

# Bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'

Gemeente Landerd

Ontwerp



# Bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'

Gemeente Landerd

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07587.082997_5
Datum:	22 april 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw M. Maas
Projectteam BRO:	Corianne Verberne, Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans
Concept:	februari 2015, 19 maart 2015
Voorontwerp:	16 juni 2015
Ontwerp:	april 2016
Vaststelling:	
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	6
2.3 Functionele karakteristiek	8
2.4 Verkeer en parkeren	8
<b>3. TOELICHTING OP HET PLAN</b>	<b>10</b>
3.1 Beoogde situatie	10
3.2 Beeldkwaliteit	14
3.3 Groen	16
3.4 Alternatieven	16
3.5 Effectenanalyse	17
3.6 Verkeer en parkeren	19
3.7 Duurzaamheid/ zuinig ruimtegebruik	21
<b>4. TOELICHTING OP DE REGELS</b>	<b>22</b>
4.1 Algemeen	22
4.2 Regels	23
<b>5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA</b>	<b>28</b>
5.1 Rijksbeleid	28
5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	28
5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
5.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	30
5.2 Provinciaal en regionaal beleid	33
5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	33
5.3 Gemeentelijk beleid	36
5.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	36
5.3.2 Bestemmingsplan Kom Schaijk 2014	41
5.3.3 Woonvisie	41
5.3.4 Mantelzorg	43

5.3.5 Beleidsplan recreatie en toerisme	43
<b>6. VERANTWOORDING</b>	<b>45</b>
6.1 Milieuaspecten algemeen	45
6.2 Waterhuishouding	45
6.3 Bodem	48
6.4 Waarden	49
6.4.1 Cultuurhistorie	49
6.4.2 Archeologie	50
6.5 Flora en fauna	50
6.5.1 Beleidskader	50
6.5.2 Resultaten quickscan	52
6.6 Bedrijven en milieuzonering	53
6.7 M.e.r.-beoordeling	54
6.8 Defensie	55
6.9 Akoestiek	56
6.10 Luchtkwaliteit	59
6.11 Externe veiligheid	60
6.12 Geur	60
<b>7. HANDHAVING</b>	<b>63</b>
7.1 Beleidskader	63
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	63
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	64
<b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>65</b>
<b>9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>66</b>
9.1 Inspraak en vooroverleg	66
9.2 Zienswijzeprocedure	67

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Effectanalyse
- Bijlage 2: Verkeersaspecten
- Bijlage 3: Parkeerbalans
- Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Bodemonderzoeken
- Bijlage 6: Geluidsonderzoeken
- Bijlage 7: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 8: Nota vooroverleg en inspraak

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Schaijk is een levendige kern, gelegen in een aantrekkelijke omgeving. Maar het centrum van Schaijk is aan vernieuwing toe. Vanuit de bevolking en belangengroepen in Schaijk klinkt al jaren een sterke roep om vernieuwing van het centrum. Om de leefbaarheid naar de toekomst toe te behouden is clustering nodig. Een samenhangend centrum ontbreekt. Winkels zijn niet geconcentreerd gelegen, maar liggen te verspreid in de kern. Er is een toenemende leegstand van winkels. Concentratie en vernieuwing is nodig om de kern een nieuwe goede impuls te geven. De leegstaande winkelpanden in het centrum bieden kansen voor de herontwikkeling van het centrum. Deze vernieuwing wordt nodig geacht om de leefbaarheid naar de toekomst te behouden.

