



# Ruimtelijke onderbouwing

## "Kerkstraat thv 87 Zeeland"

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving .....	4
1.2 Begrenzing plangebied .....	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4 Leeswijzer .....	5
<b>Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied</b> .....	<b>6</b>
2.1 Inleiding .....	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis .....	6
2.3 Bestaande situatie .....	7
2.4 Beoogde situatie .....	8
<b>Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid</b> .....	<b>10</b>
3.1 Inleiding .....	10
3.2 Rijksbeleid .....	10
3.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving .....	13
3.4 Gemeentelijk beleid .....	20
<b>Hoofdstuk 4 Milieuaspecten</b> .....	<b>30</b>
4.1 Inleiding .....	30
4.2 Milieueffectrapportage .....	30
4.3 Bedrijven en milieuzonering .....	30
4.4 Geluid .....	31
4.5 Geur .....	31
4.6 Luchtkwaliteit .....	34
4.7 Bodem .....	37
4.8 Water .....	37
4.9 Externe veiligheid .....	39
<b>Hoofdstuk 5 Overige aspecten</b> .....	<b>45</b>
5.1 Verkeer en parkeren .....	45
5.2 Archeologie en cultuurhistorie .....	46
5.3 Flora en fauna.....	50
5.4 Bijzondere waarden .....	53
5.5 Volksgezondheid .....	53
5.6 Defensie.....	57
<b>Hoofdstuk 6 Handhaving</b> .....	<b>60</b>
6.1 Beleidskader .....	60
6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma .....	60
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>61</b>
7.1 Planopzet.....	61
7.2 Financiële haalbaarheid .....	61
7.3 Kostenverhaal.....	61
<b>Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>62</b>
8.1 Omgevingsdialoog .....	62
8.2 Inspraak.....	63
8.3 Vooroverleg .....	63
8.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure .....	64

## **BIJLAGEN**

- *Bijlage 1 Sonderingen 2019*
- *Bijlage 2 Verkenend onderzoek Search 2008*
- *Bijlage 3 Bodemgeschiktheidsverklaring Landerd 2008*
- *Bijlage 4 Verkenend onderzoek Van Oort 2019*
- *Bijlage 5 Watertoets*
- *Bijlage 6 Zeeland\_H\_4925*
- *Bijlage 7 Aeries-berekening aanlegfase*
- *Bijlage 8 Aeries-berekening gebruiksfase*
- *Bijlage 9 Brief omgevingsdialoog*
- *Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog*
- *Bijlage 11 Onderbouwing VON-prijs*
- *Bijlage 12 Rapport aanvullend asbest- en bodemonderzoek Repelakker te Zeeland\_NIPA N204576*
- *Bijlage 13 Rapport nader asbestonderzoek Repelakker Zeeland\_NIPA N204576.001*
- *Bijlage 14 Stikstofdepositieonderzoek Kerkstraat thv 87*



<b>Naam bestemmingsplan</b>	<b>Datum vaststelling</b>
<b>Parapluplan wonen en parkeren Landerd</b> bestemmingsplan, onherroepelijk vastgesteld (27-06-2019)	27-06-2019
<b>Herijking definitiebepalingen met betrekking tot wonen</b> voorbereidingsbesluit, vastgesteld (19-04-2018)	19-04-2018
<b>Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014</b> bestemmingsplan, vastgesteld (11-12-2014)	11-12-2014
<b>Repelakker,</b> vastgesteld (01-07-2010)	01-07-2010

#### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van de ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 9 hoofdstukken.

De hoofdstukken 1 en 2 gaan inhoudelijk in op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

De hoofdstukken 3 gaat in op het wettelijk kader en beleid. Per paragraaf wordt hier een verantwoording en/of conclusie aan gekoppeld.

De hoofdstukken 4 en 5 gaan in op milieu- en overige aspecten. Per paragraaf wordt hier een verantwoording en/of conclusie aan gekoppeld.

De hoofdstukken 6, 7 en 8 geven een toelichting op handhaving, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de historische en bestaande situatie geschetst. Vervolgens wordt aangegeven welke ontwikkelingen in het onderliggende plan worden voorzien.

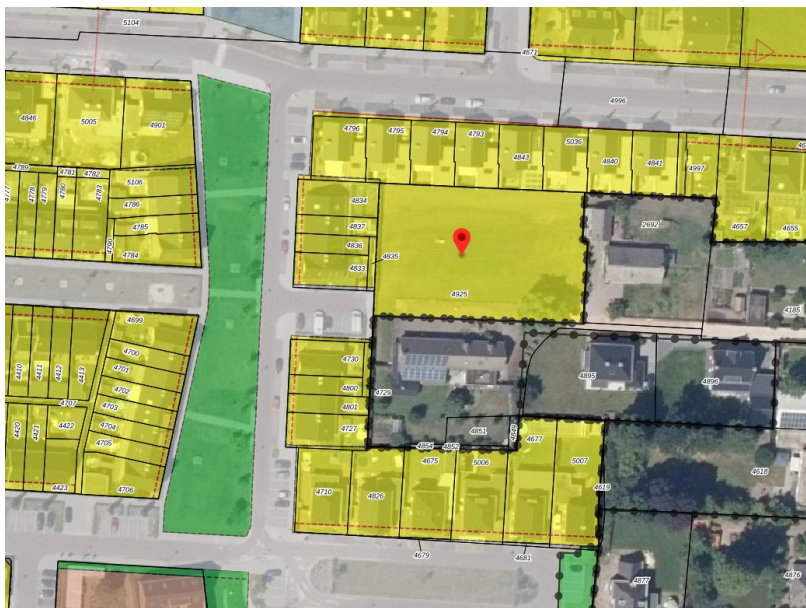
### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

#### Geschiedenis

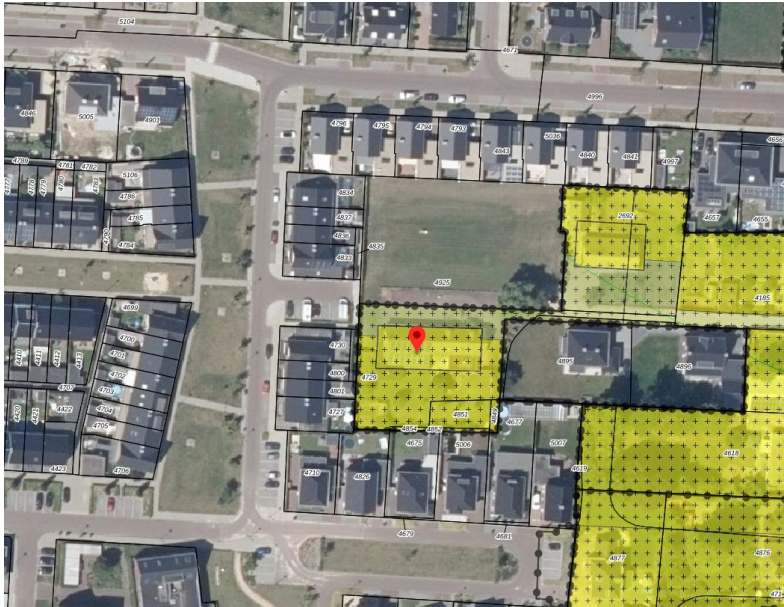
Zeeland is een dorp dat behoort tot de gemeente Landerd en is in de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen op de geïsoleerde hogere zandgronden ten oosten van de zandrug tussen Boekel en Oss. In 1376 werd in Zeeland een kapel gesticht, die gewijd was aan St. Cornelis. Deze stond op de plek van de huidige kerk, eromheen waren voornamelijk boerderijen gesitueerd. Rond 1860 bestond de bebouwing uit een onafgebroken lint, bestaande uit circa 70 boerderijen, huizen en andere bebouwing, langs beide zijde van de Kerkstraat tussen de huidige Oude Molenstraat en in de Kleine Graspeel. Tevens werden in deze periode een aantal voorzieningen gerealiseerd in Zeeland, zoals een gemeentehuis, postkantoor en een school. Ten gevolge van oorlogsverwoestingen werden tussen 1940 en 1942 enkele uitbreidingen binnen de kom van Zeeland gerealiseerd. Hierdoor kreeg Zeeland haaks op de Kerkstraat enkele bebouwde straten. Tot dan toe vonden de uitbreidingen van de kern voornamelijk plaats door middel van verdichting en verlenging van de lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog is het proces van verdichting van de bebouwing aan de Kerkstraat voortgeschreden.

#### Heden

Zeeland telt per 1 januari 2020 circa 6740 inwoners. Het plangebied valt binnen de bestaande bebouwde kom van de kern Zeeland en is een inbreidingslocatie. Op het moment bestaat het plangebied uit gras/tuin en een woonboerderij.



Figuur 1 bestemmingsplan Repelakker



*Figuur 2 bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom t Oventje 2014*

Zoals te zien op bovenstaande kaarten bevat plangebied een bestaande woonbestemming zonder bouwvlak, figuur 1 (binnen BP Repelakker) en een bestaande woonbestemming met bouwvlak, figuur 2 (binnen BP Kom Zeeland en Kom t Oventje 2014).

### **2.3 Bestaande situatie**

Het plangebied is op het moment in gebruik als tuin behorende bij een woonboerderij. Deze woonboerderij behoorde voorheen bij een agrarisch bedrijf, dat door het ontstaan van het bouwplan Repelakker is gesaneerd. De woonboerderij en omliggende terreinen zijn sindsdien bestemd als woonbestemming – wonen vrijstaand.

Bij het ontstaan van bouwplan Repelakker is rekening gehouden met een ontsluiting van het terrein aan de Westzijde (richting bouwplan Repelakker). De woonboerderij heeft zijn ontsluiting aan de Oostzijde van het perceel (richting Kerkstraat).



*Figuur 3 google satelliet view huidige locatie*



*Figuur 4 foto huidige woonboerderij*

## **2.4 Beoogde situatie**

De initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie de huidige woonboerderij te splitsen in twee kleinere woningen zodat de woning aantrekkelijker wordt voor een bredere doelgroep. Hiermee denkende aan senioren die kleiner willen wonen of jongeren die juist een wat grotere woning wensen. Op het grasveld aan de voorzijde van de woonboerderij worden zes halfvrijstaande levensloopbestendige seniorenwoningen geplaatst in combinatie met een rustige hofje en openbaar groen. De woningen in het hofje zullen trapsgewijs worden geplaatst zodat er een goede stedenbouwkundige overgang ontstaat. Het doel van het hofje is dat men er rond kan rijden om de doorstroming in de straat te bevorderen. Tevens biedt dit mogelijkheden voor hulpdiensten om ter plaatse te manoeuvreren.



*Figuur 5 stedenbouwkundige uitwerking inbreidingslocatie*





*Figuur 6 verbeelding inbreidingslocatie*



*Figuur 7 verbeelding inbreidingslocatie*



## Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plangebied zoals dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor zover dat een relatie heeft met het plangebied.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Inleiding*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Conclusie**

Dit ruimtelijke plan sluit goed aan bij het nationaal plan, "efficiënt gebruik van de ondergrond". Dit ruimtelijke plan maakt het mogelijk een bouwvlak te realiseren binnen een reeds vormgegeven woonbestemming, zonder hier gronden met andere bestemmingen voor vrij te maken. Daarnaast wordt een boerderijsplitsing toegepast waardoor deze boerderijwoning en bijbehorend perceel efficiënt wordt gebruikt.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### *Inleiding*

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de EHS gaat via het provinciale beleid.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

### **3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

#### **Conclusie**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied, maakt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruik van de volgende punten:

1. Eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

*Conclusie:* Gezien de huidige vraag naar seniorenwoningen in de omgeving van het plangebied (kern Zeeland) mag geconcludeerd worden dat dit plan positief bijdraagt aan situatie van de huidige woningmarkt.

2. Vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;

*Conclusie:* De huidige bebouwing (boerderij) wordt gesplitst in twee kleinere, meer courante woningen. Daarnaast zal een braakliggend terrein worden voorzien 6 seniorenwoningen worden toegevoegd.

3. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

*Conclusie:* Het plangebied draagt bij aan een optimale inpassing omdat de locatie vanuit plan Repelakker te bereiken is. Er is te allen tijde rekening gehouden met een ontsluiting van het plan. De woningen om het plangebied heen hebben in hun

situering en vorm altijd rekening gehouden met de potentiële aanwezigheid van deze ontwikkeling. De openbare ruimte in de omgeving is tevens ingericht met deze potentiële ontwikkeling in acht nemend. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid, wordt bij de seniorenwoningen per woning één parkeerplek gerealiseerd op eigen terrein en bij de woningsplitsing worden per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De straat wordt zo ingericht dat er met auto's en hulpdiensten voldoende ruimte is om rond te rijden. Een en ander zoals in bijgevoegde illustratie. Zie hoofdstuk 2.3

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.2.5 Crisis- en Herstelwet**

De CHw is niet van toepassing.

