

Ruimte-voor-Ruimte-woning “Munpad”

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied t.b.v. de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning aan het Munpad ong. te Schaijk



Auteur: Chris School

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

Januari 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	De onderdelen van het bestemmingsplan.....	3
1.3	Beschrijving plangebied en omgeving.....	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.2.1	Structuurvisie	7
2.2.2	Verordening Ruimte	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Structuurvisie gemeente Landerd.....	10
2.3.2	Doorkijk naar de in voorbereiding zijnde Structuurvisie	11
2.3.3	Gewenste planologische situatie	11
3	Integrale afweging en onderzoek	13
3.1	Bodem.....	13
3.2	Waterparagraaf.....	14
3.3	Archeologie.....	17
3.4	Flora en fauna	19
3.5	Landschappelijke inpassing	19
3.6	Geluid.....	20
3.7	Luchtkwaliteit	21
3.8	Geur	21
3.8.1	Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven	21
3.8.2	Woon- en leefklimaat.....	22
3.9	Integrale veiligheid in relatie met BEVI.....	23
4	Planbeschrijving.....	25
4.1	Aanleiding.....	25
4.2	Projectbeschrijving.....	28
4.3	Ligging van het plangebied (kadastraal)	31
4.4	Ontsluiting van het bouwplan	32
4.5	Mobiliteit en parkeren	33
5	Uitvoerbaarheid	34
6	Procedure.....	35

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Peutz, 13 januari 2014
2. HNO Tool
3. Digitale watertoets Waterschap Aa en Maas

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Coolen is voornemens om aan 't Munpad op kavel Schaijk, sectie C nummer 5255 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw.

Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het reeds aanwezige geldende planologische toetsingskaders bestemmingsplan "Buitengebied". Daarnaast wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige principes, zoals beschreven in het inmiddels ingetrokken bestemmingsplan "Willevenstraat Schaijk".

Binnen het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" is de voorgestane ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden aangepast.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, planregels en de verbeelding.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Dit onderdeel heeft echter geen juridisch bindende werking.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het Bestemmingsplan en bevat eisen en maatvoering voor gebouwen en het gebruik ervan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De verbeelding visualiseert de functie van de bestemmingen en randvoorwaarden en heeft een ondersteunende rol van de regels.

1.3 Beschrijving plangebied en omgeving

De gemeente Landerd bestaat sinds 1 januari 1994 en ligt in het noordoostelijk deel van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is ontstaan uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Schaijk (Schaijk en Reek) en Zeeland.

Het grondgebied van Landerd wordt omsloten door Berghem en Nistelrode in het westen, Uden en Mill in het zuiden, Grave in het oosten en Ravenstein in het noorden.

Het plangebied Munpad ong. is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Schaijk (afbeelding 1). Het plangebied is ca. 2.275 m² groot.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een aanliggend landbouw perceel. De noordgrens bestaat uit 't Munpad, een eeuwenoude agrarische weg van Schaijk naar buurtschap 't Mun.

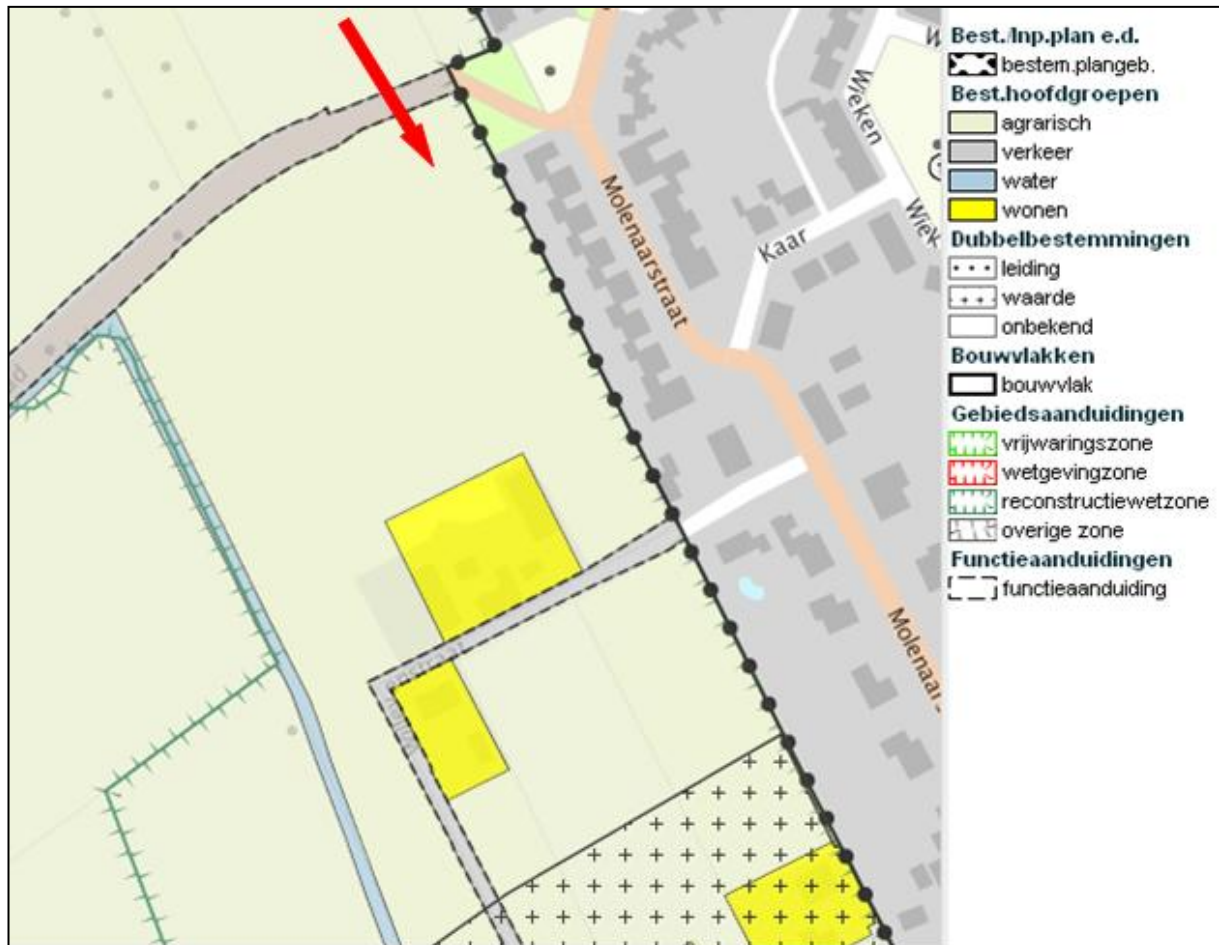
Aan de oostkant grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen gelegen binnen het bestemmingsplan Kom Schaijk. De zuidgrens van het plangebied wordt tevens gevormd door een aanliggend landbouw perceel. In de huidige situatie staan er jonge bomen in het plangebied.



Afbeelding 1: ligging plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Het bestemmingsplan is op 11 december in werking getreden en is nog niet onherroepelijk. Het perceel aan 't Munpad waarop de RvR woning zal worden ontwikkeld, is bestemd als "Agrarisch – 2".



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2013"

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen genoemd.