De gemeente Landerd werkt al meerdere jaren samen met lokale partijen aan de herontwikkeling van het centrum van Schaijk. Eind 2013 heeft de gemeenteraad van Schaijk ingestemd met de Ontwikkelingsvisie voor Centrumplan Schaijk. Deze ontwikkelingsvisie is verder uitgewerkt en in juni 2014 is de gemeente Landerd samen met enkele private partijen gekomen tot de uiteindelijke ontwerpen voor het Centrumplan Schaijk. Met de ontwikkeling van het project krijgt Schaijk een nieuw dorpshart.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (vastgesteld 3 juli 2014) betreft een herziening van verouderde bestemmingsplannen en legt de op dat moment feitelijke situatie vast, maar biedt nog geen planologisch kader om de ontwikkelingen zoals voorgestaan in de Ontwikkelingsvisie en het Centrumplan ook daadwerkelijk te kunnen vergunnen en realiseren. In de inleiding van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' staat wel al aangegeven dat de ontwikkeling van het centrumplan te zijner tijd een eigen bestemmingsplan krijgt.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' wordt de ontwikkeling van het centrumplan planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in Schaijk. De noordelijk begrenzing wordt gevormd door de Pastoor van Winkelstraat. In het oosten grenst het plangebied aan het Europaplein. De zuidelijke plangrens bestaat uit de Jan Oliemeulenstraat en de westelijke uit de Schutsboomstraat. In figuur 1 is het plangebied omkaderd. Uit deze figuur blijkt dat er gronden zijn die niet tot de ontwikkeling op zich behoren maar vanwege een 'logische' plangrens wel binnen voorliggend bestemmingsplan vallen. Deze delen waar geen ontwikkeling aan

verbonden is worden conserverend bestemd. Het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' is dan ook deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht.



Figuur 1.1. Plangebied omkaderd (bron: maps.google.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Totdat het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' in werking treedt geldt het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' voor de gronden binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2014.



## **2. BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Ontstaansgeschiedenis**

De kern Schaijk kent zijn oorsprong op de rand de Peelhorst. Het dorp is gegroeid langs een aantal wegen en paden. Deze wegen en paden betreffen onder andere de Runstraat en Schutboomstraat (noord-zuid). In westelijke richting sluit de Zandstraat hierop aan, vanuit het oosten is dit de Pastoor van Winkelstraat. Waar de Runstraat en Pastoor van Winkelstraat samenkomen, is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Net als veel kleiner dorpen en kernen kreeg Schaijk vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw te maken met planmatige uitbreidingswijken. Rondom het centrum werden eerst kleinere en later ook grotere plannen tot uitvoering gebracht. Deze uitbreidingen hebben geleid tot het huidige Schaijk.

### **2.2 Ruimtelijke karakteristiek**

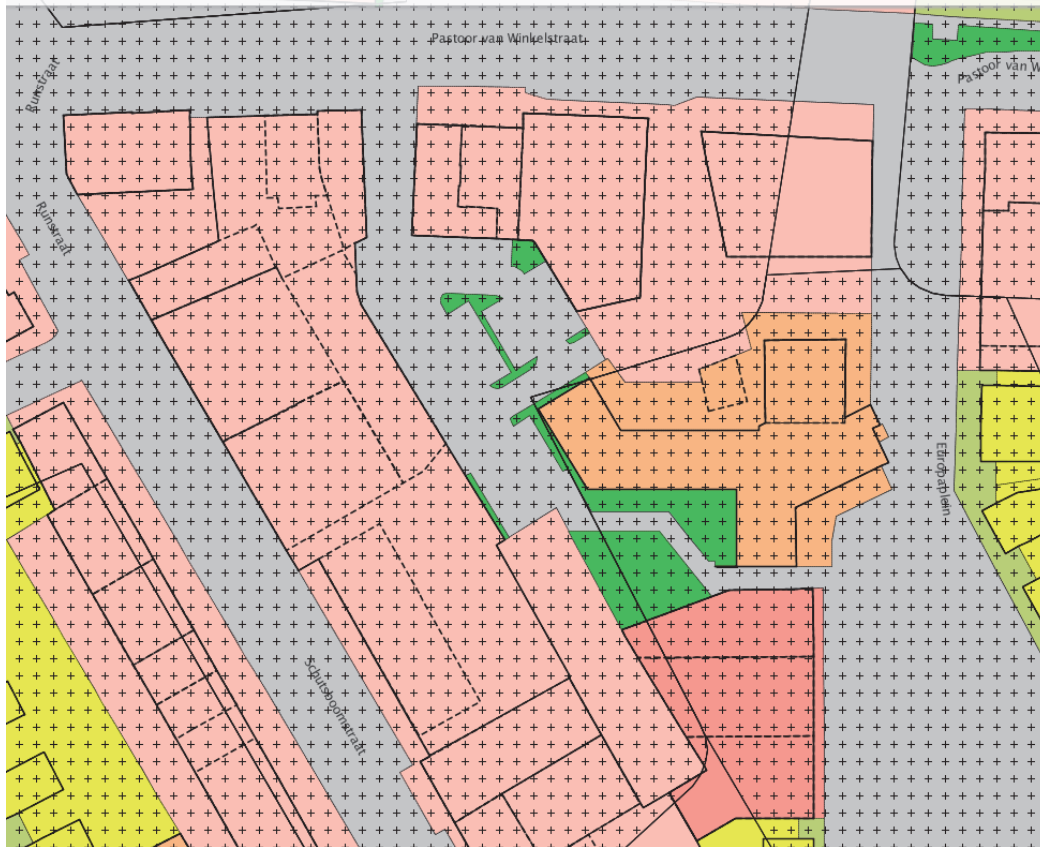
Schaijk bestaat uit een aantal historische bebouwingslinten. Achter deze linten zijn hoofdzakelijk planmatige aangelegde woonbuurten gelegen. Het plangebied ligt in feite ingeklemd tussen twee van deze historische bebouwingslinten: de Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat. De (groene) ruimte tussen het Europaplein en de achterkanten van bebouwing aan de historische linten vormt het centrum van het plangebied.

