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn.

Het plangebied is in de structuurvisie onderdeel van een 'gemengd lint'. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien was er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- ✓ Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- ✓ Er is sprake van grondgebonden woningen;
- ✓ 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 planvoornemen betreft per saldo de bouw van 2 nieuwe levensloopbestendige patiowoningen (de derde, vrijstaande woning betreft de te handhaven bestaande bedrijfswoning). Daarmee wordt voorzien in de bouw van woningen voor een in de structuurvisie genoemde specifieke doelgroep: de ouderen. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente wil dat faciliteren door kaders te bieden. Een belangrijk kader is levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente wil daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen. Om ouderen beter in staat te stellen in de gemeente te blijven wonen en de bovenstaande 'rol' te vervullen zal de gemeente Landerd blijven inzetten op onder meer het stimuleren van levensloopbestendig maken van woningen. Onder meer door meer mogelijkheden te creëren om primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren of mogelijk te maken (in de bestemmingsplannen). Met het planvoornemen wordt hierbij aangesloten.

De 2 nieuwe woningen worden uitgevoerd als grondgebonden patiowoningen.

De parkeervraag wordt geheel op eigen terrein ingevuld worden. Per nieuwe woning worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aangelegd. Bij de bestaande woning Kerkstraat 1 zijn al 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Deze worden gehandhaafd. Het aantal parkeerplaatsen binnen het planvoornemen voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernorm voor vrijstaande/halfvrijstaande/geschakelde woningen van 2 parkeerplaatsen per woning.

4.4.3 Wonen in krachtige kernen (geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023)

In de geactualiseerde woonvisie zijn op basis van actuele trends en recente ontwikkelingen de belangrijkste woonopgaven voor de gemeente Landerd in beeld gebracht. De opgaven betreffen de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw zijn de belangrijkste opgaven opgenomen in een afwegingskader voor nieuwe plannen. Onderdeel van dit afwegingskader zijn een 'planverbeteraar' en een 'marktmonitor'.

Het instrument 'planverbeteraar' wil vooral ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. De gemeente gaat in eerste instantie in dialoog met de initiatiefnemer om samen tot een optimaal plan te komen en toetst uiteindelijk of- en op welke wijze de gemeente hieraan kan meewerken. In het kader van de beoordeling van het principeverzoek is deze dialoog gevoerd. Dit heeft geresulteerd in medewerking van de gemeente onder de volgende voorwaarden:

- ✓ de nieuw te realiseren woningen dienen levensloopbestendige patiobungalows te worden, waarmee in de behoefte aan meer keuze voor senioren wordt voorzien;
- ✓ de prijsklasse van de bungalows dient middelduur (rond de € 300.000,00) te zijn, waarmee invulling wordt gegeven aan één van de segmenten binnen de gemeente, waarvoor de meeste toevoeging aan de harde plancapaciteit is gewenst.

In voorliggend bestemmingsplan zijn deze voorwaarden verder uitgewerkt, resulterend in de mogelijkheid om twee patiowoningen op te richten.

De 'marktmonitor' heeft als doel om de vinger aan de pols te houden, zodat in de woningprogrammering, of met aanpassingen in de bestaande voorraad, met de actuele markttrends meebewogen kan worden. Daartoe wordt jaarlijks de actuele woningmarkt in kaart gebracht. Bij medewerking aan nieuwe initiatieven wordt aan de hand daarvan gekeken naar de algemene afzetbaarheid van de woningbouw. Bij de beoordeling van het principeverzoek is geoordeeld dat voor het planvoornemen een voorbehoud betreffende de afzetbaarheid niet gemaakt hoeft te worden. Met de levensloopbestendige patiowoningen wordt naar verwachting in een behoefte uit de markt voorzien.

4.4.4 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de structuur- en woonvisie van de gemeente Landerd.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek

In het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Kerkstraat 1 te Zeeland is de geluidbelasting berekend als gevolg van het verkeer van de Kerkstraat, Udenseweg en Kapelweg. Voor de nieuwe woningen is bepaald of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is een uitspraak gedaan over het verblijfklimaat van de nieuwe woningen. Voor de betrokken wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De beoogde woningen zijn derhalve niet gelegen in een geluidzone waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is in onderhavig geval.