Dat zijn ondermeer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Het onderhavige plan valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2012 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, de “stedelijke structuur” en de “infrastructuur”.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie aan het Munpad onder het “gemengd landelijk gebied”. Het “landelijk gebied” ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Naast ligging in “gemengd landelijk gebied” is de locatie nader gespecificeerd als “zoekgebied verstedelijking”.

De keuze voor de “zoekgebieden verstedelijking” is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten samen met gemeenten en waterschappen. De aanduiding “zoekgebied verstedelijking” geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Nu duidelijk is dat het totale gebied niet meer zal worden ingezet om de woningbouwopgave van de gemeente Landerd te verwezenlijken, is het verdedigbaar om op basis van dezelfde afwegingen die zijn gemaakt om de totale locatie aan te duiden als “zoekgebied verstedelijking” te kiezen voor een kleinschaliger project en in dit geval dus voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning direct aansluitend op het bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van het plan kan worden geconcludeerd dat de locatie voor de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Munpad, dient te worden gezien als een logische keuze voor een kleinschalige en aanvaardbare uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Ruimte-voor-Ruimte woningen worden met name gebouwd in zogeheten kernrandzones, waarvan in dit geval zonder meer sprake is.



Afbeelding 3: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte

Op 13 maart 2012 is de (geactualiseerde) Verordening Ruimte in werking getreden. In de van kracht zijnde Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening Ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

In artikel 11.2 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Hierbij moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap bedoeld in artikel 2.2 niet van toepassing is. Er hoeft dus geen rood-met-groen regeling te worden getroffen.

Om te voldoen aan de voorwaarde van “een goede landschappelijke inpassing” is een beplantingsplan opgesteld.

Het plan van de heer Coolen is zonder meer passend te noemen, omdat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op 25 februari 2014 een Ruimte-voor-Ruimte-titel met aanvraagnummer 4529022 en mestnummer 113026846 aan de heer Coolen heeft verleend. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel.

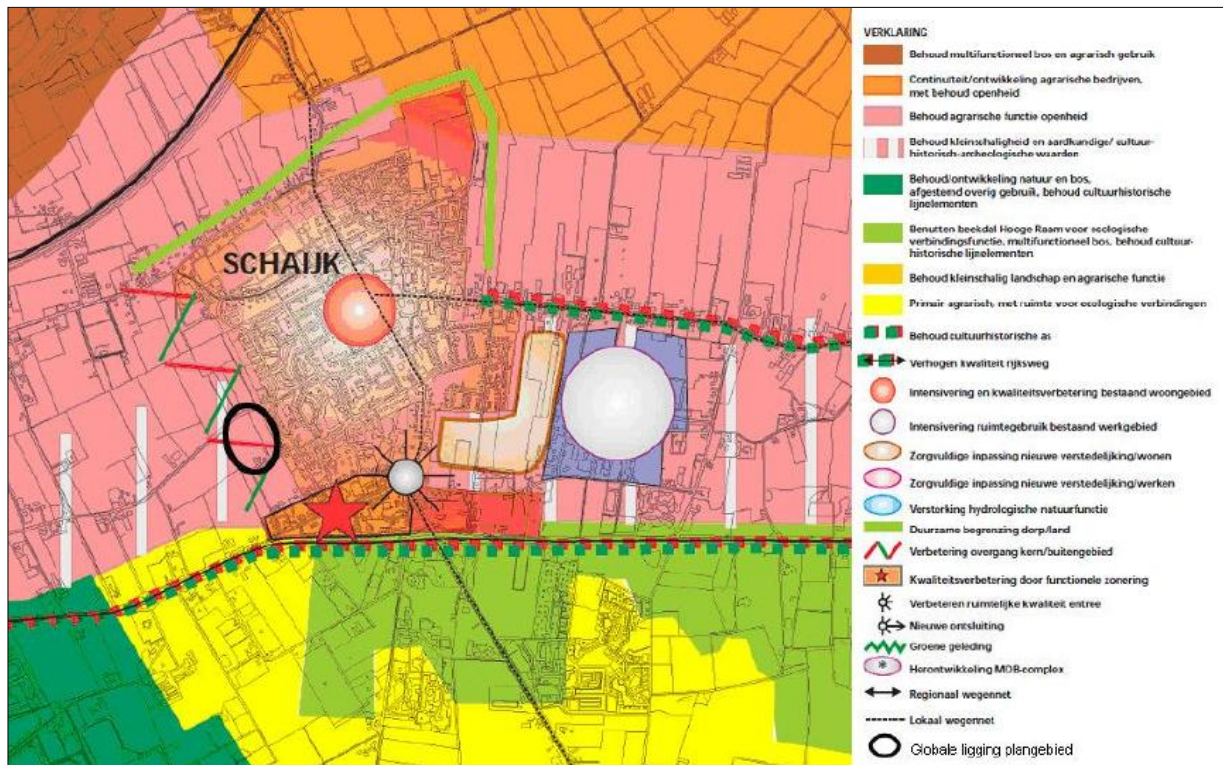
Ten aanzien van art. 3.5 van de Verordening kan worden gesteld dat de bouw van deze Ruimte-voor-Ruimte-woning geen invloed heeft op de harde plancapaciteit van woningen binnen de gemeente Landerd. Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden in het bepalen van de harde plancapaciteit in relatie tot de richtgetallen voor het aantal te bouwen woningen niet meegenomen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het projectplan zonder meer past binnen de in de Verordening Ruimte beschreven regelgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd wil met de in december 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Plus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren. Nieuwe ontwikkelingen dienen recht te doen aan de bestaande kwaliteiten maar er kan ook sprake zijn van het verbeteren van ongewenste dan wel kwalitatief minder fraaie situaties. Het buitengebied van de gemeente Landerd is onderverdeeld in 7 deelgebieden. De locatie aan het Munpad is gelegen in deelgebied 3 “Oude ontginningen van Schaijk en Reek”.



Afbeelding 4: weergave Schaijk in Structuurvisie Plus 2003

Deelgebied 3 “de oude ontginningen van Schaijk en Reek” is gelegen op de overgang van de Peelhorst naar het Maasdal en omvat door haar ontstaansgeschiedenis en ondergrond een diversiteit aan functies. Echter is de agrarische functie hier dominant.

Het gebied waar de Ruimte-voor-Ruimte-woning is gepland maakt onderdeel uit van een gebied waarvan in de structuurvisie is bepaald dat er sprake zou moeten zijn van een te verbeteren overgang van de kern Schaijk naar het buitengebied.

Met de inpassing van de nieuwe woning, kan een begin worden gemaakt van een kwalitatief hoogwaardige afronding van de kern, waarbij aan landschappelijke inpassing van het geheel extra aandacht zal worden besteed. Hierdoor wordt bereikt dat de overgang naar het Buitengebied kwalitatief gezien van een hoogwaardig niveau zal zijn.

2.3.2 Doorkijk naar de in voorbereiding zijnde Structuurvisie

De gemeente Landerd stelt in het voorjaar 2014 een nieuwe Structuurvisie voor haar grondgebied. In die visie wordt, verband houdend met dit initiatief, het volgende aangegeven:

Algemeen: goed kunnen wonen buiten de kernen

De gemeente Landerd heeft in de afgelopen jaren een eerste, succesvolle, tranche BIO-woningen afgerond. Deze regeling is per 1 juli 2011 afgeschaft. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt ligt een nieuwe gestructureerde aanpak niet voor de hand.

