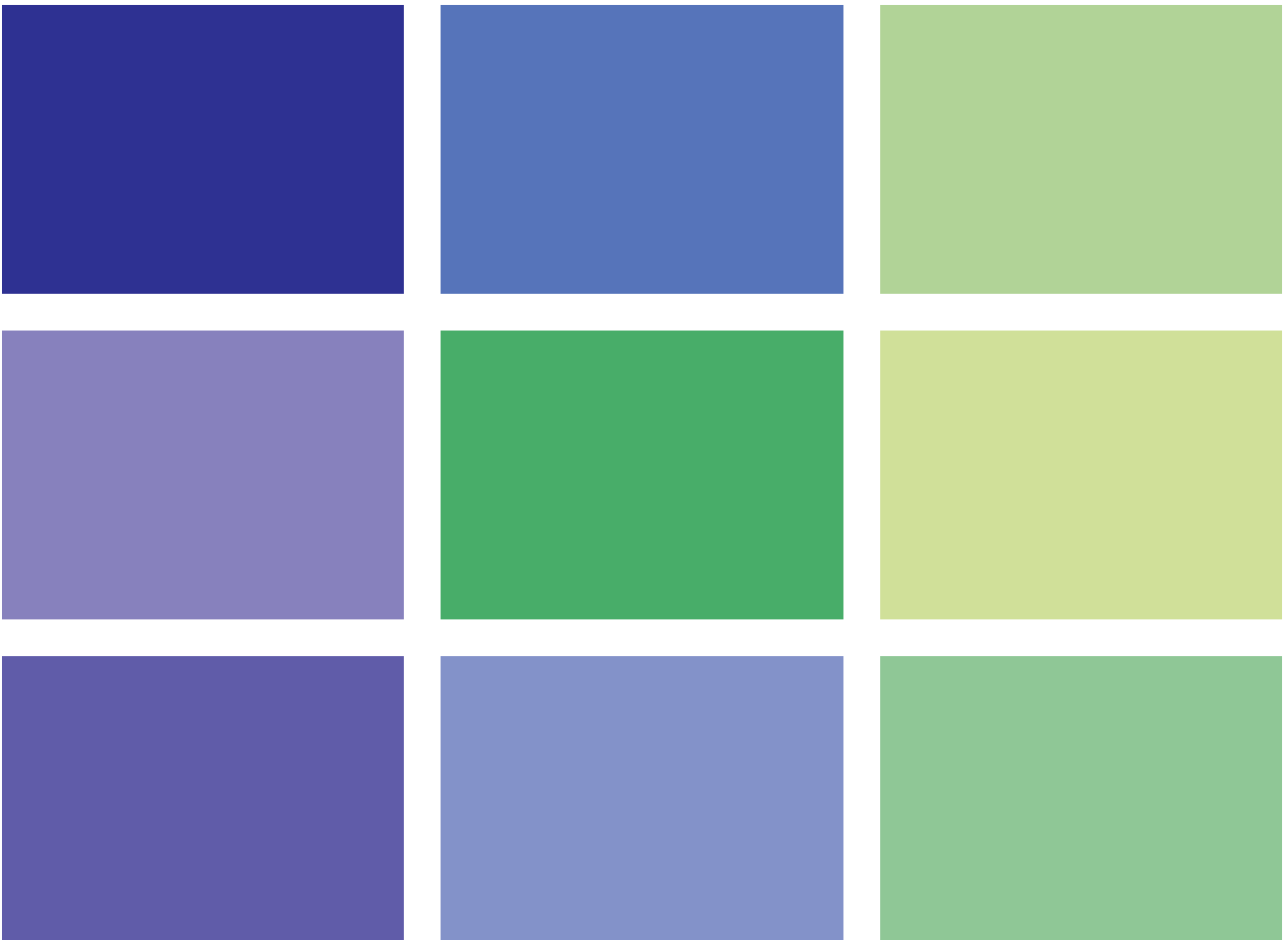


Ontwerpbestemmingsplan

De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat, Schaijk

Gemeente Landerd



Ontwerpbestemmingsplan

De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat, Schaijk

Gemeente Landerd

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

28 maart 2017

Projectgegevens:

TOE01-0252753-01C

REG01-0252753-01C

SVB01-0252753-01A

TEK01-0252753-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.1685.bpSchaijkDeLouw-OW01

Datum vrijgave

28-03-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van de plangebieden	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	3
2.1	Bestaande en toekomstige situatie locatie De Louwstraat	3
2.2	Bestaande en toekomstige situatie locatie Burgemeester de Grootstraat6	
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal / regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Burgemeester De Grootstraat	27
4.2	De Louwstraat	37
5	Juridische planopzet	48
5.1	Plansystematiek	48
5.2	Bestemmingen	48
6	Haalbaarheid	50
6.1	Financieel	50
6.2	Maatschappelijk	50
Bijlagen		
Bijlage 1	Rapport verkennend bodemonderzoek De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat te Schaijk, Antea Group, 28 oktober 2016.	
Bijlage 2a	Quickscan Flora en fauna Burgemeester de Grootstraat te Schaijk, CroonenBuro5, 16 september 2016.	
Bijlage 2b	Quickscan Flora en fauna, De Louwstraat te Schaijk, CroonenBuro5, 16 september 2016	
Bijlage 3	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek Burgemeester de Grootstraat te Schaijk, Antea Group, 18 oktober 2016	
Bijlage 4a	Rapport akoestisch onderzoek Louwstraat te Schaijk, CroonenBuro5, 18 augustus 2016	



Luchtfoto van het plangebieden en omgeving (bron: Globespotter, 2014))

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locaties aan de De Louwstraat en aan de Burgemeester de Grootstraat. Het opstellen van dit bestemmingsplan vloeit voort uit de overeenkomst die is gesloten over de verplaatsing van en beëindiging van de bedrijfsactiviteiten die momenteel aan de Burgemeester De Grootstraat zijn gevestigd. Het gasvulpunt moet na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan binnen een jaar zijn opgeheven. Het resterende deel van de bedrijfsvoering kan eventueel verhuizen naar De Louwstraat.

Het perceel aan de Burgemeester de Grootstraat wordt daarna bestemd voor woningbouw en op het perceel aan de De Louwstraat worden bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen mogelijk. De ontwikkelingen op beide locaties zijn binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Schaijk', 'Buitengebied' en 'Buitengebied, herziening 1' niet mogelijk. Om de bovenstaande gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is een nieuw juridisch en planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing van de plangebieden

Voorliggend bestemmingsplan bevat twee plandelen. Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de twee delen van het plangebied van het bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied De Louwstraat betreft het perceel tussen de De Louwstraat 25a en 27. Het plangebied Burgemeester de Grootstraat betreft de percelen ten noorden van de kruising Burgemeester de Grootstraat- Molenaarstraat.



Begrenzing plangebied

Locatie De Louwstraat



Begrenzing plangebied

Locatie Burgemeester de Grootstraat

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Locatie De Louwstraat

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied', dat op 12 november 2014 onherroepelijk is geworden, en het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1', dat op 1 oktober 2015 is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch-2'. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen de Agrarische bestemming.

Locatie Burgemeester de Grootstraat

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. De ontwikkeling van woningen is niet mogelijk binnen de bedrijfsbestemming.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstukken 2 worden de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locaties en de ontwikkelingen is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de milieuplanologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van de plangebieden worden in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van de ontwikkelingen geschetst. De juridische planopzet van de initiatieven en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde.