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ rond het plangebied zijn enkel wegen gelegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone en is het gestelde in de Wet geluidhinder niet aan de orde. Wel vindt toetsing plaats aan de Wet ruimtelijke ordening.
- ✓ ter plaatse van woning 1 bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 47 dB en bij woning 2 ten hoogste 49 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 27 dB en 29 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.
- ✓ ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras van de nieuwe woningen kan verondersteld worden dat er een goede geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de realisering van 2 extra woningen. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$.

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 18 en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 18,1). Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en $15 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 14,5). Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit voor de realisering van beide patiowoningen.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning en de vervanging van bedrijfsbebouwing door 2 patiowoningen. Wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning vindt daarbij qua bodemkwaliteit geen verandering naar een gevoeliger bestemming plaats (er blijft binnen dit deel van het plangebied sprake van de aanwezigheid van een woning).

De locatie waar de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waar de beide patiowoningen gerealiseerd worden, is geen onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor dat gedeelte dient feitelijk een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient de bodem ook onderzocht te worden na sloop.

Om te voorkomen dat dubbel bodemonderzoek wordt uitgevoerd zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, na sloop, een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er mag hier niet eerder gebouwd worden nadat het verkennend onderzoek is uitgevoerd, overlegd is aan - en akkoord is bevonden door- de gemeente. Voor het gedeelte waar de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning wordt omgezet hoeft de bodem niet onderzocht te worden.

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat bij bodemonderzoek geen onaanvaardbare verontreinigingen zullen worden aangetroffen. Ter plaatse is steeds een timmerbedrijf en trappenfabriek gevestigd geweest. Van het gebruik van gevaarlijke, mogelijk bodem verontreinigende stoffen is daarbij nauwelijks of niet sprake geweest. Daar komt bij dat het gehele perceelsgedeelte in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten verhard is. Mocht al sprake zijn van mogelijk bodem verontreinigende stoffen, dan zijn deze niet in contact kunnen komen met de bodem. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is op basis van voorgaande voldoende aannemelijk gemaakt dat het planvoornemen realiseerbaar is.

5.1.4 Geur

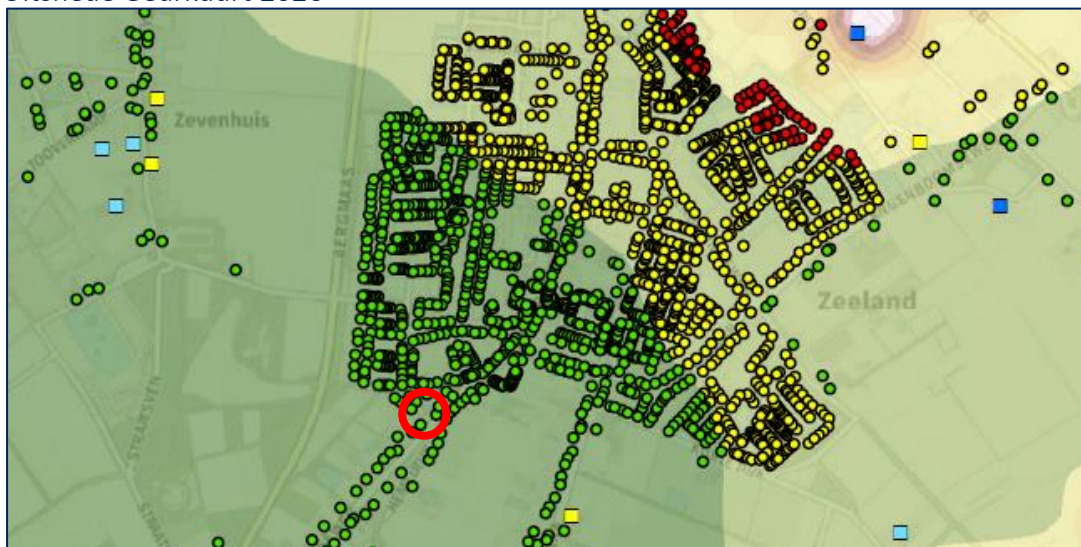
Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

Uitsnede Geurkaart 2020



In de kern Zeeland zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen in het buitengebied liggen op een afstand van ca. 700 m of meer van het plangebied.