Deze (groene) ruimte tussen het Europaplein en de historische linten kent aan de zijde van het Europaplein een kleinschalige groene, parkachtige inrichting en is via een voetgangerspadje verbonden met het stenig ogende parkeerterrein van de EMTÉ-supermarkt. Het parkeerterrein oogt rommelig en onoverzichtelijk. Dit wordt veroorzaakt door de vele wisselingen in de positie van de bebouwingwand, wisselingen in afgesloten privégebieden en openbare gebieden en het wisselende open en besloten karakter van de bebouwing aan deze ruimte (soms achterkant en soms juist entree).

De gebouwen die aan het Europaplein liggen zijn met hun voorkant duidelijk op deze open ruimte georiënteerd. Hierdoor vormt het plein een bepalend element binnen het plangebied.

Langs de Pastoor van Winkelstraat en de Schutsboomstraat staan verschillende gebouwen qua maat en schaal. Ook deze zijn voor het overgrote deel georiënteerd op de straten. De bebouwing is een mengmoesje van meer historische gebouwen en gebouwen uit de periode van planmatige uitbreiding/ inbreiding.

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Openbaar groen is in kleine mate aanwezig, het gaat dan vooral om bomen langs de wegen en in het groene binnenterrein tussen het Europaplein en de parkeerplaats van de EMTÉ-supermarkt.



Afbeelding 2.1: uitsnede vigerend bestemmingsplan met centrum- en gemeente bestemmingen binnen plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 2.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied heeft gemengd karakter. Er zijn enkele detailhandelsvoorzieningen in het plangebied aanwezig, naast vormen van (maatschappelijke) dienstverlening en wonen. Binnen het plangebied staan twee panden leeg. Dit betreft de panden op de voormalige boerenbondlocatie en de voormalige PLUS-supermarkt.

Hieronder een overzicht van de huidige functies<sup>1</sup>:

Adres	Functie	Huidige Bestemming (en aanduidingen)
Europaplein 2	Kinderdagverblijf, kantoren en dienstverlenende bedrijven	Gemengd
Pastoor van Winkelstraat 12	Wonen	Centrum (met wonen op begane grond)
Pastoor van Winkelstraat 14	Wonen	Centrum (met wonen op begane grond)
Pastoor van Winkelstraat 16	Voormalige supermarkt (leegstaand) met bovenwoningen	Centrum (incl. supermarkt en wonen op verdieping)
Schutsboomstraat 1-3a	Supermarkt (EMTE) met bovenwoning	Centrum (incl. supermarkt en wonen op verdieping)
Schutsboomstraat 7	Wonen	Centrum (met wonen op de begane grond)
Schutsboomstraat 9	Voormalige Boerenbond (leegstaand)	Centrum (incl. de opslag en verkoop van vuurwerk)

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Deze twee wegen vormen de belangrijke ontsluitingswegen voor de gehele kern Schaijk. Via deze wegen kan men de achterliggende woonwijken bereiken of juist de kern verlaten en het buitengebied of andere kernen en wegen bereiken. De route Schutsboomstraat – Europaplein – Pastoor van Winkelstraat en vice versa wordt iets minder intensief gebruikt.

