

Bestemmingsplan Udenseweg 45

Voorontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	14
3.1	Beoogde situatie.....	14
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	18
3.3	Functionele karakteristiek.....	18
3.4	Verkeer en parkeren.....	18
3.5	Groen en water.....	20
3.6	Welstand	20
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels.....	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Regels.....	21
Hoofdstuk 5	Beleid en regelgeving.....	23
5.1	Wettelijk kader.....	23
5.2	Rijksbeleid.....	27
5.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	27
5.4	Gemeentelijk beleid.....	31
Hoofdstuk 6	Verantwoording	37
6.1	Inleiding.....	37
6.2	Beleid en regelgeving	37
6.3	Milieu- en omgevingsaspecten	45
6.4	Waarden.....	55
6.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	59
6.6	Defensie	62
6.7	Ruimtelijk-functionele effectenanalyse.....	64
6.8	Milieueffectrapportage	67

Hoofdstuk 7 Handhaving	68
7.1 Beleidskader	68
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	68
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	68
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	70
8.1 Planopzet	70
8.2 Financiële haalbaarheid	70
8.3 Kostenverhaal	70
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
9.1 Inspraak	71
9.2 Vooroverleg.....	71

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Ruimtelijke functionele effectenanalyse, BRO, 8 januari 2016
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, 12 december 2016
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai, Econsultancy, 25 januari 2016
- Bijlage 4 Quickscan natuurwetgeving, Aeres Milieu, 3 november 2016

TOELICHTING

Bestemmingsplan Udenseweg 45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De heer Van Tiel (initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend voor de vestiging van een tuincentrum en de uitbreiding van de daarvoor aan te wenden bedrijfsbebouwing op het perceel Udenseweg 45 te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4207. Bij het plangebied behoren tevens de percelen Udenseweg 43 en 47 kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4208 en 4206 waarbij op beide percelen een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig is.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Udenseweg 43, 45 en 47 te Zeeland. Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Zeeland.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke bedrijfsaanduiding 'touringcarbedrijf'. Binnen deze bestemming is de vestiging van het beoogde tuincentrum niet mogelijk. Planologische medewerking kan tot stand komen op basis van een bestemmingsplanherziening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

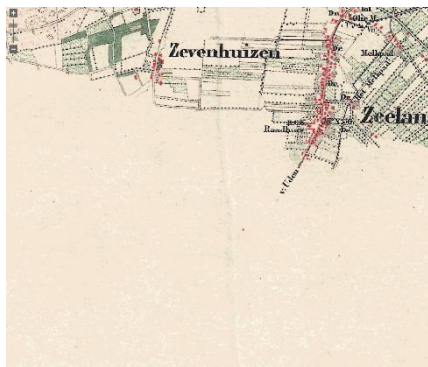
Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'Buitengebied', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de Udenseweg ten zuidwesten van Zeeland. De kern Zeeland is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van een hoog en droog gebied naar een laag en nat gebied. Deze ligging bood de mogelijkheid om zowel de hogere als de lagere gronden in cultuur te brengen. De eerste wegen in het gebied waren gesitueerd op de randzone tussen het hoger en lagere gelegen gebied, wat een structureerende werking had op het ontstaan van bebouwing. Na de stichting van de eerste kapel in Zeeland, aan het eind van de 14^e eeuw, werd dit dorp de belangrijkste kern en werd de bebouwingsstructuur verdicht met boerderijen, ambachtsbedrijven en woningen.

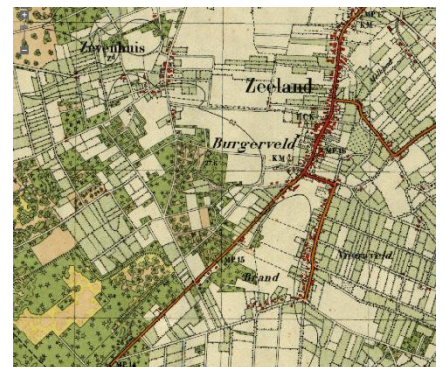
De bebouwing in Zeeland bleef lange tijd geconcentreerd langs de bestaande wegen, tot het moment dat de lintbebouwing zich uitstrekte langs de huidige Kerkstraat, de Puttelaar en de Brand. Op onderstaande historische topografische kaarten van de 19^e en de 20^e eeuw is deze noord-zuidgerichte lintvormige structuur duidelijk zichtbaar. De Udenseweg is in die periode nog vrijwel onbebouwd. Pas begin 20^e eeuw is hier en daar losse bebouwing aan de Udenseweg aanwezig.



ca. 1860



ca. 1900



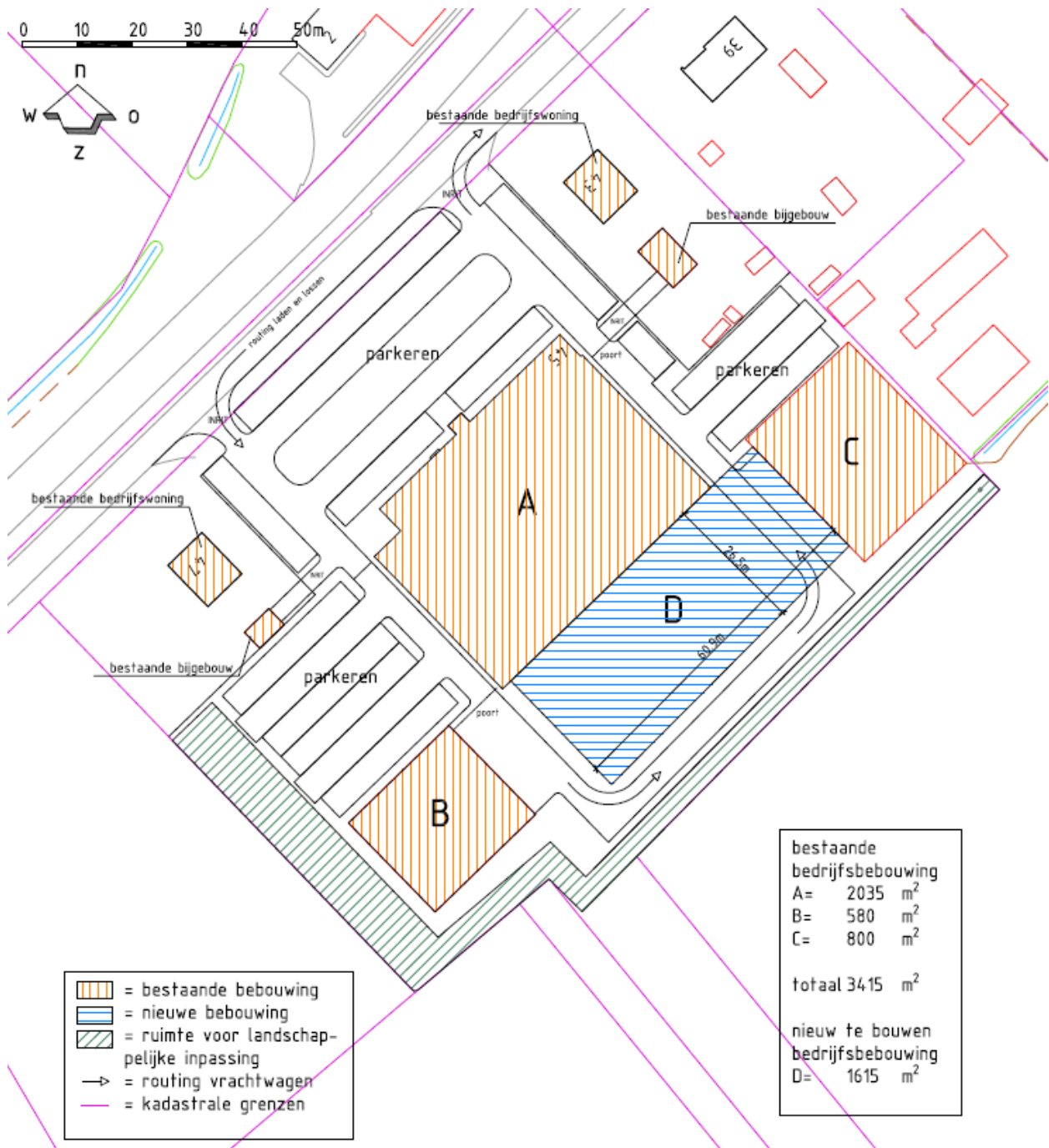
ca. 1930

Historische ontwikkeling Udenseweg

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de Udenseweg in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Zeeland. De directe omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter met onder andere de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Bos' en 'Natuur'.

Binnen het plangebied bevindt zich de bedrijfsbebouwing ten behoeve van touringcarbedrijf Fassbender welke meerdaagse reizen en dagtochten organiseert. Onderstaande afbeelding betreft een situatietekening van het plangebied met daarop de bestaande bedrijfsbebouwing en de beoogde nieuwe bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing is hierin rood gearceerd.



Situatietekening bestaande en nieuwe bebouwing plangebied

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevinden zich twee bedrijfswoningen met bijgebouw. Tussen de bedrijfswoningen is een parkeerterrein gelegen welke voorziet in 91 parkeerplaatsen. Aan weerszijden van het parkeerterrein ligt een in/uitrit welke direct aansluit op de Udenseweg. Centraal binnen het plangebied bevindt zich een bedrijfsgebouw (A) met een oppervlakte van circa 2.035 m². De noordzijde doet dienst als kantoor, de zuidzijde respectievelijk als mogelijkheid tot stalling met wasplaats. Aan weerszijden van bedrijfsgebouw (A) liggen parkeerterreinen. Het westelijk gelegen parkeerterrein biedt ruimte aan 48 parkeerplaatsen, het oostelijk gelegen parkeerterrein voorziet in 26 parkeerplaatsen. Tussen het westelijk gelegen parkeerterrein en bedrijfsgebouw (A) is een overdekt pompstation

aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich twee bedrijfsgebouwen (B en C). Bedrijfsgebouw (B) heeft een oppervlak van circa 580 m². Bedrijfsgebouw (C) beslaat een oppervlakte van circa 800 m². Tussen bedrijfsgebouw (B en C) ligt een manoeuvreerruimte ten behoeve van de touringcars.

Onderstaande foto's verbeelden het kantoor met daarachter de stalling met wasplaats (bedrijfsgebouw A), bedrijfsgebouw B en C, de manoeuvreerruimte ten behoeve van de touringcars en het overdekte pompstation.