2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situaties.

2.1 Bestaande en toekomstige situatie locatie De Louwstraat

2.1.1 Bestaand

Locatie De Louwstraat is in de huidige situatie een groot grasland met aan de west- en oostzijde woonbebouwing. Aan de overzijde (zuidzijde) van de weg zijn de handboogschietvereniging en de scouting gevestigd in eenlaagse bebouwing met een kap.

De weg maakt ter plaatse van de locatie een slinger waarbij de bestaande bomen aan de zuidzijde langs de weg zijn behouden. Tussen de weg en het perceel waar de ontwikkeling plaats vindt zijn geen bomen aanwezig.



Foto's plangebied en omgeving

2.1.2 Ontwikkeling

Op het perceel aan de De Louwstraat worden maximaal 3 woonwerkkavels ontwikkeld. De bedrijfsactiviteiten betreffen een verplaatsing van de activiteiten in de kern Schaijk naar de De Louwstraat. De bedrijfsbestemming in de kern vervalt. Het betreft dan ook slechts een zeer beperkte toename van het aantal m² bedrijfsgrond. Het is een vervanging en geen toevoeging.

Bij de indeling van het perceel is rekening gehouden met de visie op bebouwingsconcentraties zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (januari 2010) (zie paragraaf 3.3.3).

Aan de De Louwstraat zijn 2 woonwerkwooningen geprojecteerd met een perceelsgrootte van 1.500 m² in de lijn met de woningen in de omgeving. Hiermee wordt een gat in het bebouwingslint ingevuld. Voor deze woningen wordt de voortuin (met een diepte van 12 meter) als representatieve zone ingericht. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats achter de woningen.

Achter deze twee woningen is een derde woonwerkkavel met een perceelsgrootte van circa 1.600 m² gesitueerd, welke bereikbaar is via een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde op het perceel. Ook op dit perceel kan een woonwerkwooning worden gesitueerd. Het bebouwingspercentage op dit perceel mag maximaal 80% bedragen.



Indicatieve kavelindeling met aanduiding representatieve zone langs de De Louwstraat

Voor de percelen aan de straat geldt dat rekening houdend met de vrije ruimte van 12 meter aan de voorzijde van de woningen het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter.

Dit komt overeen met de in de omgeving toegestane hoogten. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Door de nabijheid van de burgerwoningen aan beide zijden van het perceel kan op de percelen aan de De Louwstraat bedrijvigheid in maximaal de milieucategorie 2 worden gesitueerd. Op het achterste bedrijfsperceel kan een bedrijf met maximaal milieucategorie 3.1 worden gesitueerd.

2.1.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het bestemmingsplan voor de locatie Louwstraat is enerzijds voldoende globaal en flexibel om ook in de toekomst in te kunnen spelen op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en biedt anderzijds voldoende rechtszekerheid in de huidige situatie.

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een bouwvlak op de verbeelding, waarmee de afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen zijn bepaald. Ook de maximale goot- c.q. bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen. Op deze manier zijn, voor de omgeving, essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogten verankerd en wordt aan elke ondernemer de vrijheid geboden het perceel naar eigen inzicht in te richten met inachtneming van het bebouwingspercentage.

De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.2 Bestaande en toekomstige situatie locatie Burgemeester de Grootstraat

2.2.1 Bestaand

De locatie is gelegen op de hoek van de Burgemeester de Groot en de Molenaarstraat. Aan de Burgemeester de Grootstraat zijn in de huidige situatie 3 woningen gelegen. Achter de woning van nr. 22 is gashandel Van Schaijk aanwezig. Aan de Molenaarstraat is een bedrijfsloods met aansluitend, achter een schutting een auto en caravan stalling aanwezig.



Foto's plangebied en omgeving

2.2.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van het plangebied waarbij de woningen van Burgemeester de Grootstraat nr. 20 en 22 in de gehandhaafd blijven. Voor de woning op nr. 20 wordt eventueel vervangende nieuwbouw gerealiseerd. De bedrijfsloods en autostalling aan de Molenaarstraat wordt vervangen door twee een twee-onder-een kap woningen en achter Burgemeester de Grootstraat nr. 20 zijn ook twee een twee-onder-een kap woningen geprojecteerd.

Deze twee woningen zijn bereikbaar via een nieuwe ontsluitingsweg die aan de oostzijde op het perceel van nr. 20 zal worden gerealiseerd.

De beeldkwaliteitseisen voor de locatie nog moeten worden vastgesteld, maar er zal aansluiting worden gezocht bij de beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Er zal dus ruimte worden gereserveerd op de percelen voor parkeren. Er geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Achter elkaar gesitueerde opstelplaatsen tellen in principe slechts mee als 1 parkeerplaats. In de bestaande (en toekomstige) openbare ruimte is veel parkeergelegenheid aanwezig is. Op de private gronden, bij de grens van het bestaande openbaar gebied, kunnen wellicht ook plaatsen worden gerealiseerd.

2.2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Omdat op deze locatie de plaatsing van de woningen al bekend is en er meer rechtszekerheid gegeven wil worden aan de omwonenden is dit deel van het bestemmingsplan minder globaal.

De opzet van het bestemmingsplan is vergelijkbaar met de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwvlakken. Waarbij rond de bestaande woningen een strak bouwvlak is getrokken en bij de nieuwe woningen is uitgegaan van een breedte van 6 meter en een diepte van 13 meter per woning.

In het bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- c.q. bouwhoogte zijn afgestemd op de omgeving en bedragen respectievelijk 5/6 en 8 meter. Op deze manier zijn, voor de omgeving, essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogten verankerd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierna zijn de belangrijkste ruimtelijke aspecten uit het beleid opgenomen en wordt beschreven of de gewenste ontwikkelingen wel of niet passen binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenoemde stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Burgemeester De Grootstraat

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' waaraan behoefte is. De toevoeging van de 5 woningen binnen het plangebied is in het woningbouwprogramma van de gemeente opgenomen. De woningbehoefte is hiermee vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied er is daarmee geen uitbreiding van de verstedelijking.

Daarmee is stap 3 niet aan de orde.

De Louwstraat

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' waaraan behoefte is. Door het verdwijnen van de bedrijfsbestemming in de kern betreft de ontwikkeling van de woonwerkkavels een vervanging van bedrijfsoppervlakte en geen toename van het bedrijfsoppervlak. Het betreft slechts een zeer beperkte toename van het aantal m² bedrijfsgrond omdat er in de kern ook 3 bedrijfskavels verdwijnen. Doordat er sprake is van verplaatsing hoeft de behoefte niet verder aangetoond te worden.

De oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten pasten/passen niet binnen het bestaand stedelijk gebied in verband met het risico voor de directe omgeving.

De locatie de De Louwstraat is niet gelegen in het bestaand stedelijk gebied, maar wel binnen het zoekgebied verstedelijking in de Verordening ruimte. Binnen het zoekgebied verstedelijking is onder voorwaarden toevoeging van bebouwing mogelijk. Voor de ontwikkeling is artikel 8.1 van de Verordening ruimte van toepassing.

