Bestemmingsplan

Brand 14, Zeeland

Ontwerp

Toelichting

Gemeente Landerd,
10 maart 2017

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving 5
1.2 Begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7
2.1 Ontstaansgeschiedenis 7
2.2 Bestaande situatie 7
Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan 9
3.1 Beoogde situatie 9
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek 9
3.3 Functionele karakteristiek 10
3.4 Verkeer en parkeren 10
3.5 Groen en water 10
3.6 Welstand 10
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels en verbeelding 12
4.1 Algemeen 12
4.2 Verbeelding 12
4.3 Regeling 12
4.4 Wijze van toetsen 13
4.5 Regels 14
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving 16
5.1 Algemene wetgeving 16
5.2. Rijksbeleid 19
5.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving 20
5.4. Gemeentelijk beleid 24
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten 34
6.1 Milieu- en omgevingsaspecten 34
6.2 Waarden 43
6.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 47
6.4 Defensie 48
6.5 Ladder voor duurzame verstedelijking 50
6.6 Milieueffectrapportage 50
Hoofdstuk 7 Handhaving 51
7.1 Beleidskader 51
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 51
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 51
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 53
8.1 Planopzet 53
8.2 Financiële haalbaarheid en kostenverhaal 53
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 54
9.1 Inspraak 54
9.2 Vooroverleg 54
9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
9.4 Zienswijzenprocedure 54

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Samenvatting en watertoets, www.dewatertoets.nl
- Bijlage 2 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Brand 14, Zeeland

Hoofdstuk 1 Inleiding

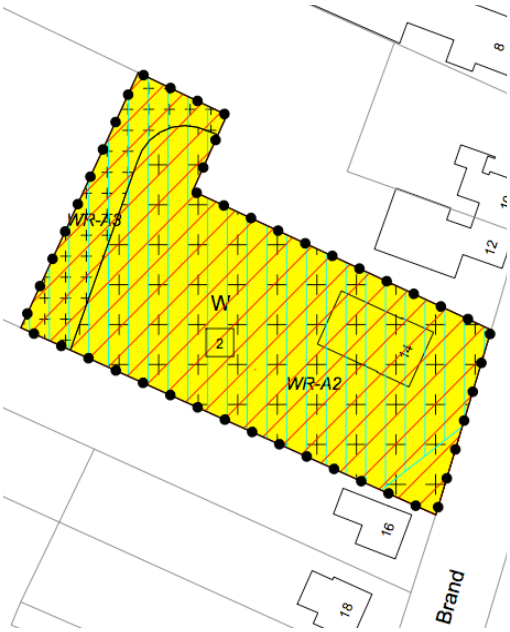
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Aan Brand 14 te Zeeland is een grote karakteristieke woonboerderij gelegen. De huidige eigenaren willen deze woonboerderij gezien de grootte ervan splitsen in twee woningen, zodat zij hierin met twee gezinnen kunnen gaan wonen. Hiertoe hebben de eigenaren bij de gemeente Landerd in oktober 2015 een principeverzoek ingediend dat op 24 mei 2016 per brief door de gemeente positief is beantwoord.

Om een en ander juridisch planologisch goed te regelen is een bestemmingswijziging benodigd. Daartoe dient dit bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het 'Brand' - een doorgaande weg welke Zeeland verbindt met omliggende wegen en dorpen - aan de rand van het dorp Zeeland. In de omgeving zijn vooral (burger)woningen gelegen en wat verder weg een enkel bedrijf. Aan de achter- en voorzijde van de woningen aan het Brand is agrarisch land gelegen. Het perceel is kadastraal bekend, gemeente Landerd, sectie H, nummer 1301, gedeeltelijk. Hieronder is het plangebied met zwarte bolletjes omlijnd weergegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, op 12 november 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch - 2' en zijn ter plaatse van het gehele plangebied ook

diverse dubbelbestemmingen van toepassing. Het gaat dan om de bescherming van archeologische waarden, een vrijwaringszone van een molenbiotoop en diverse gebiedsaanduidingen.

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 12 november 2014 door de gemeenteraad van Landerd. Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest dat plan, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

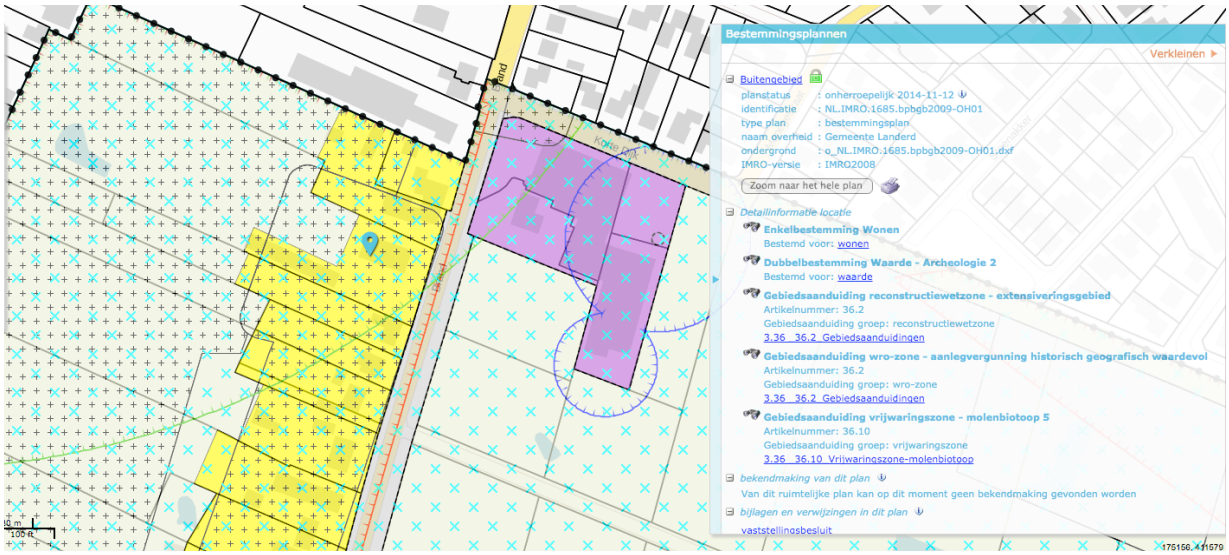
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het buurtschap 'Brand', onderdeel van het dorp Zeeland dat ten noorden van het langgerekte peelgebied ligt. Zeeland ("Sele-land") ontleend zijn naam aan het latijnse woord voor boerderij "Sala", die in het Middelnederlands "sale" of "sele" wordt genoemd. Zoals in de meeste dorpen en stadjes in Noordoost-Brabant is Zeeland ontstaan in de 13e eeuw. Een belangrijke gebeurtenis voor het dorpje "op Selant" was de totstandkoming van een eigen kapel. De Bosschenaar Arnoldt Heym nam daartoe in 1376 het initiatief.