Kantoor aan de noordwestzijde van bedrijfsgebouw A



Inpandige wasplaats bedrijfsgebouw A



Zuidoostzijde bedrijfsgebouw A



Bedrijfsgebouw B



Bedrijfsgebouw C



Manoeuvrerruimte ten behoeve van de touringcars



Overdekt pompstation

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

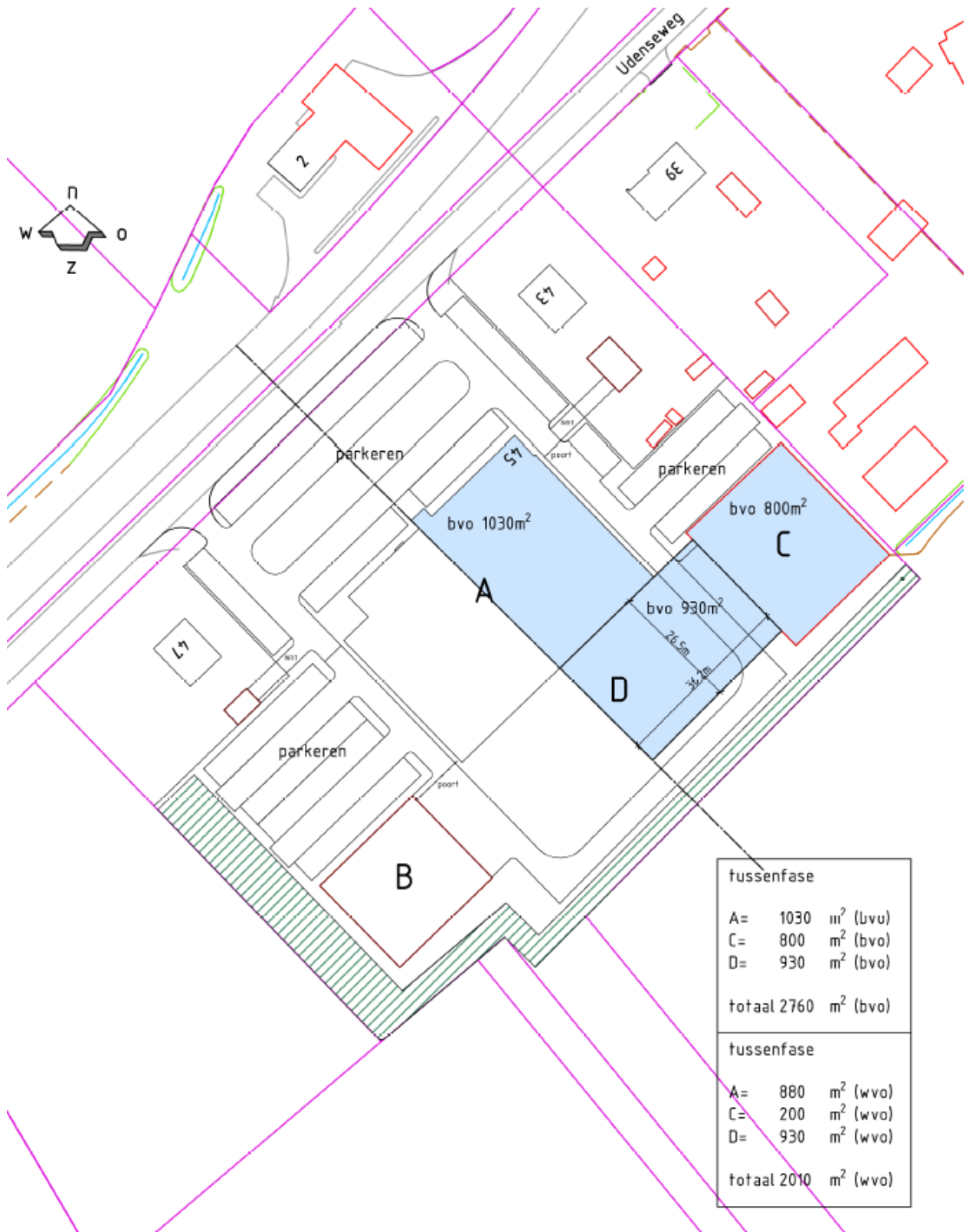
De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied in 2 fasen te transformeren naar een tuincentrum.

Tussenfase

De aanwezige bedrijfsgebouwen en verharding, zoals op onderstaande afbeelding aangeduid als A, C en D zullen worden omgebouwd. Van de bestaande bebouwing van bedrijfsgebouw A wordt circa 1.030 m² bruto vloeroppervlakte ten behoeve van het tuincentrum in gebruik genomen. Hiervan zal circa 880 m² als winkelverkoopvloeroppervlakte gaan dienen. Bedrijfsgebouw C heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 800 m². Hiervan zal circa 200 m² als winkelverkoopvloeroppervlakte gaan dienen, de overige circa 600 m² zal als opslagruimte worden gebruikt. Binnen het vlak met aanduiding D komt nieuwe bedrijfsbebouwing met een bruto vloeroppervlakte van circa 930 m² welke geheel als winkelverkoopvloeroppervlakte in gebruik zal worden genomen.

In totaal zal het tuincentrum na voltooiing van deze fase circa 2.760 m² bruto vloeroppervlakte omvatten. Hiervan zal circa 2.010 m² bestaan uit winkelverkoopvloeroppervlakte en de overige 750 m² uit buiten of half-overdekte ruimte, opslag en overige ruimten.

Onderstaande afbeelding verbeeldt het tuincentrum na voltooiing van de tussenfase. De beoogde fasering is niet juridisch geregeld.

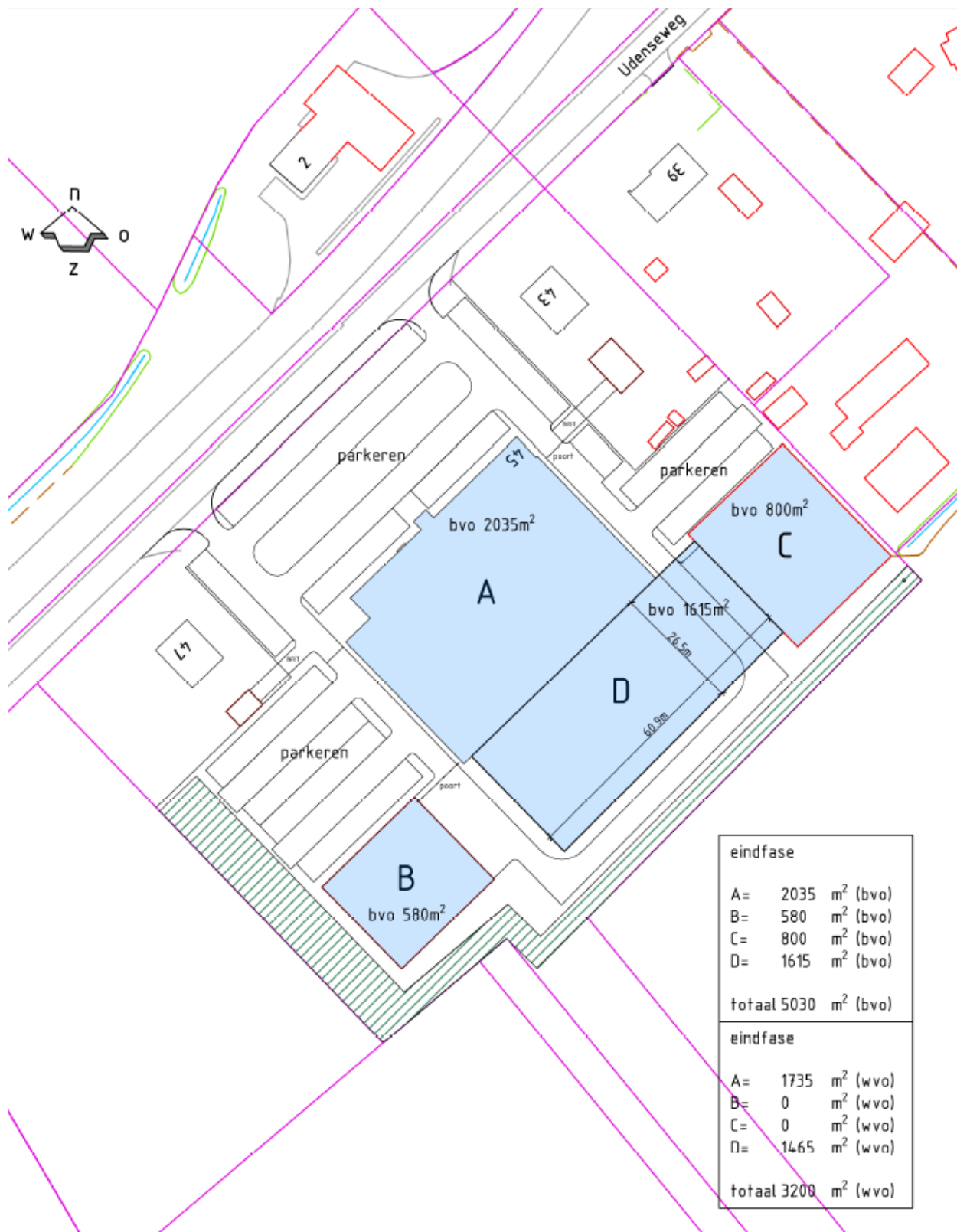


Tussenfase

Eindfase

Bij de uitbreiding van de tweede fase zal ook de andere helft van zowel bedrijfsgebouw A als D worden bebouwd en ingericht als overdekte winkelruimte. Na oplevering van de eindfase zal het tuincentrum uitbreiden tot een maximale omvang van circa 5.030 m² bruto vloeroppervlakte, waarvan maximaal circa 3.200 m² winkelverkoopvloeroppervlakte in de vorm van overdekte en verwarmbare verkoopruimte. Binnen bedrijfsgebouw A wordt circa 100 m² winkelverkoopvloeroppervlakte ingericht voor ondersteunende horeca. De benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers komen aan de voorzijde van het perceel, tegen de Udenseweg aan.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de beoogde eindfase van het tuincentrum.



Eindfase

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Ten behoeve van het beoogde tuincentrum worden de bestaande bedrijfsgebouwen A, B en C verbouwd en zal verharding D worden bebouwd.

De ontwikkeling dient, op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering, gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing welke aansluit op de uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en onderhavige ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.

3.3 Functionele karakteristiek

Een tuincentrum met een winkelverkoopvloeroppervlakte van circa 3.200 wordt getypeerd als 'type III' tuincentrum. Dit type tuincentrum heeft een regionaal verzorgingsgebied waar de bezoekers zijn doelgerichte aankopen doet of recreatief komt winkelen. Het aanbod richt zich op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft. In onderhavig geval omvat het primair verzorgingsgebied vanwege de ligging en grootte, de gemeente Landerd en Uden. Het secundaire marktgebied omvat de aangrenzende gemeenten.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van het beoogde tuincentrum is berekend door middel van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie voor tuincentra van 18 motorvoertuigen per dag per 100 m² bruto vloeroppervlakte, betekent dit voor het beoogde tuincentrum 905,4 motorvoertuigen per dag en dus circa 1.811 extra verkeersbewegingen op de Udenseweg.

Het huidige werkdaggemiddelde op de Udenseweg bedraagt in de huidige situatie circa 1.134 verkeersbewegingen. Door realisatie van onderhavig plan neemt dit aantal met circa 1.811 verkeersbewegingen toe. Het totaal aantal verwachte verkeersbewegingen op de Udenseweg zal hiermee uitkomen op circa 2.945. Gezien het feit dat het huidige aantal verkeersbewegingen op de Udenseweg dusdanig laag is, kan de toename die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt, ruimschoots worden opgevangen.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd, tussen de plaatsen Zeeland en Uden. De locatie ligt solitair aan de Udenseweg en is goed ontsloten. De Udenseweg loopt ter hoogte van het plangebied parallel aan de doorgaande weg Bergmaas, welke Zeeland en Uden verbindt. Het verkeer van en naar het plangebied zal via de Udenseweg in noordelijke richting verlopen. Ter hoogte van de ten noorden van het plangebied gelegen rotonde kan het verkeer in oostelijke richting via de Udenseweg afwenden richting Zeeland, in noordelijke richting via de Bergmaas richting Schaijk en in zuidelijke richting via de Bergmaas richting Uden. De Bergmaas sluit ter hoogte van Uden Noord aan op de autosnelweg A50.