Individuele initiatieven op bestaande kavels zullen worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Aan initiatieven op nieuwe te realiseren bouwkavels wordt buiten de bebouwingsclusters in beginsel geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.

Op basis van het hierboven gestelde kan worden opgemerkt dat het plan uitstekend past in de nieuwe Structuurvisie van de gemeente Landerd.

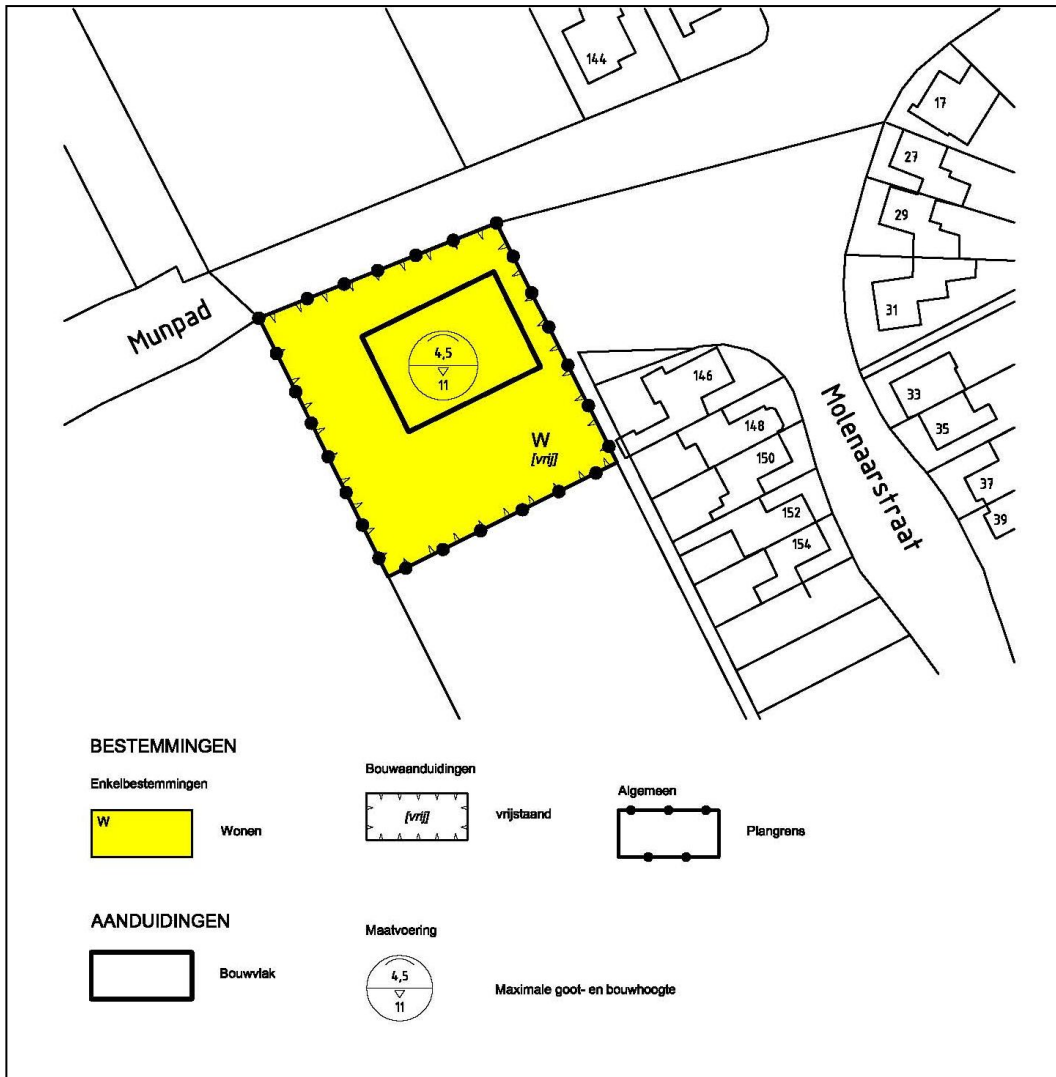
2.3.3 Gewenste planologische situatie

Duidelijk is dat om tot de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woning met bijgebouw te kunnen overgaan er in principe sprake zal moeten zijn van een bestemmingsplanwijziging.

De huidige agrarische bestemming zal worden omgezet in de bestemming "Wonen".

Middels het doorlopen van een partiële bestemmingsplan herziening op basis van art. 3.8 van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening kan deze gewenste bestemmingswijziging mogelijk worden gemaakt.

Onderstaand figuur geeft de verbeelding weer van het plangebied nadat de bestemmingswijziging is geëffectueerd.



Afbeelding 5: ontwerpbestemmingsplan voor de locatie van de familie Coolen aan het Munpad

Voor de bestemming “Wonen” zijn uiteraard regels opgenomen.

3 Integrale afweging en onderzoek

Aangezien het plangebied van de te bouwen woning is gelegen binnen het inmiddels ingetrokken bestemmingsplan "Willevenstraat", is bij het afwegen van de diverse sectorale aspecten zo mogelijk aansluiting gezocht bij de reeds bekend zijnde gegevens.

3.1 Bodem

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Willevenstraat" is er op de kavel waarop de bouw van de woning is voorzien sprake geweest van een verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Grontmij dd. 30 september 2009, kenmerk 254564 ev. 220.R001.

Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen van milieukundige aard zijn die het bouwen van een woning en het aanleggen van een tuin op deze locatie in de weg zou staan. Wel is duidelijk geworden dat het grondwater in het gebied niet gebruikt kan worden als drinkwater en evenmin kan worden gebruikt voor het besproeien van gewassen die dienen als voeding voor mens en dier.

Voor nadere bijzonderheden wordt verwezen naar het rapport wat als bijlage bij het in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan Willevenstraat is gevoegd en wat door de gemeente Landerd is goedgekeurd.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening te worden gehouden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m³) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag.

Bij hergebruik als bodem, wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

3.2 Waterparagraaf

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water.

De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten Watertoets"

Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen.

Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden.

Gesteld kan worden dat het plangebied, gelegen op een gemiddelde hoogte van 13 meter boven NAP aangemerkt kan worden als een wateroverlastvrije locatie.

Op basis van een onderzoek, verricht door Grontmij, wordt deze conclusie bevestigd: de waterdoorlatendheid in het gebied wordt als "goed" gekwalificeerd.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

In het kader van de afwegingstrits “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” is er voor gekozen om het regenwater via aan te brengen infiltratiekoffers te laten infiltreren in de bodem, voor zover het regenwater afkomstig is van de daken. Uit de als bijlage 4 bijgevoegde HNO-tool zullen de infiltratiekoffers een inhoud moeten hebben van 16 m³.

Het regenwater wat valt op de erfverhardingen die onder afschot worden aangelegd, zal rechtstreeks via de onverharde delen van het perceel worden geïnfiltreerd in de bodem.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater van de daken wordt via infiltratiekoffers in de bodem verwerkt, terwijl het vuil water van de locatie wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is er in het kader van bovengenoemde afwegingstrits gekozen voor “infiltratie”.

Concreet betekent dit dat het hemelwater van de daken via daartoe aan te leggen infiltratiekoffers zal worden geïnfiltreerd in de bodem, terwijl het hemelwater wat valt op de erfverhardingen zal afvloeien en rechtstreeks zal infiltreren in de bodem.