## **3.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving**

### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast, die op 19 maart 2014 in werking trad. Deze partiële herziening richtte zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al had plaatsgevonden. De belangrijkste beleidswijzigingen hadden betrekking op de realisatie van natuur en op de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

### **Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes**

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. In hoofdstuk 3 van de Structuurvisie zijn veertien provinciale belangen benoemd. Deze belangen zijn:

- regionale contrasten
- een multifunctioneel landelijk gebied

- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
- een betere waterveiligheid door preventie
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding
- duurzaam gebruik van de ondergrond
- ruimte voor duurzame energie
- concentratie van verstedelijking
- sterk stedelijk netwerk
- groene geleidingszones tussen steden
- gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
- economische kennisclusters
- (inter)nationale bereikbaarheid
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

- *Provinciaal belang 1*

#### *Concentratie van verstedelijking*

Conform de structuurvisie dient voor wonen en werken te worden ingezet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

### **Provinciale sturingsfilosofie**

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

#### *Regionaal ruimtelijk overleg*

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier

geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

#### *Rekening houden met de omgeving*

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.

Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

#### *Landschappen van Allure*

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie *Agenda voor Brabant*. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

#### **Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie**

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;

- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

### *De groenblauwe structuur*

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*  
Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- *De groenblauwe mantel*  
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*  
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

### *Het landelijk gebied*

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.  
Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.
- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*  
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een



regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

#### *De stedelijke structuur*

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

#### *De infrastructuur*

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

### **3.3.2 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant**

In december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorend MER plan vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

De provincie formuleert in de omgevingsvisie haar ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? Daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld: wat moeten we in 2030 op zijn minst voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken? De omgevingsvisie legt nu nog niet vast hoe we de doelen precies gaan bereiken. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's.

De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Bij gezondheid gaat het niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid. Verder worden twee aandachtspunten benadrukt: behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Vanuit alle opgaven werken we daarom aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving. Hierbij zien wij een steeds grotere verwevenheid van stad en land. Het is daarom belangrijk om stad en land in samenhang te bezien. Deze samenhang zien we bijvoorbeeld duidelijk terug in de maatregelen rond klimaatadaptatie. Een gebiedsgerichte benadering van de beekdalen waar stad en land samenkomen is nodig. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het

landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen, maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land. Daarnaast bepalen ook 'zachte' waarden als rust, openheid, donkerte en stilte hoe het landschap wordt beleefd. Het landschap vertelt het verhaal van Brabant en draagt daarmee in sterke mate bij aan de Brabantse identiteit.

Naast deze basisopgave worden vier hoofdogaven onderscheiden:

- 1.** Werken aan de Brabantse energietransitie met als doel Brabant energieneutraal in 2050 en met als doel in 2030 ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie. De energietransitie is een enorme opgave. Om de ambities te realiseren is samenwerking noodzakelijk. De provincie kiest voor een richtinggevende en stimulerende rol. Voor de feitelijke realisering spelen gemeenten en initiatiefnemers de hoofdrol.
- 2.** Werken aan een klimaatproof Brabant met als doel in 2050 een klimaatbestendig en waterrobuust ingericht Brabant en met als doel in 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust en in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- 3.** Werken aan de slimme netwerkstad met als doel in 2050: een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur en met als doel in 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van 19 een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- 4.** Werken aan een concurrerende, duurzame economie met als doel in 2050: Brabant is top kennissen innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair. En met als doel in 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

Door het toevoegen van levensloopbestendige, duurzame en energiezuinige woningen wordt aansluiting gevonden met het provinciaal beleid. Dit levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit het centrum van Zeeland. Het project is hiermee in lijn met de provinciale belangen, zoals verwoord in de omgevingsvisie.

### 3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### **Inleiding**

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe in 2010 de Verordening ruimte opgesteld. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De interim omgevingsverordening heeft een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte, vervangen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels van de voorheen geldende Verordening ruimte zijn deels opgenomen in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening (rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven) en deels in hoofdstuk 3 (instructieregels voor gemeenten).

De regels die in de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen voor de ruimtelijke ordening (de regels die voorheen in de Verordening ruimte waren opgenomen) zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) en de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en het bestaand stedelijk gebied.

#### *Werkingsgebied in het plangebied*

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het landelijke gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

#### *Structuur: Bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. De provinciale verordening beschrijft regels voor diverse functies binnen het bestaand stedelijke gebied.

### *Conclusie*

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Kwaliteitsverbetering zoals hier bedoeld is van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit onderdeel komt uitvoeriger aan de orde in paragraaf 3.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### **3.3.4 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij**

De BZV is niet van toepassing.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in de Structuurvisie Landerd, de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en in diverse sectorale beleidsregels. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en wordt verantwoord hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich tot dit beleid verhoudt.

### **3.4.1 Bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 11 december 2014, het bestemmingsplan 'Repelakker', dat door de raad van gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 1 juli 2010 en het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', dat door de raad van gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 27-06-2019.

### **3.4.2 Structuurvisie Landerd**

#### **Algemeen**

De gemeenteraad stelde op 30 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast, waarvan de wijziging op 28 februari 2019 is vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidsambities zijn vervolgens doorvertaald naar de diverse deelgebieden in de kernen en in het landelijk gebied. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

## **Uitvoeringsparagraaf**

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en het verhogen van de kwaliteit van het landschap.

### *Uitvoeringsparagraaf parkeren*

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld en tevens zijn vastgesteld in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

### *Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit*

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

## **Relevante samenvatting structuurvisie**

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Ook is zichtbaar dat bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut worden. Dit wringt omdat andere ontwikkelingen die wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte is hierdoor niet gerealiseerd kunnen worden. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is al geruime tijd sprake van overleg met de provincie over het vanwege deze reden al dan niet verruimen van de harde plancapaciteit als het gaat om de bouw van extra woningen.

De gemeente Landerd wil sturen op behoefte en kwaliteit. Recent is in dit kader een bevolkings- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven. Het uitgevoerde onderzoek is daarnaast richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma.

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 onder andere dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente.

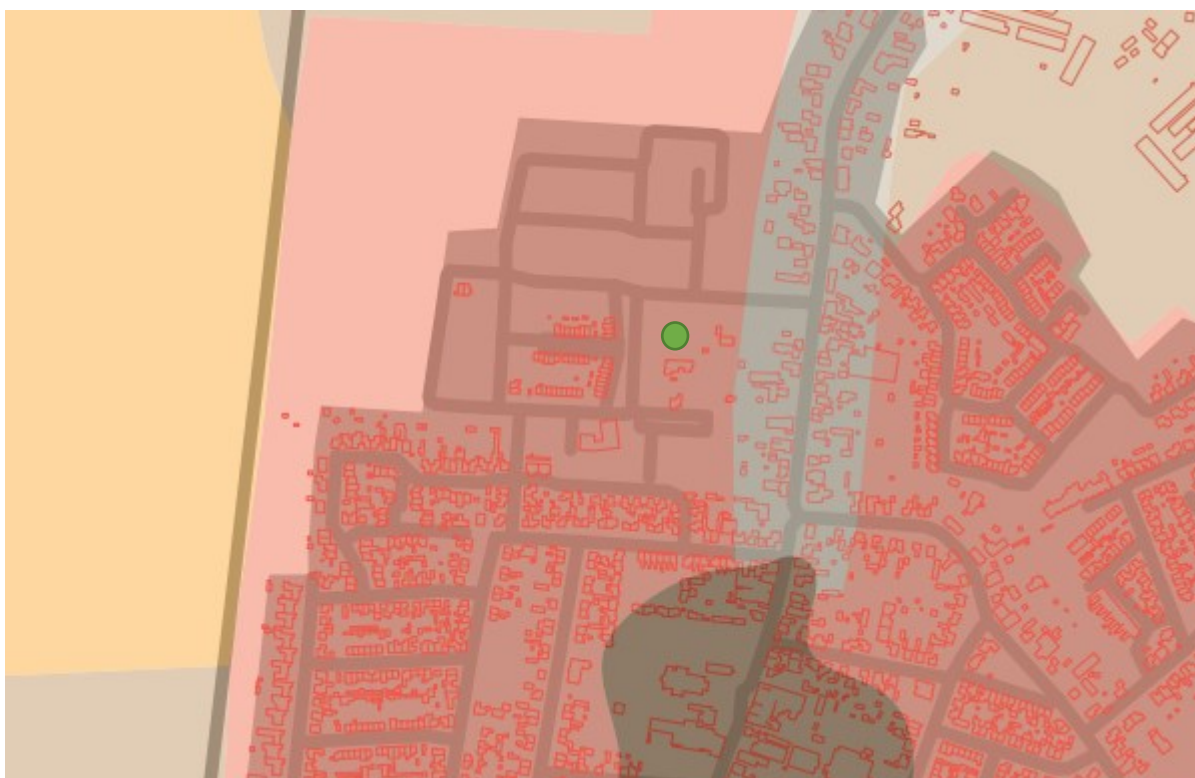
De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen. Dit wil de gemeente behouden. De gemeente ondersteunt daarbij de tendens dat ouderenzorg meer een eigen verantwoordelijkheid wordt. De tijd dat men bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een plaats aangeboden

keeg in een 'bejaardenhuis' ligt ver achter ons. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente zal daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen.

### **Verantwoording**

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals onderstaande kaart blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'woonbuurt'.

Voor de beoogde levensloopbestendige woning is paragraaf 8.3.1 Wonen – woonbuurt van toepassing.



*Figuur 8 Uitsnede landschap beleidsplan (plangebied aangeduid met groene cirkel)*

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

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

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

- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtegeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

### **Conclusie**

Onderhavig initiatief sluit hier direct op aan, namelijk het zet in op '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'.

Bovenop bovenstaande wordt de doelgroep 'senioren' in de structuurvisie beschreven als een specifieke doelgroep waarvoor sprake is van een opgave. Een belangrijk kader dat wordt benoemd is levensloop bestendig bouwen, waarvoor de gemeente in haar bestemmingsplannen mogelijkheden wil scheppen. Onderhavig initiatief geeft hier concreet invulling aan.

Nadat de structuurvisie door de gemeente is vastgesteld is het woonbeleid waarop in de structuurvisie al wordt voorgesorteerd (ruimte bieden aan initiatieven door te toetsen op kwaliteit) verder uitgewerkt. Hieraan wordt getoetst in het navolgende deel van deze notitie.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief aansluiting vindt bij de structuurvisie.

### **3.4.5 Woonvisie Landerd 2019 – 2023**

De Woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De visie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen op een rijtje.

Het stuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat de analyse van de landelijke en Landerdse woningmarkt. Het tweede deel betreft de uitwerking. Hierin staat waar de gemeente Landerd de komende jaren op het gebied van wonen op gaat sturen.

In de woonvisie Landerd 2019 – 2023, die op 19 februari 2019 is vastgesteld, maakt de gemeente Landerd onderscheid in de volgende thema's:

- Actuele trends die de koers bepalen
- Ruimte voor vernieuwende initiatieven
- Huisvesting voor jongeren
- Beter wonen voor senioren
- Bijzondere doelgroepen en wonen
- Duurzaam bouwen en wonen
- Vitale en krachtige kernen
- Sturen op kwaliteit

### **Relevante samenvatting woonvisie**

Woonvisie 'Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven'

De prognoses voor de periode 2018 t/m 2027 variëren van een behoefte aan 265 woningen extra tot een behoefte aan 500 woningen extra. De gemeente geeft in haar woonvisie aan dat

de hoge variant aannemelijker is dan de lage variant en neemt die variant daarom als uitgangspunt voor de woonvisie. Echter, worden nieuwe initiatieven niet kwantitatief getoetst, maar juist kwalitatief. Verschillende vragen spelen daarbij een rol: Voorziet het plan in een behoefte? Ligt het op de juiste plaats? En wat is de maatschappelijke meerwaarde? Aan de hand van een inspiratie- en toetsingskader wordt kwalitatieve planoptimalisatie concreet gemaakt.

Wat betreft de locatie constateert de gemeente dat er in Zeeland relatief weinig plancapaciteit is. Zo hebben Schaijk en Zeeland qua inwonersaantal een vergelijkbare omvang, maar is de plancapaciteit in Schaijk twee keer zo hoog als in Zeeland. Terwijl de vraagdruk in Zeeland toch relatief hoog is. De transactieprizen van woningen stijgen hier het hardst. Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pré.