Verkeersveiligheid

Aandachtspunt is de verkeersveiligheid met betrekking tot het grote aantal fietsers die er in de pieken op de Udenseweg rijden. Hierdoor kunnen conflictsituaties ontstaan bij de kruising bij de Pannenkoekenbakker. Bij het verlaten van de uitrit dient de automobilist voorrang te geven aan de weggebruikers. De hoeveelheid vrachtverkeer zal door de ontwikkeling naar verwachting afnemen omdat het huidige aandeel vrachtverkeer voornamelijk te wijten is aan het huidige touringcarbedrijf. Naar verwachting worden hier geen verkeerskundige problemen verwacht.

Laden en lossen

De bevoorrading van het tuincentrum kan plaatsvinden gedurende de reguliere openingstijden. Dat wil zeggen tussen 08:00 tot 20:00.

Parkeren

Het beleidsstuk "Parkeernormen Landerd 2012" bevat geen parkeernormen voor een tuincentrum. Voor het berekenen van de parkeerbalans is hiertoe gebruik gemaakt van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Voor een tuincentrum met meer dan 1.000 m² winkerverkoopvloeroppervlakte, welke is gelegen in het buitengebied, geldt een parkeernorm van minimaal 2,6 en maximaal 3,1 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte.

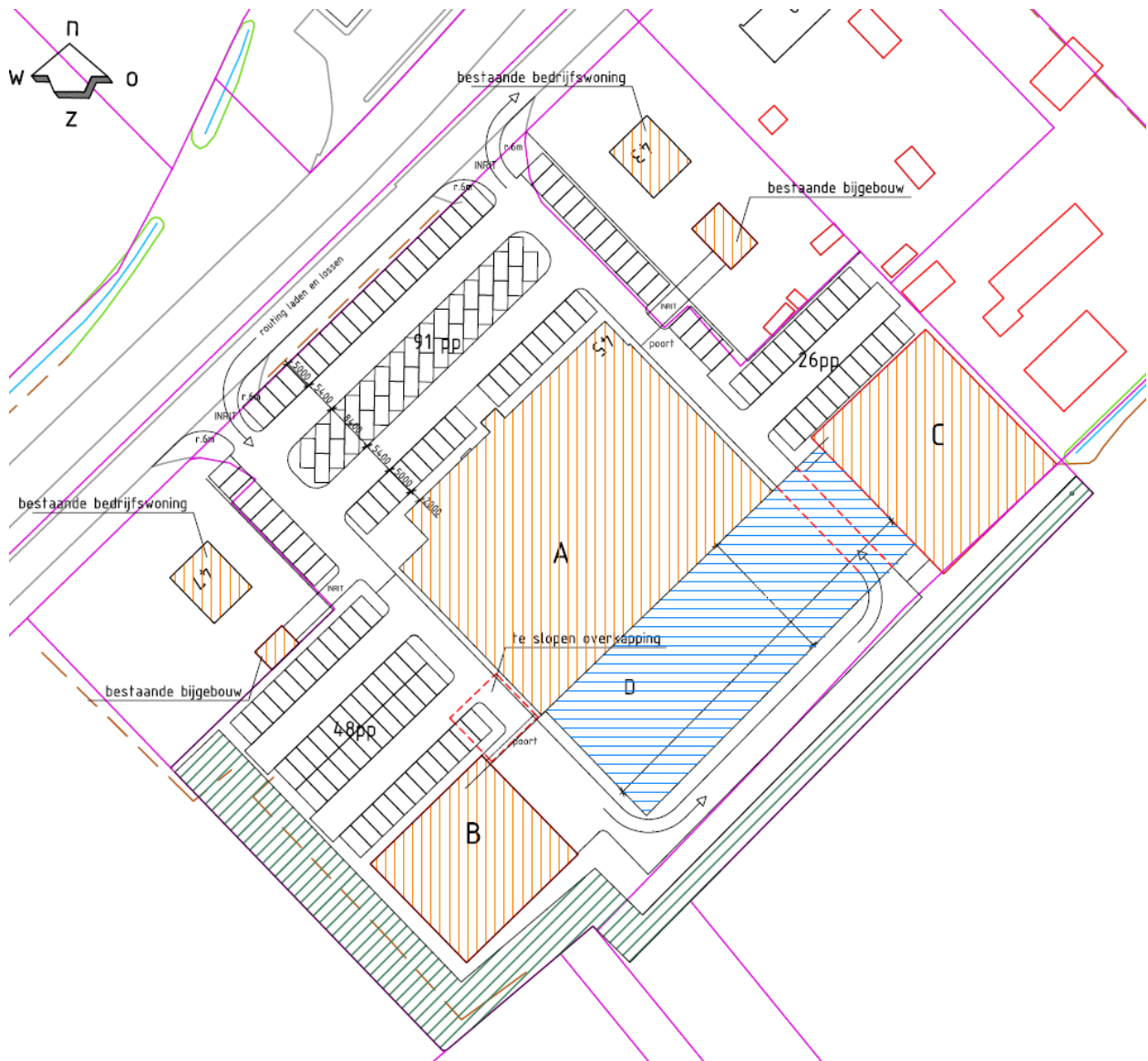
Tussenfase

In de tussenfase zal circa 2.760 m² bruto vloeroppervlakte in gebruik worden genomen ten behoeve van het beoogde tuincentrum. Uitgaande van de hierboven genoemde parkeernormen dienen er minimaal 72 ($27,6 * 2,6$) en maximaal 86 ($27,6 * 3,1$) parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig te zijn. In totaal zijn er in de tussenfase 74 parkeerplaatsen beschikbaar voor het tuincentrum. Hiermee wordt voldaan aan het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen van 72 stuks.

Eindfase

In de eindsituatie heeft het tuincentrum een bruto vloeroppervlakte van 5.030 m². Uitgaande van de hierboven genoemde parkeernormen dienen er in de eindfase minimaal 131 ($50,3 * 2,6$) en maximaal 156 ($50,3 * 3,1$) parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig te zijn.

Op onderstaande afbeelding zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven. In totaal zijn er 165 parkeerplaatsen beoogd waarvan er 26 aan de noordoostzijde, 91 aan de noordwestzijde en 48 aan de zuidwestzijde zijn gesitueerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen van 156 stuks.



Ligging parkeerplaatsen op eigen terrein

3.5 Groen en water

De ontwikkeling behelst de realisatie van een tuincentrum op de locatie van een voormalig touringcarbedrijf. Het plangebied zal op basis van een landschapsplan landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 6.5. Paragraaf 6.3.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

3.6 Welstand

Het plangebied ligt in welstandsgebied niveau 2 nader aangeduid als een 'bedrijventerrein op een prominente locatie'. Het ontwerp zal door de welstandscommissie worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 en 4), de algemene regels (artikel 5 tot en met 8) en de overgangs- en slotregels (artikel 9 en 10).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Detailhandel
De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor het tuincentrum met alle functies behorende bij deze bestemming.

Artikel 4: Groen
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 7: Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 9: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 **Beleid en regelgeving**

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is altijd van toepassing.

5.1.2 Grondexploitatiewet

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 aangewezen.

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

De Grondexploitatiewet is wel van toepassing

5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in.

Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal

financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

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

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

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

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Bro is altijd van toepassing.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning. In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

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

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De Wabo is wel van toepassing.

5.1.5 Flora- en faunawet

Met het inwerkingtreden van de Flora- en faunawet (Ffw) is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrictlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om dit te voorkomen beschermt de Ffw in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Ook kent de Ffw een algemene zorgplicht. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien.

De Ffw hanteert het nee, tenzij principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Wel is het mogelijk om op basis van een vrijstelling of ontheffing dergelijke activiteiten toch uit te kunnen voeren.

De Ffw is altijd van toepassing.

5.1.6 Wet geluidhinder

De Wgh is niet van toepassing.

5.1.7 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

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

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

De Wgv is wel van toepassing.

5.1.8 Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wamz is niet van toepassing.

5.1.9 Natuurbeschermingswet 1998

De Nbw is niet van toepassing.

5.1.10 Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

5.1.11 Waterwet

De Waterwet is niet van toepassing.

5.1.12 Crisis- en Herstelwet

De Chw is niet van toepassing.

5.1.13 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit

is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is wel van toepassing.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

5.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

5.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

Provinciaal belang 1: concentratie van verstedelijking.

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

Provinciale sturingsfilosofie

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

Regionaal ruimtelijk overleg

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

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

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische

en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

Landschappen van Allure

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

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie

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

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De groenblauwe structuur

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

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

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

Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

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

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*

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

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

De stedelijke structuur

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

De infrastructuur

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

5.3.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale

grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Structuren in de provinciale verordening

Structuur: Groenblauwe mantel

Het ruimtelijke plan ligt binnen de groenblauwe mantel. Het is van belang om te zorgen voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling en bescherming van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Toegelicht moet worden hoe de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. Voor de groenblauwe mantel is het beleid van artikel 6 zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

Aanduidingen

Het ruimtelijke plan ligt in een gebied met de aanduiding beperkingen veehouderij. Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van artikel 25 zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

5.4 Gemeentelijk beleid

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

5.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke

aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie. Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

5.4.2 Structuurvisie Landerd

Algemeen

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

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

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

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

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

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

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

De gemeente Landerd stelde beleid op om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet benut wordt na enige tijd in te trekken. Tevens is een integrale afweging van het woningbouwprogramma gemaakt, gericht op besluitvorming over de afhandeling van (lopende) bouwplannen. Hierbij is ook een doorkijk naar de toekomst gegeven voor wat betreft nieuwe, nog onbekende woningbouwplannen. Duidelijk is dat er enkel aan de eis van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan als de gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Nieuwe initiatiefnemers krijgen de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat.

5.4.3 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

5.4.4 Waterplan Landerd

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's. Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

5.4.5 Verkeersnotitie Landerd 2012

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

De verkeersnotitie is wel van toepassing.

5.4.6 Parkeernormen 2012

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

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

De parkeernormen zijn wel van toepassing.

5.4.7 Nota Archeologie gemeente Landerd

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

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

Deze nota is niet van toepassing.

5.4.8 Nota bodembeleid

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant.

Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De Nota Bodembeleid is wel van toepassing.

5.4.9 Wonen

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.

5.4.10 Centrumvisie Zeeland

De centrumvisie is niet van toepassing.

5.4.11 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd

De structuurvisie is niet van toepassing.

5.4.12 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

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

Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

5.4.13 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd Zorgvuldige veehouderij

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

Nota kwaliteitsverbetering

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip 'kwaliteitsverbetering' nader uit. Ook dit begrip komt voort uit het provinciale beleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan regels van het bestemmingsplan voldoen, moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering voordat aan een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

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

Het kwaliteitskader is wel van toepassing.