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen.

Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Waterschapsbelangen**

De in de beleidsnotitie “Uitwerking uitgangspunten watertoets” opgesomde waterschapsbelangen zijn allen niet aan de orde bij dit bouwplan en zodoende wordt op dit punt niet nader ingegaan.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een kleinschalig project, is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

- **Digitale Watertoets**

Er is inmiddels een digitale Watertoets beschikbaar waarin alle bovengenoemde wateraspecten van een ontwikkelingslocatie worden afgewogen. Deze Watertoets is als bijlage 3 toegevoegd.

Uit deze toets blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar de kans op inundatie vanuit het oppervlaktewater groter is dan eens in de 100 jaar.

Naar aanleiding van overleg met Waterschap Aa en Maas kan worden gesteld dat gebieden met een verhoogde kans op inundatie indicatief door het waterschap zijn aangewezen. Gekeken naar de locatie 't Munpad ong. heeft het waterschap aangegeven dat er voor het gebied geen problemen met wateroverlast bekend zijn. Hiertoe is de watertoets positief beoordeeld en hoeven er voor het bouwplan geen extra maatregelen te worden getroffen.

Naast informatie over de ligging binnen het indicatieve inundatiegebied heeft het waterschap ingestemd met de, middels de HNO-tool berekende, infiltratievoorziening van 16 m³.

3.3 Archeologie

Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.

Nota Archeologie Gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Landerd de Nota Archeologie Gemeente Landerd vastgesteld. In de nota van de gemeente Landerd worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten.



Afbeelding 6: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

Gezien echter het feit dat het plangebied gelegen is binnen categorie 6, geldt voor de locatie geen onderzoeksplicht. Het plan behoeft dan ook geen verdere toelichting omtrent archeologie.

3.4 Flora en fauna

Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Landerd geen beschermde zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen.

Ter plaatse van het plangebied is door Grontmij Nederland B.V. onderzoek verricht naar de aanwezige natuurwaarden ("Locatieonderzoek natuurwaarden, Natuur- en soortenbeleid in relatie tot aanleg Ruimte voor Ruimte project Willevenstraat Schaijk" d.d. 11 november 2009 met kenmerk 254564.ehv.211.FF02). Aanvullend is nader onderzoek gedaan naar beschermde soorten ("Aanvullend onderzoek beschermde soorten" d.d. 16 april 2010, kenmerk 254564.ehv.211.N001).

Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen op het gebied van flora en fauna zijn die het bouwen van een woning op deze locatie in de weg zouden staan.

Er zijn t.a.v. de natuurbeschermingswet en het natuurbeleid geen consequenties in het kader van de Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en EHS.

3.5 Landschappelijke inpassing

Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027

Het Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027 is een vervolg op het Landschapsbeleidsplan 2003. Dit nieuwe plan zet in op een algehele landschapsverbetering en is tevens het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren, behorende bij de ambitie van het gemeentebestuur.

In het Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027 worden de volgende doelen omschreven:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

In het Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027 is de gemeente Landerd in verschillende deelgebieden verdeeld. Per deelgebied is hierop volgend een visie opgesteld.

Deelgebied 't Munpad

De locatie aan 't Munpad ong. is gelegen in deelgebied 't Mun. Dit deelgebied is gelegen ten westen van Schaijk en bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Het is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk.

De visie voor deelgebied 't Mun is vooral gericht op het aanzetten met West-Oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren. Gekeken naar de ecologische ontwikkeling wordt ingezet op het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren. Daarnaast bestaat het idee om een foerageergebied voor bosdieren te maken tussen Herperduin en A50.

De versterking van het leefgebied van genoemde soorten dient te geschieden met behulp van het "recept" voor dit deelgebied. Het recept voor 't Mun is gericht op de aanleg van droge bosjes, droge singels en kruidenrijke zomen.

Conclusie

Om tot de gewenste landschappelijke inpassing van het bouwplan te komen is een beplantingsplan opgesteld. Het plan is als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan gevoegd, omdat de uitvoering van het beplantingsplan juridisch via de planregels verankerd is.

Bij de uitvoering van het beplantingsplan worden struweelhagen, bomen en een grote variëteit aan heesters ingeplant. Bij de vegetatiekeuze is aansluiting gezocht op de soorten zoals genoemd in het "recept" voor deelgebied 't Mun. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de visie voor deelgebied de 't Mun.

3.6 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Alle wegen in de bebouwde kom van Schaijk zijn 30 km/u. Op de weg het Munpad is momenteel maximaal 60 km/u toegestaan.

Het plangebied valt binnen de geluidszone afkomstig van deze weg en derhalve is door Peutz een akoestisch rapport opgesteld. Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting op de woning 53dBa bedraagt. Deze waarde is hoger dan de in de Wet Geluidhinder opgenomen voorkeurswaarde van 48 dBa, maar niet hoger dan de in de wet opgenomen maximale geluidsbelasting.

Conclusie

Op basis van het door Peutz opgesteld akoestisch rapport (bijlage 1) kan worden geconcludeerd dat er voor het realiseren van de woning een procedure voor een hogere grenswaarde (zoals beschreven in de Wet Geluidhinder) moet worden doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

3.7 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Een initiatief voor minder dan 1.500 woningen kan op grond van de regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden. De ruimte-voor-ruimte woning die op de locatie aan het Munpad wordt gerealiseerd, draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

3.8 Geur

De heer Coolen is voornemens om op de locatie aan het Munpad een woning te bouwen. Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

In dat kader zijn twee vragen van belang:

1. Beperkt de bouw van de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven?;
2. Is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat?

3.8.1 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied ligt het agrarische bedrijf aan het Munpad 2. Zoals uit de onderzoeken van Odournet BV van 13 december 2010 met kenmerk 20101213GRNB en van 28 januari 2011 met kenmerk 20110128GRNB blijkt dat alle geurgevoelige objecten op voldoende afstand van de veehouderij liggen en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het agrarische bedrijf aan het Munpad 2 niet wordt belemmerd.