---

<sup>1</sup> Stand: februari 2015.

### **Parkeren**

Het parkeren vindt verspreid over het plangebied plaats. Zo wordt er langs de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat geparkeerd (haaks- en langsparkeren). De grootste parkeerterreinen bevinden zich aan het Europaplein en op het binnenterrein – bereikbaar vanaf de Schutsboomstraat – ter hoogte van de EMTÉ-supermarkt.

Door dat er binnen het plangebied verschillende locaties zijn waar geparkeerd kan worden is er geen heldere parkeerstructuur aanwezig.

### 3. TOELICHTING OP HET PLAN

Het doel van het Centrumplan Schaijk is het bundelen van de bestaande winkels in het centrum zodat Schaijk haar functie als boodschappendorp behoudt en hierdoor de leefbaarheid naar de toekomst is gegarandeerd. Het plan geeft invulling aan de wensen van de raad en andere belangengroepen voor het realiseren van een dorpshart in Schaijk, nabij het centrum. Daarnaast staat er in het vigerende bestemmingsplan Kom Schaijk de bundelingsgedachte (het bij elkaar brengen en houden van voorzieningen) vermeld. Ook die gedachte is vertaald in het voorliggende plan.

In dit hoofdstuk wordt het plan toegelicht.

#### 3.1 Beoogde situatie

##### Stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwe verbindingen tussen de Schutsboomstraat, Europaplein en de Pastoor van Winkelstraat vormen de dragers van het plan. Tegenover de Phoenix ontstaat een plein-vormige ruimte. Ditzelfde geldt voor de nieuwe ruimte tussen Blok 2 en het huidige Kruidvatgebouw. Deze ligt parallel aan de Schutsboomstraat. Belangrijk is de wand van de AH die de verbinding vormt naar het Europaplein. Deze zijde is nadrukkelijk als voorkant ontworpen om het Europaplein nu een volwaardig onderdeel te laten zijn van het centrum.

Het nieuwe centrumgebied krijgt een eigen afwerking met nieuw straatwerk, mooie groenpartijen en Leibomen die het hele gebied omzomen. Naast de nieuwe delen worden ook bestaande delen aangepakt. Zo krijgt het Europaplein nieuwe bestrating en nieuwe groeninrichting en krijgt de Pastoor van Winkelstraat een nieuwe inrichting met speciale verlichting voor historische gebouwen.

Bij het ontwerpen van de bouwdelen is gekozen voor een kleinschalige opdeling van bouwdelen. Hierdoor ontstaat een architectuur van kleine elementen. Panden staan 'met de voeten op de grond'. Boven- en onderkanten zijn nadrukkelijk met elkaar verbonden en gebouwen hebben verschillende kleuren en dakvormen. In de ontstaansgeschiedenis van Schaijk is vooral te zien dat panden naast elkaar zijn ontstaan. Geen gevelwanden, maar losse volumes met een duidelijke nevenschikking. In de uitwerking van de drie bouwdelen is dus gezocht naar verschillende kapvormen en richtingen.

In de nieuwe centrale ruimte heeft elk bouwdeel een eigen verticaal accent gekregen. In Bouwdeel 1 is de hoofdentree van AH op de hoek gelegd, met een hoge vide met veel glas aan twee zijden. Bouwdeel 2 krijgt een verticaal accent in de kopgevel door middel van een verhoging van de dakgoot. En het torengedouw krijgt een torentje van 18 meter

hoogte. Deze toren ligt in de zichtlijn vanaf de Phoenix en is een antwoord op de torens van Schaijk, gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat: de toren van het kerkgebouw en de toren het raadhuisgebouw.

Elk blok is dus 'verkruid' in losse elementen en elk element heeft een eigen richting. Lopend door het centrum zal na elke hoek weer iets nieuws ontstaan, waardoor het gebied boeiend blijft. De gevel, goot- en noklijnen verspringen licht om kleine verschillen te laten ontstaan.