5.4.14 Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014' vastgesteld. Voorafgaand stelde de gemeenteraad op 11 december de volgende stukken vast:

- de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd';
- de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd', en;

- de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

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

Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

De verordening is wel van toepassing.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

6.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 5 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

6.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

6.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

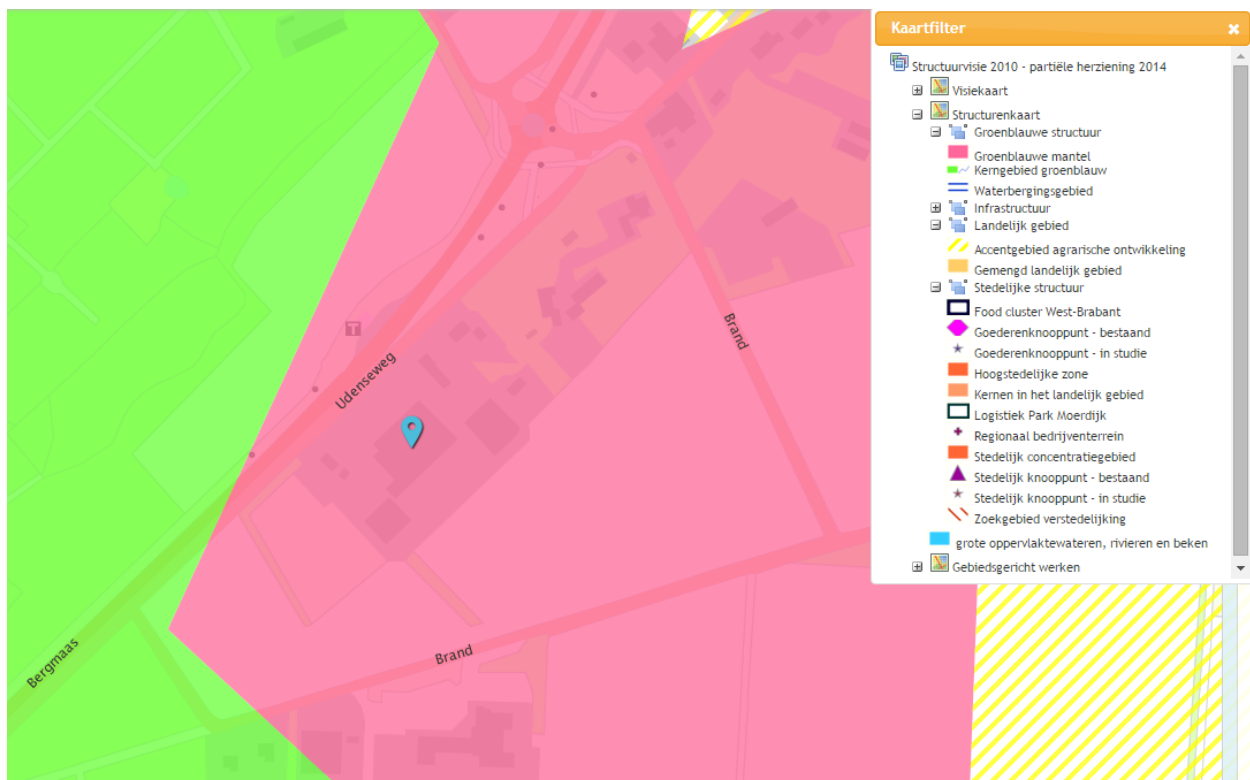
De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de

groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.



Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Conclusie

Doordat het tuincentrum zich vestigt op een bestaande bedrijfslocatie (touringcarbedrijf) zal de ontwikkeling een beperkt effect hebben op de omgeving. Ten aanzien van de huidige situatie kan worden gesteld dat een touringcarbedrijf behoort tot milieucategorie 3.2. Een tuincentrum behoort tot milieucategorie 2. Hiertoe wordt geconcludeerd dat er in de beoogde situatie een gunstigere situatie ontstaat ten aanzien van de aspecten geur en geluid.

De bebouwing neemt in de beoogde situatie weliswaar toe. Echter is de bebouwing voorzien binnen het bestaande en reeds geheel verharde bestemmingsvlak van de huidige bedrijfslocatie. Hiertoe wordt geconcludeerd dat de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties binnen het plangebied worden gerespecteerd.

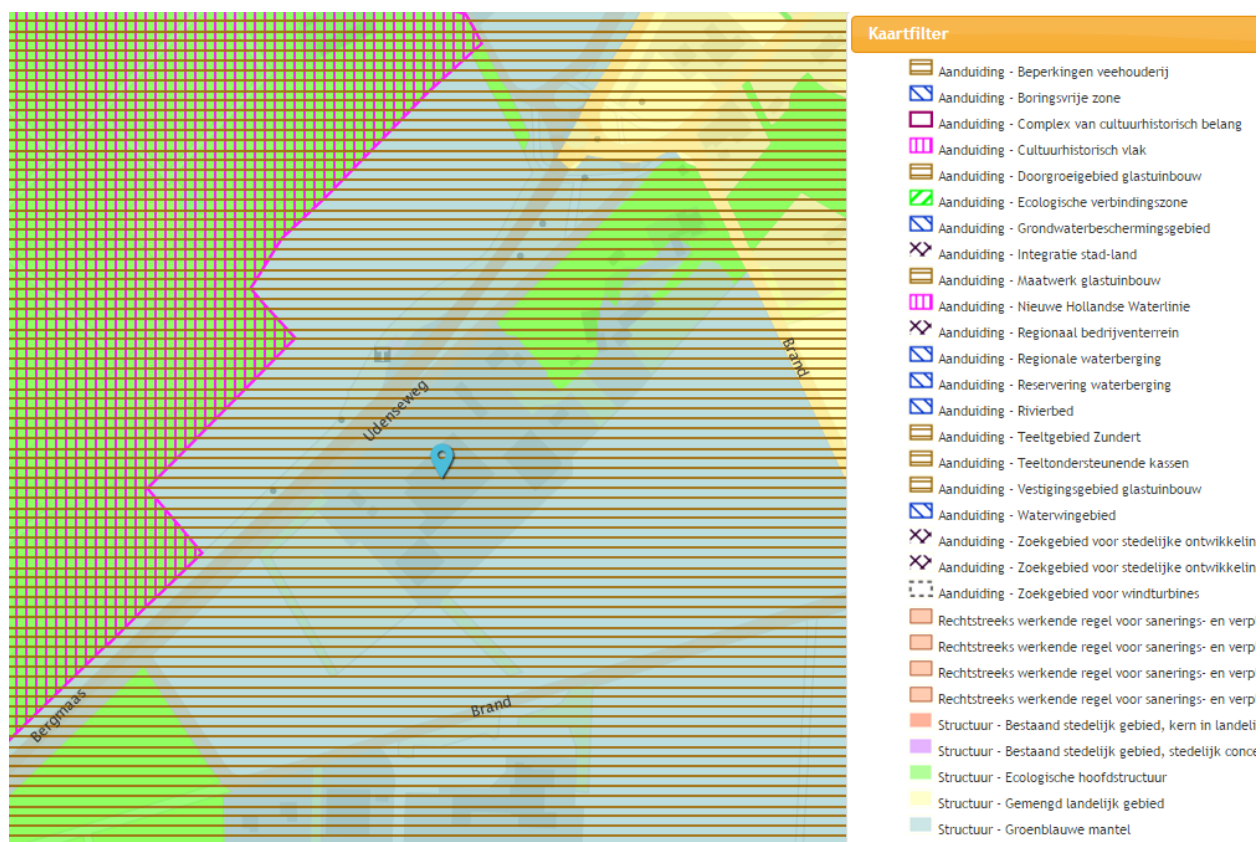
Ten aanzien van de toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie, kan worden gesteld dat door de goede ontsluiting en de solitaire ligging van het plangebied aan de Udenseweg, de verkeersgeneratie geen problemen op zal leveren. Daarnaast bestaat de verkeersgeneratie in de bestaande situatie hoofdzakelijk uit touringcars waar dit in de beoogde situatie, op een enkele vrachtbeweging ten behoeve van bevoorrading na, zal bestaan uit personenauto's. Tevens wordt gesteld dat de benodigde parkeerplaatsen allen op het eigen terrein aanwezig zijn waardoor parkeren buiten het plangebied niet aan de orde is.

Door het landschappelijk inpassen van het plangebied wordt de impact van de ontwikkeling op de omgeving beperkt. Daarnaast wordt de bebouwing binnen het plangebied door de landschappelijke inpassing deels aan het zicht onttrokken wat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het directe landschap ten goede komt.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling als passend binnen de omgeving kan worden gezien en dat omliggende functies niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, er geen belangen worden geschaad en de impact op het woon- en leefklimaat in de omgeving juist afneemt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

6.2.3 Verordening ruimte 2014

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van het voorgenomen tuincentrum aan de Udenseweg 45 is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Artikel 6.13 Afwijkende regels voor tuincentra

1. In afwijking van artikel 6.10 (niet-agrarische functies), eerste lid onder a, g en i, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een kernrandzone in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een tuincentrum mits:
 - a. regels worden gesteld ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel;
 - b. is verzekerd dat er adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen;
 - c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Conclusie

Het plangebied kan door de ligging in een overgangsgebied naar het buitengebied met beperkingen voor de veehouderij en nabij bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt als kernrandzone. Ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel is in de regels verankerd dat het tuincentrum, geheel of in overwegende mate gericht is op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke.

Ten aanzien van verzekering dat er adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen, kan worden gesteld dat de benodigde parkeerplaatsen allen op het eigen terrein aanwezig zijn. Daarnaast voldoet de huidige ontsluiting van het plangebied aan de verwachte verkeersgeneratie welke onderhavig initiatief met zich mee brengt. Op het aspect verkeer en parkeren wordt nader ingegaan in paragraaf 3.4 'Verkeer en parkeren'.

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak van een bestaande bedrijfslocatie waarbij de huidige bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft, wordt voldaan aan het aspect van 'zuinig ruimtegebruik' en wordt voorkomen dat de bedrijfsbebouwing uiteindelijk in verval raakt.

Om de ecologische en landschappelijke waarden een kwaliteitsimpuls te geven, zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Op het aspect kwaliteitsverbetering wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte 2014.

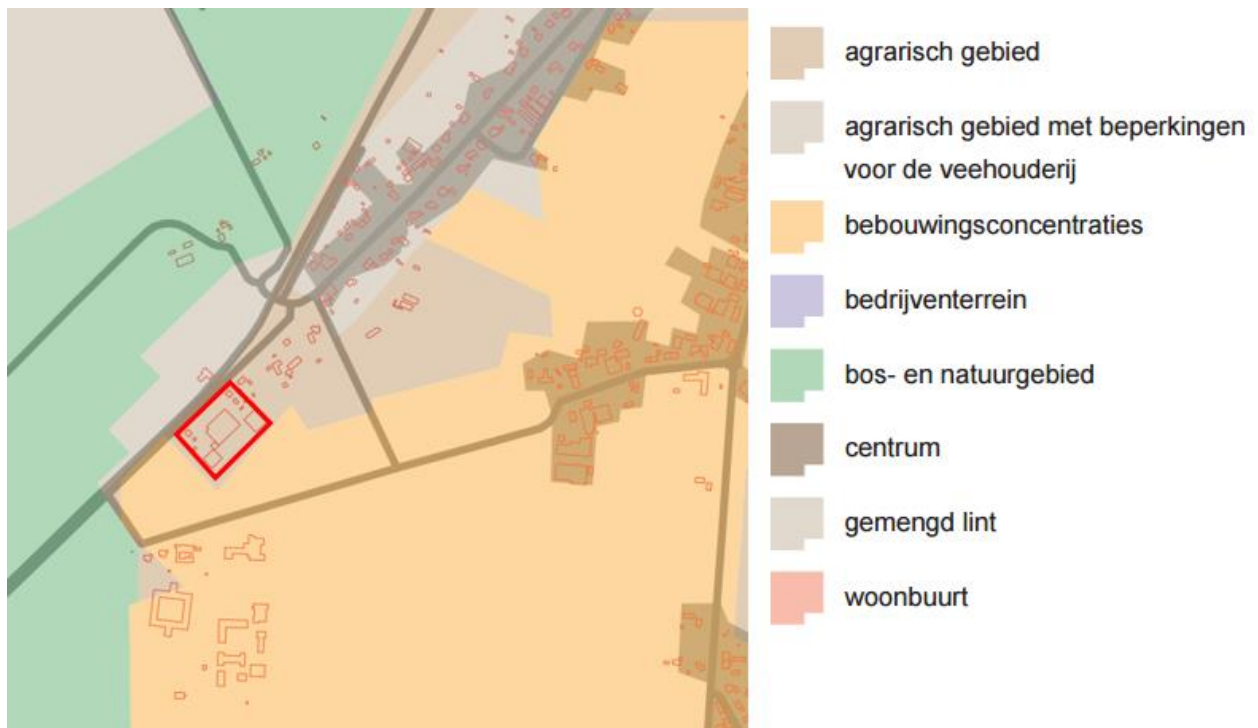
6.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'agrarisch gebied'.