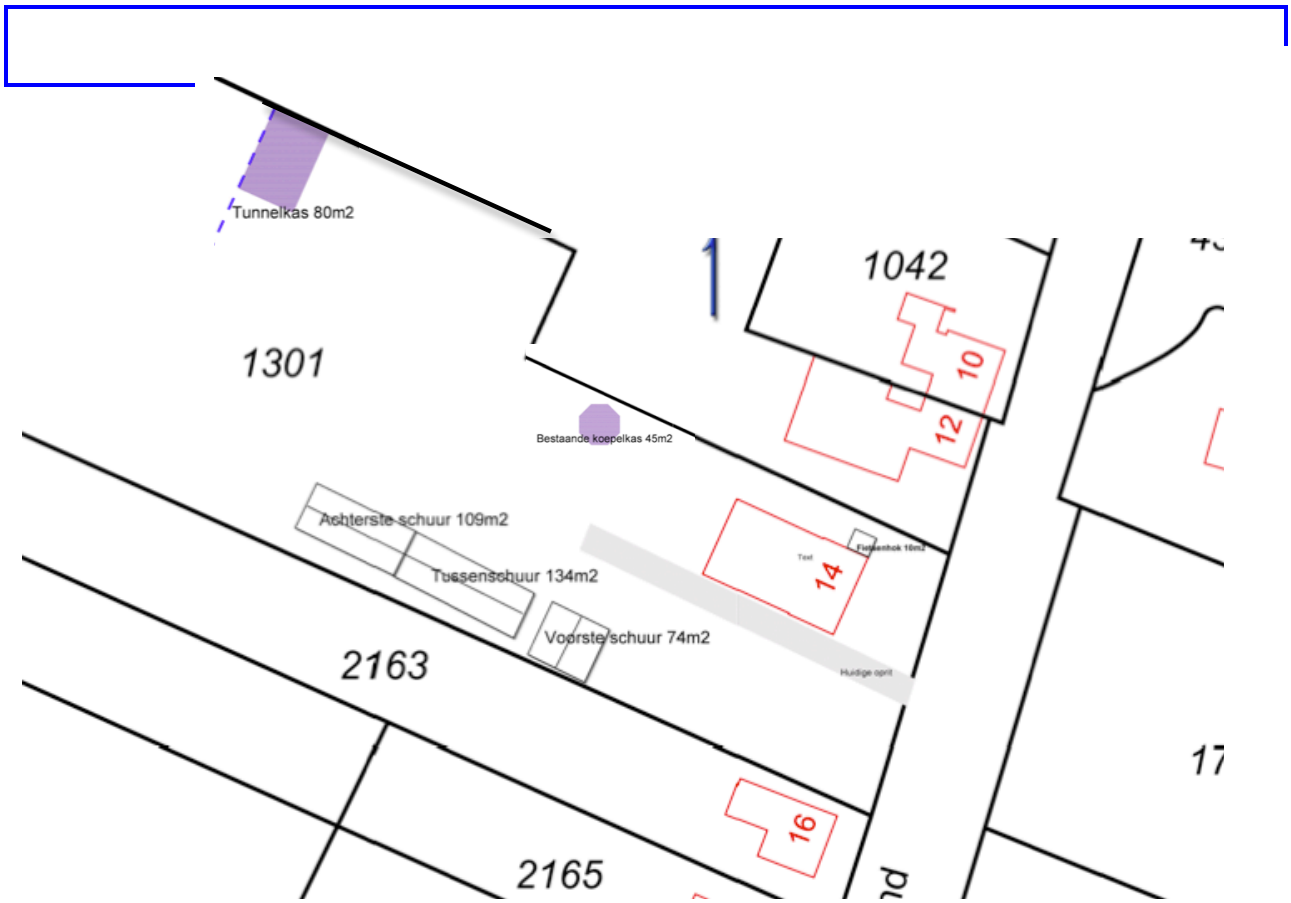
Zeeland is na de oorlog - zoals kenmerkend is voor een degelijke periode – flink gegroeid. De boerenstand, die het traditionele gemengd bedrijf grotendeels inruilde voor de intensieve veehouderij, floreerde als nooit tevoren. Ook de dienstverleningssector zag, met name in de weekends, de omzetten toenemen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat o.a. uit de bestemming "Wonen", waarbij één woning is toegestaan en maximaal 80 m2 aan bijgebouwen. Daarnaast is ook sprake van de bestemming "Agrarisch - 2" zonder bouwblok. Het gaat in deze dus om cultuurgrond. Ter plaatse van het gehele plangebied zijn ook diverse dubbelbestemmingen van toepassing. Het gaat dan om de bescherming van archeologische waarden, een vrijwaringszone van een molenbiotoop en diverse gebiedsaanduidingen. Hieronder is ter verduidelijking een uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl ter hoogte van Brand 14 te Zeeland (blauwe pijltje) opgenomen. Hierop is ook te zien dat de locatie tegen de rand van het dorp Zeeland is gelegen en dat in de omgeving overwegend sprake is van "Wonen", agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid.



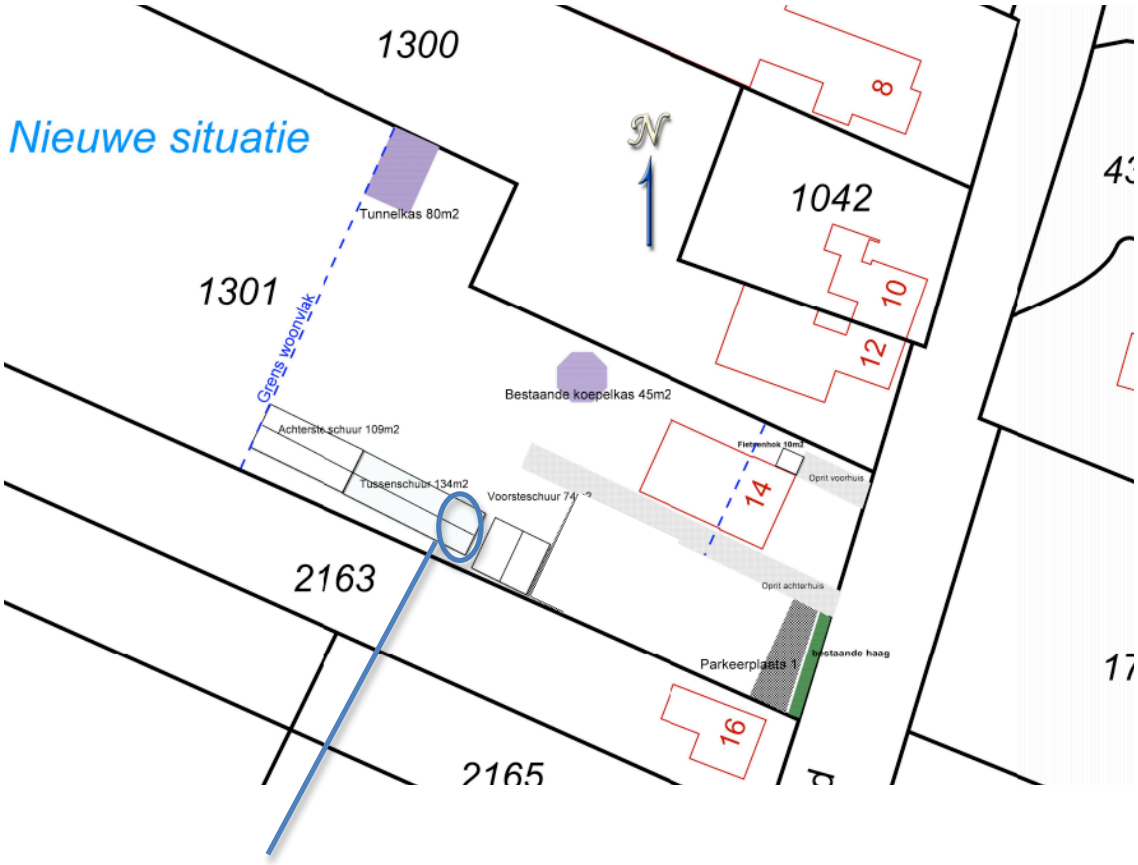
Ter plaatse is een grote woonboerderij aanwezig met 452 m2 aan bijgebouwen en een tuin. De overige gronden zijn – hetzij kleinschalig in de vorm van permacultuur – voor agrarische doeleinden in gebruik. Hieronder is een schets van de bestaande situatie opgenomen.


Tunnelkas 80m2
1
1042
1301
10
12
Bestaande koepelkas 45m2
Achterste schuur 109m2
Tussenschuur 134m2
Voorste schuur 74m2
14
2163
16
2165
17

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

In de toekomstige situatie zal de huidige woonboerderij gesplitst worden. Dit betekent dat in de bebouwing bewoning voor twee gezinnen wordt toegestaan. Daarmee gepaard gaat ook de opplussing van het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen van 80m2 (voor de voorheen aanwezige enkele woning) naar 400m2 (voor de twee woningen tezamen). Dit betekent dat – doordat nu teveel m2's aan bebouwing aanwezig zijn – er vierkante meters moeten worden gesloopt. Ook moeten de bijgebouwen ter plaatse van het bestemmingsvlak gebouwd worden. Dit betekent dat het bestemmingsvlak vergroot wordt en dat de tunnelkas wordt verplaatst, zodat deze in het bestemmingsvlak komt te liggen. Hieronder is een situatieschets van de toekomstige situatie opgenomen (blauw gestreepte lijn rechts: splitsingsgrens woning, blauw gestreepte lijn links: nieuwe bestemmingsgrens "Wonen") .



Sloop ca. 52m2 tussenschuur.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De stedenbouwkundige karakteristiek en landschappelijke inpassing van het perceel/ pand wordt niet gewijzigd en is daarmee aanvaardbaar. Later wordt op de landschappelijke inpassing uitgebreider ingegaan.

3.3 Functionele karakteristiek

De ruimtelijke ontwikkeling maakt een tweede functie "Wonen" mogelijk. Dit is een ontwikkeling die prima past in de omgeving welke getypeerd kan worden als kernrandzone en overwegend bestaat uit "Wonen", agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer
Onderhavig initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen, maar dit is niet in betekenende mate. Het gaat om het toevoegen van één wooneenheid en de daarmee standaard gepaard gaande verkeersbewegingen van personenauto's en fietsverkeer. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen. Het wegprofiel is afdoende en er wordt een extra ontsluiting van het perceel gerealiseerd.

Dit betekent dat naast de huidige inrit (die blijft bestaan om het achterhuis te ontsluiten) een nieuwe inrit aan de andere zijde van de woning (bij het fietsenhok) komt om het voorhuis te ontsluiten. Daartoe heeft de gemeente bij het principebesluit aangegeven dat deze inrit tussen twee bomen gesitueerd dient te worden. De onderlinge afstand van de bomen is ongeveer 7,5 meter. De afstand van de stam van de bomen tot aan de kant van de inrit dient minimaal 1,5 meter te bedragen. Voldaan kan worden aan deze eisen. De aanleg van de inrit dient door en op kosten van de aanvrager te gebeuren. Hiervoor dient t.z.t. wel een aanvraag bij de gemeente gedaan te worden. Na goedkeuring kan de inrit aangelegd worden.

Parkeren
Op basis van de door de gemeente Landerd vastgestelde parkeernormen (2012) moet op onderhavige locatie voorzien zijn in 4 parkeerplaatsen. 'Twee-onder-een-kap'-woningen worden getypeerd als dure woningen, waarvoor een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning van toepassing is. Op het eigen terrein is voldoende parkeerruimte voor auto's (meer dan 4) en fietsen aanwezig, welke vanaf eigen terrein bereikbaar zijn (en dus niet rechtstreeks vanaf de rijbaan dan wel fietspad). Het perceel is dus bereikbaar via de inrit en vervolgens naar de parkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen en het fietspad zal een groenvoorziening aangelegd worden zodat niet rechtstreeks vanaf de rijbaan/ fietspad de parkeerplaatsen op- en afgereden kan worden en welke tevens de auto's uit het zicht onttrekt.