Hierbij is bij toevoeging van bebouwing noodzakelijk te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In paragraaf 3.2.2 wordt deze kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Doordat voldaan kan worden aan de randvoorwaarden uit de Verordening ruimte is de toevoeging bebouwing op deze locatie mogelijk.

Bij de ontwikkeling aan de De Louwstraat ontstaan geen problemen met de ontsluiting van de bedrijven doordat de De Louwstraat zelf een ontsluitingsweg is. De toevoeging van drie bedrijven levert geen verkeersproblemen op.

3.2 Provinciaal / regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In hun vergadering van 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO (SVRO) 2010 vastgesteld en deze is op 19 maart 2015 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

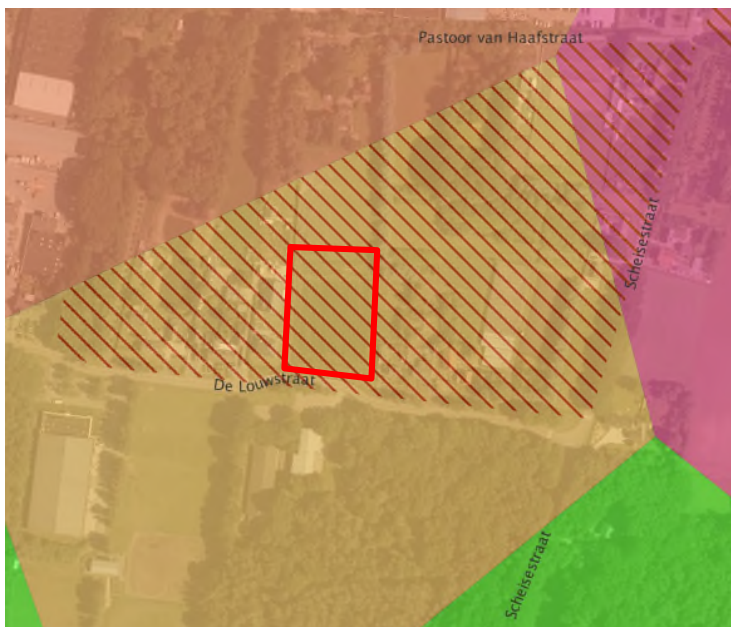
Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De herziening heeft dan ook geen gevolgen voor voorliggende planlocatie.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.



Uitsnedes Structurenkaart Structuurvisie provincie Noord-Brabant, 2014

De ontwikkeling van het plangebied Burgemeester de Grootstraat vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de Kernen in het landelijk gebied. De ontwikkeling van het plangebied De Louwstraat vindt plaats binnen het zoekgebied verstedelijking in het gemengd landelijk gebied.

De ontwikkelingen passen hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling.

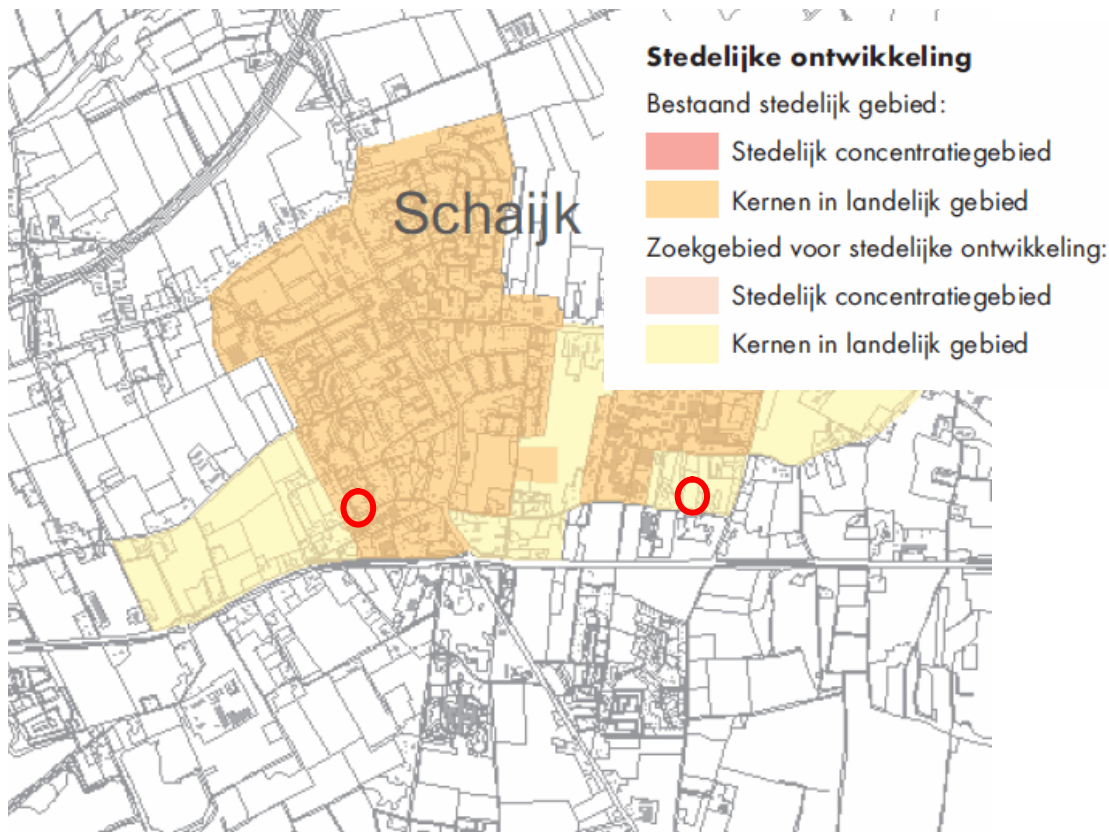
In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling.

Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied Van De burgemeester de Grootstraat is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan



Het plangebied De Louwstraat is binnen het gebied zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in kernen in landelijk gebied. Binnen deze gebieden die buiten het bestaande stedelijk gebied vallen zijn stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierna is beschreven hoe deze kwaliteitsverbetering aanwezig is op de locatie.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit plangebied De Louwstraat

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in de principes zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro;
- d een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie en cultuurhistorie, moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving en een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer moet zijn verzekerd.

De ontwikkeling komt voort uit een in 2008 gesloten overeenkomst, waarin is vastgelegd dat het destijds als risicovol beoordeelde bedrijf uit de kern geplaatst moest worden. In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op de aspecten water, bodem, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijk inpassing en verkeer is ingegaan in de hoofdstukken 2 en 4. Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke, functionele en landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en de omgeving.

Nota Kwaliteitsverbetering

Iedere ontwikkeling in het buitengebied moet gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de gemeente Landerd het 'kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' opgesteld.

Het realiseren van drie bedrijfskavels op een onbebouwd perceel in het buitengebied valt op grond van de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering in categorie 3: aanzienlijke impact.

Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Landerd wijkt hier echter van af en neemt ook in deze gevallen een fysieke kwaliteitsverbetering als uitgangspunt.

Zowel op de projectlocatie als in de omgeving moeten landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd. Daartoe dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar de gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen (zie paragraaf 2.2 van de Nota).

Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage gevraagd van tenminste € 8,00 per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Landschapsbeleidsplan

Gelet op het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 ligt het perceel De Louwstraat (ongenummerd, naast nr. 25a) binnen het deelgebied 't Gaal'. De landschapsontwikkeling in deelgebied 't Gaal bestaat uit het conserveren van het huidig landschap, met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint. (zie ook paragraaf 3.3.2)

Landschapsversterking vindt volgens het beleidsplan plaats door de aanplant van droge bosjes, met een minimale oppervlakte van 100 m² en de aanplant van droge hagen met een minimale lengte 20 meter, struweelhaag van meidoorn met een minimale lengte van 30 meter, het aanbrengen van erfbeplanting, passend in erfstructuur of het realiseren van een hoogstamboomgaard die uit tenminste acht bomen bestaat.

Kwaliteitsverbetering Locatie De Louwstraat

De kwaliteitsverbetering op de locatie is beperkt tot de landschappelijke inpassing van de projectlocatie en bestaat uit het inrichten van een 12-meterzone tot behoud en versterking van de groene uitstraling van De Louwstraat.

De inrichting van de 12-meterzone moet nog worden bepaald. Hierbij zal rekening worden gehouden met de gewenste groene uitstraling die met de inrichting bewerkstelligd moet worden. Er zullen passende beplantingssoorten gekozen worden en in de 12-meterzone zal ook een aantal boomvormers worden opgenomen.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: omgeving

Het op te stellen beplantingsplan zal beperkt zijn tot de landschappelijke inpassing.

Er is in de nabij fysieke omgeving van de ontwikkellocatie De Louwstraat niet tot geen ruimte aanwezig voor extra fysieke compensatie.

Het gemeentelijke perceel achter (ten noorden) van de ontwikkellocatie is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Fysieke compensatie heeft daar geen toegevoegde waarde.

Financiële bijdrage

Geconcludeerd kan worden dat de locatie zich er niet voor leent om tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen. Er geldt een financiële bijdrage van tenminste € 8,00 per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Hierbij geldt dat de hoogte van het te storten bedrag in verhouding moet staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

De hoogte van het te storten bedrag moet nog worden bepaald. Het bedrag moet, tezamen met de groene aankleding aan de voorzijde passen bij de voorgestelde ontwikkeling.

Conclusie landschappelijke kwaliteitsverbetering

De inrichtingsmaatregelen worden opgenomen in een beplantingsplan. De uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Aanvullend op de landschappelijke kwaliteitsverbetering moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar de gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.

De sanering van een bestaand gasvulpunt uit een woonwijk is een forse ingreep met een positief effect. Dit is de eerste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel. De sanering heeft een positief effect heeft op de veiligheid van de directe omgeving van het perceel Burgemeester de Grootstraat 22 in Schaijk.

De tweede maatregel is het via het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opleggen dat de bebouwing voldoet aan het convenant duurzaam (ver)bouwen Noord-oost-Brabant 2013-2016 'Samenwerken aan duurzaamheid'.

Met bovenstaande fysieke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt voldaan aan de randvoorwaarden die gesteld worden aan ontwikkelingen binnen een zoekgebied verstedelijking. Voorliggende ontwikkeling aan De Louwstraat past hiermee binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

3.3.2 Structuurvisie Landerd 2013

Op 30 januari 2014 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie is vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Met het vaststellen van deze structuurvisie trekt het gemeentebestuur van Landerd alle eerder vastgestelde structuurvisiedocumenten in, met uitzondering van de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en de Structuurvisie Bedrijventerreinen/Ruimteplanner (gemeente Landerd, 2014).

Wonen

Met betrekking tot het aspect Wonen is de Structuurvisie niet meer van toepassing. Het beleid ten aanzien van Wonen is opgenomen in de Woonvisie. In de volgende paragraaf is de Woonvisie beschreven.

Economie

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. Het betreft de reguliere bedrijven, de agrarische sector, de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen en de toeristisch-recreatieve sector. De (door)ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

Reguliere bedrijven

Bedrijven in de gemeente Landerd worden waar mogelijk gefaciliteerd om in de gemeente te blijven ondernemen. Daarbij dient primair gebruik gemaakt te worden van de mogelijkheden die bestaande bedrijventerreinen binnen de dorpen bieden. Voor de solitaire vestiging van bedrijven wordt steeds gekeken naar de maatwerkoplossingen, waarbij in de afweging de toekomst van het bedrijf en de aard en kwaliteit van de locatie centraal staat

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. Met de structuurvisie wil de gemeente ervoor zorgen dat in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

- De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit.
- Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt.
- In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied.
- Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.

De essentie van de gewenste landschapsstructuur is neergelegd in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

In de structuurvisie zijn randvoorwaarden gegeven waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet worden voldaan en hoe daarbij een bijdrage moet worden geleverd aan de versterking van de ruimtelijke structuur. Naast investeringen in het landschap kan daarbij ook sprake zijn van maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit thema is verder uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd.

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, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

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 parkeerbonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd. (zie paragraaf 3.2.2)

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

Ook ten aanzien van de woningbouwopgave wordt het meest recente beleid in de Woonvisie beschreven. In de volgende paragraaf is de Woonvisie opgenomen.

Conclusie:

De ontwikkeling van de Burgemeester de Grootstraat draagt, met de sloop van de gashandel en de bouw van een vijftal woningen, bij aan een algehele verbetering en versterking van het woon- en leefmilieu zoals gesteld in de Structuurvisie. Bij locatie De Louwstraat wordt een maatwerkoplossing gezocht waarmee de gashandel in de kern kan verdwijnen. Er zal rekening worden gehouden met de landschapsstructuur zoals beschreven in Landschapsbeleidsplan 2013-2027 (zie paragraaf 3.3.4).

3.3.3 Woonvisie

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.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

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

Met de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van woningen in de centra van de kernen Zeeland en Schaijk en op het afronden van de uitbreidingslocaties Repelakker en Akkerwinde. Gelet op de demografische ontwikkelingen en de bestaande voorraad is de realisatie van (grotere) woningen in het buitengebied niet gewenst. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als met de toevoeging van de woning een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van een ruimtelijk of financieel knelpunt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan een in het verleden gesloten overeenkomst waarbij een (destijds) ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. De toevoeging van de woningen aan de Burgemeester De Grootstraat en de woonwerkwoonwoningen aan De Louwstraat zijn (al langere tijd) opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.4 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

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 nevendoeel.

Nieuwe initiatieven kunnen niet zondermeer tot uitvoering komen. Er dient altijd vooraf een ruimtelijke en planologische toetsing plaats te vinden. Indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan kunnen initiatieven, die passen in de structuurvisie worden gerealiseerd.

Een aantal voorwaarden wordt aan alle activiteiten gesteld. Er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt. Dat heeft betrekking op hindercirkels/ contouren van agrarische en andersoortige bedrijven.

Nieuwe economische dragers mogen door de ligging nabij een agrarisch bedrijf geen beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Daarnaast worden bij nieuwbouwontwikkelingen per bebouwingsconcentratie voorwaarden genoemd waaronder initiatieven kunnen worden gerealiseerd.