Daarnaast wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de woningen binnen het plangebied sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de geactualiseerde Geurkaart 2020 van de geurachtergrondbelasting kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaard woon- en leefklimaat voor wat betreft geur (achtergrondbelasting $<5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, geursituatie: goed (GGD)).

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft het LPG-tankstation op de hoek Brand-Korte Dijk. Rond het LPG-tankstation zijn geen risicocontouren aangegeven, die van invloed zijn op het plangebied.

Daarnaast ligt op ongeveer 1 km ten oosten van het plangebied een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. Gelet op de diameter en werkdruk van deze leiding geldt een zone van 120 m rond deze leiding, waarbinnen verantwoording van het GR aan de orde is. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving'. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Dienstverlening, verzekeringen, Kapelweg 4	1	10 m	70 m
Bedrijf, categorie 1 en 2, Kerkstraat 8	2	30 m	70 m
Detailhandel, schoenen, Kerkstraat 10	1	10 m	90 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormen de woningen uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

5.1.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Zeeland hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooral nog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Uit het stappenplan volgt dat bij dit project geen sprake is van een belemmering.

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. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Binnen 200 m respectievelijk 500 m van het plangebied zijn dergelijke veehouderijen niet aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Daarom is geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

5.1.8 Mer(beoordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een perceel met een bedrijfsbestemming in een perceel met een woonbestemming. De bedrijfswoning gaat als burgerwoning gebruikt worden. De bedrijfsbebouwing wordt vervangen door 2 patiowoningen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.1.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning en de vervanging van de bedrijfsbebouwing door 2 burgerwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vierkante meters verhard oppervlak af. Bij de om te zetten bedrijfswoning blijft deze gelijk, bij de bedrijfsbebouwing neemt deze af omdat in de huidige situatie het perceelsgedeelte met de bedrijfsbebouwing nog geheel verhard is, wat bij de patiowoningen niet het geval zal zijn. Aan de voorwaarde, dat de toename aan verharding minder dan 2.000 m² moet zijn, wordt ruimschoots voldaan. Omdat het plangebied verder geen ruimtelijk begrensde waterbelangen van het waterschap raakt, kan voor het planvoornemen volstaan worden met de korte procedure 'Digitale Watertoets'. Bij mail van 12 oktober 2020 is dit bevestigd.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfsperceel. Daarop is bebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijgebouwen. De onbebouwde gronden zijn deels in gebruik als oprit naar de bedrijfsruimten en bijgebouw bij de bedrijfswoning. Een groot deel van de onbebouwde gronden is daarnaast in gebruik als tuin bij de bedrijfswoning.

Grootte plangebied:	ca. 1.025 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 395 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 630 m ²

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het bestaande gescheiden riool onder Kerkstraat en Kapelweg.

Afvalwater

Van afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande gescheiden riool onder Kerkstraat en Kapelweg.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van 1 vrijstaande woning en 2 patiowoningen met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor (beperkt) afnemen.

Grootte plangebied: ca. 1.025 m²

Onverhard oppervlak: ca. 545 m²

Verhard oppervlak: ca. 480 m²

De afname van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 150 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater blijft afgevoerd worden naar het gescheiden riool onder Kerkstraat en Kapelweg. De belasting van dit riool zal beperkt afnemen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt ook in de toekomstige situatie geloosd op de onder Kerkstraat en Kapelweg aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om ook in de toekomstige situatie het afvalwater vanuit het plangebied te verwerken.