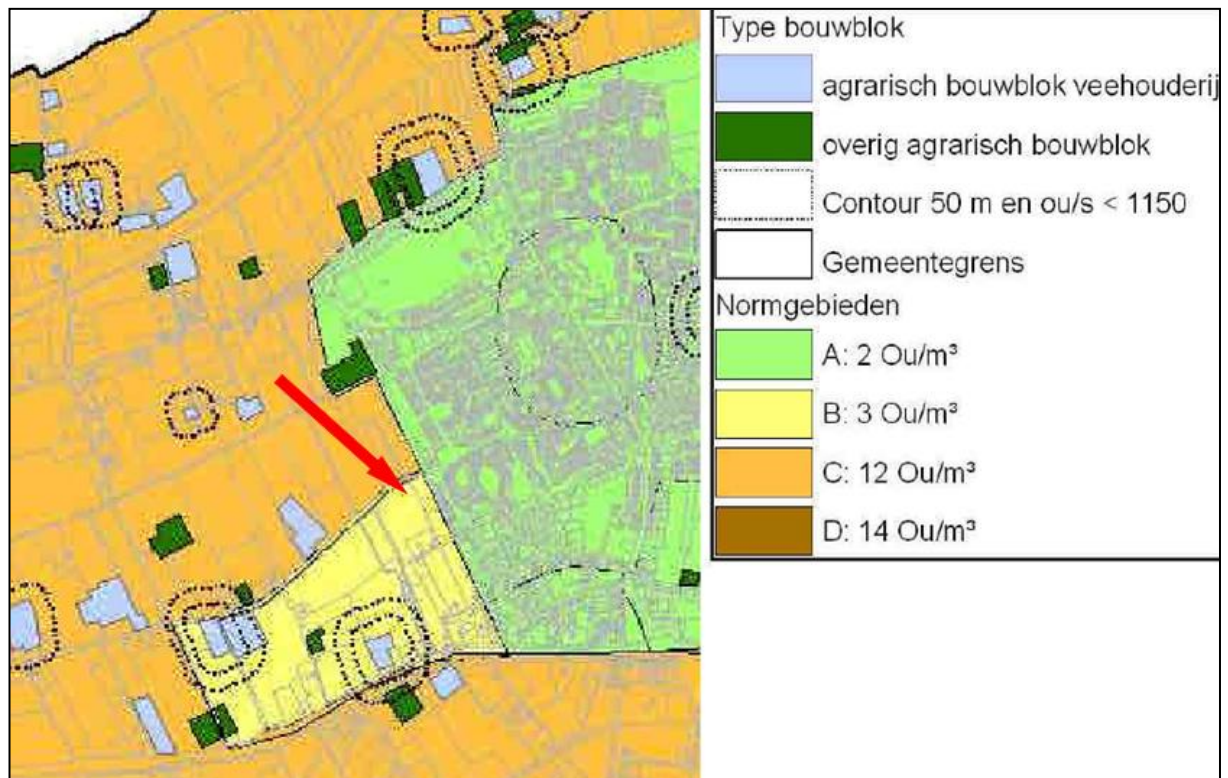
3.8.2 Woon- en leefklimaat

Op 1 januari 2007 is bij Koninklijk Besluit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Op grond van de geurwetgeving dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In dat kader is het gemeentelijk geurbeleid van toepassing. De gemeenteraad van Landerd heeft een geurgebiedsvisie opgesteld. In deze visie is vastgelegd bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de laatste evaluatie van de visie (2011) komt naar voren dat bij nabijgelegen geurgevoelige objecten in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieruit volgt dat dit voor het voorliggende initiatief ook het geval is.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning op de beoogde locatie.

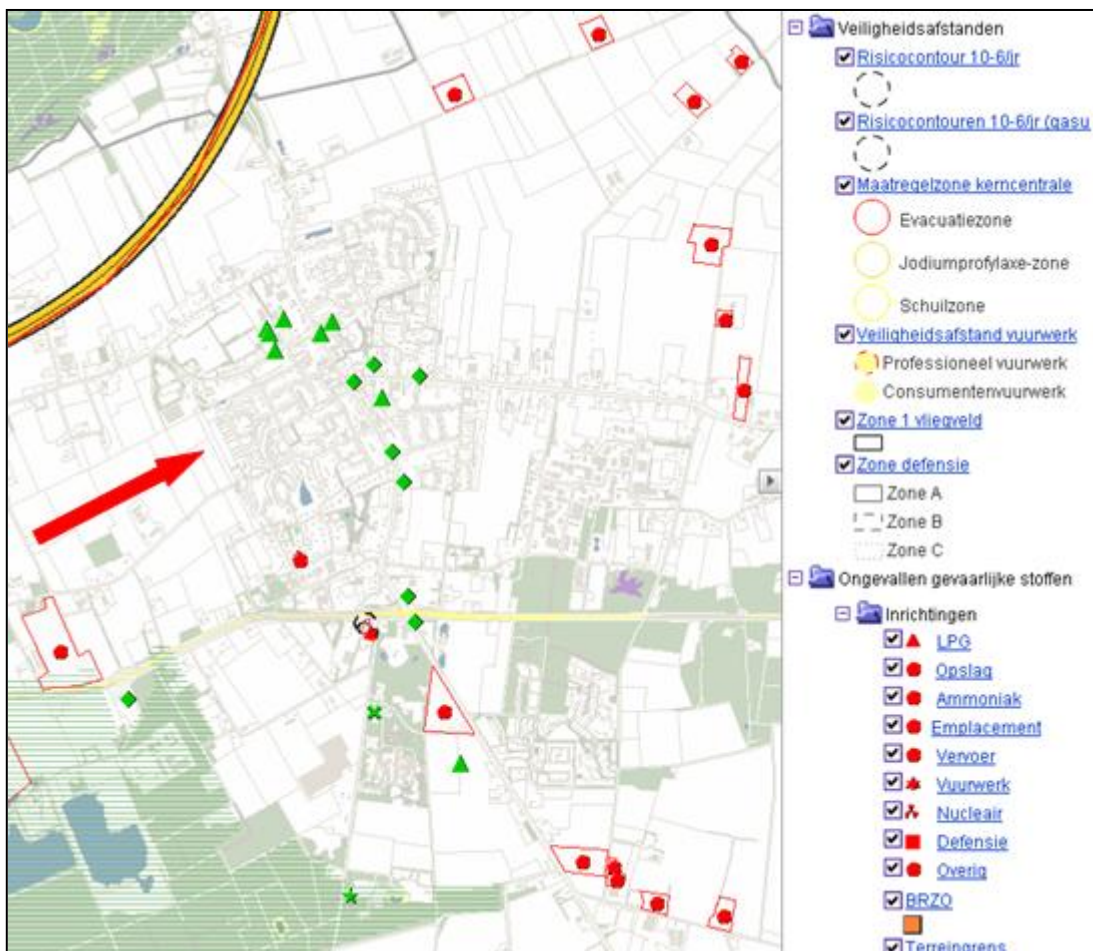


Afbeelding 7: uitsnede geurverordening Landerd

3.9 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

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.



Afbeelding 8: uitsnede provinciale risicokaart

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom de planlocatie zijn wel risicovolle inrichtingen aanwezig, echter hebben deze geen invloed op het plangebied.

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgebied van circa 325 meter levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor het plangebied.

Waterwegen en spoorwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied, evenals hogedrukaardgastransportleidingen, K1-, K2-, K3-brandstofleidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen.

Wat betreft externe veiligheid vormt dit geen belemmeringen voor de planontwikkeling en hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

4 Planbeschrijving

4.1 Aanleiding

In het verleden heeft de familie Coolen als eigenaar van het perceel Schaijk, sectie C nummer 5255, zaken gedaan met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte om een grootschalig plan voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een aantal reguliere woningen in het plangebied Schaijk-West mogelijk te maken.

Het plangebied is bekend onder de naam bestemmingsplan "Willevenstraat".

In dit plangebied zou conform de overeenkomst tussen de Ontwikkelingsmaatschappij en Coolen door partij Coolen tot de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogen worden overgegaan.

Inmiddels is het duidelijk dat het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan Willevenstraat niet mogelijk is vanwege de overschrijding van de gemeentelijke woningbouwopgave voor wat betreft de reguliere woningbouw.

Dit heeft geleid tot ontbinding van de hierboven genoemde overeenkomst en op basis van dit gegeven heeft de heer Ties Coolen dan ook het plan opgevat op de oorspronkelijk in eigendom zijnde kavel Schaijk, sectie C nummer 5255 zelf over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte-woning met bijgebouw.