### **Planbeschrijving**

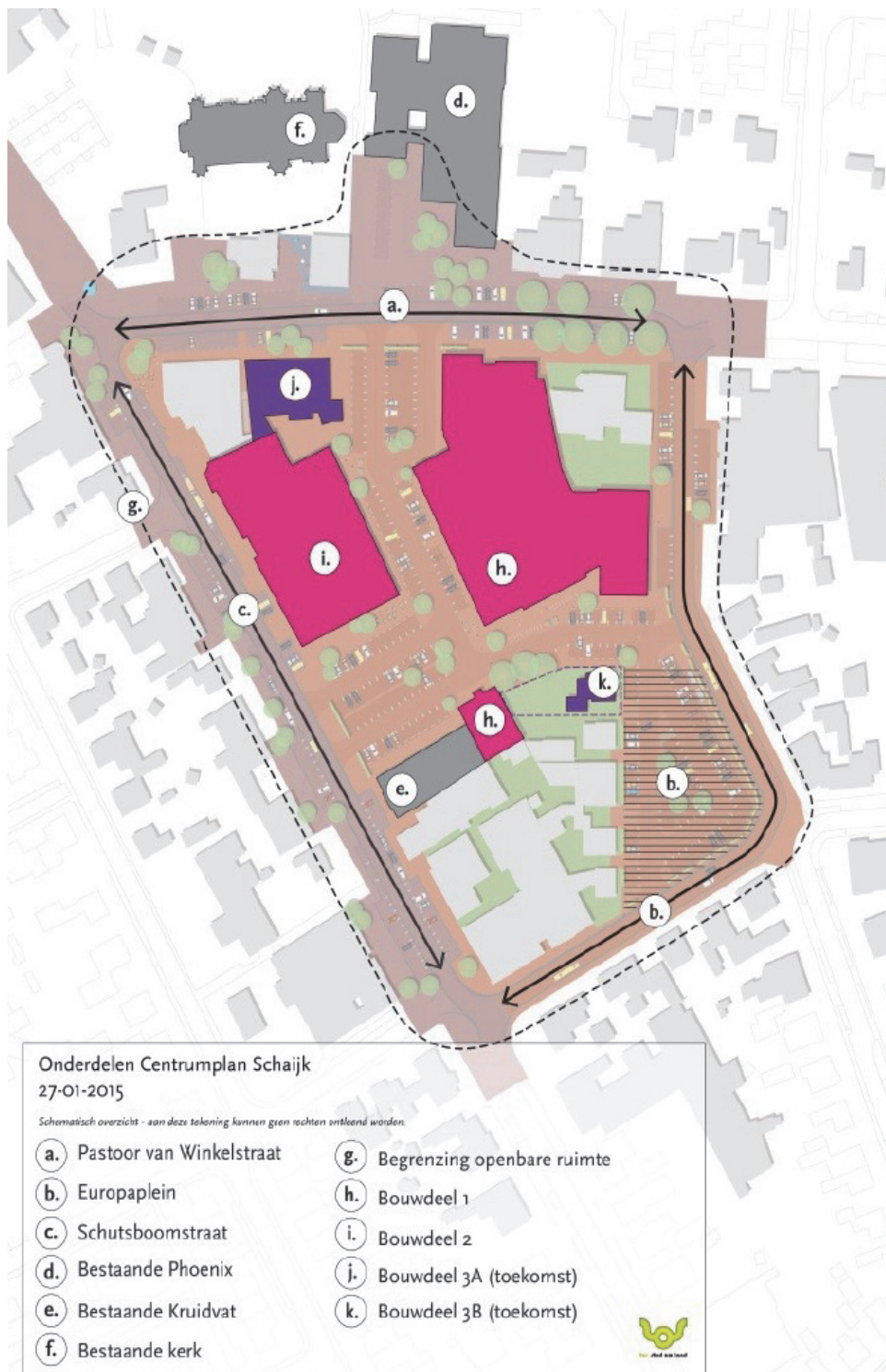
Het centrumplan voorziet in het herstructureren van het centraal in Schaijk gelegen gebied tussen de hoofdassen Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat en het Europaplein. De Pastoor van Winkelstraat wordt ervaren als het historische centrum van Schaijk, mede vanwege de historische bebouwing. Aan de hoofdassen bevinden zich enkele winkelpanden, waaronder de EMTÉ-supermarkt, enkele momenteel lege winkelpanden (Plus, Boerenbond) en het voormalige gemeentekantoren. Het gebied kent momenteel een weinig aantrekkelijke uitstraling.