Ten aanzien van het vestigen van een tuincentrum op een bestaande bedrijfslocatie geeft de structuurvisie geen uitsluitel. De structuurvisie spreekt zich enkel uit over nieuwvestiging (niet toegestaan) en omschakeling van een agrarische functie naar een niet agrarische functie (onder voorwaarden toegestaan). De direct aangrenzende percelen zijn in de structuurvisie aangeduid als 'bebouwingsconcentratie'. Gelet op de bebouwings- en functionele structuur ter plaatse is het zeer goed verdedigbaar om dit beleid ook toe te passen op voor onderhavig plangebied.

Uitgaande van voorgaande is voor de vestiging van het beoogde tuincentrum op een bestaande bedrijfslocatie artikel 8.5.3 'Commerciële voorzieningen – bebouwingsconcentraties' van de Structuurvisie Landerd relevant.



Ligging in deelgebied 'agrarisch gebied' (plangebied rood omlijnd)

8.5.3 Commerciële voorzieningen – bebouwingsconcentraties

De gemeente Landerd kent veel bebouwingsconcentraties, waarvan de meeste (10 stuks) de volledige kern Zeeland omsluiten. De overige 5 bebouwingsconcentraties liggen rondom Schaijk en Reek en tussen beide dorpen. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden.

In principe zijn commerciële voorzieningen in de bebouwingsconcentraties niet wenselijk. Aan de volgende categorieën commerciële voorzieningen werkt de gemeente Landerd niet mee:

1. Detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten;
2. Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

De gemeente Landerd onderscheidt ook nog de volgende categorie:

- Detailhandel als nevenactiviteit van groothandel, productie-, reparatie-, en installatiebedrijven (productie gebonden goederen)

Ten aanzien van deze categorie werkt de gemeente Landerd alleen mee onder strikte voorwaarden.

Conclusie

In het principebesluit van de gemeente Landerd d.d. 21 juli 2015 behorende bij deze ontwikkeling heeft de gemeente Landerd aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan onderhavig plan. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een tuincentrum op een bestaande bedrijfslocatie. Realisatie van het tuincentrum leidt niet tot detailhandel in volumineuze goederen zoals de verkoop van auto's, boten of caravans maar is in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuinrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke.

Daarnaast valt het initiatief in milieucategorie 2, wordt de parkeervraag opgelost op het eigen terrein en wordt door uitvoering van de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Landerd.

Verkeersnotitie Landerd 2012

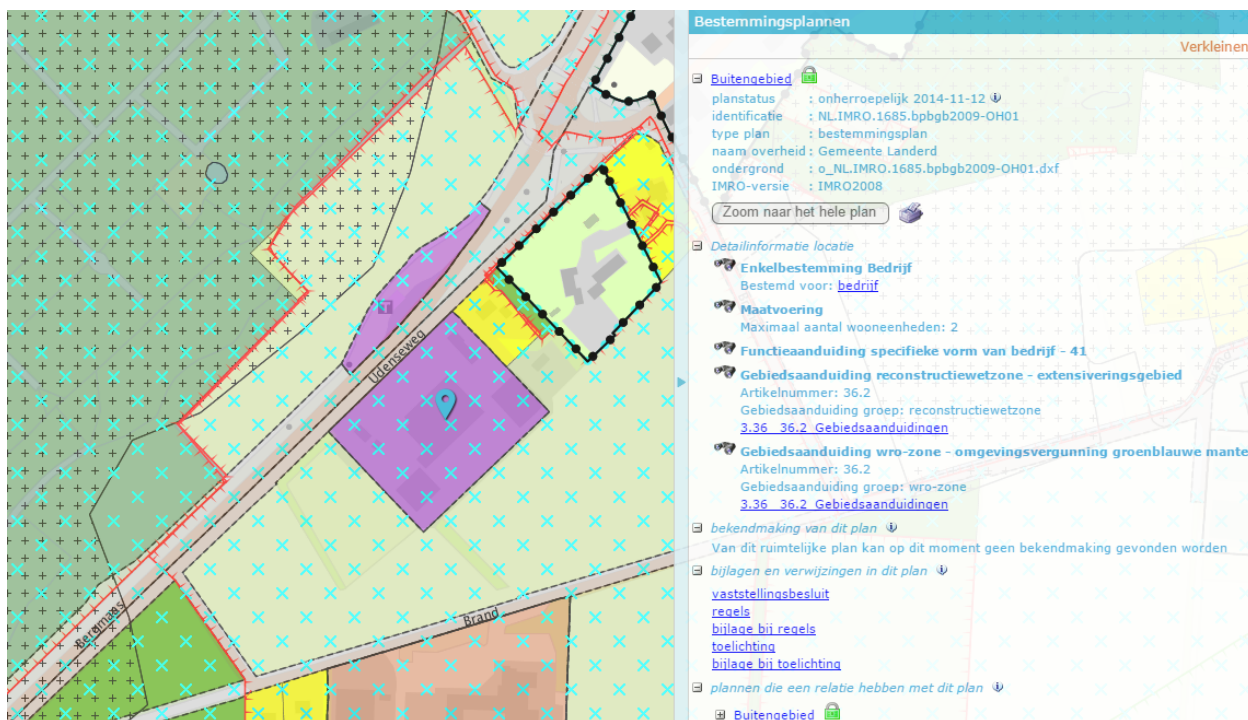
In de verkeersnotitie staat dat de ontsluiting van de kern Zeeland op de Bergmaas in zuidelijke richting een knelpunt vormt. Dit komt met name tot uiting op de Udenseweg waar in de ochtendspits zowel veel langzaam verkeer (schoolgaande jeugd) als gemotoriseerd verkeer gebruik maakt van dezelfde weg.

Conclusie

Door het grote aantal fietsers die er in de pieken op de Udenseweg rijden, kunnen conflictsituaties ontstaan bij de kruising bij de Pannenkoekenbakker. Bij het verlaten van de uitrit dient de automobilist voorrang te geven aan de weggebruikers. De hoeveelheid vrachtverkeer zal door de ontwikkeling naar verwachting afnemen omdat het huidige aandeel vrachtverkeer voornamelijk te wijten is aan het huidige touringcarbedrijf. Naar verwachting worden hier geen verkeerskundige problemen verwacht.

6.2.5 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke bedrijfsaanduiding 'touringcarbedrijf'. Andere bedrijfsactiviteiten zijn op de locatie niet toegestaan. Het bestemmingsplan laat ter plaatse 4.025 m² aan bedrijfsbebouwing toe, exclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen. Het initiatief is zowel qua functie als qua bebouwd oppervlak in strijd met het bestemmingsplan. De ontwikkelingen vinden wel geheel plaats binnen het bestemmingsvlak. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

Conclusie

Om de vestiging en uitbreiding van het beoogde tuincentrum mogelijk te maken, zal het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied worden herzien.

6.2.6 Overig gemeentelijk beleid

Bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is met de gemeenteraad en de klankbordgroep uitvoerig gesproken over de mogelijkheden die het bestemmingsplan zou moeten bevatten voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een gemeentelijke lijn die in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' was opgenomen. Zowel voor het wijzigen van de specifieke bedrijfsaanduiding als het vergroten van het bebouwingsoppervlak waren wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Als gevolg van het advies van de Commissie m.e.r. ten aanzien van generieke afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad deze mogelijkheden uiteindelijk bij vaststelling moeten schrappen. Van een koerswijziging ten aanzien van het beleid voor bestaande bedrijven was en is echter geen sprake.

Langs die lijn kan onderhavig initiatief dus nog steeds getoetst worden. Hiertoe moet het initiatief aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. de maximaal toegestane oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. de belangen van omliggende functies mogen niet geschaad worden en het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast;
- c. de milieubelasting mag niet toenemen;
- d. er is sprake van 'zuinig ruimtegebruik' en een ontwikkeling die qua grootte en ruimtebeslag passend is op de locatie en in de omgeving;
- e. de verkeersaantrekkende werking moet afgestemd zijn op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. het initiatief moet gepaard gaan met een landschappelijke inpassing en een extra kwaliteitsverbetering.

Toetsing

Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan de gemeentelijke voorwaarden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

- a. de maximaal toegestane oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;

Toetsing voorwaarde a

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' laat ter plaatse 4.025 m² aan bedrijfsbebouwing toe, exclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen. Uitgaande van een maximale toename van 25% dan wordt binnen het plangebied maximaal 5.031,25 m² toegestaan. Na oplevering van de eindfase zal het tuincentrum uitbreiden tot een maximale omvang van circa 5.030 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiermee blijft het initiatief binnen de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

- b. de belangen van omliggende functies mogen niet geschaad worden en het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast;

Toetsing voorwaarde b

In de vigerende situatie wordt binnen het plangebied een touringcarbedrijf toegestaan. Een touringcarbedrijf behoort tot milieucategorie 3.2. Met onderhavig initiatief wordt de vestiging van een tuincentrum beoogd. Een tuincentrum behoort tot milieucategorie 2 en heeft beduidend lagere richtafstanden ten aanzien van geur en geluid. Gesteld kan worden dat met de herziening van het plangebied geen belangen worden geschaad en de impact op het woon- en leefklimaat in de omgeving juist afneemt.

- c. de milieubelasting mag niet toenemen;

Toetsing voorwaarde c

Zoals tevens verwoord onder voorwaarde b, zal de milieubelasting in de beoogde situatie afnemen ten opzichte van de vigerende situatie.

- d. er is sprake van 'zuinig ruimtegebruik' en een ontwikkeling die qua grootte en ruimtebeslag passend is op de locatie en in de omgeving;

Toetsing voorwaarde d

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bouwvlak van een bestaande bedrijfslocatie waarbij de huidige bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft, wordt voldaan aan het aspect van 'zuinig ruimtegebruik' en wordt voorkomen dat de bedrijfsbebouwing uiteindelijk in verval raakt.

- e. de verkeersaantrekkende werking moet afgestemd zijn op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Toetsing voorwaarde e

De huidige ontsluiting van het plangebied voldoet aan de verwachte verkeersgeneratie welke onderhavig initiatief met zich mee brengt. Zie ook de onderbouwing in paragraaf 3.4 van deze toelichting.

- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

Toetsing voorwaarde f

De benodigde parkeerplaatsen zijn allen op het eigen terrein aanwezig. Zie ook de onderbouwing in paragraaf 3.4 van deze toelichting.

- g. het initiatief moet gepaard gaan met een landschappelijke inpassing en een extra kwaliteitsverbetering.

Toetsing voorwaarde g

Het plangebied zal op basis van het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsplan landschappelijk worden ingepast. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan kwaliteitsverbetering van de omgeving van het plangebied. Zie ook de onderbouwing in paragraaf 6.5 van deze toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

6.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;

- trillingen.

6.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Conclusie

Met de uitvoering van onderhavig initiatief zal de mogelijkheid van een touringcarbedrijf op de bedrijfslocatie komen te vervallen en wordt het mogelijk binnen het plangebied een tuincentrum te vestigen. Ten aanzien van de huidige situatie kan worden gesteld dat een touringcarbedrijf behoort tot milieucategorie 3.2. Een tuincentrum behoort tot milieucategorie 2. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van de bestaande en de beoogde situatie opgenomen.

Tabel 6.1: richtafstanden bestaande en beoogde situatie

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters				
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Touringcarbedrijf (bestaand)	493	10	0	100	0	100
Tuincentrum (beoogd)	4752	0	0	30	10	30

Geconcludeerd wordt dat er in de beoogde situatie een gunstigere situatie ontstaat ten aanzien van de aspecten geur en geluid. Alleen de afstand voor het aspect gevaar neemt in de beoogde situatie toe van 0 tot 10 meter. Echter zijn er geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen binnen 10 meter van de bestemmingsgrens van het plangebied.

Daar de afstand van geluid (30 m) een overlap kent met de omliggende woningen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het Activiteitenbesluit een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht (Econsultancy, Akoestisch onderzoek industrielawaai Udenseweg 45 Zeeland, 15073782 d.d. 25 januari 2016). Uit het onderzoek komt naar voren dat op geen van de omliggende woningen grenswaarden zoals deze in het Activiteiten besluit zijn gesteld, worden overschreden. Het betreffende onderzoek is als bijlage opgenomen. Voor een nadere onderbouwing van het aspect 'industrielawaai' wordt verwezen naar paragraaf 6.3.8 van deze toelichting.

Gesteld wordt dat met de herziening van het plangebied geen belangen worden geschaad en de impact op het woon- en leefklimaat in de omgeving juist afneemt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3.2 Bodem

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

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy en dateert van 12 december 2016. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Aangezien de wasplaats verhard is met een betonnen vloer is de 'asbestverdachte' puinfundatie afgedekt. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor vervolgonderzoek naar asbest. Econsultancy adviseert bij herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aanwezigheid van de puinfundatie.

Ter plaatse van de werkplaats, het tankeiland en de wasstraat wordt de hypothese 'verdacht' op basis van de aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond bevestigd. De geconstateerde verontreinigingen geven echter geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Ter plaatse van de wasplaats is bovendien een matig verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Het gehalte is echter nagenoeg gelijk aan de tussenwaarde. In combinatie met resultaten uit voorgaande onderzoeken wordt een ernstige verontreiniging met koper onwaarschijnlijk geacht. Econsultancy adviseert echter om hier op termijn wel nader / aanvullend onderzoek te verrichten om ernstige verontreiniging uit te sluiten. Nabij de eerder aangetoonde matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond achter de wasplaats (nabij de slibvangput) zijn in onderhavig onderzoek zowel visueel als analytisch geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond.

De sterke verontreiniging met minerale olie houdt vermoedelijk verband met de nabij gelegen restverontreiniging met minerale olie in de grond. Mogelijk is deels sprake van feitelijke restverontreiniging (niet voldoende gesaneerd) en deels mogelijk van herverontreiniging. Aangezien verder bij de tank en de overige nabijgelegen verdachte deellocaties zowel visueel als analytisch in grond- en grondwater geen verontreiniging met minerale olie zijn geconstateerd, zal sprake zijn van een beperkte (rest)verontreiniging met minerale olie alhier. Aangezien nog sprake is van een sterke (rest)verontreiniging adviseert Econsultancy op termijn een nader onderzoek te verrichten om de omvang in beeld te brengen. Voorafgaand aan eventuele herinrichtingswerkzaamheden op dit terreindeel zal eveneens de verontreinigingssituatie in beeld dienen te zijn.

Gezien de gestelde hypothese dat vermoedelijk sprake is van een beperkte restverontreiniging en er verder geen noemenswaardige verontreinigingen op de locatie zijn geconstateerd, zijn er ons inziens geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

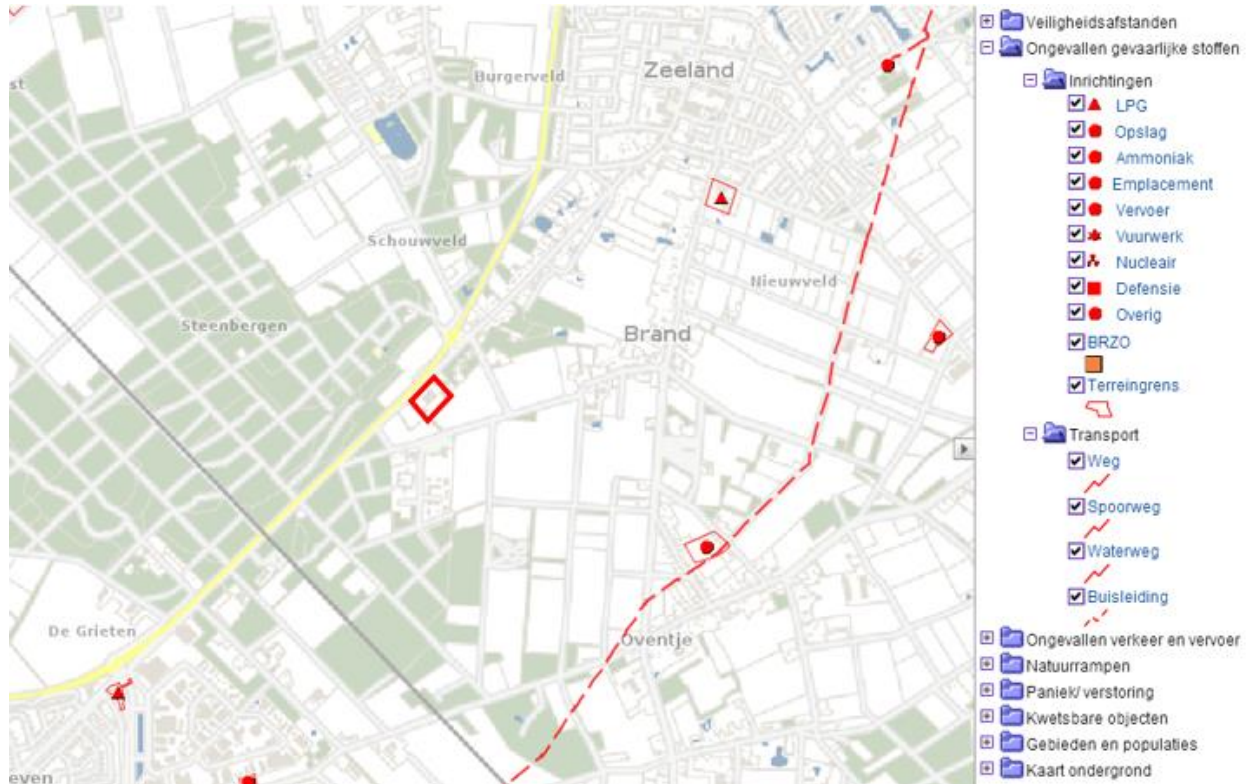
Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en hiermee de vestiging van het beoogde tuincentrum.

6.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

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



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied rood omlind)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Gezien de afstand van circa 3.875 meter tussen de A50 en het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 geen belemmering op. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en Geurverordening 2014. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

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

Een tuincentrum dient aangemerkt te worden als geurgevoelig object in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische bedrijven.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

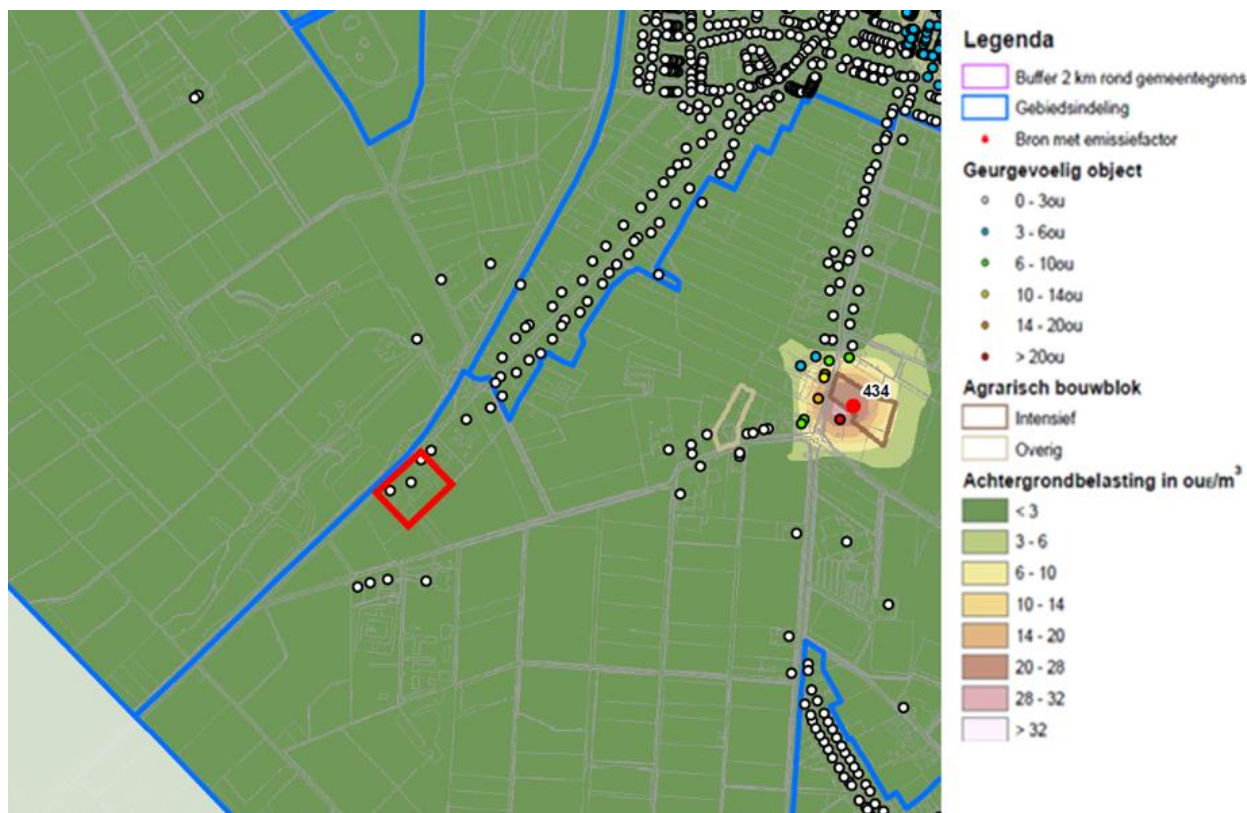
In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven.