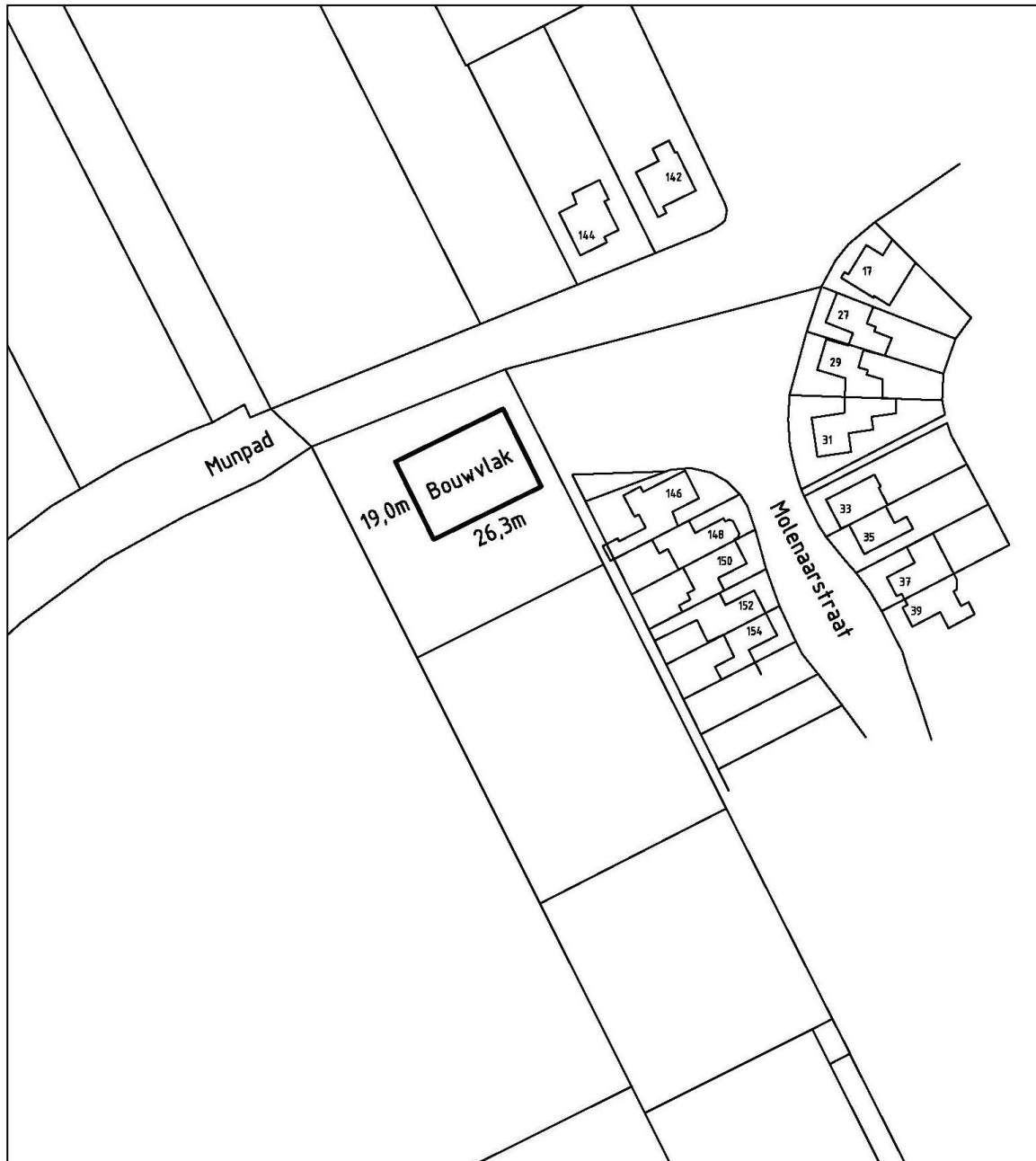
Duidelijk is dat deze ontwikkeling ruimtelijk niet op bezwaren kan stuiten, omdat uit het voorontwerpbestemmingsplan "Willevenstraat" blijkt dat het plangebied Schaijk-West uitermate geschikt is voor de bouw van dit soort woningen en de beoogde locatie dus als ruimtelijk aanvaardbaar is gekwalificeerd.

Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden immers met name vaak in het overgangsgebied tussen sterk stedelijk gebied en het buitengebied gesitueerd.

Dit bestemmingsplan dient te worden beschouwd als de onderlegger voor het voeren van een partiële herziening (art. 3.8 nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening) om te komen tot de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning met bijgebouw op voornoemd perceel.

Middels onderstaande afbeelding kan een beeld worden gevormd van de locatie, de oppervlakte van het perceel (ca. 2.275 m²) en het bouwvlak (ca. 500 m²) waarbinnen de woning en het bijgebouw dienen te worden gerealiseerd.

Op onderstaand kaartfragment is het gewenste bouwvlak en erfgrens voor de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woning met bijgebouw schematisch weergegeven.



Afbeelding 9: bestaande situatie incl. nieuw bouwvlak en erf grens

Foto's bestand perceel:



Afbeelding 10: foto bestand perceel



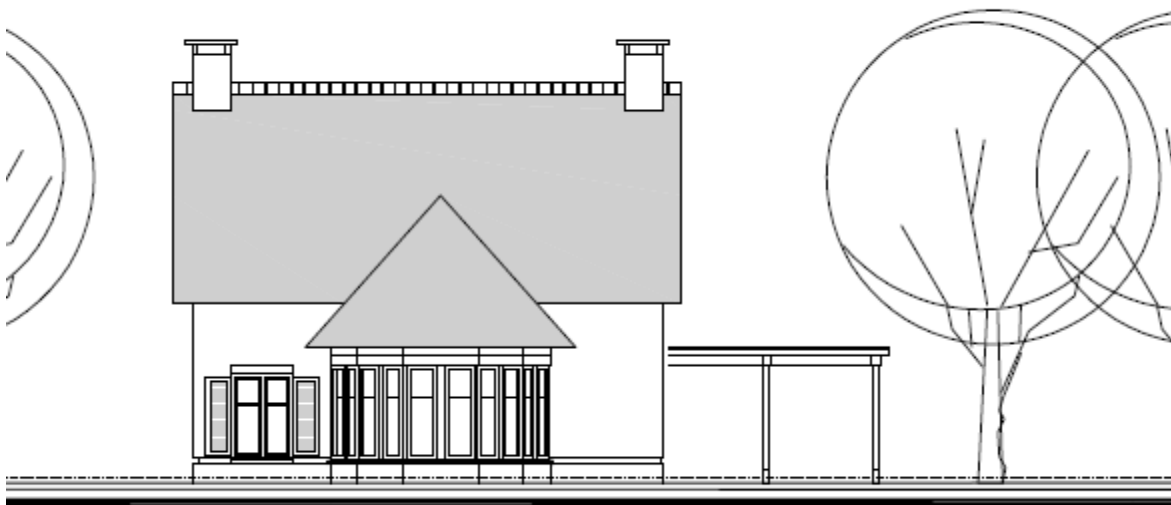
Afbeelding 11: foto bestand perceel incl. oprit

4.2 Projectbeschrijving

Het voornemen van de familie Coolen is om op kavel Schaijk, sectie C nummer 5255 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte-woning met een goothoogte van 4,0 meter en een nokhoogte van 9,08 meter. Het voorgenomen bijgebouw heeft een goothoogte van 2,715 meter en een nokhoogte van 6,0 meter.