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor het initiatief.

3.5 Groen en water

Groen en water zijn geen specifieke onderdelen van het plan, buiten dat op het perceel een grote (natuur)vijver aanwezig is en het perceel is ingericht voor permacultuur. Het aanwezige groen en water vormen een goede landschappelijke inpassing, maar betreft geen kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van de Vr2014, omdat dat voor onderhavige locatie niet benodigd is. Later wordt hierop nader ingegaan.

3.6 Welstand

Daar met onderhavig plan/ de bestemmingswijziging aan de uiterlijke verschijningsvorm van het pand niet getornd wordt behoeft het plan niet getoetst te worden door welstand. Welstand vormt om die reden geen belemmering voor onderhavig plan.

.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels en verbeelding

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

4.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks– en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. De ondergrondgegevens hebben uitsluitend een illustratief karakter. De verbeelding is digitaal beschikbaar.

4.3 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, algemene regels voor het afwijken van de bouwregels en algemene gebiedsaanduidingen;*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.*

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. Vervolgens is een bepaling opgenomen waarin wordt aangegeven welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig is met de bestemming. Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij de bestemming Wonen gekozen voor het opnemen van bepalingen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels. Om de bestemming van gronden te handhaven en te beschermen is voor een aantal bestemmingen een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Hierin is geregeld dat het zonder vergunning van het bevoegd gezag verboden is een aantal werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.4 Wijze van toetsen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

Werkwijze
Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:
1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de doeleindenomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de doeleinden en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de doeleindenomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bebouwingsregels;
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden verplicht is gesteld;
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend;
7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht van toepassing is.

Ter zake deskundige
Bij enkele bestemmingen dan wel aanduidingen wordt aangegeven dat bij activiteiten waarvoor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels noodzakelijk is. Daarbij kan het voorkomen dat door het bevoegd gezag een ter zake deskundige moet worden geraadpleegd ten aanzien van de mogelijke nadelige effecten voor de bestemming of aanduiding. Onder 'ter zake deskundige' wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennisterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tot slot geldt als voorwaarde dat de persoon/instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken. Deze deskundige dient te worden ingeschakeld door de initiatiefnemer, die ook de kosten daarvoor draagt.

Onevenredig aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels) en de omgevingsvergunningsbepalingen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat geen onevenredige aantasting van bepaalde waarden mag plaatsvinden.

Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld
Het kappen van 5 bomen zal binnen een waardevol landschapselement bestaande uit 10 bomen waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd. Wanneer gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt. Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het ‘inbouwen’ is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

4.5 Regels

Wonen
Binnen deze bestemming zijn maximaal twee woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Er zijn bouwregels opgenomen voor de woningen, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Van belang is hier specifiek te benoemen dat ten aanzien van het maximum aantal bijgebouwen een afwijkend oppervlak ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt voor de twee woningen gezamenlijk 400 m2 aan bijgebouwen toegestaan.
De bestemming geeft daarnaast de gebruiksmogelijkheden aan en kent een aantal afwijkingsmogelijkheden op basis waarvan onder voorwaarden afwijkende functies worden toegestaan.

Waarde – Archeologie 2 en 3
Deze dubbelbestemming heeft als doel om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiertoe zijn in het artikel bouwregels opgenomen en een vergunningplicht voor werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

vrijwaringszone - molenbiotoop 5
Dit artikel is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen. Het artikel kent een beperking

van de maximale bouwhoogte en omvat tevens een vergunningstelsel voor werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die van invloed zouden kunnen zijn op de molen.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt de relevante algemene wetgeving beschreven en wordt tevens aangegeven wanneer deze van toepassing zijn. Dit geldt eveneens voor het algemene rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In het hierna volgende hoofdstuk (zes) wordt de specifieke regelgeving met afwegingskader en verantwoording beschreven.

5.1 Algemene wetgeving

In deze paragraaf wordt aangegeven welke algemene wetgeving van toepassing is.

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is.

Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.
Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.
De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is van toepassing op deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Doel van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.
De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 aangewezen.

De economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is verderop in deze toelichting toegelicht.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Om die reden is de Grondexploitatiewet niet van toepassing.

5.1.3 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 Bro 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.

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Het Bro is van toepassing op deze ruimtelijke ontwikkeling. Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning.

In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.
Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

a. door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels;

b. als de activiteit valt onder één van de gevallen zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of
c. wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
Het Besluit omgevingsrecht (Bor) inclusief bijlagen werkt een aantal artikelen van de Wabo verder uit.

De Wabo is wel van toepassing, omdat sprake moet zijn van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de huidige woonboerderij door twee huishoudens (splitsing).

5.1.5 Crisis- en Herstelwet

Op 31 maart 2010 werd de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Met deze wet beoogt het Rijk een impuls te geven aan de economie door een aantal grootschalige projecten op het gebied van onder andere infrastructuur, wonen, werken, natuur, recreatie en klimaat/duurzaamheid versneld mogelijk te maken.

De versnelling bestaat uit een vereenvoudiging van de te doorlopen procedures (bijvoorbeeld het wegvallen van de verplichting om in het kader van de m.e.r.-procedure alternatieven te onderzoeken) en een versnelling van de procedurele doorlooptermijnen (bijvoorbeeld een korte doorlooptijd van
beroepsprocedures). Projecten die hier onder vallen zijn onder andere:
- de bouw van meer dan 12 woningen;
- onderwijsgebouwen;
- zorginstellingen.

Ook is een groot aantal specifieke projecten opgenomen in de bijlage van de Chw.
Voorwaarden zijn dat een project een bijdrage levert aan het bestrijden van de crisis en dat voldaan blijft worden aan sectorale wetgeving (bijvoorbeeld de Natuurbeschermingswet).

De Chw is niet van toepassing.

5.1.6. Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Deze wet trad op 1 maart 1993 in werking. De wet bevat de algemene regels voor het milieubeheer. Meer specifieke regels worden in diverse besluiten en ministeriële regelingen uitgewerkt. Zo zijn de regels die gelden voor het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 wijzigde dit besluit. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het 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.

De Wm is niet van toepassing. Daarnaast is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing.

5.2. Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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. 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).

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan. In dit geval gaat het om het splitsen van een karakteristieke woonboerderij in twee wooneenheden. Het plan is kleinschalig. Het betreft hier met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. 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.

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan, het plan is o.a. namelijk niet gelegen in de EHS/ NNN.

5.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

5.3.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

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. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

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. De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

- *Economisch Kennescluster*
  De provincie Noord-Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel diverse economische clusters. Om die clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van die clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Onderhavige ontwikkeling staat niet op gespannen voet met de ambitie ten aanzien van de economische clusters.

- *Multifunctioneel landelijk gebied*

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Onderhavige ontwikkeling is passend in een multifunctioneel landelijk gebied.

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.

De volgende aspecten zijn van belang:

Regionaal ruimtelijk overleg (RRO)
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. *In het RRO worden onder andere afspraken gemaakt t.a.v. de woningbouwplanning van de individuele gemeenten. De gemeente Landerd heeft met de regio Noordoost Brabant afspraken vastgelegd waarbinnen dit plan moet passen.*

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 houden 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 2014. *In onderhavige ontwikkeling komt de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit tot uiting. Door splitsing van deze woonboerderij wordt namelijk geen nieuwe ruimte in beslag genomen doordat bestaande bebouwing wordt gebruikt. Zowel als het gaat om het hoofdgebouw als de aan- en bijgebouwen.*

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. *Onderhavige locatie is gelegen in bestaande bebouwde gebied/ het door de provincie getypeerde 'bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Dit betekent dat geen sprake is van 'nieuw' ruimtebeslag in een onbebouwde omgeving dan wel het buitengebied.*

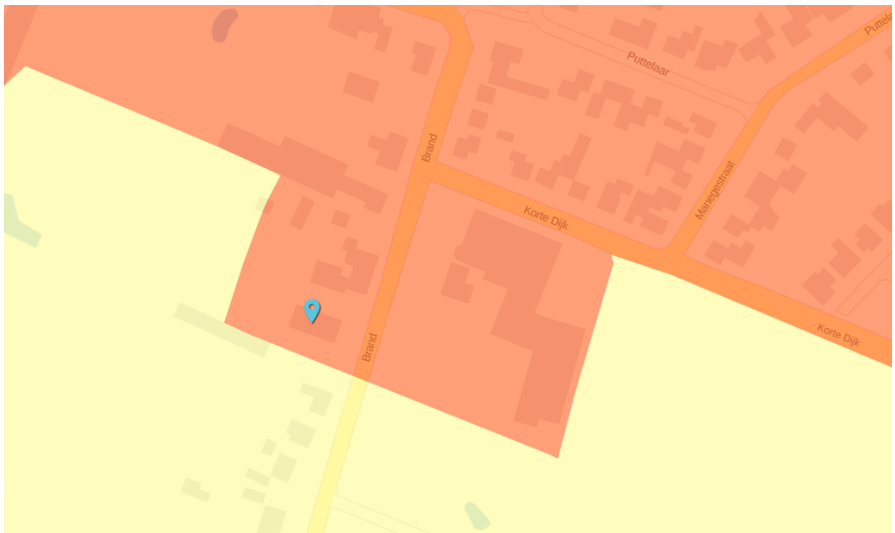
Rekening houden met de omgeving
Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek. *De omgeving van het plangebied kent*

overwegend de bestemming 'Wonen' dan wel agrarisch grondgebruik. Toevoeging van een wooneenheid op onderhavige locatie is onder andere om die reden passend.