De locatie aan de De Louwstraat is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Uitsnede Deelgebiedenkaart Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

In principe zijn bedrijfsontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties toelaatbaar. De gemeente wil aan bedrijfsontwikkelingen van bestaande bedrijven en omschakeling van agrarische bedrijven naar reguliere bedrijven in de bebouwingsconcentraties medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief is kleinschalig van opzet, passend in de bebouwingskarakteristiek van het betreffende lint. Deze karakteristiek kan per lint in geringe mate verschillen;
- Het initiatief valt maximaal in milieucategorie 3.1;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf).
- Het initiatief veroorzaakt geen onevenredig negatieve effecten op de andere functies in de bebouwingsconcentraties.
- Het initiatief leidt niet tot risicovolle verkeerssituaties;

- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Aan nieuwvestiging van een bedrijf in een bebouwingsconcentratie verleent de gemeente in beginsel geen medewerking. Uitzondering hierop vormt de ontwikkeling van gashandel Van Schaijk aan de Louwstraat in Schaijk. Onder voorwaarden is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen.

In de structuurvisie BIO is een visie voor De Louwstraat opgenomen. Daarin staat beschreven dat ruimtelijke kwaliteitswinst behaald kan worden door de toevoeging van woningen in de bebouwingsconcentratie.



Uitsnede visie bebouwingsconcentratie De Louwstraat

De bebouwingsconcentratie wordt aangevuld met woningen, daardoor wordt er een ruimtelijk evenwichtig beeld geschapen. Ter versterking van de eenheid van de bebouwingsconcentratie is het belangrijk de laanstructuur te vervolmaken. De bebouwingsconcentratie vormt tevens de overgang tussen het noordelijk gelegen (toekomstig) bebouwd gebied en het zuidelijke beboste en agrarisch gebied.

Toevoeging van bebouwing binnen het plangebied past binnen de visie. Randvoorwaarden die hierbij benoemd zijn:

- Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld
- Nieuwe activiteiten moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering en een duurzame structuur van het gebied
- Beeldkwaliteit van panden en erven
- Groen op eigen erf, erfbeplantingsplan

Bovenstaande voorwaarden worden meegenomen bij de planontwikkeling van de locatie De Louwstraat.

3.3.5 Landschapsbeleidsplan

In het Landschapsbeleidsplan 2013-2027, dat in het najaar van 2012 door de raad is vastgesteld, is de essentie van de gewenste landschapsstructuur neergelegd. De doelen van het Landschapsbeleidsplan zijn:

- realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert;
- verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het buitengebied is verdeeld in 11 deelgebieden op basis van grondgebruik, historie, bodem en occupatie. Per deelgebied is een visie opgesteld en is aangegeven wat het gewenst beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingreep zijn.

Het plangebied De Louwstraat ligt in het deelgebied 't Gaal.

De weg tussen Schaijk en Reek ligt op de overgang van de hoger gelegen Reekse bossen naar de uiterwaarden van de Maas. Vanaf dit landschappelijke bebouwingslint zijn diverse verre doorzichten naar het achterland beleefbaar. Het is een verfijnd, oud, kleinschalig landschap met kleine boerenbedrijven, oude beplantingen en weitesjes. Dit mozaïek is zeer bijzonder. Het is de afwisseling die dit gebied haar eigen kleur geeft.



De landschapsontwikkeling in deelgebied 't Gaal bestaat uit het conserveren van het huidig landschap, met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint.

Landschapsversterking vindt volgens het beleidsplan plaats door de aanplant van droge bosjes, met een minimale oppervlakte van 100 m² en de aanplant van droge hagen met een minimale lengte 20 meter, struweelhaag van meidoorn met een minimale lengte van 30 meter, het aanbrengen van erfbeplanting, passend in erfstructuur of het realiseren van een hoogstamboomgaard die uit tenminste acht bomen bestaat.

Bovenstaande voorwaarden worden meegenomen bij de planontwikkeling van de locatie De Louwstraat.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

In dit hoofdstuk wordt per locatie aangegeven welke onderzoeken noodzakelijk zijn.

4.1 Burgemeester De Grootstraat

4.1.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor de locatie aan de Burgemeester de Grootstraat is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat lichtverhoogde gehalten aan xylenen en PCB's aangetroffen. Het grondwater bevat ter plaatse een licht verhoogde concentratie barium. Echter zijn de gemeten concentraties kleiner dan de interventiewaarden. De resultaten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.1.2 Water

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke water- en rioleringsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten dient te worden omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam

gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 22 december 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Met het waterplan 2016-2012 wil het waterschap, meer nog dan voorheen, inzetten op het doorzetten van het waterbeheer van de afgelopen jaren met oog voor de omgeving. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Als het gaat om waterveiligheid staan de komende jaren vooral in het teken van het vertalen van de Deltabeslissingen naar de opgave voor Aa en Maas. Langs de beken, kanalen en waterkeringen liggen diverse locaties waar te vaak wateroverlast optreedt. Hier maakt het waterschap werk van door regionale keringen te verbeteren en wateroverlast te beperken. Dit doet Aa en Maas volgens het principe van niet afwentelen (vasthouden - bergen - afvoeren).

Voldoende water

Wij streven naar een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem: een systeem dat kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (piekbuien en extreme droogte) en dat flexibel kan worden ingezet om voldoende water voor verschillende functies te leveren. Via optimalisatie van het watersysteem zorgen we er onder meer voor dat de extra wateraanvoer via de Noordervaart op een goede manier over het beheergebied kan worden verdeeld.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Omdat de kwaliteitseisen die gesteld worden aan het oppervlaktewater in de afgelopen jaren zijn aangescherpt, moet de kwaliteit van het effluent van de zuiveringen nog verder verbeterd worden. Aa en Maas realiseert hiertoe voortdurend kleinere optimalisaties. Grootschalige verbeteringen van het zuiveringsproces combineren wij met renovaties op basis van levensduur.

Gezond en natuurlijk water

Naast de eigen investeringen in verbetering van de waterkwaliteit, gaat het waterschap in gesprek met zijn partners en gebruikers in watersysteem en -keten om de waterkwaliteit te verbeteren. Met gemeenten over gebruik van bestrijdingsmiddelen, afkoppelen van regenwater, saneren van riooloverstorten en de functie en inrichting van stedelijk water. Met agrariërs over uit- en afspoeling van nutriënten, gebruik en verwerking van gewasbeschermingsmiddelen, effecten van diergeneesmiddelen en over mestverwerking. En ook met Provincie, Rijk en Europa als het gaat om integrale normen en wetgeving voor een brongerichte aanpak.

Om te komen tot een natuurlijk watersysteem, dat ook ecologisch gezien robuust en veerkrachtig is, zet Aa en Maas de ingezette herinrichting van het watersysteem voort. We doen dit door middel van beekherstel, aanleg van ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers en vispassages.

Keur waterschap

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Locatiestudie

Ter plaatse van de bedrijfskavels is het merendeel van het terrein in de huidige situatie verhard. De bedrijfsgebouwen op de percelen worden gesloopt. Het gebied zal worden getransformeerd naar woningbouw. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloobbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De bedrijfskavels hebben een kaveloppervlakte van 4.500 m², hiervan is in de huidige situatie 2.800 m² van verhard. In de meest nadelige situatie waarin het hele perceel wordt verhard zal ten hoogste 1.700 m² worden verhard. Dit is minder dan de 2.000 m² die het waterschap als ondergrens aanhoudt, compensatie van verharding is dan ook niet noodzakelijk. Aangezien bij de ontwikkeling sprake is van woningbouw in een groene omgeving is niet de verwachting dat alle percelen in totaliteit zullen worden verhard. Het totale verharde oppervlak zal ter plaatse naar alle waarschijnlijkheid ook afnemen.

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

Overleg met het waterschap

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies.