Afbeelding 12: voorgevel RvR woning en bijgebouw



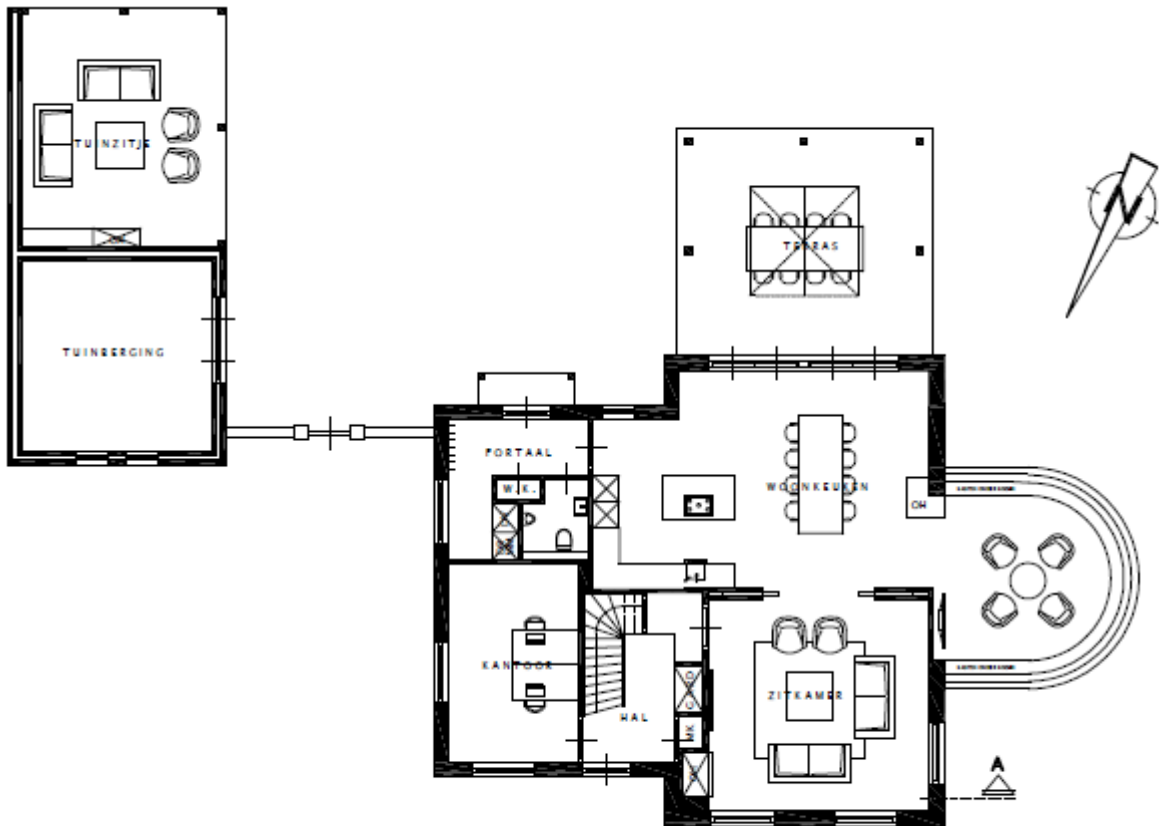
Afbeelding 13: rechter zijgevel RvR woning



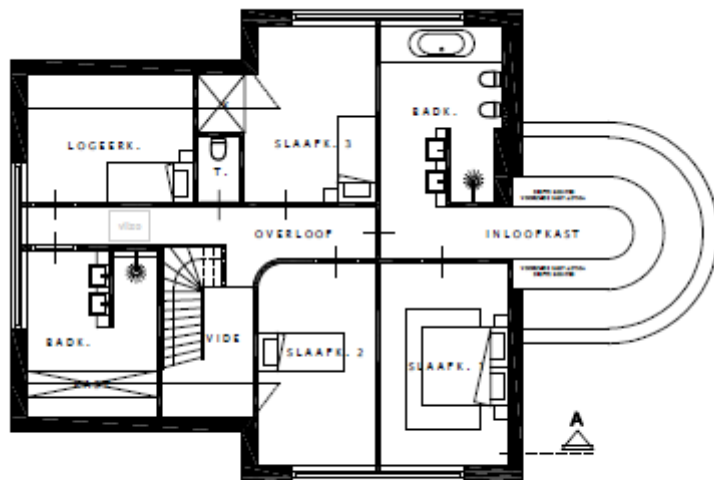
Afbeelding 14: achtergevel RvR woning en bijgebouw