### **Vitale senioren**

In de woonvisie worden 'vitale senioren' als specifieke doelgroep benoemd met woonwensen die in de huidige harde en zachte planvoorraad nog onvoldoende aanwezig zijn. Het gaat dan om gelijkvloerse woningen, zoals een patio- of hofjeswoning. In de woonvisie wordt daarbij aanvullend aangegeven dat deze woningen;

- bij voorkeur grondgebonden moeten zijn en nabij voorzieningen;
- levensloopbestendig moeten zijn met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting;
- ontwikkeld worden als initiatief van onderop (bijv. CPO);
- van het segment betaalbaar of midden moeten zijn (koop tot € 300.000,-).

### **Duurzaamheid**

Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen geldt dat woningen moeten voldoen aan "nul-op-de-meter"\*. Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn.

\*Er worden geen extra kwaliteitseisen bovenop het bouwbesluit (inclusief gasloos bouwen) als harde voorwaarde opgelegd. Wel weegt extra kwaliteit mee in de totale beoordeling van het plan.

Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw let de gemeente bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score op de verschillende duurzaamheidsthema's. Het gaat dan om:

- het in de woningbouw optimaal en circulair gebruiken van grondstoffen en het beperken van watergebruik;
- het optimaliseren van het binnenniveau door het beperken van geluidsoverlast, ruim voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht;
- een inrichting die uitdaagt tot bewegen (fietsen, lopen);
- flexibel bouwen zodat zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling kan worden aangepast (i.v.m. latere functieverandering of veranderende gebruikerswensen of wet- en regelgeving);
- klimaatadaptatie zoals goede opvangmogelijkheden van regenwater in de wijk;
- woningen en buurten inrichten zodat kansen voor ecologie optimaal benut worden.

### **Toetsing initiatief aan woonvisie**

In deze paragraaf wordt de kwaliteit van het initiatief aan Kerkstraat 87 in Zeeland met een score van 1 t/m 10 op de belangrijkste thema's inzichtelijk gemaakt (planverbeteraar). Het gaat

daarbij om de totaalscore, waarbij een plan op het ene thema meer onderscheidend kan zijn dan op het andere. Onderdeel van de planverbeteraar is een toelichting op de getoetste punten. De ingevulde planverbeteraar is bedoeld als toetsingskader voor initiatieven.



*Planverbeteraar*

Onderscheidende thema's planverbeteraar		score
1.	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale of kwetsbare senioren of (her)startende éénverdieners	8,5
2.	De prijs van de woningen sluit aan bij het beoogde prijssegment voor de doelgroep	0
3.	Het plan wordt samen/ op initiatief van een groep burgers ontwikkeld	6
4.	De te realiseren woningen scoren hoog op duurzaamheid	6,4
5.	De openbare ruimte wordt gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal ingericht	7,5
6.	Het plan heeft stedenbouwkundig/ landschappelijk gezien maatschappelijke meerwaarde	8

Ad 1. Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale of kwetsbare senioren of (her)startende éénverdieners

De doelgroep van het plan is de vitale senior (score 10). Vitale senioren hebben behoefte aan grondgebonden woningen die levensloopbestendig zijn (gelijkvloerse hofjes- of patio-woning), voorzien in de behoefte van verbinding en ontmoeting en gelegen nabij voorzieningen.

- Het initiatief bestaat uit 6 grondgebonden gelijkvloerse hofjeswoningen (10).
- De buitenruimte biedt de mogelijkheid tot verbinding en ontmoeting, omdat het als verblijfsgebied wordt ingericht. Het hofje wordt zo ingericht dat de kleinkinderen van de vitale senioren er op de weg in in het groen kunnen spelen. Er is geen sprake van een inpandige ontmoetingsruimte voor gezamenlijk gebruik (6).
- De woningen zijn op 390 meter (looproute) van het centrum van Zeeland gelegen (8).

Totaalscore 8,5 (er wordt op dit onderwerp in hoge mate voldaan aan de woonvisie).

Ad 2. De prijs van de woningen sluit aan bij het beoogde prijssegment voor de doelgroep

Het prijssegment voor de doelgroep in dit type woningen is in de woonvisie gemaximeerd tot € 300.000,- (betaalbaar of midden). Het blijkt echter niet haalbaar te zijn om de door de doelgroep gewenste sleutelklare grondgebonden woningen voor deze prijs zonder naar een hogere mate van verdichting te gaan te ontwikkelen. Dit sluit aan bij de zorgen die de markt tijdens het opstellen van de woonvisie ook al heeft geuit, namelijk, "*dat de prijzen van nieuwbouw vanwege de snel stijgende bouwkosten, sneller toenemen dan de woningprijzen in de bestaande voorraad. Daarbij komen de extra kosten van gasloos bouwen voor woningen waarvoor na 1 juli 2018 vergunning wordt aangevraagd.*" Daarbij noemt de markt in de woonvisie een hogere prijsrange voor patio- of hofjeswoningen dan in de woonvisie als maximum is opgenomen. Het gaat om maximaal € 360.000,- per woning.

De woningen in het initiatief kunnen worden afgezet voor een prijs tussen € 350.000 en € 400.000,-<sup>1</sup>. De initiatiefnemer is ervan overtuigd dat deze prijsklasse in combinatie met het aangeboden product bij de doelgroep tot afzet leidt en dus aansluit bij een behoefte. Dit baseert hij op het woonwensenonderzoek 2019 (zie toetsing hieraan verderop in dit document) en de ervaring die hij heeft opgedaan bij een vergelijkbaar project in Zeeland. Het aantal inschrijvingen op gelijkwaardige woningen was erg hoog. Van de inschrijvers van destijds zijn nog steeds enkele woningzoekend.

Totaalscore 0 (er wordt op dit punt niet voldaan aan de woonvisie).

Ad 3. Het plan wordt samen/ op initiatief van een groep burgers ontwikkeld

Het initiatief wordt vraaggestuurd ontwikkeld. Dat betekent dat de initiatiefnemer de potentieel toekomstige bewoners via interactieve sessies nauw betreft bij de ontwikkeling. Het initiatief wordt daarmee niet op initiatief van een groep burgers ontwikkeld, maar wel samen met hen/ op basis van hun behoeften. Het gaat dan zowel om hun behoefte qua woonwensen en qua proces. Voor wat betreft de typering van de procesbehoefte is 'ontzorgen' de meest passende omschrijving. De doelgroep wil veel inspraak, maar vooral geen rompslomp. De methode van ontwikkelen speelt hierop in. Er wordt op die manier een product neergezet dat volwaardig is én volledig conform de woonwensen van de eindgebruiker is. Onderdeel van het proces is (net als

<sup>1</sup> Bij dit toetsingsdocument is een onderbouwing van de beoogde V.O.N.-prijzen gevoegd (bijlage 2).

bij CPO) dat de toekomstige bewoners elkaar al leren kennen tijdens het ontwikkelproces, wat positief is in de verbinding op langere termijn.

Totaalscore 6 (er is geen sprake van CPO, echter de doelstellingen van CPO worden wel bereikt).

#### Ad 4. De te realiseren woningen scoren hoog op duurzaamheid

Hieronder valt het energieverbruik van de woning. Het optimaal en circulair gebruiken van grondstoffen en het beperken van watergebruik. Het optimaliseren van het binnenniveau door het beperken van geluidsoverlast, ruim voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. Flexibele bouw. Natuur inclusieve bouw.

Bovenop het bouwbesluit wordt t.a.v. bovenstaande het volgende gedaan:

- De woningen worden qua EPC standaard uitgevoerd conform bouwbesluit (EPC 0,4) en kunnen als de toekomstige bewoners dat willen uitgebreid worden zodat EPC 0 wordt bereikt (2).
- De woningen in het initiatief worden voorzien van een materialenpaspoort, op basis hiervan is de herkomst van de materialen alsook het hergebruik in de toekomst ervan inzichtelijk. De materialen die worden gebruikt zijn levensloopbestendig en gaan mee zolang de woning meegaat. Voor wat betreft de beperking van watergebruik geldt dat door het toepassen van zo klein mogelijke leidingafstanden dat dit wordt geminimaliseerd (5).
- De woningen worden voorzien van een luchtbehandelingsstelsel en excellente kierdichting. Dit zorgt voor het beperken van geluidsoverlast alsook goede toevoer van frisse lucht en comfortabele ventilatie (10).
- De woningen worden sowieso nulredenwoningen, alle voorzieningen worden dus op de begane grond ingericht. De woningen bestaan wel uit één bouwlaag met kap. De kap kan oningevuld blijven. Er is dan extra ruimte voor opslag van spullen. Het is ook mogelijk de ruimte onder de kap in te vullen voor gebruik door logees/ gasten, lees: kleinkinderen (8).
- Uit het uit te voeren flora- en faunaonderzoek zal blijken of het plangebied geschikt is als habitat voor bepaalde soorten. Mocht dit zo zijn dan zullen in het plangebied voor deze soorten (geïncorporeerd in het project) voorzieningen worden getroffen zodat die soorten zich hier kunnen ontwikkelen. Hieronder vallen geen eventueel verplichte maatregelen conform de Wet natuurbescherming, maar vrijwillige maatregelen ter stimulering van bepaalde soorten (7).

Totaalscore 6,4 (er wordt meer dan het bouwbesluit vereist gedaan dan wel als optie aangeboden).

#### Ad 5. De openbare ruimte wordt gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal ingericht

Hieronder valt een inrichting die uitdaagt tot bewegen (fietsen, lopen). Klimaatadaptatie zoals goede opvangmogelijkheden van regenwater in de wijk. Het inrichten van buurten, zodat kansen voor ecologie optimaal benut worden.

- Het plangebied kent met 6 woningen weinig openbare ruimte. De openbare ruimte wordt wel zo klimaatadaptief en ter bevordering van de biodiversiteit mogelijk ingericht. Dat betekent dat planten worden gebruikt die een goede invloed hebben op de biodiversiteit, zo min mogelijk wordt bestraat en zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende bestrating (7).
- De woningen zijn dichtbij het centrum gelegen, waardoor de bewoners eerder geneigd zijn lopend of fietsend eropuit te trekken (8).

Totaalscore 7,5 (de openbare ruimte die het gebied rijk is wordt zoveel mogelijk gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal ingericht, door de grootte van het gebied is het effect dat bereikt kan worden echter marginaal).

Ad 6. Het plan heeft stedenbouwkundig/ landschappelijk gezien maatschappelijke meerwaarde

Het gaat er hier om in hoeverre het plan een stedenbouwkundig probleem oplost of een verrijking is voor het landschap. Denk aan transformatie van een leegstaand gebouw, invulling van een braakliggende locatie of rood voor groen ontwikkeling.

Het initiatief behelst de invulling van een tuin/ erf/ akker bij een woning. Er is geen sprake van leegstand/ verloedering of anderszins. Invulling hier lost geen probleemsituatie op waardoor een bepaalde meerwaarde ter plekke wordt behaald. Hier niet ontwikkelen is echter wel een gemiste kans in het kader van de principes 'inbreiding boven uitbreiding' en 'zuinig ruimtegebruik'. Door ontwikkeling hier is uitbreiding elders niet nodig. Daarbij sluit deze plek dichtbij het centrum veel beter aan bij de woonwensen van de doelgroep dan een uitbreidingslocatie en geeft onderhavige ontwikkeling een sluitend antwoord op de richting die in de structuurvisie voor deze plek is geformuleerd (wonen). Kortom, invulling van deze plek met dit type woningen is een logische en passende afronding van de wijk.

Totaalscore 8.

**Relevante samenvatting woonwensenonderzoek 2019**

Het woonwensenonderzoek 2019 geeft een analyse van de woonwensen van de inwoners van Landerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de woonwensen van vitale senioren (65-plussers t/m 74 jaar, 1200 huishoudens) die zelfstandig thuiswonen. Uit het woonwensenonderzoek 2019 blijkt dat van deze doelgroep:

- 9% zeker wil verhuizen (108 huishoudens) en nog eens 34% misschien verhuizen (408 huishoudens);
- 13% van de verhuiscandidate al langer dan 2 jaar op zoek is naar andere woonruimte (67 huishoudens);
- 65% van de verhuiscandidate in of nabij het centrum wil wonen (335 huishoudens);
- 20% van de verhuiscandidate op zoek is naar een woning boven € 350.000 (103 huishoudens);
- 25% van de verhuiscandidate op zoek is naar een grondgebonden woning (129 huishoudens).