Oppervlaktewater

Van oppervlaktewateren in (de directe omgeving van) het plangebied is geen sprake.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen door 2 burgerwoningen. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd als burgerwoning. De onbebouwde perceelsgedeelten blijven in gebruik als oprit en tuin en/of erf bij de woning. Onderdeel van het planvoornemen is derhalve de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen. Voorafgaand aan de sloop van die bebouwing zal onderzoek (quicksan) worden gedaan naar aanwezige beschermde soorten flora en fauna in of direct om de te slopen bebouwing. Mocht blijken dat sprake is van beschermde soorten, dan zullen de benodigde vrijstellingen worden aangevraagd en noodzakelijke maatregelen worden getroffen. Gelet op de ligging binnen een bestaand woongebied, nabij het centrum van de kern Zeeland, en het huidige gebruik voor bedrijfsdoeleinden, wordt niet verwacht dat de aanwezige flora en fauna de sloop van de bedrijfsgebouwen in de weg zal staan. Uiteraard wordt tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht genomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

De provincie (Gedeputeerde Staten) draagt zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB. Gelet op de ligging in de kern Zeeland mag worden aangenomen dat door het planvoornemen geen significante effecten optreden voor op afstand gelegen onderdelen van het NNB.

De Natura 2000-gebieden "Oeffelter Meent" en "Sint Jansberg" zijn gelegen op ca. 18 km afstand van het plangebied. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen (een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de vervanging van bedrijfsgebouwen door 2 burgerwoning) is de veronderstelling gerechtvaardigd dat er geen sprake is van significante externe effecten op genoemd Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft per saldo de vervanging van bedrijfsbebouwing door 2 burgerwoningen.

Door de Rijksoverheid is de “Handreiking woningbouw en AERIUS” uitgegeven. In deze handreiking is een overzicht van de ‘Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied’ opgenomen. Uit dit overzicht blijkt onder meer dat de indicatieve depositie van 50 woningen op een afstand van 10 km tot het natuurgebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daarvanuit gaande kan worden gesteld dat ook de depositie van 2 extra woningen op een afstand van 18 km tot het natuurgebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is enkel de aanduiding 'Regio: Peelrand' van toepassing. Het beleid van de provincie aangaande de Peelrand is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

De route Kerkstraat-Udenseweg is verder aangeduid als een historisch geografische lijn van hoge waarde. Aangaande de historisch geografische lijn wordt handhaving van de aanwezige kwaliteiten nagestreefd. Het planvoornemen laat de historisch geografische lijn ongemoeid; er is aan de zijde van de Kerkstraat geen sprake van enige fysiek-ruimtelijke ontwikkeling.

De laanbeplanting langs de Udenseweg is aangeduid als historisch groen. De laanbeplanting maakt deel uit van de laanbeplanting langs de N265, reikend tot bijna in het centrum van Uden en Zeeland. Ook de aanwezige laanbeplanting blijft ongemoeid. Het planvoornemen laat de kwaliteiten van lijn en laanbeplanting intact.

Een laatste cultuurhistorische waarde vormt de molenbiotoop rond de Aarssensmolen/De Dageraad aan de Oude Molenstraat 2. De molenbiotoop heeft tot doel om de vrije windvang van de molen te beschermen. Binnen de molenbiotoop gelden daarom hoogtebeperkingen voor het oprichten van nieuwe bebouwing en is voor diverse werkzaamheden, zoals het aanbrengen van bovengrondse constructies, het ophogen van gronden en het aanplanten van opgaande beplanting, een omgevingsvergunning vereist.

De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen en de hoogte van de belt of stelling. Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de belt of stelling van de betreffende molen. Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen wordt de biotoopformule gehanteerd, zoals die is geformuleerd door vereniging 'De Hollandsche Molen'.

Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H(x) = x/n + c \cdot z$, waarin:

- $H(x)$ = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = constante, afhankelijk voor de ruwheid van de omgeving: 140 in open gebied, 75 in ruw gebied, 50 in gesloten (stedelijk) gebied
- c = constante, gewoonlijk 0,2
- z = askophoogte, voor de Aarssensmolen/De Dageraad 16,75 m

De nieuw te bouwen patiowoningen liggen op ca. 240 m van de molen. De maximaal toelaatbare hoogte van de bebouwing bedraagt dan $240/50 + 0,2 \times 16,75 = 8,15$ m. De maximaal voorziene hoogte van de patiowoningen bedraagt 7 m en ligt daarmee binnen het toelaatbare maximum.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nastreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de provinciale CHW valt het plangebied niet binnen een archeologisch landschap. Op basis van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Landerd is het plangebied grotendeels gelegen binnen gebied met een lage archeologische verwachting. Alleen het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform deze ligging is in het geldende bestemmingsplan aan dit noordelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

In het kader van het planvoornemen zijn geen ontwikkelingen voorzien, die de verstoringsdiepte van 50 cm over een verstoringsoppervlakte van 250 m² of meer binnen het gebied met de dubbelbestemming te boven gaan. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conform de geldende bestemmingsregeling blijft op het betreffende perceelgedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Op het moment dat binnen deze dubbelbestemming ingrijpendere bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden en/of werken zijn voorzien, die een oppervlakte van 250 m² en een diepte in de bodem van 50 cm te boven gaan, dient voldaan te worden aan de bepalingen uit deze dubbelbestemming.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen is binnen het plangebied enkel nog sprake van een woonfunctie. De omvorming van bedrijfsruimte met bedrijfswoning naar 3 burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Uitgaande van de huidige functie (timmerbedrijf en trappenmakerij met een oppervlakte van circa 400 m²) bedraagt op basis van CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" de verkeersgeneratie circa 20 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. Voor de bedrijfswoning bedraagt de verkeersgeneratie nog eens circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. In totaal derhalve 28 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal.

Na realisatie van het planvoornemen met 3 burgerwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 3x circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. In totaal derhalve 24 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. De verkeersgeneratie neemt daarmee iets af.

Conform de parkeernorm, zoals die van toepassing is op basis van het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", zijn bij een burgerwoning circa 2 parkeerplaatsen noodzakelijk, die bij voorkeur op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In het kader van het planvoornemen wordt bij de bestaande vrijstaande woning in de realisering van 2 parkeerplaatsen voorzien conform de huidige situatie. Bij de patiowoningen worden eveneens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daartoe wordt bij elke patiowoning een 'dubbele' inrit aangelegd met voldoende breedte om 2 auto's naast elkaar te parkeren.

5.2.5 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Landerd heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt op een bestaand perceel gerealiseerd. Daarnaast zal bij de realisering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

5.2.6 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

Situering parkeerplaatsen bij nieuwe patiowoningen



5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente Landerd wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden onder meer afspraken gemaakt over vergoeding van de ambtelijke kosten en afwenteling van planschade.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Landerd zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt beperkt, waarbij sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gedateerde bedrijfsbebouwing wordt vervangen door nieuwe, meer in de omgeving passende woonbebouwing.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Landerd.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014". Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014" is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelaten worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding – patio-woning';
- ✓ de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Per bouwvlak is maximaal de aanwezigheid van één woning toegestaan.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014".

7 PROCEDURE

7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het planvoornemen is een omgevingsdialoog gevoerd. Door de initiatiefnemer is het planvoornemen kenbaar gemaakt aan omwonenden, waarbij kennis is genomen van eventuele suggesties en opmerkingen. Van de omgevingsdialoog is verslaglegging beschikbaar.

Uit de omgevingsdialoog blijkt dat omwonenden geen overwegende bezwaren hebben tegen de voorgenomen vervanging van de bedrijfsbebouwing door 2 patiowoningen. Wel wordt door enkele omwonenden aandacht gevraagd voor de privacy bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de wijze van ontsluiten van de woningen via de insteek van de Kapelweg.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

7.2.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

7.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook voor reactie voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. Het waterschap geeft aan dat het planvoornemen leidt tot een afname van het verhard oppervlak en dat er verder geen aanvullende waterbelangen in of rondom het plangebied spelen. Het waterschap heeft daarom geen verdere opmerkingen op basis van het huidige beleid.

7.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad

mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