Per saldo bevat het nieuwe bestemmingsplan Centrumplan Schaijk:

- Een toevoeging van circa 400 m<sup>2</sup> bvo winkeloppervlak;
- Een afname van circa 1.440 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte (kantoren e.d.);
- Een toename van circa 45 woningen/appartementen;
- Het oude gemeentehuis met een vloeroppervlak van 1.440 m<sup>2</sup> wordt gesloopt.

In hoofdlijnen omvat dit bestemmingsplan de planologische kaders voor de volgende ontwikkelingen:

- de woning aan de Schutsboomstraat 7 e.o. en de Boerenbond aan de Schutsboomstraat 9 e.o. zullen gesloopt worden. Op deze locatie vindt de nieuwbouw plaats voor de EMTÉ supermarkt met nieuwe commerciële ruimten en daarboven 13 woningen. Ook wordt er een verbinding gelegd tussen de Schutsboomstraat en het Europaplein, deze verbinding betreft nieuwe openbare ruimte.
- Tussen Schutsboomstraat 11 en Europaplein 4 wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een torentje met commerciële ruimte en 2 woningen.
- Het pand (oude gemeentehuis) aan het Europaplein, Pastoor van Winkelstraat 12 en 14 en een appartement boven de huidige Plus supermarkt aan de Pastoor van Winkelstraat worden gesloopt. Ter plaatse van de vrijkomende gronden komt een supermarkt met daarboven 36 woningen. Eén woning wordt mogelijk ingezet als sociale ruimte voor het personeel van Albert Heijn.
- Tussen de nieuwe ontwikkelingen wordt openbare ruimte gecreëerd welke aansluit op het bestaande Europaplein. Deze heeft dan betrekking tot parkeren, ontsluitingsmogelijkheden en groen van het gebied. De mogelijkheid tot het houden van de weekmarkt op het Europaplein blijft bestaan.



Figuur 3.1 Centrumplan Schaijk (rode delen zijn nieuwe gebouwen; de onderdelen i. en h. worden mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan)

De eerste twee bouwdeelen worden hierna beschreven. Voor het bouwdeel 3A en 3B geldt dat er op dit moment nog geen initiatieven zijn, mocht dat de komende jaren op gang komen dan zal daar een apart bestemmingsplan voor worden opgesteld. In figuur 3.1 is het plan voor de eerste 2 bouwdeelen (aangeduid met de letters h. en i.) afgebeeld.

### Bouwdeel 1

Dit bouwdeel bestaat uit twee gebouwen:

- één gebouw (noord) voor een supermarkt van circa 1.560 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo), circa 1.058 m<sup>2</sup> bvo aanvullende winkels en 36 appartementen verdeeld over de 1e en 2e verdieping. Daarnaast komen er minimaal 10 inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen.
- één kleiner gebouw (zuid), op het terrein achter de Kruidvat, met circa 219 m<sup>2</sup> bvo winkel (op de begane grond) en twee appartementen verdeeld over 2 lagen.

### Bouwdeel 2

Het tweede bouwdeel bevat circa 285 m<sup>2</sup> bvo nieuwe winkels, maximaal 35 m<sup>2</sup> bvo uitbreiding supermarkt, 13 appartementen over de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping en minimaal 10 inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen. Het laden en lossen van de EMTÉ vindt straks inpandig plaats vanaf de Schutsboomstraat.