**Toetsing aan woonwensenonderzoek 2019**

In het onderzoek komt niet expliciet naar voren hoeveel verhuiscandidate tussen de 65 en 75 jaar op zoek zijn naar een grondgebonden koopwoning boven de € 350.000,-. De prijsklasse en het type woning zijn in het woonwensenonderzoek namelijk niet gecombineerd. Op basis van de gepresenteerde gegevens kan echter wel gesteld worden dat niet meer dan 20% van de verhuiscandidate in de doelgroep op zoek is naar een grondgebonden koopwoning boven de € 350.000,-. Het gaat dan om maximaal 103 huishoudens. Het onderzoek komt uit 2019, sindsdien zijn er 11 woningen van dit type en in deze prijsklasse in Zeeland in de markt gezet. Het gaat om 8 woningen in project Parelgras en om 3 woningen in project Brouwerpad. Dit betekent dat 89% (92 huishoudens) van de specifieke doelgroep van onderhavig project nog niet wordt bediend. Dit betekent dat er sprake is van ruim voldoende vraag naar onderhavig project.

In het woonwensenonderzoek is specifiek aandacht besteed aan 65-plussers. Hieruit blijkt dat er een markt is voor het aangeboden product:

- grondgebonden (zoekt 25% van de 65-plussers die willen verhuizen);
- nabij het centrum (zoekt 65% van de 65-plussers die willen verhuizen);
- boven de € 350.000,- (zoekt 41% van de 65-plussers die willen verhuizen);

De markt is relatief klein, maar hij is er wel. Het relatief lage aantal woningen (slechts zes) dat hier wordt gerealiseerd is hiermee in lijn.

## **Conclusie**

De ingevulde planverbeteraar laat zien dat het initiatief niet voldoet aan het aspect 'beoogde prijssegment voor de doelgroep' zoals geformuleerd in de woonvisie. In bijlage 2 bij dit document is de verantwoording van de beoogde V.O.N-prijzen onderbouwd. Op andere – eveneens in de woonvisie benoemde aspecten – voldoet het plan wel. Op sommige onderwerpen zelfs ruimschoots. Het plan sluit op inhoud bijvoorbeeld volledig aan bij de woonwensen van de vitale senior die graag in een kleine gelijkvloerse grondgebonden woning woont. Dit is tegelijkertijd één van de redenen waarom niet voldaan kan worden aan het aspect 'beoogde prijssegment voor de doelgroep'. Verder geldt dat door ontwikkeling hier uitbreiding elders niet nodig is. Daarbij sluit deze plek dichtbij het centrum veel beter aan bij de woonwensen van de doelgroep dan een uitbreidingslocatie en geeft onderhavige ontwikkeling een sluitend antwoord op de richting die in de structuurvisie voor deze plek is geformuleerd (wonen).

Al met al is de initiatiefnemer voornemens een product te realiseren waaraan in Zeeland behoefte is op een plek die hiervoor goed geschikt is: er wordt gevolg gegeven aan het principe inbreiding boven uitbreiding, de locatie en de beoogde invulling ervan sluit aan bij de woonwensen van de doelgroep.

### **3.4.6 Centrumplan Schaijk**

De Ontwikkelingsvisie Centrumplan Schaijk is niet van toepassing.

### **3.4.7 Centrumvisie Zeeland**

De Centrumvisie Zeeland is niet van toepassing.

### **3.4.8 Monumentenverordening gemeente Landerd**

De Monumentenverordening is niet van toepassing.

### **3.4.9 Beleidsregels Mantelzorgwoningen 2015 gemeente Landerd**

Deze beleidsregels Mantelzorgwoningen zijn niet van toepassing.

### **3.4.10 Hooibergenbeleid gemeente Landerd**

Het Hooibergbeleid is niet van toepassing

### **3.4.11 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027**

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

### *Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013*

Op 20 juni 2013 stelde de gemeenteraad het Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013 vast als aanvulling op en uitwerking van het Landschapsbeleidsplan. Het plan beschrijft aan de hand van een landschappelijk raamwerk en groene bouwstenen de aspecten die van belang zijn bij

de inpassing van agrarische en andere ontwikkelingen in het gebied Graspeel. Daarnaast biedt het een kader voor de verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering bij dergelijke initiatieven.

Het kwaliteitsplan Graspeel juni 2013 is niet van toepassing.

#### **3.4.12 Maashorst Manifest**

Dit Maashorst Manifest is niet van toepassing.

#### **3.4.13 Recreatie en Toerisme**

*Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd*

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd is niet van toepassing.

*Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd*

De ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd is niet van toepassing.

## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- bedrijven en milieuzonering
- milieueffectrapportage
- geluid
- geur
- luchtkwaliteit
- bodem
- flora en fauna
- water
- externe veiligheid

### 4.2 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. Deze wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts 6 woningen en een boerderijsplitsing, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

#### *Algemeen*

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

#### *Verantwoording*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Hiertoe is milieuzonering geen beperkende factor. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.4 Geluid**

##### *Algemeen*

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgezoneerd bedrijventerreinen liggen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

##### **Verantwoording**

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gebied waar een maximale rijsnelheid van 30 km/uur geldt op het plan Repelakker. Het verkeer op plan Repelakker bestaat hoofdzakelijk uit bestemmingsverkeer. De Wet geluidhinder is van toepassing. Door toepassen van de eisen in het Bouwbesluit zal worden voldaan aan het gestelde in de Wgh.

Het plangebied is gelegen als een reeds vormgegeven stedelijk gebied. Het plangebied is vanaf de eerste vormgeving van het vigerende bestemmingsplan gekenmerkt als woongebied (zonder bouwvlak) binnen een bestaande structuur. In het verleden bevatte het plangebied wel een bouwvlak.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.5 Geur**

##### *Algemeen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter

bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

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

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

### **Gemeentelijk geurbeleid**

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

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

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

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven**

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven.



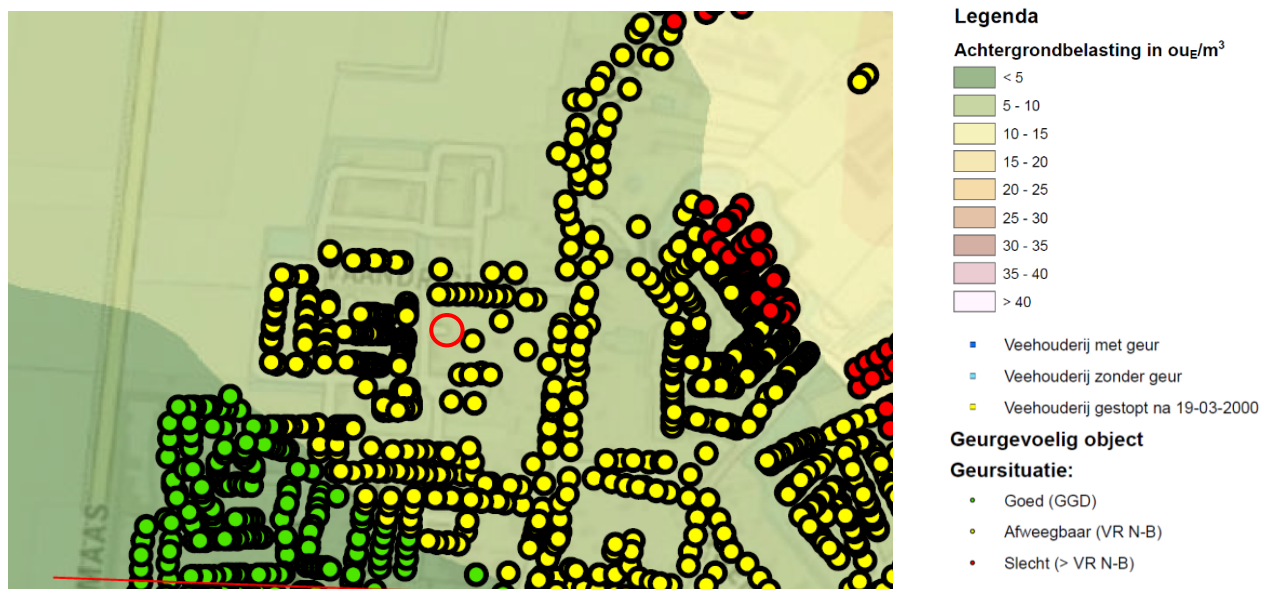
## Conclusie

Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat met de bouw van de beoogde woning geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

## Goed woon- en leefklimaat

Met betrekking tot de afweging of sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat dient gebruik te worden gemaakt van de Regionale geurkaart OBDN-regio 2020.1. Op basis van deze kaart kan eveneens worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

Zoals te zien in onderstaande uitsnede ondervindt het plangebied een gecumuleerde geurbelasting van 5-10 ouE/m<sup>3</sup>.



Figuur 9 Uitsnede Regionale geurkaart OBDN-regio 2020.1 (plangebied aangeduid met rode cirkel)

Met een achtergrondbelasting van maximaal 5-10 ouE/m<sup>3</sup> wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Industrieel geurbeleid

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving.

Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Het plangebied ligt niet in de buurt van een industrieterrein maar enkel in de buurt van het eerder genoemde aannemingsbedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als

er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

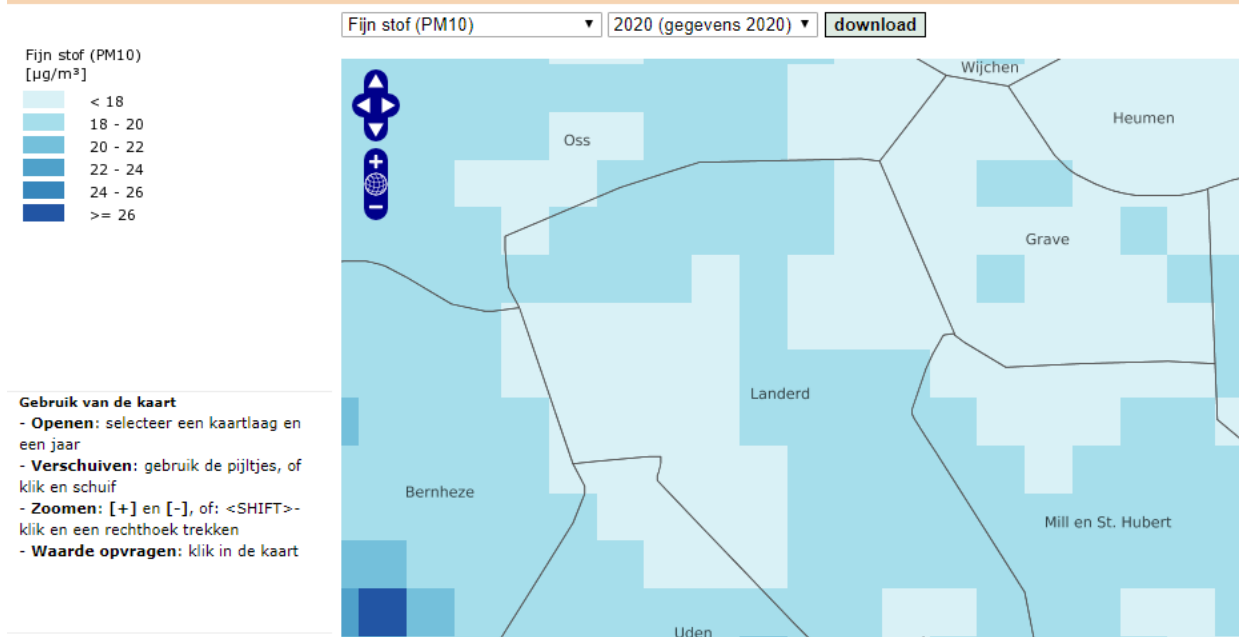
Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