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. *Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in het buitengebied, waardoor kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van de Vr2014 niet aan de orde is. Hierover later in deze ruimtelijke onderbouwing meer.*

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie
De structuren geven een hoofdkoers 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.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur. Hieronder is een uitsnede uit de Vr2014 van www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen. Het plangebied bevindt zich ter hoogte van het blauwe pijltje.



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). *In onderhavige situatie gaat het om 'kernen in het landelijke gebied'. De woning die middels dit bestemmingsplan toegestaan wordt is dan ook bedoeld voor de Landerdse verstedelijkingsbehoefte.*

5.3.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 19 maart 2014 trad de provinciale verordening in werking. Op 15 juli 2015 is een gewijzigde versie van de verordening in werking getreden.
De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit
De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. *Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in het buitengebied. Kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van de Vr2014 is daardoor niet aan de orde. Hierover later in deze ruimtelijke onderbouwing, in de paragraaf 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' meer.*

Structuren in de provinciale verordening
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Structuur: 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 geeft voor diverse functies binnen het bestaande stedelijke gebied regels.

In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied (art. 4.2). Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet de

toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevatten over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg worden nagekomen; Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan, zie daartoe hetgeen hieronder.
b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Gemeente Landerd heeft voor de periode 2016 t/m 2020 een contingent van 362 woningen (afgestemd in het RRO Noordoost-Brabant). Op peildatum 10 juni 2016 is 203 daarvan harde plancapaciteit, resteert nog een contingent van 159 woningen voor de totale gemeente. Dit laat zien dat nog voldoende ruimte aanwezig is voor onderhavige ontwikkeling die één woning toevoegt.

Aanduidingen

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan. De volgende aanduidingen zijn van toepassing:
- Projectlocatie windturbines
- Sanerings- en verplaatsingslocatie

Beide aanduidingen zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Rechtstreeks werkende regels

In de provinciale verordening is een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen. Deze regels zijn van belang voor het verlenen van vergunningen.

De rechtstreeks werkende regels zijn niet van toepassing.

5.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

5.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie.

Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.
De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie.

Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de Strategische visie Landerd 2020.

5.4.2 Structuurvisie Landerd

Algemeen
De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. 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 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.

Onderhavige ontwikkeling gaat over wonen. Aangaande dat thema geeft de gemeente Landerd in de structuurvisie aan dat zij zich richt op:
- *het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;*
- *het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;*
- *het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;*
- *het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;*
- *het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);*
- *het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.*

De ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie. Door de splitsing van de woonboerderij kunnen een jong gezin en ouderen in Landerd blijven wonen. Hiermee wordt een bijdrage aan de leefbaarheid in de kern geleverd.

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. 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. *Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling kan voldaan worden aan de uitvoeringsparagraaf parkeren. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het gestelde aantal van vier parkeerplaatsen*.

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. *Kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van de Vr2014 is in onderhavige situatie niet aan de orde omdat de locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Hierover wordt in de paragraaf 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' nader ingegaan.*

5.4.3 Bestemmingsplan

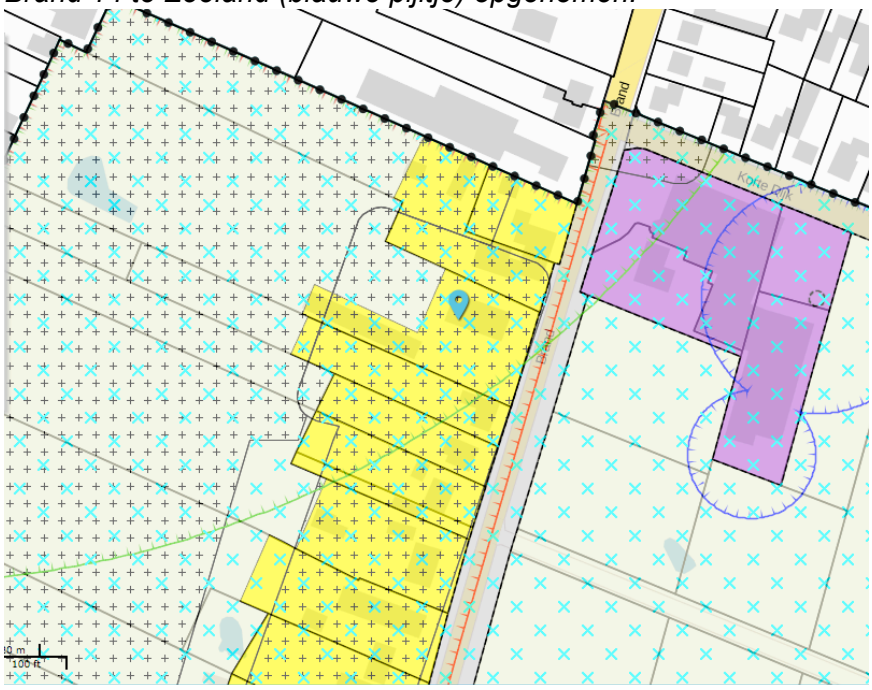
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2014.

Het plangebied bestaat o.a. uit de bestemming "Wonen", waarbinnen woningen zijn toegestaan en diverse 'nevenactiviteiten' zoals huisvesting van tijdelijke werknemers, het exploiteren van een bed & breakfast of routegebonden horeca. Voor al deze nevenactiviteiten geldt dat voor de specifieke activiteiten een aanduiding op het perceel aanwezig moet zijn of dat als voldaan wordt aan diverse voorwaarden een omgevingsvergunning hiervoor verleend kan worden. In onderhavig plangebied is geen sprake van een dergelijke aanduiding. Ook is geen vergunning verleend voor dergelijke 'nevenactiviteiten'. Binnen de bestemming "Wonen" is verder nog sprake van een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningsplitsing. Ter plaatse is één woning toegestaan en maximaal 80 m2 aan bijgebouwen.

Binnen het plangebied vigeert ook de bestemming "Agrarisch – 2 ". Er is geen bouwvlak van toepassing. Het gaat in deze dus om cultuurgrond.

Naast deze enkelbestemmingen is ook sprake van twee dubbelbestemmingen, het gaat hier dan om Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3. Verder zijn er nog diverse gebiedsaanduidingen van toepassing: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, aanlegvergunning historisch geografisch waardevol en vrijwaringszone – molenbiotoop 5.

Hieronder is ter verduidelijking een uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl ter hoogte van Brand 14 te Zeeland (blauwe pijltje) opgenomen.



5.4.4 Wonen

De woonvisie is digitaal raadpleegbaar op www.landerd.nl >> Bestuur en Organisatie >> Beleid en Handhaving.

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

Woonvisie
De gemeenteraad stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden.

De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. Het schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

De visie bevat en viertal speerpunten:
1. Bouwen naar behoefte;
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties;
3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven.

Het aspect wonen is wel van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling is niet alleen kwantitatief gezien passend in de woonvisie, maar ook kwalitatief. Er wordt gegarandeerd gebouwd naar behoefte en er is sprake van daadwerkelijke realisatie: de toekomstige bewoners waren nl. al bekend voordat het plan werd opgestart.

5.4.5 Beleidsregels voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in verband met mantelzorg

De rijksoverheid stimuleert dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonnen. Om dit (mede) mogelijk te maken is per 1 november 2014 de regelgeving rondom het zogenaamde mantelzorgwoningen aangepast. In veel situaties is het vanaf die datum mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Burgemeester en wethouders van Landerd hebben om die reden besloten de 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2015' vast te stellen.

De nieuwe beleidsregels zijn afgestemd op die nieuwe regelgeving en bestaat uit twee hoofdpunten:

- Een regeling waarbij het college via een korte procedure kan meewerken aan een vergunning voor een mantelzorgwoning in situaties dat deze niet vergunningsvrij kan worden gerealiseerd;
- Er is vastgelegd hoe het college optreedt in situaties waarbij er een mantelzorgwoning is (al dan niet vergunningvrij) en de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen.

De nieuwe regelgeving en de daarop afgestemde gemeentelijke beleidsregels hebben als voorwaarde dat van de mogelijkheden voor een mantelzorgwoning uitsluitend gebruik kan worden gemaakt als er sprake is van een aantoonbare behoefte aan mantelzorg. De oude beleidsregel dat vanaf een leeftijd vanaf 65 jaar meegewerkt kon worden aan een vergunning voor een mantelzorgwoning is vervallen.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing.

5.4.6 Hooibergenbeleid gemeente Landerd

Op 23 oktober 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de actualisatie van het hooibergenbeleid vast. Dit beleid is relevant voor het plaatsen van een hooiberg ter verfraaiing van het erf bij een woonboerderij in het buitengebied of in de kernrand, mits sprake is van een zichtlocatie. Het hooibergenbeleid noemt het programma van eisen op basis waarvan bepaald kan worden of de gewenste hooiberg is toegestaan.