Conclusie

Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van onderhavige ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat

Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie, blijkt dat ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 ouE/m³.



Uitsnede geurkaart (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

In de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd' heeft de gemeenteraad vastgelegd dat een achtergrondbelasting van minder dan 3 ouE/m³ in het buitengebied gelijk staat aan een optimaal woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

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

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

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

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

Conclusie

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

6.3.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het

besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

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

Conclusie

Het beoogde tuincentrum aan de Udenseweg 45 draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3.7 Water

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

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 2.000 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv), $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 2.000 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Conclusie

Met de realisatie van onderhavig initiatief zal een bestaande reeds verharde locatie in gebruik worden genomen waardoor het verhard oppervlak niet wordt vergroot. Door uitvoering van het landschapsplan zal het verhard oppervlak zelfs iets afnemen. Met de ontwikkeling is geen belang van het waterschap gemoeid. Waterschap Aa en Maas heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

Het afvalwater van het plangebied is reeds aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater is in de huidige situatie niet aangesloten op het gemeentelijke riool en zal ook in de toekomstige situatie op het eigen terrein infiltreren.

6.3.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op

geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten waardoor de Wgh niet van toepassing is.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy en dateert van 25 januari 2016. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Aanleiding van het onderzoek is de constatering dat het tuincentrum conform het Besluit algemene regels voor inrichting en milieubeheer (Activiteitenbesluit) een type B inrichting betreft. Een type B inrichting dient bij oprichting of een verandering een melding aan het bevoegd gezag (gemeente Landerd) te maken. Bij de melding dient akoestische onderzoek te worden toegevoegd ter voorkoming of beperking van geluidhinder. Het doel van het onderhavige akoestisch onderzoek is om de geluidsbelasting op de directe omgeving van het tuincentrum inzichtelijk te maken en te toetsen aan de geluidsnormen zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hiertoe is onderzoek gedaan naar de woningen Udenseweg 35 en 39.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat op geen enkel toetspunt de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit of de Circulaire voor de indirecte hinder wordt overschreden. Maatgevend voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus zijn respectievelijk het rijden van de vrachtwagens en het kleppen van de heftrucklepels. Voor de oprichting van het tuincentrum gelden op basis van het akoestisch onderzoek geen beperkingen. Daar in het akoestisch onderzoek reeds rekening is gehouden met de incidentele bedrijfsactiviteiten in de avondperiode en alle maximale geluidsniveaus (inclusief de uitgezonderde pieken ten gevolge van het laden en lossen in de dagperiode) kan tevens gesteld worden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

Het beoogde tuincentrum betreft geen trillingsgevoelige functie. Omgekeerd kan worden gesteld dat het voorgenomen tuincentrum zelf geen trillingen veroorzaakt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Waarden

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

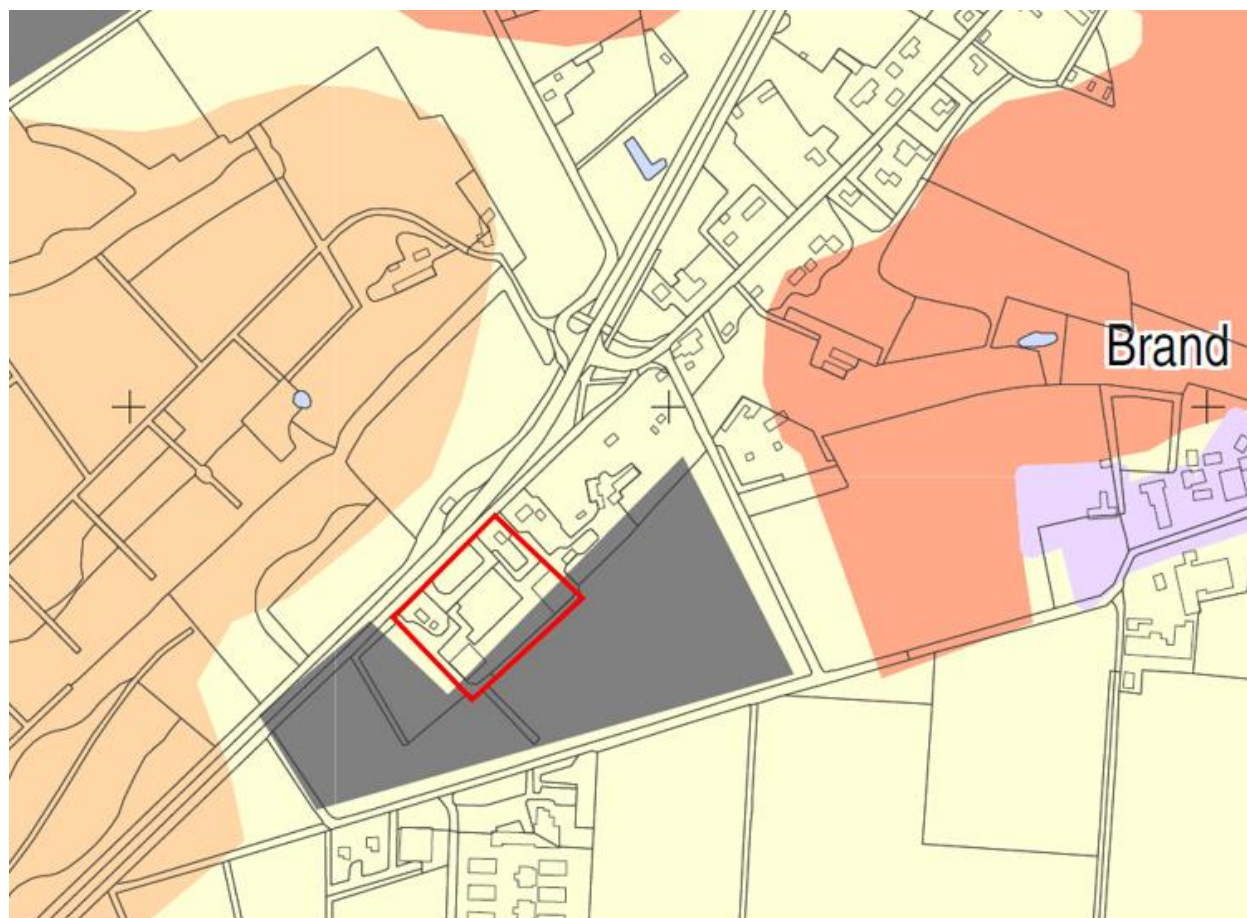
6.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied deels binnen categorie 6 'gebieden met een lage archeologische verwachting' en deels binnen categorie 7 'gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven'. Binnen deze categorieën geldt geen onderzoeksplicht.



legenda

categorie	toelichting op de categoriën
1	Categorie 1: niet van toepassing
2	Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m ² .
3	Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
4	Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
5	Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² .
6	Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht
7	Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied rood omlijnd)

Cultuurhistorie

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4.2 Natuur

Algemeen

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat om de volgende gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen zoals Wetlands.

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

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

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

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

Ecologische hoofdstructuur

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

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd om na te gaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna en op beschermde Natura 2000-gebieden (Natuurbeschermingswet 1998) en overige beschermde natuurgebieden. Het onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en dateert van 3 november 2016. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Omdat het plangebied op ruime afstand (18 km of meer) van Natura 2000-gebieden ligt, is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in deze gebieden zullen hebben. Overige beschermde natuurgebieden bevinden zich op meer dan 10 km afstand. Vanwege de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten, zijn er geen negatieve effecten op deze beschermde gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

De nieuw te bouwen hal zal op 68 meter van het NatuurNetwerk Brabant (NNB) komen te liggen. Bovendien bevinden er zich andere gebouwen (onder meer een soortgelijke hal) tussen het NNB en de nieuw te bouwen hal. Het is daarom niet te verwachten dat de plannen een negatief effect op de natuurwaarden in het NNB zullen hebben. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

In de te beplanten ruigtestrook komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Flora- en faunawet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (Tabel 1-soorten), waarvoor op grond van 'AMvB artikel 75' een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht: deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de EHS en betreft geen ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed.

Verordening ruimte

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied zal op basis van een landschapsplan landschappelijk worden ingepast. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Naast een goede landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' omdat het beoogde tuincentrum wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak van een bestaande bedrijfslocatie.

Nota Kwaliteitsverbetering

Gezien het feit dat met de beoogde ontwikkeling het bebouwd oppervlak uitbreidt tot boven het maximaal toelaatbare zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dient de ontwikkeling te worden gerekend tot categorie 3 "aanzienlijke impact". Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 3 "aanzienlijke impact" te alle tijden gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 zijn weergegeven. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.

Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden

ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd. Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

Deelgebied 'Trent'

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied 'Trent'. Dit gebied rondom de Trentsche bosschen en 't Oventje bestaat uit een redelijk grootschalig landschap en is voornamelijk in agrarisch gebruik. Het betreft een oude ontginning met randen die recenter zijn ontgonnen. Door houtwallen, singels, bosjes en oude beplantingen is het beeld er groen. Naast de Trentsche bosschen in het zuiden van het gebied bestaat de beplanting voornamelijk uit (eiken)singels en groene boerenerven.

Landschappelijke ontwikkeling 'Trent'

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op de aanplant van robuuste erven en het aanbrengen van brede singels aan de achterzijde van eigendommen.

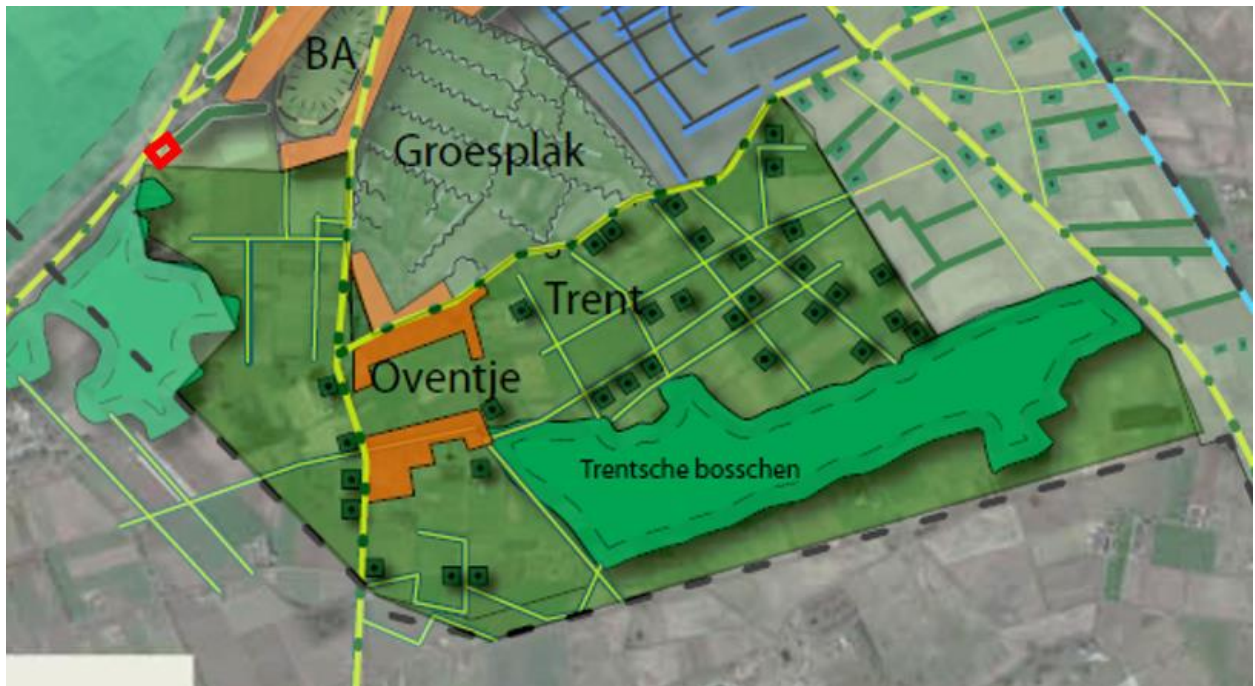
Ecologische ontwikkeling 'Trent'

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het leefgebied voor struweelsoorten zoals vogels, insecten en knaagdieren en op de ontwikkeling van foerageergebied voor bosdieren en het omvormen van de Trentsche bosschen naar meer natuurlijk bos.