### **Onderzoek aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

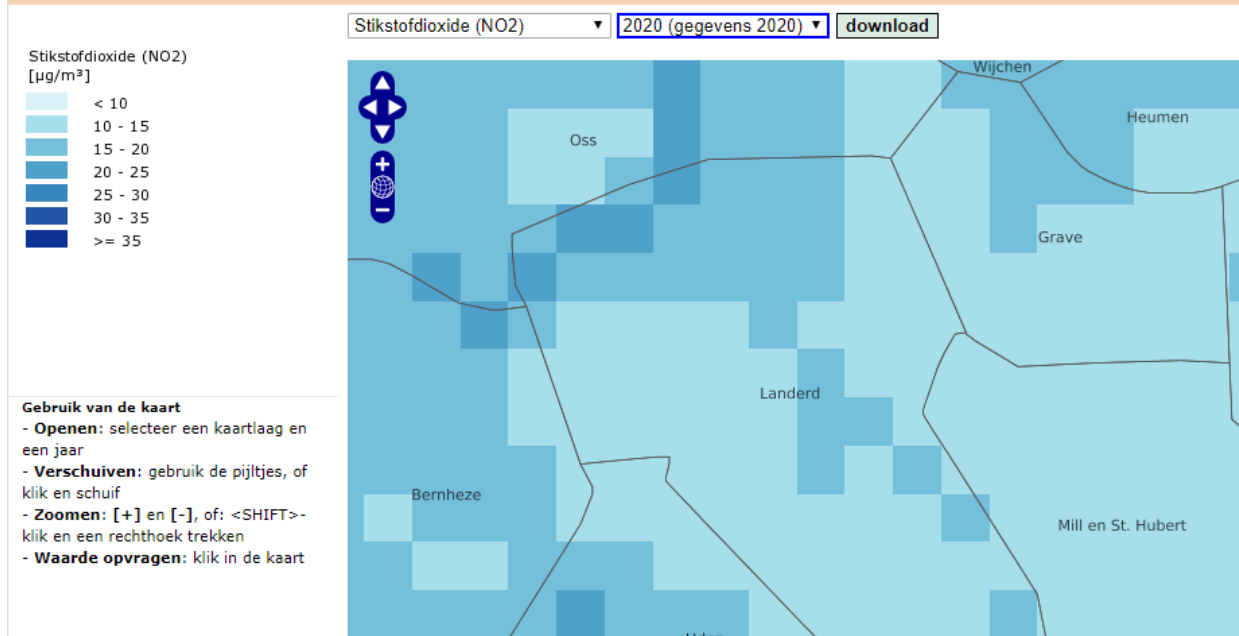
Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Hierbij wordt dient te worden beschouwd aan de hand van de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide. Onderstaande figuur 10 is een uitsnede van de GCN-kaart fijnstof (PM<sub>10</sub>) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup>. Figuur 11 is een uitsnede van de GCN-kaart stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>.

### Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Figuur 10 uitsnede GCN-kaart, fijn stof (PM10)

### Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Figuur 11 uitsnede GCN-kaart, stikstofdioxide (NO2)

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit plan is er sprake van een NIBM-project. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.7 Bodem**

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

Voor gemeente Landerd is de Nota bodembeheer 2019-2024 (inclusief de aanvulling met PFAS) van toepassing. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met 14 gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

#### **Onderzoeken**

Op de locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Repelakker te Zeeland (Search BV, projectnummer 258383.1, 24-11-2008).
- Verkennend bodemonderzoek Repelakker (ong) te Zeeland (Van Oort bodemonderzoek, projectnummer RAK.305819, d.d. 29-11-2019).
- Aanvullend onderzoek PAK en verkennend asbestonderzoek Repelakker Kerkstraat te Zeeland (NIPA Milieutechniek BV, projectnummer N204576, d.d. 28-12-2020).
- Verkennend en nader asbest onderzoek plangebied Repelakker Kerkstraat te Zeeland (NIPA Milieutechniek BV, projectnummer N204576.001, d.d. 5-2-2021).

#### **Algehele conclusie**

Zowel in de bodem als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen die nader.

Er zijn op basis van de uitgevoerde onderzoeken wettelijk gezien geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen. Echter ligt het aangetroffen gehalte hechtgebonden asbest in sleuf 5 (zoals blijkt uit het nader asbest onderzoek uit 2021) net onder de grens van 100 mg/kg ds (interventiewaarde) en is ook in alle andere sleuven asbest aangetroffen. Uitschieters op het terrein boven de interventiewaarde zijn daarom niet ondenkbaar. Mogelijk zijn er plekken waar het gehalte wel boven de 100 mg/kg ds komt. Mede omdat het een locatie voor woningbouw betreft wordt dringend geadviseerd te overwegen het aangetroffen gehalte asbest in de bovengrond toch te saneren.

#### **4.8 Water**

##### **Waterwet**

De waterwet is niet van toepassing.

##### **Watertoets**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Hieronder staan de 8 uitgangspunten benoemd.

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon water
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer"
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
5. Water als kans
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Voorkomen van vervuiling
8. Waterschapsbelangen

### **Waterbeheerplan 2016-2021**

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

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

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

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

### **Keur 2015**

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

### **Legger**

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling onder de korte procedure valt. Dit omdat met de ontwikkeling het verhard oppervlak met minder dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen ligt.

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 19,11 meter boven NAP. De grondwaterstand bedraagt varieert tussen circa 0.8 meter en circa 2.1 meter minus maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

Het vuilwater van het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Binnen het plangebied of haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.

##### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en door leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken, dat wil zeggen 24-uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

##### **Besluit externe veiligheid transportroutes**

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

### **Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid**

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

### **Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Landerd**

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.

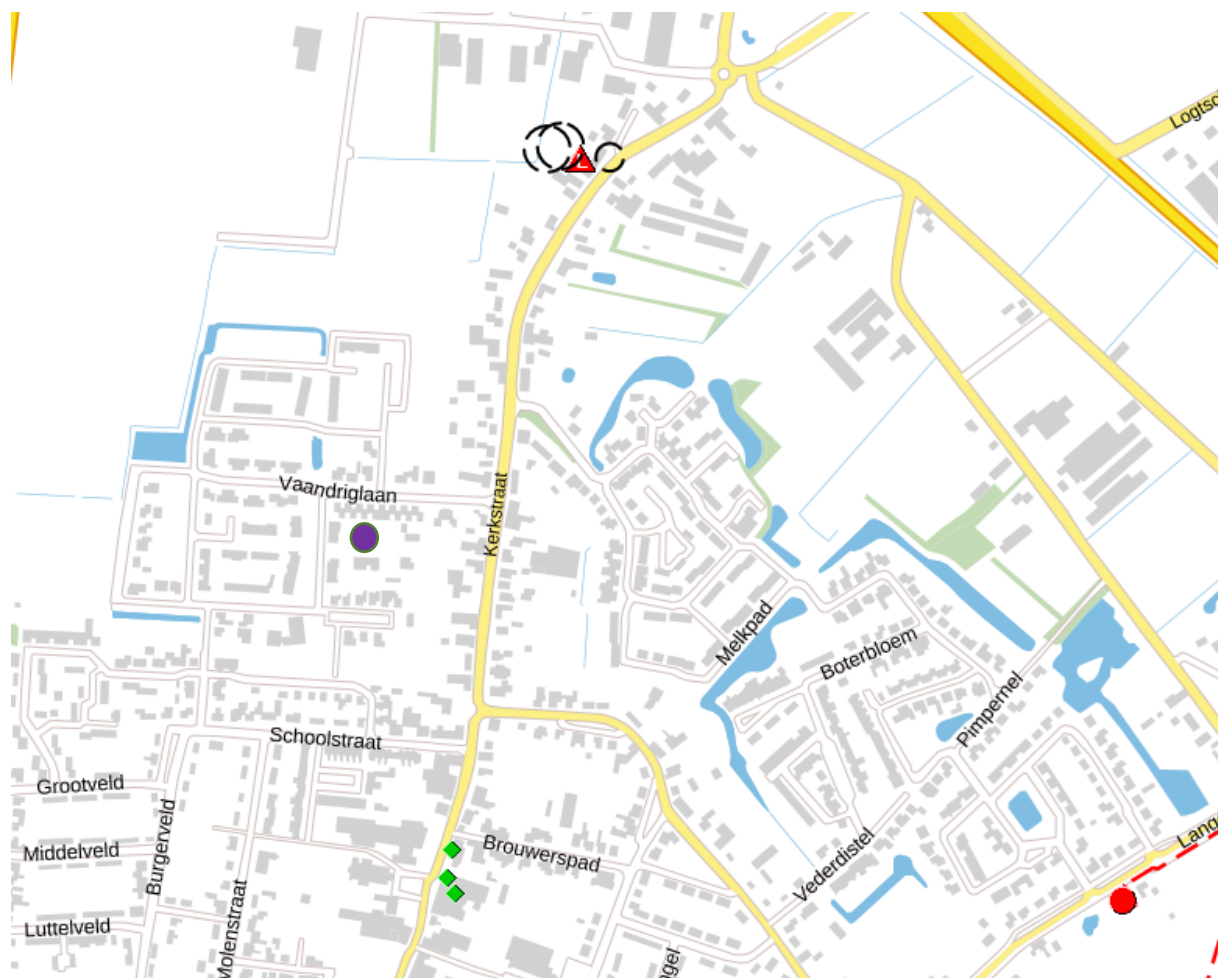


4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-)veiligheid aanwezig is.

### Onderzoek

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De paarse stip geeft de ligging van het plangebied aan. Zoals te zien in onderstaande uitsnede zijn binnen een straal van 1 km rondom het plangebied, twee risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft een voorziening voor de Nutsbedrijven (Gas), Langenboomseweg 56 te Zeeland en tankstation (tevens LPG) en gashandel Willemsen, Kerkstraat 117 te Zeeland. Geconcludeerd wordt dat de inrichting op een dusdanig grote afstand ligt, resp. circa 900 meter en 345 meter, dat deze geen invloed heeft op het plangebied.

Daarnaast ligt op circa 435 meter afstand van het plangebied de N265 'Bergmaas'. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie GF3. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter met als maatgevend scenario een BLEVE. Ook deze zal geen invloed hebben op onderhavige ontwikkeling.



Figuur 12 Uitsnede provinciale risicokaart (Plangebied met paarse cirkel aangeduid)

### **Verantwoordingsplicht groepsrisico**

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in Bevi artikel 12 voor Bevi activiteiten en artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken. Voor onderhavige ontwikkeling wordt geen complete verantwoording van het groepsrisico vereist (artikel 8, lid 1, Bevt).

### **Conclusie**

Omdat dit plangebied gekenmerkt wordt als een kwetsbaar object, mag deze niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/ jaar) gerealiseerd worden. Dit is bij onderhavige ontwikkeling ook niet het geval en kan worden geconcludeerd dat het onderhavige ontwikkeling niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt en voldoende afstand bewaart van risicovolle inrichtingen.

### **Besluit externe veiligheid buisleidingen**

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **Structuurvisie Buisleidingen**

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingtransport van nationaal belang mogelijk te maken. Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

### **Onderzoek**

In het plangebied zijn geen (te beschermen of beschermd) kabels en leidingen aanwezig. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan en uit de provinciale risicokaart waarin in het plangebied geen kabels- en leidingen worden beschermd. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2016 en daarmee vrij recent. In de nabijheid van het plangebied is verder ook geen sprake van kabels en leidingen die belemmerend zijn voor de ontwikkeling.

Los van voorgaande dient voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied te zijner tijd een KLIC-melding opgevraagd te worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

### **Conclusie**

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### **Hoogspanningslijnen**

Op een afstand van ongeveer 2,9 kilometer ligt een hoogspanningslijn.

### **Conclusie**

Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

### **Spuitzones gewasbescherming**

Er zijn geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen als voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en kantoren. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) stelt algemene regels voor de toelating, het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze wet zijn echter geen regels opgenomen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden tussen gevoelige objecten en gronden waarop open teelten plaatsvinden. Evenmin zijn in deze wet de effecten beoordeeld van via emissies in de lucht gebrachte bestrijdingsmiddelen op de gezondheid van personen. Het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lozingenbesluit) is van toepassing op het lozen en gebruiken van bestrijdingsmiddelen nabij oppervlaktewater ten gevolge van agrarische activiteiten. Het Lozingenbesluit is (mede) gebaseerd op de Waterwet en heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. De afstanden en teeltvrije zones die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn echter gerelateerd aan het oppervlaktewater en niet aan gevoelige objecten. De afstanden die worden gehanteerd in de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' zijn evenmin bruikbaar. Dit komt omdat de hierin opgenomen richtafstanden alleen betrekking op gebouwen die behoren tot akkerbouw- en veeteeltbedrijven en niet op open teelten. Ditzelfde geldt voor de toepassing van het Besluit akkerbouwbedrijven en milieubeheer.

In de bestemmingsplanpraktijk wordt in de regel een afstand van 50 meter tussen boomgaard en een gevoelig object in acht genomen. Agrarische gronden en gronden met een groenbestemming worden niet aangemerkt als voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten. Bij voornoemde afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de volksgezondheid. Uit onderzoek blijkt dat bij gebruik van het meest toxische gewasbeschermingsmiddel in de fruitteelt, deze afstand meer dan gerechtvaardigd is. De toepassing van deze vuistregel wordt ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet onredelijk geacht.

### **Conclusie**

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

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

### **Hoogspanningslijnen**

Op een afstand van ongeveer 2,9 kilometer ligt een hoogspanningslijn.