Onderhavige locatie voldoet aan de locatievereisten zoals gesteld in het hooibergenbeleid. Omdat een hooiberg op onderhavige locatie op termijn in de rede zou kunnen liggen is het hooibergenbeleid doorvertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Op die manier is hiertoe te zijner tijd geen uitgebreide procedure omgevingsvergunning dan wel bestemmingsplanwijziging meer nodig.

5.4.7 Centrumplan Schaijk

De gemeente Landerd werkt aan het opstellen van een plan voor versterken van het centrum van de kern Schaijk. Deze versterking dient gerealiseerd te worden door het concentreren van detailhandel, het verbinden van straten en het toevoegen van betaalbare woningen voor ouderen.

Er is een Ontwikkelingsvisie Centrumplan Schaijk opgesteld. Naar aanleiding van deze visie besloot de gemeenteraad op 12 december 2013 om een vervolgonderzoek uit te voeren. In het vervolgonderzoek wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan nader onderzocht en onderbouwd. Het gaat dan om de financiële aspecten, afspraken tussen betrokken partijen, maar ook over praktische onderwerpen zoals parkeren, verkeer en de omvang en inpassing van het programma voor wonen en commerciële ruimte. Voor plannen die net buiten de reikwijdte van het centrumplan vallen geldt dat ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het Centrumplan Schaijk.

Het centrumplan is niet van toepassing.

5.4.8 Centrumvisie Zeeland

Op 13 augustus 2013 stemde het college van burgemeester en wethouders in met het concept van de Centrumvisie Zeeland. De centrumvisie beoogt meerdere doelen te realiseren.

Het gaat ten eerste om het oplossen van de parkeerproblemen in het centrum, waardoor ruimte zal ontstaan om de verblijfskwaliteit van de Kerkstraat plus de aanliggende pleintjes te verhogen. Daarnaast is het de bedoeling om de gewenste uitbreidingen van beide supermarkten mogelijk te maken. Ook is het door het realiseren van nieuwe bebouwing de bedoeling om op een passende wijze het plein voor het gemeentehuis te begrenzen.

De centrumvisie is niet van toepassing.

5.4.9 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd

Op 17 december 2009 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd vast. Op 1 juli 2010 stelde de gemeenteraad een wijziging op de structuurvisie vast.

De belangrijkste doelstelling van de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het toestaan van nieuwe economische dragers onder voorwaarden, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De structuurvisie is niet van toepassing.

5.4.10 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

Het landschapsbeleidsplan is digitaal raadpleegbaar op www.landerd.nl >> Bestuur en Organisatie >> Beleid en Handhaving.

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.

Aan de achterzijde van het plangebied zijn 'Bolle Akkers' gelegen. De 'Bolle Akkers' is het leefgebied voor flora en fauna van open cultuurlandschap. De ambitie voor de 'Bolle Akkers' is de eenheid ervan bewaren, niet beplanten en niet bebouwen. De zichtbaarheid vergroten door randen te benaderukken, storende elementen in te passen met beplanting en het stimuleren van het inzaaien met historische gewassen. Het recept voor de 'Bolle Akkers' is met deze ambitie dus ook geen verrassing. Het is de bedoeling landschapsversterking te realiseren met behulp van het inzaaien met historische gewassen en de aanleg van landschapselementen als droge singels, waar nodig ter aankleding en kruidenrijke zomen op de akkers. Minder relevant voor onderhavige ontwikkeling, maar wel benoemenswaardig is het gebied dat aan de overzijde (andere kant Brand) is gelegen: 'Groesplak'. Dit gebied kenmerkt zicht door historische wijstgronden, Kwel is zichtbaar in de sloten. Het is een kleinschalig landschap met singels langs zandpaden welke momenteel grotendeels in gebruik zijn als agrarische grond.

Met de ontwikkeling worden zowel de 'Bolle Akkers' als de 'Groesplak' niet aangetast.

5.4.11 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 Landerd 2013-2027.

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 is niet van toepassing, omdat het plan niet is gelegen in of in de directe nabijheid van Graspeel.

5.4.12 Kwaliteitskader Zorgvuldige veehouderij

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de nota Zorgvuldige veehouderij 2014, is op 25 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De nota geldt voor ontwikkelingen van veehouderijen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. De nota is gebaseerd op de Verordening ruimte 2014 en werkt enkele begrippen uit de Verordening ruimte nader uit. Het gaat om de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij'.

Het kwaliteitskader is niet van toepassing.

5.4.13 MaashorstManifest

Stuurgroep De Maashorst ontwikkelde het MaashorstManifest. De gemeente Landerd neemt deel aan deze stuurgroep. In 2014 stelde de stuurgroep een tussenevaluatie en herijking van de vooruitblik vast. De visie biedt een doorkijk naar De Maashorst in het jaar 2020. Het betreft een toekomstvisie met een aantal streefbeelden.

Deze beelden gaan uit van een levendig en ondernemend landschap dat duurzaam bewerkt en beheerd wordt door boeren, beheerders en ondernemende burgers. Het landschap is omgeven door vitale en leefbare dorpen en steden. De Maashorst moet ruimte bieden voor het goede leven, gezondheid en goede voeding, zorgzaamheid en spiritualiteit waarbij ingezet wordt op een duurzame ontwikkeling.
Het gebied dient aantrekkelijk te zijn voor bezoekers die willen genieten van haar gastvrijheid, cultuur, natuur, rust en het rijke scala aan recreatiemogelijkheden in de regio.
Het manifest gaat uit van een 'schillenbenadering'. Centraal in deze zoneringsfilosofie staan de natuurkernen van De Maashorst en Herperduin die het groene hart van de streek vormen. Hier zijn de (hoge en kwetsbare) natuurwaarden leidend. De eerste schil rondom deze natuurkern wordt gevormd door (bos)gebieden die aantrekkelijk zijn voor vormen van extensieve recreatie zoals wandelen en fietsen. De tweede schil daar omheen is het kleinschalige agrarische landschap met daarin diverse gehuchten. Deze gehuchten vormen de overgang naar de derde schil, de dorpen en steden die het natuurgebied omringen. Het agrarische landschap vormt de buffer tussen het stedelijk gebied en het natuurgebied. De sociaal-economische versterking van deze schil is van wezenlijk belang voor De Maashorst. De landbouw speelt hierin een cruciale rol maar ook de recreatiesector is hierin van belang om te komen tot een duurzame plattelandseconomie. Het centrale thema in de ontwikkeling en positionering van De Maashorst is gezondheid. Dit alles dient vorm te krijgen door de *Maashorst community*, een samenwerking tussen boeren, burgers, ondernemers, beheerders en bestuurders.

Het manifest is indirect op de splitsing van toepassing, ter plaatse van het plangebied wordt namelijk een aan huis verbonden bedrijf geëxploiteerd dat gelegen is op de rand van de 2e en 3de schil zoals geformuleerd in het MaashorstManifest en hier ook daadwerkelijk aan bijdraagt. Het bedrijf richt zich op landbouw in combinatie met recreatie en bestaat m.n. uit rondleidingen door de aanwezige permacultuurtuin en daarbijbehorende recreatieve activiteiten. Verder richt het bedrijf zich ook op advies t.b.v. het aanleggen van een eetbare tuin, biologisch produceren et cetera. De indirecte relatie tussen de splitsing en het MaashorstManifest is dat voor het voortbestaan van het bedrijf de splitsing – o.a. financieel gezien – noodzakelijk is.

5.4.14 Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd

Op 26 mei 2016 stelde de gemeenteraad het Beleidsplan 'Werk maken van vrijetijd' vast. Daarmee is de toeristische en recreatieve visie op Landerd geactualiseerd.

De gemeente heeft een stevige ambitie als het gaat om recreatie en toerisme. Om de potenties van de vrijetijdssector voor Reek, Schaijk en Zeeland te benutten zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- een groei van het aantal toeristische overnachtingen tot 400.000 in 2020;
- een toename van het aantal dagrecreatieactiviteiten door toeristen en inwoners;
- een verhoging van de bestedingen door recreanten en toeristen.

Het toeristisch-recreatief beleidsplan bevat een afwegingskader voor initiatieven en een concreet maatregelenprogramma voor de periode tot en met 2020.

Ontwikkelrichtingen
Om het toeristisch-recreatieve profiel van Landerd te versterken en de gemeente optimaal te positioneren wil de gemeente de komende jaren inzetten op:

- natuurbeleving;
- cultuurhistorie;
- gezondheid.

De gemeente wil activiteiten en initiatieven die bijdragen aan de versterking van deze richtingen stimuleren en faciliteren.

Doelgroep
De in Landerd aanwezige verblijfsrecreatie sluit over het algemeen goed aan bij de doelgroep waarop de gemeente zich richt. Ontwikkelmogelijkheden liggen daarom met name bij kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod en bij verbreding naar specifieke doelgroepen en (niche)markten.

Het lokale aanbod aan dagrecreatie is op dit moment nog behoorlijk beperkt. Uitbreiding van dit aanbod is wenselijk waarbij er vooral kansen liggen bij buitenrecreatie, sporten/fitness, wellness en evenementen. Er is relatief veel horeca-aanbod in Landerd maar dit richt zich over het algemeen op de zelfde doelgroepen. Verbreding en meer diversiteit in de horeca is daarom wenselijk.