Afbeelding 15: linker zijgevel RvR woning



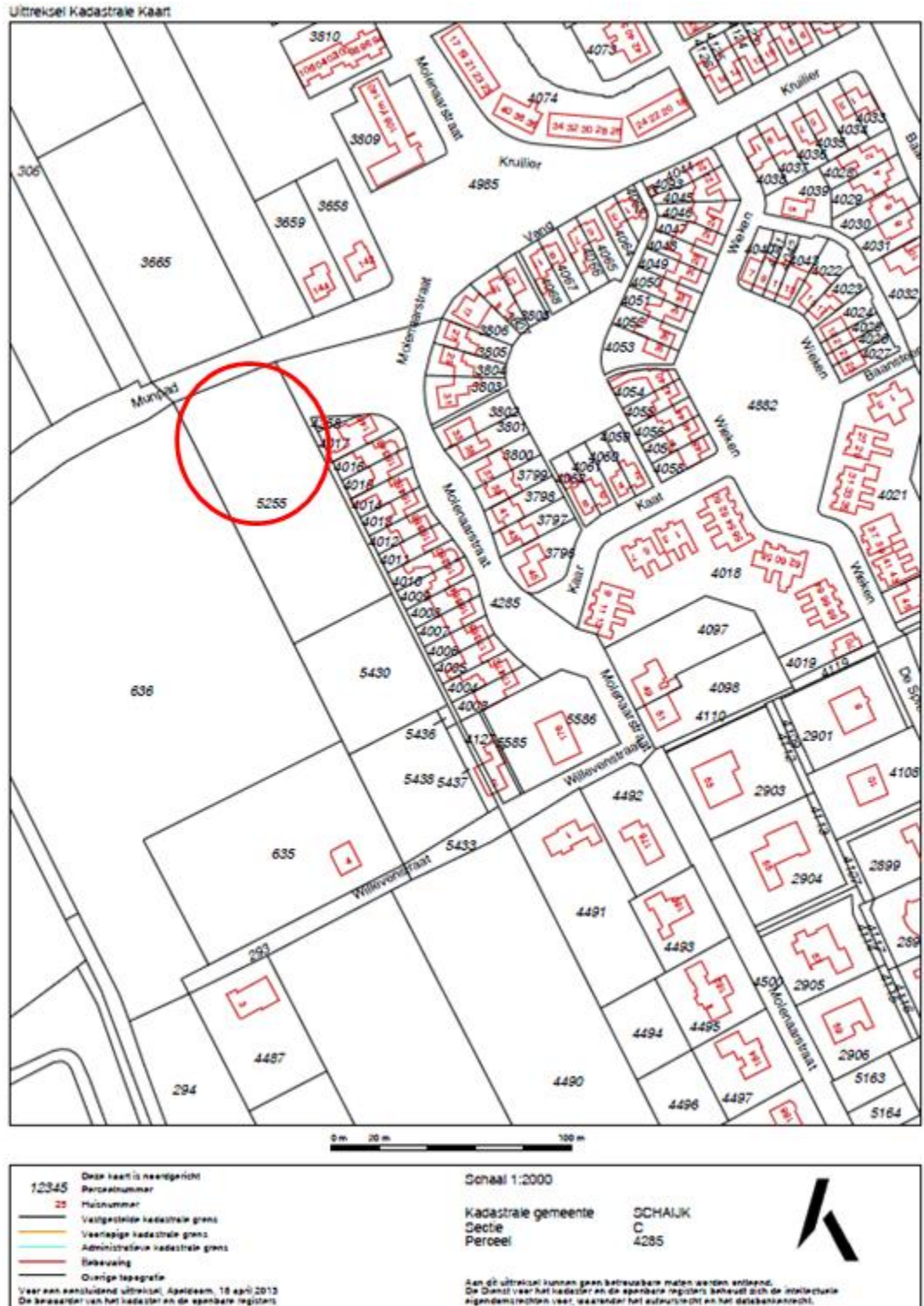
Afbeelding 16: begane grond RvR woning



Afbeelding 17: eerste verdieping RvR woning

4.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan het Munpad te Schaijk. Het perceel waarop de Ruimte-voor-Ruimte-woning is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie C, kavelnummer 5255.



Afbeelding 18: kadastrale kaart m.b.t. het Munpad te Schaijk

4.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het perceel zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit welke zal worden aangetakt op het Munpad.



Afbeelding 19: locatie toekomstige inrit



Afbeelding 20: reeds deels aangelegde inrit

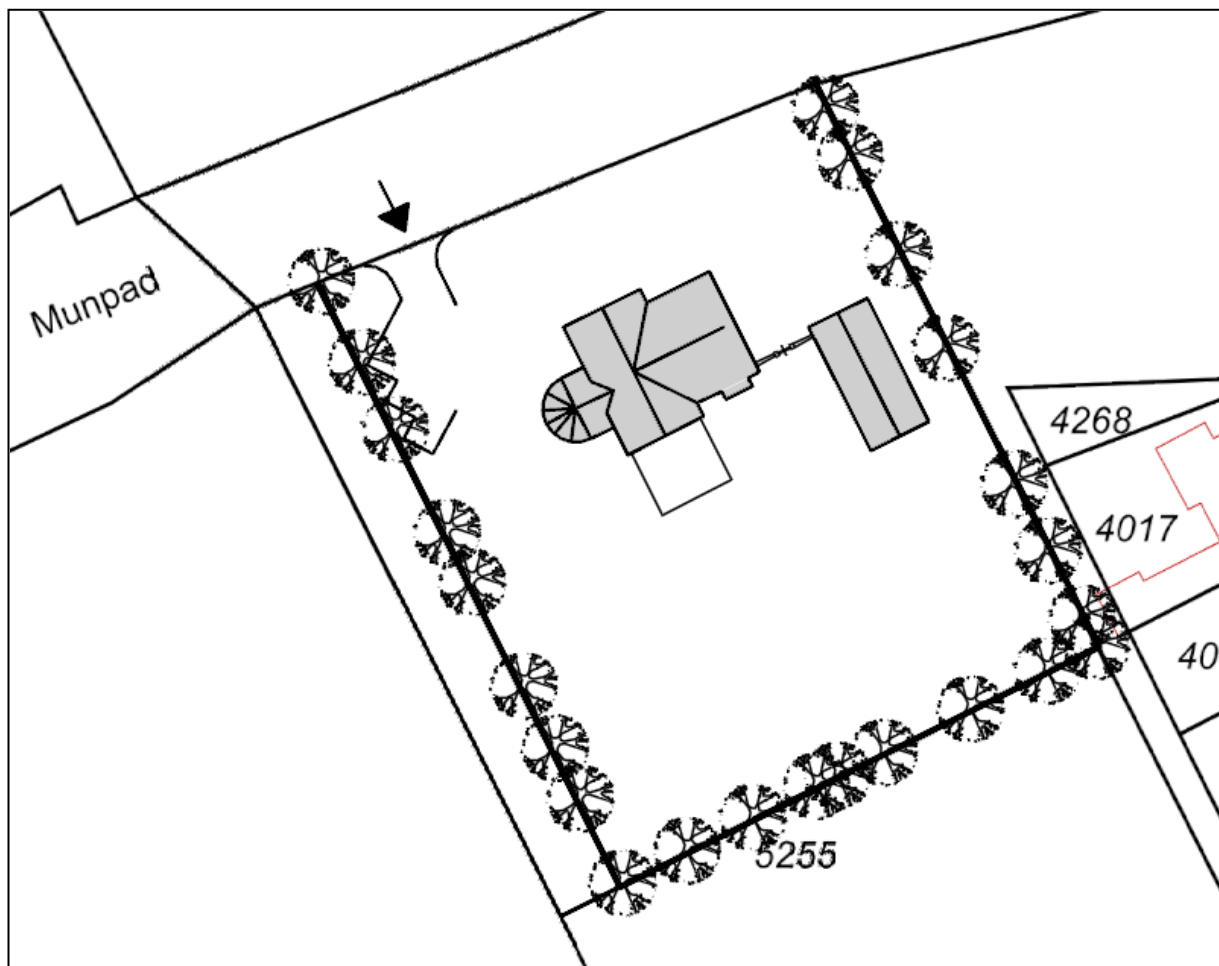
4.5 Mobiliteit en parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt 28-01-2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de "Parkeernormen Landerd 2012".

De volgende berekening kan worden gemaakt:

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Gezien het feit dat er drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, kan met recht worden gesteld dat aan de norm is voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.



Afbeelding 21: parkeren op eigen terrein

5 Uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer Coolen ter hand genomen en is economisch zonder meer uitvoerbaar.

Bij het doorlopen van een procedure voor een partiële herziening van een bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Tussen de gemeente Landerd en de heer Coolen wordt in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst afgesloten waarin een passage is gewijd aan kostenverhaal van aan het project toe te rekenen kosten, waarbij ook is bepaald dat een succesvolle planschadeclaim voor rekening van de initiatiefnemer komt.

6 Procedure

Wettelijk vooroverleg

In het kader van wettelijk vooroverleg dienen twee partijen te worden geconsulteerd: de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Uit de als bijlage 3 toegevoegde Watertoets volgt dat aan de eisen die Waterschap Aa en Maas stelt wordt voldaan.

In een eerder stadium is het inmiddels ingetrokken bestemmingsplan "Willevenstraat" aan de provincie voorgelegd. De hierop door de provincie ingediende reactie richt zich uitsluitend op de reguliere woningen in het plangebied. Hieruit kan worden afgeleid dat met de realisatie van een ruimte voor ruimte woning in het gebied geen provinciale belangen worden geschaad. Om deze reden heeft voor onderhavig bestemmingsplan niet opnieuw overleg plaatsgevonden.

Zienswijzen

Zoals aangegeven, zal het bouwplan middels een partiële herziening worden geëffectueerd.

Op de voorbereiding van deze procedure is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit als bedoelt in artikel 3.8 WRO gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode van ter inzage legging, kunnen er zienswijzen kenbaar worden ingebracht.