### **Conclusie**

Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

### **Hoofdconclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 5 Overige aspecten

### 5.1 Verkeer en parkeren

#### **Verkeer: extra en zwaarte van de verkeersbewegingen**

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Verkeersnotitie Landerd 2012 vast. Met deze notitie is het verkeersbeleid van de gemeente weer actueel gemaakt. Er dienen nog enkele ingrepen te worden gedaan om de resterende knelpunten binnen de gemeente op te lossen. Deze knelpunten zijn benoemd in de notitie.

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

#### **Verkeer aantrekkende werking**

Door de bouw van de beoogde woningen zal de verkeer aantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen. Er zijn geen of nauwelijks extra verkeersbewegingen van zwaar (vracht) verkeer.

#### **Afwikkeling verkeer**

De woningen zijn bereikbaar via de ontsluiting aan de zijde van Plan Repelakker. Dit plan is bedacht op een toename van verkeersbewegingen. Aanleg van de in/uitrit wordt bekostigd door de initiatiefnemer.

### **Parkeren**

#### *Algemeen*

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient het plan te worden aangepast. In sommige gevallen is het mogelijk om een bijdrage te storten in het parkeerfonds (Structuurvisie 2014) voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

Op 27 juni 2019 is een bestemmingsplan vastgesteld: "Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Hierin zijn verscherpte regels opgenomen voor het parkeren op eigen terrein.

Op basis van de beschreven parkeernorm bedraagt de parkeereis 18 parkeerplaatsen. In het verleden is bestuurlijk afgesproken dat gezien de leeftijd van de gebruikers van de woningen en nagenoeg allemaal één auto in hun bezit hebben afgeweken wordt van deze norm en 16 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met deze parkeernorm. Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat één parkeerplaats op eigen terrein geschied en één parkeerplaats in de openbare ruimte. Voor de gesplitste woonboerderij geldt dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Gezien dit feit kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord. Totaal worden er dus 10 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en tenminste 4 in het openbaar gebied. Het bevoegd gezag heeft het advies uitgebracht dit op speelse wijze uit te voeren zodat het "erf" geaccentueerd wordt. Parkeren zal daardoor plaatsvinden aan de buitenzijde van het hofje. De vakken worden niet als zodanig geaccentueerd, in het straatwerk wordt door patronen suggestiestroken aangebracht. Qua maatvoering dienen hier tenminste 4 auto's te kunnen parkeren (fictief vak: 2m x 5,5m), echter zal in de praktijk blijken dat dit er eerder 6 zullen zijn.



Volgens het conceptplan is het doel hiervan dat men er rond kan rijden om de doorstroming in de straat te bevorderen. Dit biedt tevens mogelijkheden voor hulpdiensten om ter plaatse te manoeuvreren. De rijbaan heeft, inclusief parkeerstrook een breedte van 5 meter (waarvan parkeren 2m). Op advies van de verkeerskundige van het bevoegd gezag is dit hofje op deze wijze tot stand gekomen en getoetst. Door het bevoegd gezag is vastgesteld dat deze voldoet aan de gestelde normen. Manoeuvreren van hulpdiensten / vuilophaaldiensten is door bevoegd gezag als voldoende beoordeeld.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Inleiding**

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

### **Wet op de archeologische monumentenzorg**

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

### **Monumentenverordening Landerd**

De monumentenverordening is niet van toepassing.

### **Nota Archeologie**

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

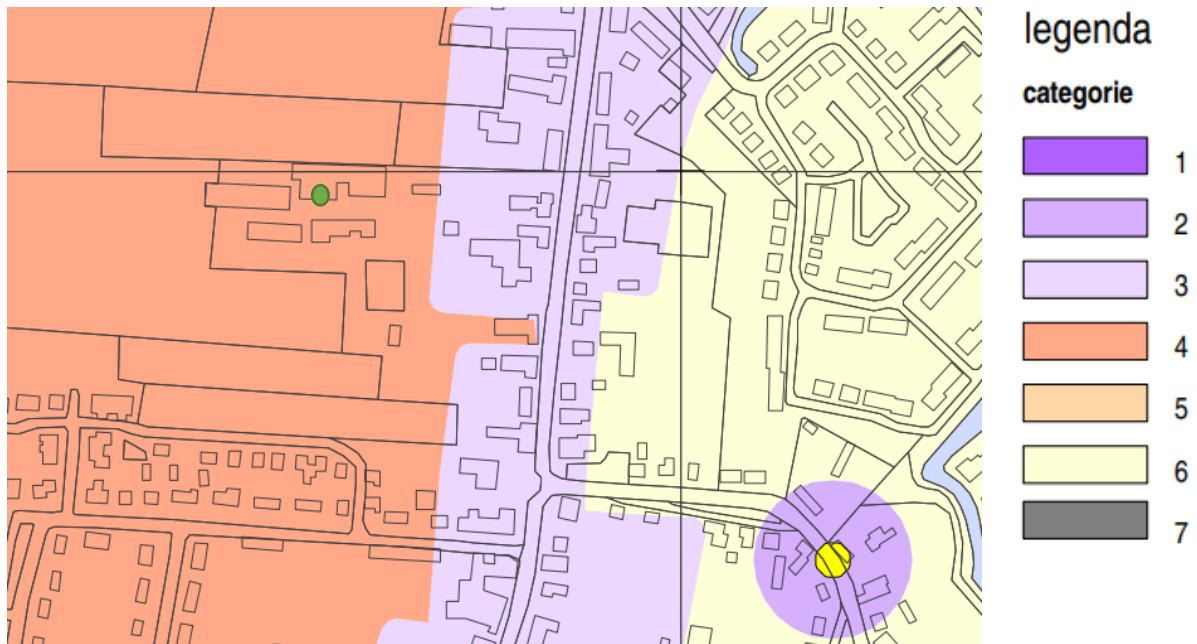
Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstoring en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

### **Overige regelgeving**

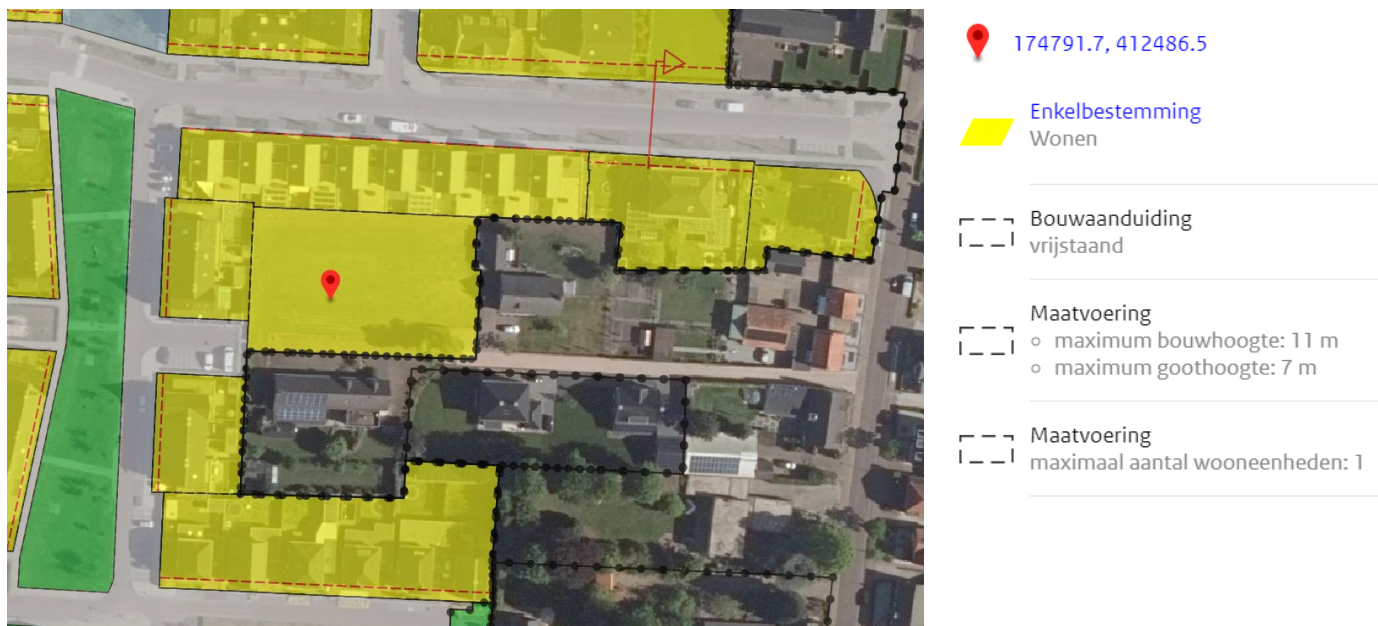
Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### **Archeologie**

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied deels in categorie 4 "gebieden met een hoge archeologische verwachting".

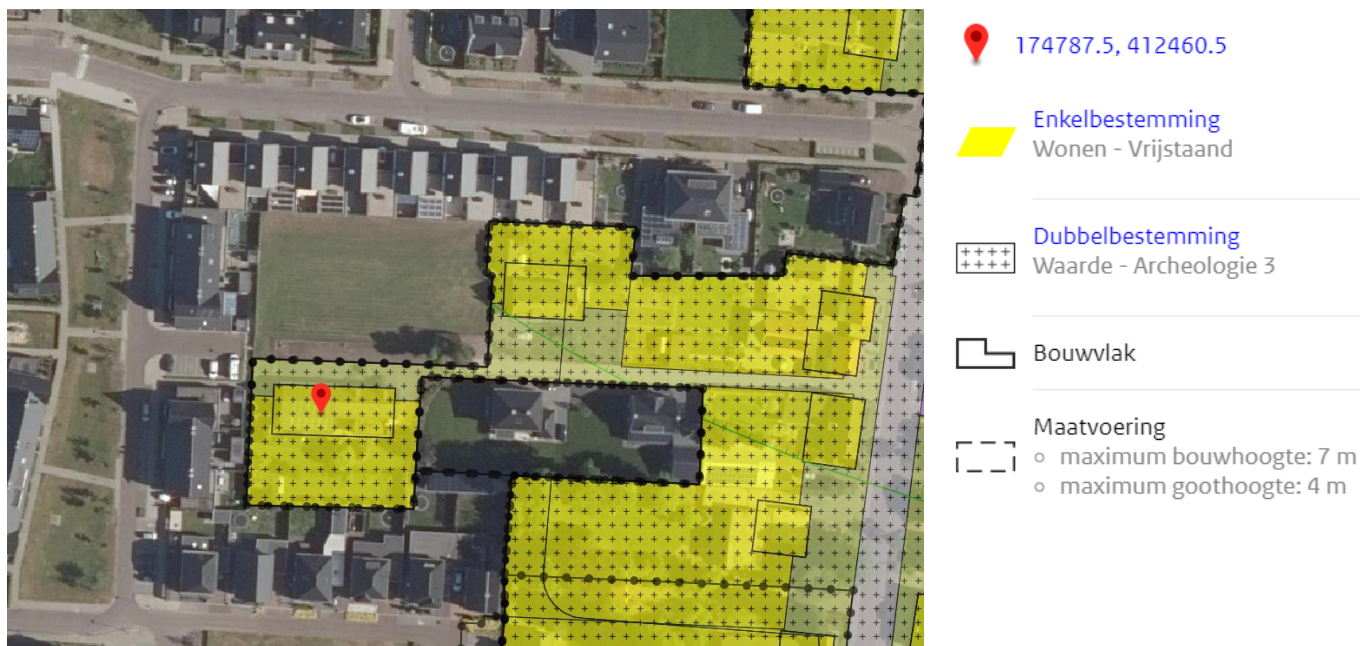


Figuur 13 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied aangeduid met groene cirkel)



Figuur 13a Uitsnede bestemmingsplankaart "Repelakker" (plangebied aangeduid met rode marker)





Figuur 13b Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Zeeland en Kom 't Oventje"  
(plangebied aangeduid met rode marker)