4.1.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Op de locatie worden nieuwe (geluidgevoelige) woningen voorzien. De Burgemeester de Grootstraat is zelf wel een 30 km/uur weg, maar in de omgeving van de locatie zijn twee wegen aanwezig waar een hogere snelheid mag worden gereden: de Rijksweg en de Schutsboomstraat. De Rijksweg (80 km/uur) is op een afstand van minder dan 250 meter gelegen.

De Schutsboomstraat (50 km/uur) ligt op een afstand van meer dan 300 meter. Er dient in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verricht te worden naar de Rijksweg. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden er op de locatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Dit goede woon- en leefklimaat is onder andere afhankelijk van de verkeersintensiteiten van de direct omliggende wegen en de verharding van de wegen. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden later ingevoegd.

4.1.4 Lucht

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- 1 een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- 2 ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- 3 een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- 4 een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (lucht-

kwaliteitseisen) en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 5 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Er is geen onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.1.5 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Bij de sloop van de woningen en het bouwrijp maken van de percelen kunnen negatieve effecten ontstaan op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In het kader daarvan is een ecologische quickscan uitgevoerd voor deze locatie. Deze quickscan is in de bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

Uit deze ecologische quickscan blijkt dat ter plaatse van de Burgemeester de Grootstraat mogelijk zwaardere beschermde soorten (Tabel 2 en 3) verwacht kunnen worden. Het betreft hierbij de aanwezigheid van de vleermuis, huismus en gierzwaluw. De aanwezigheid van deze soorten zal door middel van een nader onderzoek inzichtelijk gemaakt moeten worden. Ook dient rekening gehouden te worden van algemeen voorkomende broedvogels en de wilde marjolein (Tabel 2-soort).

De aanwezigheid van deze soorten is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, mits bij de nadere planuitwerking rekening gehouden wordt met voorwaarden die gesteld kunnen worden aan de uitvoering en de werkzaamheden in het plangebied.

In de uitvoeringsperiode dient in het kader van de mogelijke aanwezigheid van broedvogels rekening gehouden te worden met de volgende maatregelen:

1. De vegetatie en de gebouwen dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd/gesloopt/gerenoveerd te worden. Of dienen in deze periode ongeschikt gemaakt te worden voor broedvogels.

2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of aangepast totdat de vogels zijn uitgevlogen.

Beschermde natuurgebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig, wel komt in de omgeving NNN voor, echter is deze gelegen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN geen sprake.

Er is geen natuurgebied van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden, worden effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

4.1.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Schaijk is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat.

Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Op basis hiervan is in het Ontwerpbestemmingsplan Kom Schaijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' voor de locatie opgenomen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen met een grondoppervlak van meer dan 250 m en dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voorliggende ontwikkeling betreft een groter grondoppervlak.

In het kader daarvan is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen aanwijzingen voor vindplaatsen zijn aangetroffen. Boringen laten zien dat de grond ter plaatse is omgeploegd, waardoor de kans op het aantreffen van resten zeer klein geacht. Als er al resten aanwezig zouden zijn, zijn deze verstoord.

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van deze locatie.

Monumenten en cultuurhistorie

Binnen de locatie zijn geen monumenten aanwezig en met de ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden worden verstoord. Molen 'De Onderneming' is op een afstand van ca. 800 meter van de locatie gelegen.

De nieuwe woningen krijgen een vergelijkbare hoogte met de in de omgeving gelegen woningen. Er zal dus geen verstoring van de windvang van de molen plaatsvinden.

4.1.7 Externe veiligheid

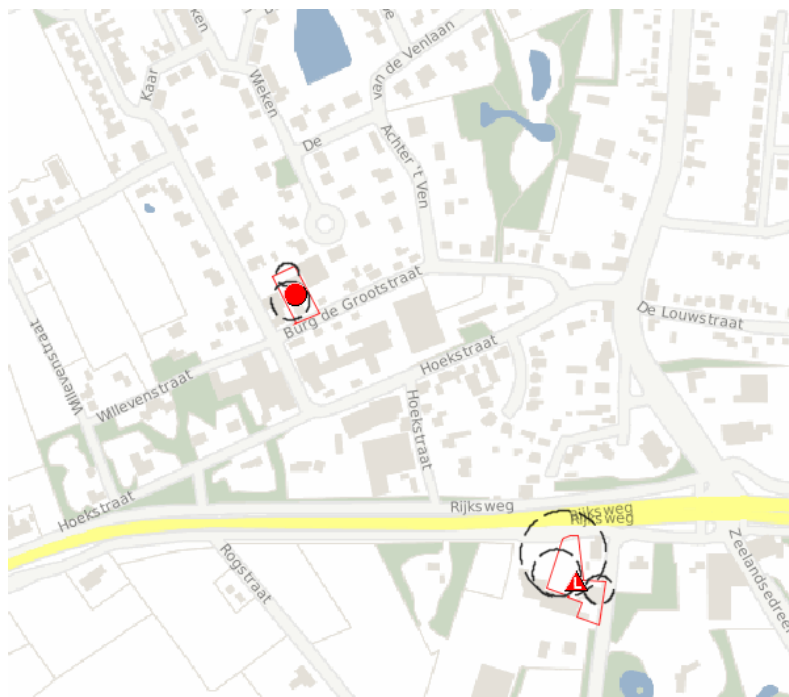
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron 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 externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat binnen het plangebied een risicovolle inrichting ligt. Dit betreft de gashandel waar gasflessen worden opgeslagen en waar een gasvulpunt aanwezig is. Deze risicovolle inrichting wordt verwijderd. Op het perceel zullen geen risicovolle activiteiten meer plaatsvinden. Hiermee komt de risicobron ter plaatse te vervallen. Dit levert een positieve bijdrage aan de omgeving.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt verder dat het plangebied niet in het invloedsgebied van andere risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.1.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied door de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid in de directe nabijheid.

In en in de directe omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig die hinder kan veroorzaken. In de directe omgeving van de planlocatie zijn de volgende bedrijven aanwezig.



Adres	Bedrijf	Afstand tot locatie
Burgemeester de Grootstraat 9	Ammeraal Beltech Manufacturing BV Productie van kleine transportbanden. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 60 meter
Burgemeester de Grootstraat 13	Mulders - Van de Venne Constructiewerkplaats In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2 en aanduiding 'constructiewerkplaats' met milieucategorie 3.2.	Ca. 24 meter
Burgemeester de Grootstraat 15 en 17	Nr. 15 etaleur en nr. 17 momenteel geen bedrijf meer gevestigd. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 25 meter
Molenstraat 61	Fit- & Squashcentre Schaijk. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 40 meter
Hoek Molenaarstraat/ Willevenstraat	Keukenhandel Manders. Detailhandel en in bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 20 meter

Op basis van beoordeling volgens de stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

In de omgeving van het plangebied is het middels aanduiding toegestane bedrijf met milieucategorie 3.2 meer aanwezig. Op deze locatie is nu een bedrijf met kantoormeubelen aanwezig in milieucategorie 2.

Alle bedrijven zijn daarmee milieucategorie 1 of 2 bedrijven waarbij de minimale afstand 10 meter dient te bedragen. De bedrijven aan burgemeester de Grootstraat 9, 13, 15, 17 en 19 en bedrijven Willevenstraat/Molenstraat liggen op grotere afstand dan 10 m van de nieuwe woning. Deze bedrijven vormen geen belemmering.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. De ontwikkeling vormt dus geen belemmering op voor de omgeving.