Promotie
Natuurgebied De Maashorst is de grootste toeristische trekker. De Maashorst wordt de komende jaren daarom verder ontwikkeld als sterk merk. Meer bezoekers aan De Maashorst moet een spinoff voor de omliggende dorpen genereren.

Maatregelenprogramma
Naast het afwegingskader is er ook een maatregelenprogramma voor de komende jaren opgesteld. Het maatregelenprogramma voor de periode 2016-2020 zet o.a. in op:

- De basis op orde (informatievoorziening, bewegwijzering, recreatieve routes en verbinding met De Maashorst)
- Productontwikkeling (inspelen op thema's, 'unique selling points' en de meest populaire dagactiviteiten, stimuleren van meerdaags bezoek)
- Digitalisering (optimaliseren digitale informatievoorziening en gebruik social media)
- Marketing en promotie (positionering Landerd binnen gebiedspromotie van De Maashorst)
- Inspiratie en samenwerking (stimuleren lokale en regionale samenwerking en informatie-uitwisseling, regionale afstemming, gemeente in faciliterende en stimulerende rol)

Het beleidsplan is niet van toepassing.

5.4.15 Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd

Op 20 september 2012 stelde de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd vast.

De ontwikkelingsvisie voorziet in specifieke richtlijnen voor uitbreidingen en omvorming van recreatieterreinen. De Ontwikkelingsvisie bevat een toetsingskader waarin criteria en richtlijnen worden gesteld met betrekking tot kwaliteitsverbetering, het creëren van onderscheidend vermogen, zonering, de omvang van de ontwikkeling en de landschappelijke kwaliteitsverbetering.
Andere vormen van verblijfsrecreatie zoals kleine (boerderij)campings, groepsaccommodaties en bed en breakfast vallen buiten de reikwijdte van de ontwikkelingsvisie. Daarvoor zijn het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd (incl. beleidskader Verblijfsrecreatie) en het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing.

De ontwikkelingsvisie is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

6.1 Milieu- en omgevingsaspecten

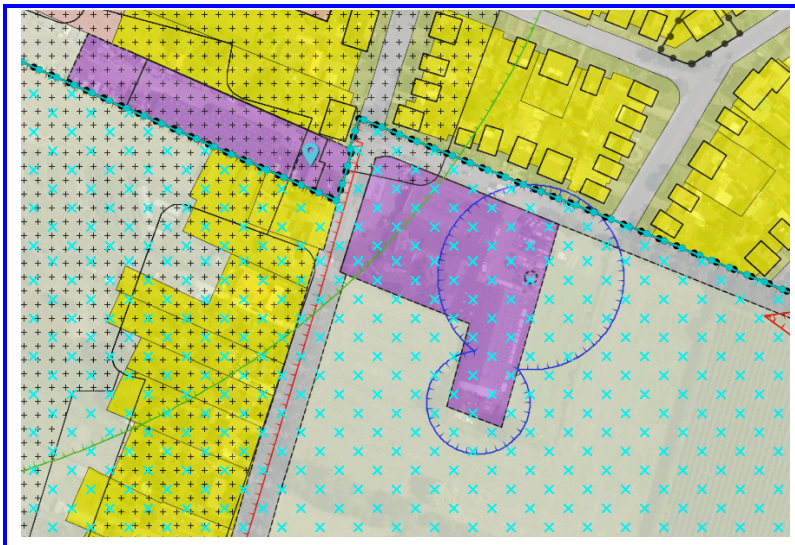
Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:
- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

6.1.1 Bedrijven en milieuzonering

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.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen bedrijf en maakt dus geen nieuwe 'bron van hinder' mogelijk. Het betreft hier de toevoeging van een gevoelige bestemming (woning). In de buurt van de ruimtelijke ontwikkeling zijn twee bedrijven gelegen, namelijk tankstation De Fakkel met LPG-verkooppunt en een bouwbedrijf. T.a.v. deze bedrijven gelden de volgende richtafstanden:

- Autobedrijf en Tankstation De Fakkel: in de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld op 12 november 2014), waarin de locatie van het tankstation is opgenomen wordt aangegeven dat voor het vulpunt LPG een veiligheidscontour geldt van 45m vanaf het vulpunt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het vulpunt aangegeven. Hieronder is een uitsnede van die verbeelding opgenomen, waarop te zien is dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling buiten de veiligheidscontouren (blauwe cirkels) is gelegen.



Verder gelden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor benzineservicestations met LPG (SBI-2008-code: 473) nog richtafstanden voor geur en geluid. Voor beide geldt een richtafstand van 30 meter. Ook t.a.v. het autobedrijf gelden richtafstanden, het gaat dan om 10m voor geur, 0 voor stof, 30 voor geluid, 10 voor gevaar. Hieraan wordt t.b.v. het nieuwe woongedeelte van de boerderij voldaan. Het bestaande woongedeelte ligt wel in de richtafstand van 30 meter. Dit vormt echter geen belemmering voor het bedrijf, omdat dit reeds een bestaande woning is en deze samen met andere woningen in de omgeving al in de richtafstand gelegen zijn. Dit vormt ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat, omdat het gebied als gemengd getypeerd kan worden (er bestaan diverse functies naast elkaar) wat betekent dat de richtafstanden met één trede verlaagd kunnen worden waardoor de grootste richtafstand nog 10 meter is. Hieraan wordt gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak ruimschoots voldaan.

- Bouwbedrijf (SBI-2008-code: 41, 42, 43, aannemersbedrijf met werkplaats > 1000m2 b.o.): op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden voor een dergelijk bedrijf de volgende richtafstanden: geur: 10m, stof: 30m, geluid: 50m, gevaar: 10m. Omdat sprake is van een gemengd gebied geldt ook hier dat de afstanden met één trede verlaagd mag worden. Dit betekent dat de grootste afstand 30 meter wordt voor geluid. Hieraan wordt met de kortste afstand (gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak van 43 meter) ruimschoots voldaan.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt niet binnen één of meer richtafstanden, waardoor milieuzonering geen beperkende factor is voor de ontwikkeling.

6.1.2 Bodem

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

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast.

Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf 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.

In geval van onderhavig initiatief is geen sprake van nieuwbouwactiviteiten, er worden slechts interne verbouwactiviteiten verricht. Slechts is sprake van een toe te voegen aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden – 2' (i.v.m. splitsing), de huidige bodemgesteldheid dient dus al geschikt te zijn voor het beoogde toekomstige doel. Om die redenen is geen bodemonderzoek benodigd.

6.1.3 Externe veiligheid

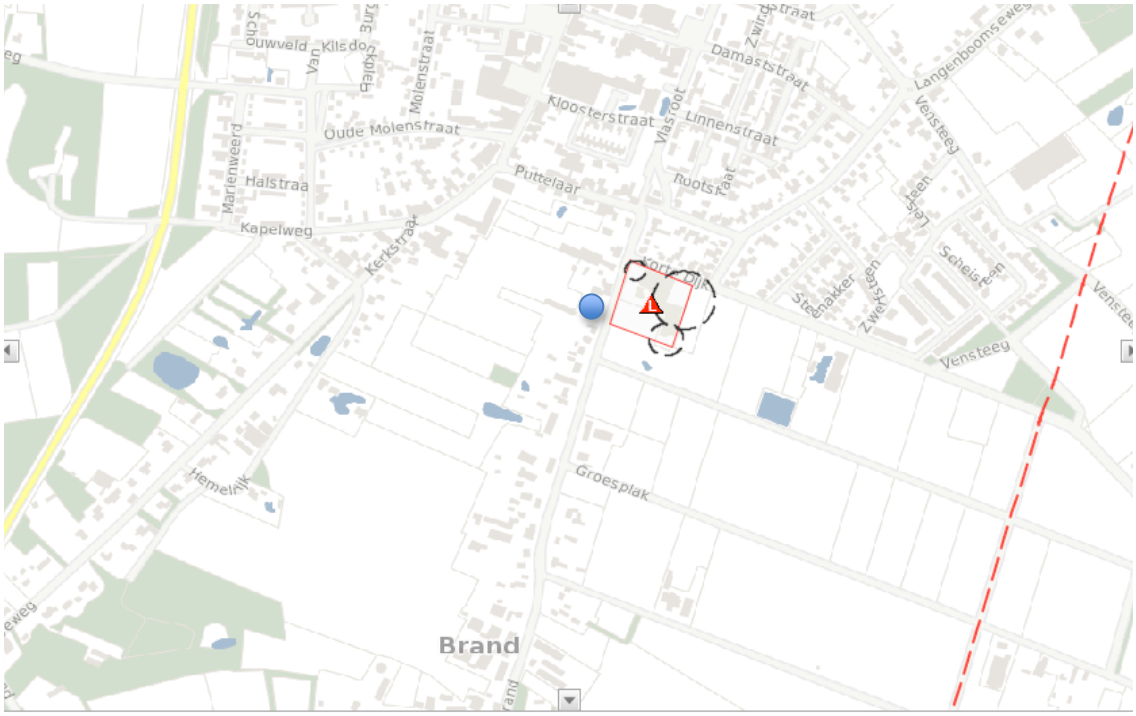
Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.
Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het initiatief betreft een beperkt kwetsbaar object zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1 onder b. Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar) of in het invloedsgebied van een risicobron, zoals een buisleiding (dichtstbijzijnde ligt op 660m)/ transportweg voor gevaarlijke stoffen. Zie ook onderstaande uitsnede van de risicokaart (blauwe bolletje is plangebied) en hetgeen onder paragraaf 6.1.1. Bedrijven en milieuzonering over autobedrijf en tankstation 'De Fakkel' is aangegeven.



Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.1.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is enerzijds het beoordelingskader voor agrarische geur uit dierenstallen bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Anderzijds is de wet ook van belang voor de toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij ruimtelijke plannen (de zogenaamde omgekeerde werking). Bijvoorbeeld bij de uitbreiding van een veehouderij of het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen. In het kader van deze omgekeerde werking moet bekeken worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object) en of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen).

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

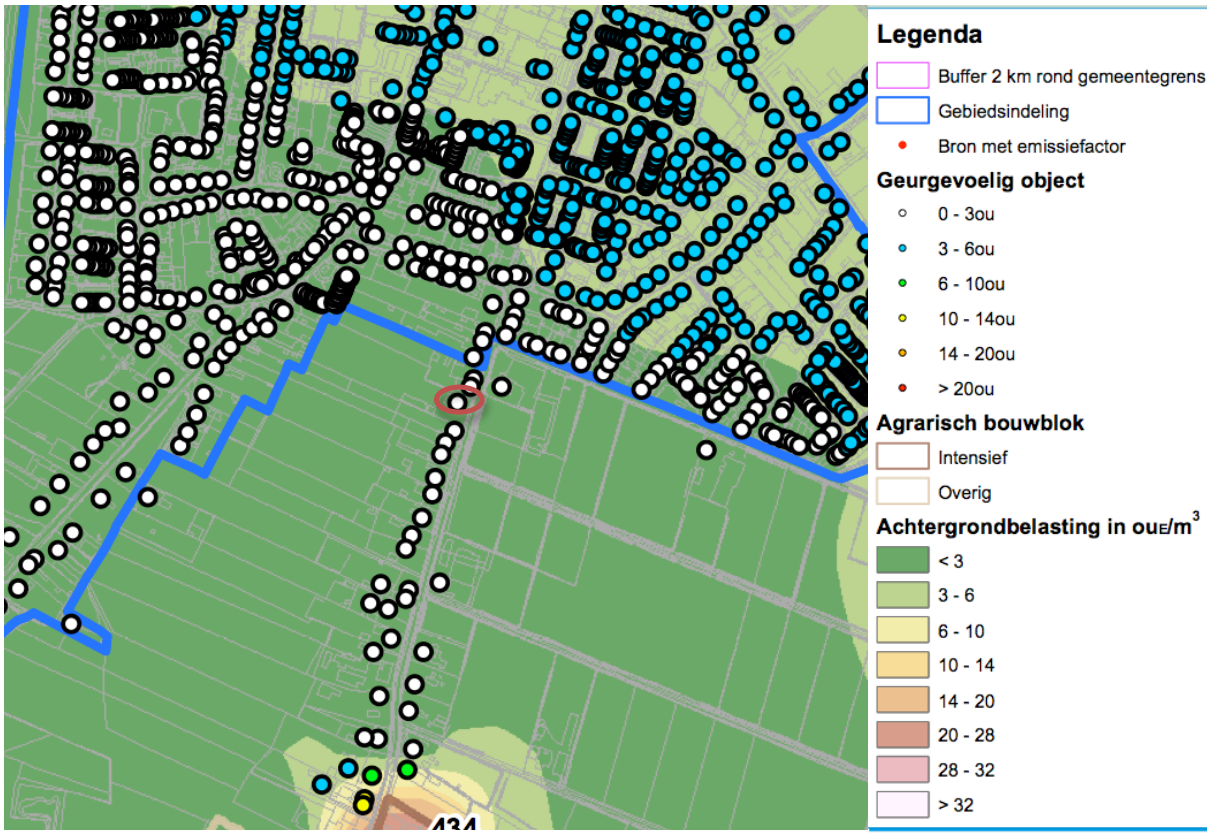
Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de ‘Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd’, de ‘Verordening heurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd’ en de ‘Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd’ vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld. Deze ‘Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd’ is de nu geldende verordening. Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting

van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Het gemeentelijk geurbeleid is wel van toepassing.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen veehouderij. Het initiatief betreft wel een geurgevoelig object, namelijk in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een geurgevoelig object als volgt omschreven: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt niet binnen een geurcontour of een vaste afstand van een veehouderij. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op 270 meter afstand van de ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect geur is om die reden geen belemmering voor de voorgrondbelasting/ een veehouderij in de nabijheid. Van belang is echter nog of sprake is van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting). Dit kan aangetoond worden middels de bijbehorende kaarten van de geurgebiedsvisie waarop e.e.a. in beeld is gebracht. Hieronder is een uitsnede van Kaart 5, geursituatie 6 februari 2014 (alleen dieren met vastgestelde emissiefactor) weergegeven, waarop te zien is dat ter plaatse (rode cirkel) sprake dient te zijn van 0-3 ou/m3 en hieraan voldaan wordt (groen = < 3 ou/m3). Geurhinder vormt geen belemmering voor het initiatief of andersom voor veehouderijen in de omgeving.



6.1.5 Geur: industrieel

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.

De ontwikkeling is gelegen in de nabijheid van twee bedrijven, een autobedrijf inclusief tankstation met LPG en een bouwbedrijf. Beide bedrijven zijn bedrijven die onder de gemeentelijke bevoegdheid vallen en vormen geen belemmering voor het initiatief of andersom als het gaat om industriële geurhinder. Zie hiertoe hetgeen omschreven in paragraaf 6.1.1. Bedrijven en Milieuzonering van deze toelichting.

6.1.6 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_2) en fijn stof (PM_{10}). 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_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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_{10} of NO_2 (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 (voorziene) 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.
Er is sprake van een NIBM-project. Het initiatief is behoorlijk kleiner dan bijvoorbeeld een woonwijk van 500 woningen dat ook als NIBM-project wordt aangemerkt. Verder betreft het initiatief geen gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit, zoals een school of verzorgingstehuis.

6.1.7 Verkeer en parkeren

Algemeen
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.

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.

Ook stelde de gemeente Landerd de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

Zie hiertoe de onderbouwing onder paragraaf 3.4 van deze toelichting.

Verkeer: extra en zwaarte van de verkeersbewegingen

Zie hiertoe de onderbouwing onder paragraaf 3.4 van deze toelichting.

Parkeren

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.

Zie hiertoe de onderbouwing onder paragraaf 3.4 van deze toelichting.

6.1.8 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke ordening. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Voor water wordt hier uitgewerkt de huidige en de toekomstige situatie voor de onderwerpen oppervlaktewater, grondwater, regenwater en huishoudelijk afvalwater.

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.

Op www.dewatertoets.nl kan een digitale watertoets worden ingevuld. Het waterschap bekijkt aan de hand daarvan of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op. Het waterschap geeft een wateradvies voor de ruimtelijke ontwikkeling. De volgende onderwerpen worden in het watertoetsproces en de uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt:

- wateroverlastvrij bestemmen, de ruimtelijke ontwikkeling moet dusdanig worden ontworpen en gerealiseerd dat er geen overlast ontstaat van grondwater en oppervlaktewater onder, in of rondom het te realiseren object. Geef hier de grond- en oppervlaktewaterstand weer

- hydrologisch neutraal ontwikkelen, dit betreft regenwater. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Bij het invullen van de digitale watertoets zijn er drie procedures mogelijk.

  Optie 1

  Geen waterbelang. Het verharde oppervlak waar regenwater op valt wijzigt niet. Functiewijziging zonder relevante wateraspecten.

  Optie 2

  Verkorte procedure. Kleine plannen en voor wat betreft water eenvoudig van opzet. De toename van het verharde oppervlak waar regenwater op valt is minder dan 2.000m². De HNO-tool van het waterschap wordt ingevuld en toegevoegd.

  Optie 3

  Normale procedure. Voor kleine complexe en grote plannen. De toename van het verharde oppervlak waar regenwater op valt is 2.000m² of meer. Dit is altijd maatwerk. Er dient een waterparagraaf opgesteld te worden. Welke procedure van toepassing is, blijkt uit het doorlopen van de watertoets.

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). De uitkomsten van deze toets zijn dat geen sprake is van een waterbelang voor het waterschap.

Naast de afvoer van hemelwater is ook de afvoer van afvalwater van belang. Bij onderhavige ontwikkeling wordt het schone en vuile water gescheiden. Het vuile water, zoals op dit moment ook al van toepassing is – wordt op de gemeentelijke riolering geloosd. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van twee aansluitingen op het gemeentelijke riool in plaats van één.

Waterwet

Op 22 december 2009 trad de Waterwet in werking. De Waterwet heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving.

Met de inwerkingtreding van deze wet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Een watervergunning van het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder is nodig voor het gebruikmaken van een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszones door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

De Waterwet is niet van toepassing.