Recept 'Trent'

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge brede singels aan achterzijde perceel, in blokken of stroken met een minimale lengte van 100 meter of een minimale oppervlakte van 100 m²;
- Struweelhagen van els met een minimale lengte van 30 meter;
- Erfbeplanting, passend in de erfstructuur;
- Ontwikkelen van mantel- en zoomvegetatie met een breedte van circa 25 meter.



Ligging plangebied in deelgebied 'Trent'

Landschappelijke inpassing

Aansluitend op het recept voor deelgebied 'Trent' is door Plannendokter uit Reek een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: projectlocatie

Voorgesteld wordt om de voorzijde van het plangebied ter hoogte van de tuinen van de bedrijfswoningen en de parkeervlakken in te passen met beukenhagen en gaashek met klimop. Centraal op het parkeerterrein aan de voorzijde worden 2 beukenhagen met daarin in totaal 4 bomen (haagbeuk) geplant. Met realisatie van de hiervoor genoemde vegetatie wordt de visuele dominantie aan verharding teruggedrongen en ontstaat er een sfeer die aansluit bij de functie.

Aan de achterzijde van het plangebied is een robuuste en gevarieerde landschappelijke singel beoogd. Door realisatie van de singel zal de visuele dominantie van de bebouwing worden teruggedrongen. Tevens is een doorzicht voorzien welke gemarkeerd zal worden met een solitaire boom.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: omgeving

Ten behoeve van landschappelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving van het plangebied zal de initiatiefnemer de aanplant van 21 nieuwe eiken langs de Udenseweg en 8 nieuwe eiken langs de Brand voor rekening nemen. Met de aanplant van deze bomen zal de laanstructuur van de genoemde wegen worden hersteld.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De planologische wijziging van een touringcarbedrijf naar een tuincentrum kan, gezien de afname van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 2, conform de Nota Kwaliteitsverbetering als een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel worden aangemerkt. Daarnaast

zullen de bedrijfsgebouwen worden voorzien van zonnepanelen. Deze laatste maatregel is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de landschappelijke inpassing aansluit op het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 en dat met de bestemmingsherziening en het toepassen van zonnepanelen wordt voldaan aan de twee vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.

6.6 Defensie

Algemeen

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

- militaire terreinen;
- munitieopslagplaatsen;
- militaire luchtvaartterreinen;
- radarstations.

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

Militair terrein

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

Munitieopslagplaatsen

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

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

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen

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

Militair luchtvaartterrein

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

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

Geluidszones

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

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

Vogelbeperkingsgebied

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

Obstakelbeheergebied

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

Radarstation

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

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

Conclusie

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

6.7 Ruimtelijk-functionele effectenanalyse

Om de mogelijke effecten van onderhavige ontwikkeling op de consumentenzorg, de detailhandelsstructuur en de leegstand in beeld te brengen, is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitgevoerd. Het onderzoek bevat informatie omtrent de vraag- en aanbodstructuur op het gebied van tuincentra in Zeeland en de relevante omgeving. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod aan tuincentra en zijn de effecten van een uitbreiding van het tuincentrumaanbod op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en leegstand in beeld gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd door BRO en dateert van 8 januari 2016. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

6.7.1 Aanbod- en vraaganalyse

In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar de distributieplanologische mogelijkheden voor en effecten van een uitbreiding van een tuincentrum in Zeeland beschreven.

Aanbod

In het primair verzorgingsgebied zijn 3 tuincentra gevestigd, met in totaal 3.205 m² winkelverkoop vloeroppervlakte. In de gemeente Landerd is 'Verstegen' te Schaijk (400 m² winkelverkoop vloeroppervlakte) aanwezig. In de gemeente Uden ligt op het gelijknamige bedrijventerrein het tuincentrum 'de Kleuter' (1.530 m² winkelverkoop vloeroppervlakte) en in Odiliapeel is tuincentrum 'de Zwaan' (1.275 m² winkelverkoop vloeroppervlakte) gevestigd. Alleen tuincentrum de 'Kleuter' ligt in de bebouwde kom. De Zwaan ligt goed omsloten aan de N264 tussen Odiliapeel en de vliegbasis Volkel in. Tot slot ligt Verstegen in het buitengebied van Schaijk.

In totaal is het aanbod in het primair verzorgingsgebied 3.205 m² winkelverkoop vloeroppervlakte. Afgezet tegen het aantal inwoners blijkt dat in de gemeente Landerd er per 1.000 inwoners 26 m² winkelverkoopvloeroppervlakte aan tuincentra aanwezig is. Voor de gemeente Uden is dit 68 m² winkelverkoop vloeroppervlakte. Voor het primair verzorgingsgebied in totaal is dit cijfer 56 m² winkelverkoopvloeroppervlakte aan tuincentra. Het landelijk gemiddelde is 99 m² winkelverkoop vloeroppervlakte. De omvang van het tuincentrumaanbod in het primair verzorgingsgebied is dus relatief beperkt. De geringe omvang van de aanwezige tuincentra, met name in Landerd, is hier mede debet aan.

Vraag

Op basis van de vraag- en aanbodgegevens en een inschatting van de koopstromen is berekend dat er in de huidige situatie ca. 900 m² winkelverkoopvloeroppervlakte

uitbreidingsruimte is in het primair verzorgingsgebied. Tot 2025 neemt wordt een uitbreidingsruimte tot ca. 3.000 m² winkelverkoopvloeroppervlakte verwacht, vooropgesteld dat het aanbod wordt versterkt.

Conclusie

Het tuincentrum zal gefaseerd worden ontwikkeld. Na afronding van de tussenfase zal het tuincentrum ca. 2.000 m² winkelverkoopvloeroppervlakte omvatten. Hiervoor is voldoende marktruimte berekend tot 2025. Ook voor de eindfase van ca. 3.200 m² winkelverkoopvloeroppervlakte zal naar inschatting van BRO voldoende marktruimte aanwezig zijn tot 2025, zonder dat dit relevante omzetteffekten voor het reeds gevestigd aanbod tot gevolg heeft. Uitgelegd is dat de berekende uitbreidingsruimte als indicatie moet worden gezien en niet als normatieve maatstaf.

BRO verwacht niet dat als gevolg van deze maximale uitbreiding er reeds gevestigd aanbod zal verdwijnen in het primair of secundaire verzorgingsgebied. Dit type tuincentrum, deels gericht op recreatief winkelen trekt enerzijds een deels ander publiek dan het reeds gevestigd aanbod en anderzijds trekt dit type tuincentrum zowel bezoekers uit het primair verzorgingsgebied, maar ook uit de omliggende regio. De beperkte omzetteffekten zullen zich spreiden over een langere periode en over meerdere aanbieders. Het staat daarbij niet vast of de eindfase binnen afzienbare tijd wordt opgeleverd. Misschien vindt dit pas over 5 á 10 jaar of later plaats en tegen die tijd kunnen ook de uitgangspunten qua vraag en aanbod weer iets anders liggen, met als gevolg dat ook de berekende marktruimte anders kan uitvallen.

Door de vestiging van dit tuincentrum op de beoogde locatie verbetert de consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied. Tevens is het onwaarschijnlijk dat er sprake zal zijn van verdringing of een toename van de leegstand als gevolg van de komst van een nieuw tuincentrum.

6.7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Bij de uitbreiding van een tuincentrum gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definitie begrippen). Hiertoe zijn onderstaande drie stappen verder uitgewerkt.

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

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;

3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Eerste trede: actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede kan op basis van onderhavige rapportage worden geconstateerd dat er in kwalitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte omdat het al beperkt aanwezige tuincentrumaanbod door de sluiting van één van de aanwezige zaken nog verder dreigt af te nemen. Het nieuwe tuincentrum voorkomt dit. In kwantitatieve zin is eveneens sprake van een actuele regionale behoefte. Er is in het primair verzorgingsgebied immers een distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche aanwezig.

Het is niet uit te sluiten dat de overige in en rond het primair verzorgingsgebied aanwezige tuincentra, enige extra concurrentie zullen ondervinden, maar in het licht van de geconstateerde marktruimte is het niet te verwachten dat deze tuincentra als gevolg van het nieuwe tuincentrum zullen verdwijnen. Het initiatief zal dus niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur maar er juist voor zorgen dat de inwoners van Landerd en Uden voldoende keuzemogelijkheden behouden.

Tweede trede: benutting bestaande panden/gronden

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Uit de analyse van de leegstand in het primair verzorgingsgebied blijkt dat 1 winkelpand mogelijk de capaciteit heeft om dit initiatief te huisvesten, namelijk Industrieweg 12, op het bedrijventerrein van Uden. Dit pand is door de vorm en omvang van de buitenruimte echter minder geschikt voor de inpassing van een tuincentrum.

In het kader van de tweede trede is het verder van belang te vermelden dat het bij inpassing van een tuincentrum op de beoogde locatie gaat om de transformatie van een nu gedeeltelijk leegstaand bedrijfspand. De locatie biedt ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden na realisatie van fase 1. Verder is er sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (opheffing leegstand, voorkomen verloedering) en past een tuincentrum type 1 door haar nadruk op groen goed bij de landelijke omgeving. De vestiging op de beoogde locatie heeft daarmee geen negatieve effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in de gemeenten Landerd en Uden.

Derde trede: niet van toepassing

De beoogde locatie ligt weliswaar deels in een landelijke omgeving, maar vanwege de huidige bestemming als bedrijventerrein, is er toch sprake van stedelijk gebied. De locatie ligt bovendien in het verlengde van een lint met bebouwing en haakt bijna aan bij het daadwerkelijke stedelijk gebied. Daarom is trede 3 van de ladder niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de geplande omvang van het tuincentrum realistisch is en dat de ontwikkeling niet in strijd is met de regelgeving van de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.8 Milieueffectrapportage

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

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

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

De bebouwing en bijbehorende percelen binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De huidige locatie zal worden getransformeerd van een touringcarbedrijf naar een tuincentrum.

8.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot het verbouwen van bedrijfsgebouw A, B en C, de bouw van extra bedrijfsbebouwing op verharding D in de eindfase, het gedeeltelijk landschappelijk inpassen van het plangebied, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

8.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemer worden gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

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

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- vooroverleginstantie 1
- vooroverleginstantie 2

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- vooroverleginstantie 1
- vooroverleginstantie 2

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

1. Vooroverleginstantie 1

Samenvatting overlegreactie

PM

Beoordeling reactie

PM

Besluit

PM

Wijzigingen

PM

9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

PM

9.4 Zienswijzenprocedure

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