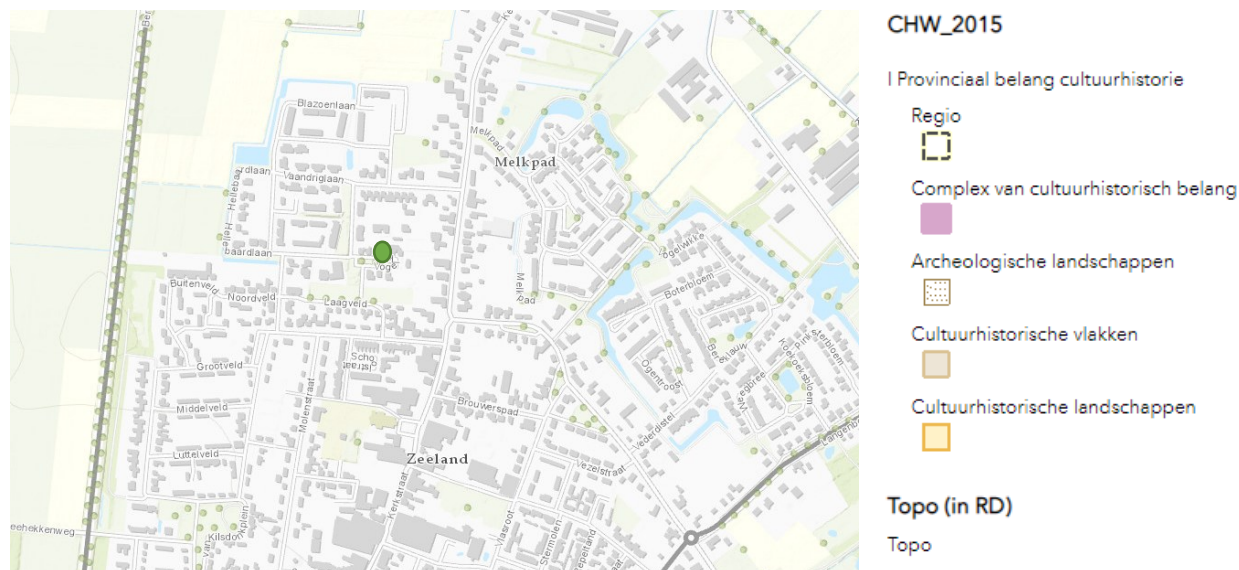
## Conclusie

Uit de archeologische paragraaf van het plan Repelakker kan worden afgeleid dat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden door BAAC (2008) en dat er vervolgens een second opinion is opgesteld door Archeologic/Past2Present. Door het bevoegd gezag is een selectiebesluit (vrijgave) genomen en er is geen vervolgonderzoek meer geweest. Onderhavig perceel heeft aan de noordkant heeft geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' meer, omdat het deel uitmaakte van Plan Repelakker en deze gronden archeologisch zijn vrijgegeven. Dit is echter niet verwerkt op de archeologische verwachtingenkaart en beleidskaart. Aan de noordzijde van onderhavige perceel worden de nieuw te bouwen seniorentweekkappers gebouwd, deze gronden zijn dus eerder archeologisch vrij gegeven. Zie hiervoor figuur 13a.

De boerderij met tuin van nr. 87 valt buiten het plan Repelakker, waardoor er nog altijd een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op zit (BP Kom Zeeland / Kom 't oventje 2014). Het is niet aangetoond dat de bodem verstoord is. Aangezien het hier een splitsing van een bestaande boerderij betreft en deze inpandig plaats vindt, heeft deze dubbelbestemming geen nadelige gevolgen voor deze splitsing en daardoor kan de dubbelbestemming gehandhaafd blijven. Zie hiervoor figuur 13b.

## Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.



Figuur 14 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied aangeduid met groene cirkel)

## Conclusie

Door realisatie van de beoogde seniorenwoningen en boerderijsplitsing zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Flora en fauna

### Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

### Gebiedsbescherming: Natura 2000

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg', circa 16 km ten Oosten van het plangebied. Omdat er nieuwe woningen worden gebouwd en in gebruik genomen vindt er mogelijk een toename plaats van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'.

### Stikstofdepositie berekening (Aerius)

In deze Aerisuberekening is voor de aanleg- en gebruiksfase van onderhavig plan, aan Kerkstraat 87 te Zeeland, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. De volledige berekening voor aanleg- en gebruiksfase is als bijlage 7 en 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing bijgesloten.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitat of de habitat van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant versturend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Daarnaast is het plangebied ook niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen. Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen verdere toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

### *Soortenbescherming*

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

### **Conclusie**

Onderhavig plan betreft een terrein behorende bij een bestaande woonfunctie. Dit terrein bevat een bestaande boerderijwoning. Rondom deze woning bevindt zich voornamelijk gras en een aantal bomen. Het gras wordt structureel gemaaid en ingezet als speelweide. Er staan twee bomen aan de voorzijde van de boerderijwoning.

Ter plaatse van de boerderijsplitsing wordt het perceel en de boerderij niet aangepast. Het gras, de tuinbeplanting en verharding blijft behouden. Eventueel kan er een scheiding aan worden gebracht ter plaatse van de splitsing door middel van een schutting of dergelijke. De bestaande bomen rondom de boerderijwoning blijven gehandhaafd.

Het perceel ter plaatse van de zes levensloopbestendige halfvrijstaande woningen bestaat uit gras wat structureel wordt gemaaid en ingezet als speelweide. Er zijn twee bomen aanwezig, welke indien mogelijk worden behouden opgenomen in de openbare ruimte.

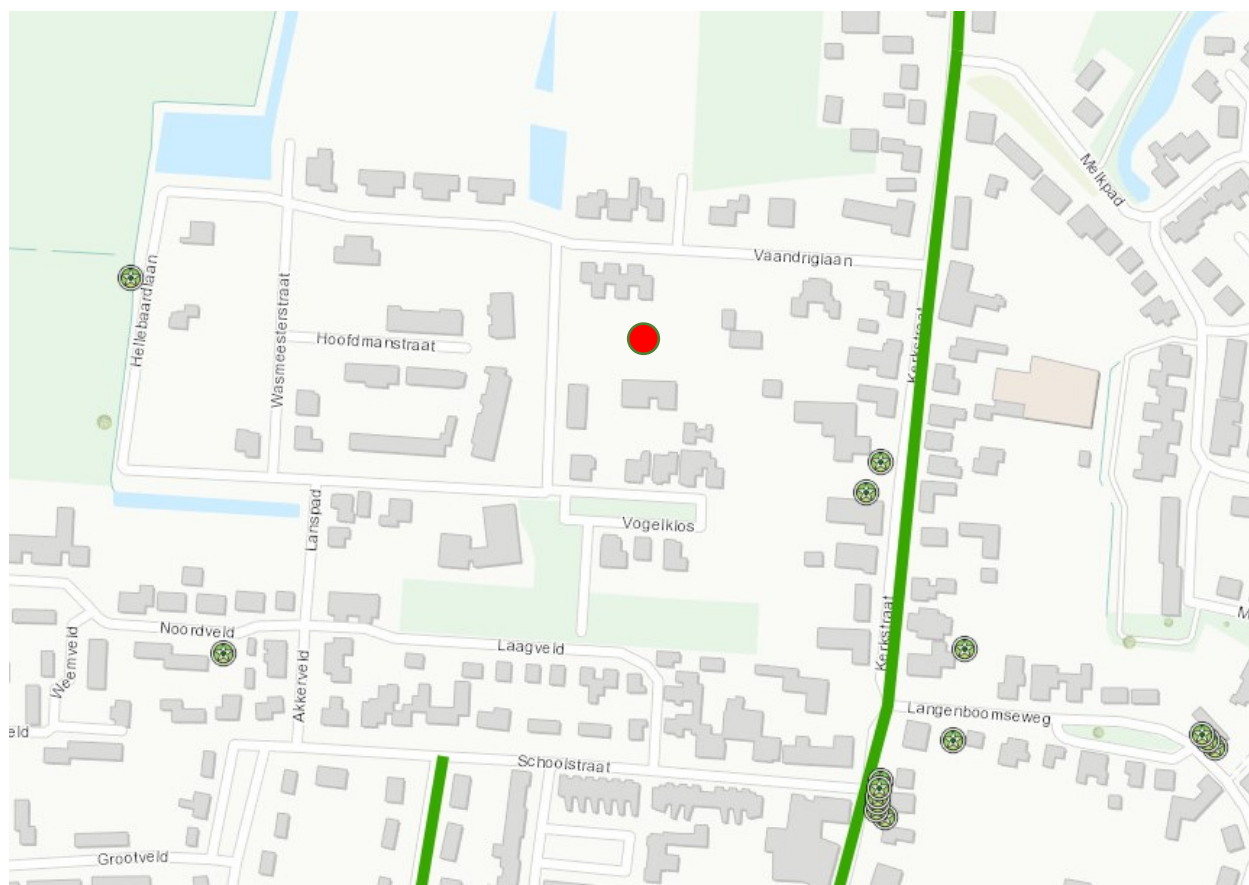
Hierdoor kan worden geconcludeerd dat op het terrein geen beschermde soorten te verwachten zijn.

### *Bescherming houtopstanden*

Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De kap moet van te voren worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van de houtopstand ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Provinciale Staten kunnen in een verordening regels stellen over het indienen van de melding en over de wijze waarop moet worden herbeplant.

### *Bomenverordening gemeente Landerd*

In de gemeente Landerd hebben beeldbepalende bomen en houtopstanden een extra beschermde status: 'monumentaal' of 'potentieel monumentaal'. Deze bomen staan op een lijst en is digitaal te raadplegen en maakt onderdeel uit van de Bomenverordening gemeente Landerd. Beeldbepalende bomen zijn belangrijk voor de uitstraling en het karakter van de dorpen. Groen is belangrijk voor mens en dier, zeker in de tijden van verdere versterking en klimaatstress. Bomen opgenomen in de verordening betreffen particulieren en gemeentelijke bomen. Voor bomen als bedoeld in de bomenverordening geldt een algeheel kapverbod. Het bevoegd gezag kan hiervoor ontheffing verlenen.



*Figuur 15 Monumentale bomen / beschermde houtopstanden (plangebied aangeduid met rode cirkel)*

### **Conclusie**

Bomenverordening is van toepassing. Uit de bomenverordening blijkt dat op het perceel geen aangewezen (potentieel) monumentale bomen bevinden.

Beschermde houtopstand vanuit de Wet Natuurbescherming is niet van toepassing. De Wet Natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen (meer dan 20) gelegen buiten de bebouwde kom. Onderhavig plan voldoet niet aan bovenstaande criteria.

#### *Algemene zorgplicht*

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Wet natuurbescherming ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

#### *Natuurbeschermingswetvergunning*

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een natuurbeschermingswetvergunning vereist is, en eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan is óók een omgevingsvergunning voor 'natuur' vereist. In het Besluit omgevingsrecht is per 1 januari 2017 een extra categorie van activiteiten opgenomen waarvoor een OBM-plicht geldt. Een van deze activiteiten is de 'natuuractiviteit'. In het kader van deze OBM-plicht voor de natuuractiviteit is een VVGB van de provincie vereist.

#### **Conclusie**

Voor onderhavige ontwikkeling is geen natuurbeschermingswetvergunning nodig. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een door de NB-wet aangewezen natuurgebied. Daarnaast is de omvang van het plangebied dermate klein, dat geen invloed plaatsvindt op Natura-2000 gebieden. De te realiseren woning zal "gasloos" gerealiseerd worden, waardoor de uitstoot van nitreuze- en koolstof houdende gassen neutraal is.

#### **5.4 Bijzondere waarden**

Bijzondere waarden zijn niet van toepassing.

#### **5.5 Volksgezondheid**

##### **Algemeen**

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt dit aspect zorgvuldig meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten.

Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad en het advies van het RIVM. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

### **Advies Gezondheidsraad**

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidskundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

### **Advies RIVM**

Op 7 juli 2016 verscheen het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid omwonenden' (VGO) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. In aanvulling daarop is op 16 juni 2017 het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' verschenen.

Uit het onderzoek komen een aantal positieve en een aantal negatieve gezondheidsaspecten naar voren. Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken opgesomd:

- Rondom veehouderijen wonen minder mensen met astma en allergieën.
- Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, maar de omwonenden die wél COPD hebben, ervaren hiervan wel vaker en/of ernstigere complicaties en gebruiken meer medicijnen.

- Mensen die in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen wonen lopen meer kans om een longontsteking op te lopen. De blootstelling aan fijnstof maakt mensen iets gevoeliger voor luchtweginfecties.
- Mensen die in de buurt van 15 of meer veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben. Ook bij een hoge concentratie ammoniak in de lucht is de longfunctie lager.

### Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Toetsing aan de Handreiking veehouderij en gezondheid moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald er een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging die de gemeente maakt.