6.1.9 Geluid

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). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.
In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.
Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van de Wgh is een woning een geluidsgevoelig object. Onder 'woning' wordt verstaan (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

De toe te voegen wooneenheid (het geluidsgevoelige object) is gelegen aan een doorgaande 30-km/u weg welke geen geluidszone kent. Buiten dat zal de toe te voegen wooneenheid o.b.v. een interne verbouwing in een bestaand pand worden gerealiseerd. Hierbij is de reeds gevestigde woning (in het voorste gedeelte van het pand) tussen de 30-km/u weg en de nieuwe wooneenheid (in het achterse gedeelte van het pand) gelegen. Door deze omstandigheden is het niet noodzakelijk een geluidsonderzoek uit te voeren dat de geluidsbelasting ten gevolge van de weg op de nieuwe woning in kaart brengt. Het is nl. met name van belang dat het binnengeluidsniveau van 33dB gehaald wordt en dit wordt, ongeacht de precieze geluidsbelasting van de weg op de woning gehaald. Het voorste woongedeelte schermt namelijk het achterste woongedeelte af. Daarbij komt dat het achterste (nieuwe) gedeelte moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit volgens de voorschriften 'verbouw', waarvoor een binnengeluidsniveau van 33dB geldt. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geen sprake is van nabijgelegen spoorzones of gezoneerde industrieterreinen.

6.1.10 Volksgezondheid

In het buitengebied van de gemeente Landerd is een aanzienlijk aantal veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en voedsel. De maatschappelijke waardering voor producten uit deze sector staat echter onder druk. De Q-koortsuitbraak en affaires met voedselfraude hebben daar aanleiding toe gegeven.
De gemeente Landerd hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. 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 inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen veehouderij. Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze toelichting. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur. Aangegeven is dat er in de nabijheid (binnen 270 meter) van de ruimtelijke ontwikkeling geen agrarische bedrijven zijn gelegen. Om die reden beïnvloeden veehouderijen het woon- en leefklimaat niet.

6.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, 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.

6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen
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.

Het archeologisch erfgoed wordt beschouwd 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.

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 bodemverstorende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Ter hoogte van het plangebied gelden in het vigerende bestemmingsplan – dat gebaseerd is op de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd - de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 3". Dit houdt in dat bij een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 100 en 200 vierkante meter middels archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat geen archeologische resten geschaad worden. Daar geen nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd (er wordt namelijk geen nieuwbouw en daarmee grondroering gepleegd) zullen deze dubbelbestemmingen ook in dit bestemmingsplan behouden blijven. Archeologie vormt, omdat geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, geen belemmering voor het initiatief.

Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte 2014 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.

Cultuurhistorische waarden
Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt onderhavige locatie in de regio Peelrand. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de

Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen. Onderhavige ontwikkeling tast dit niet aan.

Verder zijn geen complexen van cultuurhistorisch belang, archeologische landschappen, cultuurhistorische vlakken of landschappen van toepassing.

Woonboerderij
Ter plaatse is een karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij aanwezig. De boerderij is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol dan wel als monument, maar is daar niet minder karakeristiek om. De gemeente wil de woonboerderij graag behouden en wil dat het zicht op de lange zuidelijke kant wordt verbeterd. Het deze splitsing wordt dit mogelijk.

Monumentenverordening

Op 7 oktober 2010 stelde de gemeenteraad de Monumentenverordening gemeente Landerd vast.

De verordening regelt de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumentale zaken. Ook besteedt de verordening aandacht aan aanvragen om een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en aan de omschrijving en aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, objecten en landschapselementen.
De gemeente Landerd heeft een monumentencommissie. De monumentencommissie adviseert over de instandhouding van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten waarvan er binnen de gemeentegrenzen verschillende aanwezig zijn.

De monumentenverordening is niet van toepassing.

6.2.2 Natuur

Algemeen

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontlenen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.
Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Flora- en faunawet 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.

Met het inwerkingtreden van de Flora- en faunawet (Ffw) is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.
Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om dit te voorkomen beschermt de Ffw in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Ook kent de Ffw een algemene zorgplicht. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien.
De Ffw hanteert het nee, tenzij principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Wel is het mogelijk om op basis van een vrijstelling of ontheffing dergelijke activiteiten toch uit te kunnen voeren.

In onderhavige plangebied zal niet ingrijpend gebouwd (nieuw ruimtebeslag) of gesloopt worden. Ook wordt geen natuur verwijderd (bomenkap, verwijderen struiken, o.i.d.). Het betreft de sloop van een gedeelte van een schuur, waarin geen vogels of vleermuizen kunnen huizen door de goede afsluiting en isolatie (geen kieren/ gaten of andere permanente openingen) van het nog voortdurend in gebruik zijnde pand. Verder betreft het een interne verbouwing van een gedeelte van een bestaand pand ter vestiging van een tweede wooneenheid (splitsing woonboerderij) dat nu al volledig door mensen bewoond wordt. Geen sprake is van het aanbrengen van wijzigingen in het dakvlak of in de gevel. Gezien de aard van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat geen flora en fauna aangetast wordt. Een flora- en faunaonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat om de volgende gebieden:
- Natura 2000-gebieden
- Beschermde Natuurmonumenten
- Aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen zoals Wetlands.

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd

zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit is een Natuurbeschermingswetvergunning. Of een plan of project (significant) negatieve effecten heeft op kwalificerende soorten of habitats van een bepaald gebied moet op grond van de Natuurbeschermingswet worden getoetst aan de hand van een Habitattoets. Een Habitattoets kan de vorm hebben van een verslechteringstoets (wanneer op voorhand significant negatieve effecten uit te sluiten zijn, maar negatieve effecten niet) of van een passende beoordeling (wanneer significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn). Op deze manier is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

In de meeste situaties is de provincie het bevoegde gezag voor de vergunningverlening. In sommige situaties is dit het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit is geregeld in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998.

Gezien de aard van de ontwikkeling (splitsing i.c.m. slechts een interne verbouwing) is geen Nbw-vergunning benodigd. Dergelijke activiteiten hebben geen negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige natuurwaarden. Daarbij komt dat het plangebied ver verwijderd is van aangewezen Natura-2000 gebieden.

Ecologische hoofdstructuur
Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. De EHS is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen. Ook in de gemeente Landerd is EHS aanwezig.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt niet in de EHS/ NNN (Natuurnetwerk Nederland). De ruimtelijke ontwikkeling is dan ook geen belemmering voor de EHS/ NNN.

6.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Wat de gemeente Landerd onder voldoende kwaliteitsverbetering verstaat, is uitgewerkt in dit deel van het kwaliteitskader. Ingegaan wordt op mogelijke landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een aantal ontwikkelingen is in drie categorieën ingedeeld. Per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten worden doorgevoerd. Het stuk gaat ook in op de manier waarop de kwaliteitsverbetering juridisch kan worden geborgd.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform artikel 1.16 van de Verordening ruimte 2014. Kwaliteitsverbetering zoals hier bedoeld is niet van toepassing. Percelen in het bestaand stedelijk gebied zijn namelijk aangewezen voor stedelijke functies en kennen vaak al een bestaand ruimtebeslag. In onderhavige situatie is dat ook het geval. In bestaande bebouwing wordt nl. een woning toegevoegd (splitsing).

Alhoewel e.e.a. formeel niet aan de orde is, is toch sprake van een goede landschappelijke inpassing. Het volledige perceel is natuurlijk en inheems ingericht. Het perceel wordt daarbij gebruikt voor permacultuur en er is een grote (natuur)vijver voor diverse flora- en fauna aanwezig.

6.4 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 gordijngevelconstructies 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 bevaren 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 gordijngevelconstructies 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.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt in geen van bovengenoemde beperkingengebied(en) of maakt geen ontwikkeling mogelijk die hoger is dan op basis van de beperkingen is toegestaan. Het aspect defensie vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.1. voor de onderbouwing t.a.v. de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.6 Milieueffectrapportage

Voor de ontwikkeling is geen milieueffectrapport of een m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De 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. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 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 handhavingsinstrumenten.

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 buren/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.

7.2 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.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.
In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen

onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.
Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

Het plan houdt een splitsing van een karakteristieke woonboerderij in twee woningen in. Er wordt dus één extra woning mogelijk gemaakt. Het object is in eigendom van Antonius Cornelis Maria van Dongen en Maria Antonetta van Tilburg en is kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie H, nummer 1301 gedeeltelijk en kent een grootte van een hectare elf aren en zeventig centiaren.

8.2 Financiële haalbaarheid en kostenverhaal

Het plan betreft het realiseren van één extra woning. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.2.1 Bro stelt onder a. 'de bouw van één of meer woningen'. Onderhavig project betreft het splitsen van een woning en daarmee wordt een extra woning gerealiseerd. Onderhavig project komt daarmee in aanmerking voor kostenverhaal. Om die reden dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden op een andere manier is verzekerd. Dat laatste is hier het geval. De kosten worden verhaald middels de legesverordening.

Voor het overige betreft het plan een particulier initiatief voor eigen rekening en risico.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 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 opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor 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 indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen, omdat het plan kleinschalig is en het voor het overgrote deel al mogelijk was op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt 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 en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn die belanghebbende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.

Van de provincie Noord-Brabant is via het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten een vooroverlegreactie ontvangen. De conclusie hiervan is dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie Noord-Brabant geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.landerd.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Omroeper en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren gebracht worden. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke besluit.