4.1.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Burgemeester de Grootstraat en Molenaarstraat. De toevoeging van de 5 woningen brengt slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename vormt geen belemmering voor de Burgemeester de Grootstraat en omliggende wegen.

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Er zal dus ruimte worden gereserveerd op de percelen voor parkeren. Er geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Achter elkaar gesitueerde opstelplaatsen tellen in principe slechts mee als 1 parkeerplaats. In de bestaande (en toekomstige) openbare ruimte is veel parkeergelegenheid aanwezig is. Op de private gronden, bij de grens van het bestaande openbaar gebied, kunnen wellicht ook plaatsen worden gerealiseerd.

4.2 De Louwstraat

4.2.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor de locatie aan de Burgemeester de Grootstraat is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat lokaal licht verhoogde gehalten aan koper zijn aangetroffen. Het grondwater bevat ter plaatse een licht verhoogde concentratie zink, barium en cadmium. Echter zijn de gemeten concentraties kleiner dan de interventiewaarden. De resultaten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.2.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hierbij is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie tot de relevante besluiten. De bevindingen uit de watertoets worden verwerkt in een waterparagraaf. De diepgang van de watertoets en de inhoud verschilt naar gelang de aard van de planvorming. Ten behoeve van het initiatief zal in eerste instantie volstaan worden met een beknopte waterparagraaf.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke water- en rioleringsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten dient te worden omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);

- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 22 december 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Met het waterplan 2016-2012 wil het waterschap, meer nog dan voorheen, inzetten op het doorzetten van het waterbeheer van de afgelopen jaren met oog voor de omgeving. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Als het gaat om waterveiligheid staan de komende jaren vooral in het teken van het vertalen van de Deltabeslissingen naar de opgave voor Aa en Maas. Langs de beken, kanalen en weteringen liggen diverse locaties waar te vaak wateroverlast optreedt. Hier maakt het waterschap werk van door regionale keringen te verbeteren en wateroverlast te beperken. Dit doet Aa en Maas volgens het principe van niet afwentelen (vasthouden - bergen - afvoeren).

Voldoende water

Wij streven naar een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem: een systeem dat kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (piekbuien en extreme droogte) en dat flexibel kan worden ingezet om voldoende water voor verschillende functies te leveren. Via optimalisatie van het watersysteem zorgen we er onder meer voor dat de extra wateraanvoer via de Noordervaart op een goede manier over het beheergebied kan worden verdeeld.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Omdat de kwaliteitseisen die gesteld worden aan het oppervlaktewater in de afgelopen jaren zijn aangescherpt, moet de kwaliteit van het effluent van de zuiveringen nog verder verbeterd worden. Aa en Maas realiseert hiertoe voortdurend kleinere optimalisaties. Grootschalige verbeteringen van het zuiveringsproces combineren wij met renovaties op basis van levensduur.

Gezond en natuurlijk water

Naast de eigen investeringen in verbetering van de waterkwaliteit, gaat het waterschap in gesprek met zijn partners en gebruikers in watersysteem en -keten om de waterkwaliteit te verbeteren. Met gemeenten over gebruik van bestrijdingsmiddelen, afkoppelen van regenwater, saneren van riooloverstorten en de functie en inrichting van stedelijk water. Met agrariërs over uit- en afspoeling van nutriënten, gebruik en verwerking van gewasbeschermingsmiddelen, effecten van diergeneesmiddelen en over mestverwerking. En ook met Provincie, Rijk en Europa als het gaat om integrale normen en wetgeving voor een brongerichte aanpak.

Om te komen tot een natuurlijk watersysteem, dat ook ecologisch gezien robuust en veerkrachtig is, zet Aa en Maas de ingezette herinrichting van het watersysteem voort. We doen dit door middel van beekherstel, aanleg van ecologische verbindingszones, natuurvriendelijke oevers en vispassages.

Keur waterschap

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Locatiestudie

In de huidige situatie is het perceel aan de Louwstraat een agrarisch perceel waar nog geen verharding aanwezig is. De nieuwe bedrijfskavels hebben een kaveloppervlakte van totaal 4.600 m². Het is aannemelijk dat van dit perceel meer dan 2.000 m² zal worden verhard. Dit houdt in dat op basis van het Keur van het waterschap compensatie noodzakelijk. De compensatie wordt op basis van onderstaande formule berekend.

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De locatie ligt binnen gevoeligheidsfactor 1, dat houdt in dat voor de ontwikkeling in $4.600 \times 1 \times 0,06 = 276 \text{ m}^3$ compensatie moet worden voorzien. In een later stadium zal een inrichtingsplan worden opgesteld waarin ruimte wordt gereserveerd voor compensatie. Dit inrichtingsplan zal worden aan

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

Overleg met het waterschap

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies.

4.2.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Op de locatie worden nieuwe (geluidgevoelige) woningen voorzien. De Louwstraat is een 60 km/uur weg en in de omgeving van de locatie zijn twee wegen aanwezig waar een hogere snelheid mag worden gereden: de Rijksweg en de Scheisestraat. De Rijksweg (80 km/uur) is op een afstand van minder dan 250 meter gelegen. De Scheisestraat (60 km/uur) ligt op een afstand van ca. 175 meter. De locatie ligt binnen de onderzoekszone van beide wegen. In het kader daarvan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren bedrijfswoningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de N321 en de Scheisestraat de geluidbelasting op de gevels van de bedrijfswoningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Louwstraat bedraagt op de twee bedrijfswoningen aan de weg ten hoogste 67,9 dB.

Omdat geluidbeperkende maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet doelmatig, haalbaar en/of acceptabel zijn wordt voor de twee woningen een hogere waarde verleend. De twee woningen zullen ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur een open plek tussen de bestaande lintbebouwing vullen. De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is mogelijk om de meest geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels te realiseren.

Daarom is er, ondanks een hoge geluidbelasting op enkele gevels sprake van een goed tot matig woon- en leefklimaat en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor de woning zal in een later stadium aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

4.2.4 Lucht

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- 1 een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- 2 ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- 3 een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- 4 een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 3 woonwerkwooningen. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen is zeer beperkt. De ontwikkeling valt officieel niet binnen de vastgelegde categorieën van 'niet in betekende mate', maar blijft wel onder de bijdrage aan concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Er zijn vanuit de woningen geen belemmeringen te verwachten in het kader van luchtkwaliteit.

De verkeersaantrekkende werking van het perceel bedraagt ten hoogste 210 mvt/etmaal. Op basis van de NIBM-tool blijkt dat deze verkeersaantrekkende werking niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		210
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.2.5 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Bij de bebouwing van de woonwerkkavels en het bouwrijp maken van de percelen kunnen negatieve effecten ontstaan op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In het kader daarvan is een ecologische quickscan uitgevoerd voor deze locatie. Deze quickscan is in de bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

Uit deze ecologische quickscan blijkt dat ter plaatse van de woonwerkkavels aan de Louwstraat geen zwaardere beschermde soorten (Tabel 2 en 3) verwacht worden. Vleermuizen kunnen het terrein gebruiken als foerageergebied, maar in de omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig, waardoor negatieve effecten uit te sluiten zijn.