<b>Stappenplan 2.0<sup>11</sup>: Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt</b>												
<p>1. <u>Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen)</u>: Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.</p> <p>Overige bedrijven: ga verder naar stap 2.</p>	Ja <sup>12</sup> →	OPVRAGEN ADVIES GGD										
<p><b>Nee</b> ↓</p>												
<p>2. <u>Emissies</u>; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.</p>	Ja →											
<p><b>Nee</b> ↓</p>												
<p>3a. <u>Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader</u></p> <p>I. <u>de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte</u> In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond)</p> <table border="1" data-bbox="331 1294 944 1429"> <thead> <tr> <th rowspan="2">% geur-gehinderden</th> <th colspan="2">Geurbelasting in concentratiegebied</th> </tr> <tr> <th>Voorgrond</th> <th>Achtergrond</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12% (woonkern)</td> <td>5 OU/m<sup>3</sup></td> <td>10 OU/m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>20% (buitengebied)</td> <td>10 OU/m<sup>3</sup></td> <td>20 OU/m<sup>3</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>II. <u>voor dieren zonder emissiefactor</u>: In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand <b>vanaf de rand</b> van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.</p>	% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied		Voorgrond	Achtergrond	12% (woonkern)	5 OU/m <sup>3</sup>	10 OU/m <sup>3</sup>	20% (buitengebied)	10 OU/m <sup>3</sup>	20 OU/m <sup>3</sup>	Ja →
% geur-gehinderden		Geurbelasting in concentratiegebied										
	Voorgrond	Achtergrond										
12% (woonkern)	5 OU/m <sup>3</sup>	10 OU/m <sup>3</sup>										
20% (buitengebied)	10 OU/m <sup>3</sup>	20 OU/m <sup>3</sup>										
<p><b>Nee</b> ↓</p>												
<p>3b. <u>Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde</u></p> <p>I. <u>voor dieren met emissiefactor</u>: de voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015) (zie tabel op de volgende pagina).</p>	Ja →	OPVRAGEN ADVIES GGD										

<sup>11</sup> Voor toelichting bij de verschillende stappen in dit stappenplan zie het hoofdstuk 'Afwegingsaspecten'; vanaf pagina 15.

<sup>12</sup> Indien niet voldaan wordt aan het endotoxine-toetsingskader kan de gemeente een gesprek met de ondernemer aangaan, waarbij de GGD aanwezig kan zijn om nadere toelichting over gezondheid te geven

	% geurgehinderden	Geurbelasting				
		Voorgond*	Achtergrond			
	12% (woonkern)	2 OU/m <sup>3</sup>	5 OU/m <sup>3</sup>			
	20% (buitengebied)	5 OU/m <sup>3</sup>	10 OU/m <sup>3</sup>			
	II. <u>voor dieren zonder emissiefactor:</u> de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.			Ja →		
	Nee ↓					
	4a. Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk:			Ja →		
	a) varkens en pluimvee; of b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of c) kleine herkauwers onderling.			Ja →		
	4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.					
	Nee ↓					
	5a. <u>Geitenhouderij</u> : binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.					OPVRAGEN ADVIES GGD
	5b. <u>Pluimveebedrijven</u> : binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.			Ja →		
	5c. <u>Overige veehouderijen</u> : binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.					
	Nee ↓					
	6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.			Ja →		
	Nee ↓					
	7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid; <i>Dit blijkt uit de gevoerde dialoog en/of de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente.</i>			Ja →		
	Nee ↓					
	Advisering door GGD wordt niet geadviseerd					
	Bevoegd gezag vraagt GGD advies aan. Hierbij wordt het door of namens de inrichtinghouder ingevulde 'Ontvankelijkheid voor gezondheidstoets' (bijlage 1) meegeleverd. Het bevoegd gezag neemt het advies van de GGD mee in haar overwegingen of medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling en of zo nodig extra voorschriften moeten worden opgenomen.					

### Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze ruimtelijke onderbouwing. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur.

### Conclusie

Zeeland is gelegen in het noordoosten van Brabant. Rondom de dorpskernen van deze regio bevinden zich veel veehouderijen. Gesteld wordt dat veehouderijen het woon- en leefklimaat ter plaatse beïnvloeden, maar dat nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 en toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1 t/m4).



De planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij: Schaijkseweg 10 (stap 5a). De locatie is eveneens gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven: Reekseweg 2 (vleeskuikens) en Kleine Graspeel 9 (leghennen) (stap 5b) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".

Als gevolg van het stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (stap 5a) wordt geconcludeerd dat door het bevoegd gezag advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Het bevoegd gezag moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

Op basis van hoofdstuk 4.5 (geurbeleid Landerd) kan worden geconcludeerd dat een overschrijding van het niveau omschreven in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 gering is en een goed woon- en leefklimaat niet in het geding komt.

## **5.6 Defensie**

### **Algemeen**

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Deze beperkingen vloeien met name voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de onderliggende regeling. Ook binnen de gemeente Landerd is dit het geval. Relevant zijn in dit geval:

- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen
- militaire luchtvaartterreinen
- radarstations

In de gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

### **Militair terrein**

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

### **Munitieopslagplaatsen**

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'.

Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn.

De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

### **Militair luchtvaartterrein**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis.

Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied.

De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

#### *Geluidszones*

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

#### *Vogelbeperkingsgebied*

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

#### *Obstakelbeheergebied*

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

#### **Radarstation**

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een van bovengenoemde beperkingsgebieden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'defensie' geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 6 Handhaving

### 6.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

### 6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

## **Hoofdstuk 7                      Economische uitvoerbaarheid**

### **7.1 Planopzet**

Initiatiefnemer heeft is eigenaar van onderhavige planlocatie. Middels een uitgebreide omgevingsvergunning wordt medewerking verleend aan het bouwen van 6 grondgebonden seniorenwoningen (halfvrijstaand en levensloopbestendig) en een boerderijsplitsing (2 halfvrijstaande woningen). Een en ander is vastgelegd in de "Anterieure grondexploitatieovereenkomst Inbreidingslocatie Kerkstraat 87 in Zeeland" welke initiatiefnemer met Gemeente Landerd heeft gesloten.

### **7.2 Financiële haalbaarheid**

Kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten zijn onderverdeeld in:

- grond en terrein bouwrijp maken (incl. eventuele saneringskosten)
- aanleggen van deugdelijke bouwwegen en looppaden tijdens de uitvoering
- bouw van de woningen
- infra, nuts en inrichting openbare ruimtes
- legeskosten bouw en van de ruimtelijke procedure
- overige ontwikkelingskosten

Daarnaast is door gemeente een maximale V.O.N. prijs vastgesteld, welke onderbouwd is afgeweken van de Woonvisie 2019. De maximale V.O.N. prijs bedraagt € 400.000,- per woning.

Na afronding van het project worden de gronden van de openbare ruimte aan Gemeente Landerd over gedragen voor een bedrag van € 1,00 euro excl. BTW.

### **7.3 Kostenverhaal**

Eventuele succesvolle planschadeclaims zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemers is een omgevingsdialoog gevoerd, welke hieronder word samengevat en toegelicht. Middels een brief aan de omwonenden is het plan kenbaar gemaakt.

#### Wijze van dialoog

Op onderhavige projectlocatie in Zeeland is ontwikkelaar voornemens om zes seniorenwoningen van één laag met kap met een volledig woonprogramma op de begane grond te ontwikkelen, De gemeente heeft haar principemedewerking toegezegd en heeft ontwikkelaar verzocht een omgevingsdialoog te organiseren en een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken op te stellen en in te dienen zodat de formele ruimtelijke procedure kan worden opgestart.

Wegens de corona maatregelen van het RIVM is het redelijkerwijs niet mogelijk om met alle omwonenden één op één 'aan de keukentafel' in gesprek te treden. Vandaar dat in deze tijd is gekozen voor een benadering per brief aan alle omwonenden. Deze brief incl. reactieformulier is als bijlage 9 bij deze onderbouwing toegevoegd.

#### Reacties op de plannen

In ons schrijven naar de omwonenden hebben wij gevraagd naar een reactie. In bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn alle ingekomen reacties omschreven en beantwoord.

#### Conclusie

Initiatiefnemer is enthousiast over de positieve reacties die het heeft ontvangen op het plan. Echter zijn er ook enkelen die hun zorgen hebben geuit over onderhavige ontwikkeling. Met de reacties die door initiatiefnemer op de punten van kritiek dan wel vragen zijn gegeven wil initiatiefnemer laten blijken dat het welwillend is om mee te denken met specifieke wensen/vragen van omwonenden, echter wel binnen realistische kaders. Met alle omwonenden die hebben aangegeven in gesprek te willen met initiatiefnemer gaat initiatiefnemer een afspraak plannen. Initiatiefnemer gaat met deze omwonenden in nader overleg om te onderzoeken hoe bepaalde zorgen kunnen worden weggenomen. Hierdoor kunnen beperkte wijzigingen aan de opzet ontstaan, deze zullen dan aanvullend worden aangevuld aan de omgevingsvergunning. Aan alle omwonenden wordt de reactie op de plannen worden teruggekoppeld, zodat alle omwonenden gelijk zijn geïnformeerd en gehoord.

#### Vervolg

Naar aanleiding van ons schrijven waarmee we de omgeving hebben ingelicht over onze plannen hebben twee omwonenden zich bij ons gemeld. Beiden hadden zij behoefte aan een persoonlijk gesprek om e.e.a. nader toe te lichten.

Het eerste gesprek was met enkele bewoners van de woningen welke gelegen zijn aan de Vaandriglaan. In een gesprek hebben wij duidelijk toe kunnen lichten dat ons plan woningbouw voor senioren betreft, waardoor het plan in hoogte beperkt is. In een schriftelijke reactie aan deze bewoners hebben wij later de circa hoogtematen aan deze bewoners doorgegeven. Daarnaast hebben wij in een schriftelijke reactie op een zestal andere vragen, naar behoefte van de omwonenden, reactie gegeven. Het belangrijkste onderwerp van deze omwonenden was de directe aangrenzing van bouwnummer 1 en 6 aan de achtertuinen van de woningen aan de Vaandriglaan. Hierop hebben wij het plan aangepast waardoor de brandgang over de volledige breedte van het plangebied loopt. Hierdoor grenzen de percelen aan de Vaandriglaan niet meer direct aan de percelen van het plangebied. Deze aanpassing is schriftelijk aan de

omwonenden voorgelegd en hierop hebben wij een akkoord van de omwonenden ontvangen. Daarmee is het gesprek met deze omwonenden naar tevredenheid van beide partijen afgerond.

Het tweede gesprek was met de burens van Kerkstraat 87. Deze bewoners waren voornamelijk bezorgd over de toegang tot het plangebied, zowel tijdens de bouw als na realisatie. Gedurende het gesprek hebben wij aan deze omwonenden toegelicht dat zowel het bouwverkeer als het verkeer na oplevering via de Repelakker het plangebied zal bereiken. Na realisatie is het theoretisch niet mogelijk om via het plangebied de Kerkstraat te bereiken omdat men dan over het privéterrein van Kerkstraat 87 zou moeten bewegen. Ook praktisch wordt dit onmogelijk gemaakt omdat een haag wordt geplaatst tussen het openbaar gebied en de toegang tot de Kerkstraat. Met deze toelichting is het gesprek met deze omwonenden naar tevredenheid van beide partijen afgerond.

Met alle omwonenden welke aan initiatiefnemer hebben verzocht om een persoonlijk gesprek, is door initiatiefnemer een gesprek gevoerd en indien gewenst en mogelijk zijn er aanpassingen doorgevoerd. Hiermee is door initiatiefnemer binnen de mogelijkheden een voor alle partijen acceptabel plan gerealiseerd.

## **8.2 Inspraak**

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet. De gemeente is dus niet wettelijk verplicht om een voorontwerp van dit plan te maken en daarvoor een inspraakprocedure te volgen.

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden als een plan ingrijpende gevolgen kan hebben voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen/wel een inspraakprocedure te doorlopen. Het gevoerde omgevingsdialog volstaat hierbij.

## **8.3 Vooroverleg**

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd 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 die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- Provincie Noord Brabant
- Waterschap AA en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is.

### **1. Provincie Noord Brabant**

**Samenvatting overlegreactie**

ntb

**Beoordeling reactie**

ntb

**Besluit**

ntb

2. Waterschap AA en Maas

**Samenvatting overlegreactie**

ntb

**Beoordeling reactie**

ntb

**Besluit**

ntb

**8.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er een kennisgeving geplaatst dient te worden in een huis-aan-huisblad, op een website en in het Gemeentebblad. Daartoe wordt een kennisgeving geplaatst in het huis-aan-huisblad De Arena, op de gemeentelijke website en in het Gemeentebblad.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zullen analoog zes weken ter inzage liggen. Tijdens die periode kan door iedereen een zienswijze naar voren gebracht worden tegen het ontwerpbesluit.