In de uitvoeringsperiode dient in het kader van de mogelijke aanwezigheid van broedvogels rekening gehouden te worden met de volgende maatregelen:

1. De vegetatie en de gebouwen dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd/gesloopt/gerenoveerd te worden. Of dienen in deze periode ongeschikt gemaakt te worden voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of aangepast totdat de vogels zijn uitgevlogen.

Beschermde natuurgebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig, wel komt in de omgeving NNN voor, echter is deze gelegen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN geen sprake.

Er is geen natuurgebied van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden, worden effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

4.2.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Schaijk is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat.

Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur.

In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data.

Op basis hiervan is in het Bestemmingsplan Buitengebied Landerd geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor de locatie waar bebouwing is gepland opgenomen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen geen beperkingen gelden voor de bouw van de woonw erkwo ningen. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Monumenten en cultuurhistorie

In de nabijheid van en binnen de locatie zijn geen monumenten aanwezig en met de ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden worden verstoord. In de beschrijving van het plan zal wel ingegaan moeten worden op de wijze waarop de woningen aan de De Louwstraat gerealiseerd worden en hoe zij het bebouwingslint versterken.

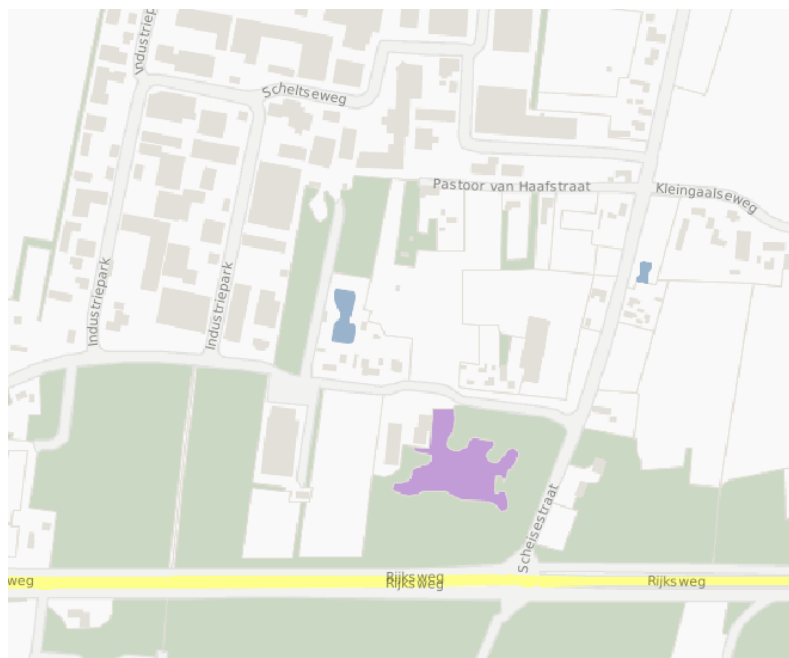
4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron 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 externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt verder dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Op het perceel zullen geen risicovolle activiteiten meer plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied door de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid in de directe nabijheid en de ligging aan de De Louwstraat. Deze weg is de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein.

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig die hinder kan veroorzaken. Deze bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein en aan de De Louwstraat.

Adres	Bedrijf	Afstand tot locatie
Louwstraat 22	Aluminiumbouw De Boeij. Milieucategorie 3.2	Ca. 100 meter
Bedrijventerrein	Milieucategorie 1 t/m 3.2	Ca. 150 meter

Op basis van beoordeling volgens de stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' betekent dit dat de minimale afstand van de bouwvlakgrens van het bedrijf tot de grens van een bouwvlak voor een hoofdgebouw binnen de planlocatie niet minder dan 50 meter mag bedragen.

De dichtstbijzijnde nieuwe woonwerk woning ligt op grotere afstand van deze bedrijven. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de woningen

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woonwerkwoningen, zodat er op het perceel hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. De ontwikkeling kan dus een belemmering vormen voor de in de omgeving aanwezige burgerwoningen.

Er gelden daarom beperkingen als gevolg van de burgerwoningen. De nieuwe activiteiten zullen milieucategorie 2 of 3.1 mogen hebben. In een gemengd gebied dient de afstand van een bedrijf met milieucategorie 2 meer dan 10 meter te bedragen. Bij bedrijven van milieucategorie 3.1 dient de afstand tot de dichtstbijzijnde burgerwoning meer dan 30 meter te bedragen.

Beide afstanden kunnen gehaald worden wanneer de woonwerkwoningen aan de weg milieucategorie 2 krijgen en de woonwerkwooning verder achter op het perceel de milieucategorie 3.1. In de inrichtingstekening zal rekening gehouden worden met deze afstanden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de zones voor de milieucategorieën opgenomen.

4.2.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de De Louwstraat. De realisatie van de 3 woonwoningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename vormt geen belemmering voor de De Louwstraat.

Ten aanzien van de ontsluiting op de percelen is de verkeersaantrekkende werking berekend aan de hand van de CROW publicatie 317. Hieruit blijkt dat voor de bedrijfskavels de verkeersgeneratie ten hoogste 210 mvt/etmaal bedragen. Dit verkeer zal in zijn geheel op de Louwstraat worden afgewikkeld. Op de Louwstraat kent op dit moment een verkeersintensiteit van 5878 mvt/etmaal. Op de Louwstraat is voldoende capaci-

teit om het extra verkeer van de bedrijfskavels en de bedrijfswoningen af te kunnen wikkelen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Inhoudelijk zijn de regels afgestemd op de bestemmingsplannen 'Kom Schaijk' en 'Buitengebied'.

5.2 Bestemmingen

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze voorkomen in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met aanduidingen is aangegeven waar welke milieucategorieën zijn toegestaan. Kantoren en showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven zijn toegestaan, evenals productiegebonden detailhandel, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan.

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken.

Ten behoeve van de representatieve zone aan de Louwstraat is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – representatieve zone' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen' bestemde gronden. Oprichting van gebouwen is hier niet toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen en overkappingen en carports worden opgericht, mits ze minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die de bouw van erkers, balkons en luifels mogelijk maakt.

Verkeer – Verblijfsgebied

Betreffende gronden zijn bestemd voor verkeer en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, maar ook voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht, tenzij het nutsvoorzieningen betreft.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen

In woningen zijn naast het wonen ook aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak. De hoofdgebouwen dienen in de bouwvlakken gebouwd te worden. Het aantal woningen per bouwvlak is opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor de bouw van de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn specifieke regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is een bedrijfsgebouw voor een bedrijf met milieucategorie 1 mogelijk met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter.

Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouw- en gebruiksregels worden afgeweken.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten over de ontwikkelingen op beide locaties en de verdeling van de kosten voor de uitvoering en de planvorming. De gemeente heeft budget vrijgemaakt voor de uitvoering van die delen van het plan waar verantwoordelijkheid voor wordt gedragen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten over de verdeling van de kosten kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het Concept-ontwerpbestemmingsplan 'De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Ook wordt het Concept-ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd, waarbij aan eenieder de mogelijkheid wordt geboden om een inspraakreactie in te dienen.

6.2.2 Ter visie legging

Na het vooroverleg en de terinzagelegging zal het bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Eenieder wordt gedurende een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De resultaten van de procedures zullen te zijner tijd ingevoegd worden in deze paragraaf.