### Openbare ruimte

De gemeente zal (delen van) de Pastoor van Winkelstraat, Schutsboomstraat en Europaplein opnieuw gaan inrichten, alsmede het nieuwe binnengebied van Centrumplan Schaijk. Hiermee krijgt het centrum van Schaijk een kwalitatief goede openbare ruimte: een mooi gebied, een ontmoetingsplek voor de inwoners van Schaijk. De Pastoor van Winkelstraat wordt zodanig ingericht dat het mogelijk wordt om hier de evenementen van Schaijk te organiseren zoals kermis, carnaval etc. De Pastoor van Winkelstraat blijft toegankelijk voor autoverkeer, zoals nu ook het geval is.

Het Europaplein (de weg) en de Schutsboomstraat / Runstraat krijgen meer het profiel van een doorgaande weg; gericht op de ontsluiting van Schaijk. De wegen blijven 30 km/uur. Het middengebied van het nieuwe dorpshart wordt ingericht als parkeerterrein, voor bezoekers in het gebied, dus met een nog lagere snelheid. Dit binnengebied is niet bedoeld als (snelle) doorgaande weg. De realisatie van de openbare ruimte gebeurt fasegewijs, tijdens en na de bouw door de private partijen. Het centrum moet bereikbaar blijven tijdens de bouw.

Tegelijk met de openbare ruimte worden delen van de riolering en de kabels en leidingen vervangen / verplaatst. De bushalte aan (één zijde van) het Europaplein wordt circa 40 meter verplaatst.



In figuur 3.2 is een impressie afgebeeld. Deze vogelvlucht geeft een beeld hoe het Centrumplan Schaijk er na uitvoering uit kan komen te zien.



Figuur 3.2 Centrumplan Schaijk, impressie in vogelvlucht

### Achterblijvende locaties

Centrumplan Schaijk is gebaseerd op het streven om meerdere winkels (waaronder twee supermarkten) te bundelen in het centrum van Schaijk. Dit is een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie, waarin de winkels grotendeel als “een parelsnoer” op een lang lint langs de doorgaande wegen zijn gevestigd. Als gevolg van het ontwikkelen van Centrumplan Schaijk zullen verplaatsingen optreden van de huidige winkels in Schaijk. De gemeente realiseert zich terdege dat het verplaatsen van winkels binnen Schaijk kan leiden tot meerdere leegkomende locaties buiten het nieuwe dorpshart. Maar die verplaatsingen zijn ook juist een versterking van het centrum van Schaijk, en de aantrekkelijkheid van Schaijk wordt groter naarmate meer winkels bijeen gevestigd zijn. De herinvulling van achterblijvende winkellocaties is een opgave die buiten voorliggend bestemmingsplan zal worden opgepakt.

## **3.2 Beeldkwaliteit**

### **Architectonische uitgangspunten**

Naast onderhavig bestemmingsplan waarin kaders voor het bouwen en gebruiken van de gronden in het centrumplan worden gegeven, stuurt de gemeente op kwaliteit via een Beeldkwaliteitsplan<sup>2</sup> op de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. In dit Beeldkwaliteitsplan zijn algemene uitgangspunten geformuleerd die een kaderstelling geven

<sup>2</sup> Beeldkwaliteitsplan Centrum Schaijk, gemeente Landerd, juni 2015

voor de nieuwe bebouwing. In het Beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor:

- Kapvorm: projecten met grote platte daken of grote aaneengesloten kapvormen zijn onwenselijk. Er dienen geen lange doorgaande gootlijnen te worden gerealiseerd: afwisseling van zadeldaken (met de nokrichting evenwijdig aan en/of haaks op de gevelrichting) en (afgevlakte) schilddaken is wenselijk. Incidentele toepassing van beperkte bouwdelen met platte daken is wel mogelijk;
- Beeldtaal van nieuwe gebouwen: de dient zich te voegen naar de bestaande context van het centrum (o.a. gemetselde gevels in kleuren in het roodbruine en grijze spectrum en daken met verschillende typen dakpannen in verschillende kleuren). Op de Begane Grond (detailhandel, horeca) zijn grote glaspuien mogelijk, maar op de woonlagen bestaan de gevels voor een aanzienlijk gedeelte uit dichte vlakken met raamopeningen er in. De buitenruimten van de bovenwoningen dragen bij aan de plasticiteit van de gebouwgevels, en aan het kleinschalig maken daarvan. Zij vormen bij voorkeur onderbrekingen van de gevelvlakken;
- Reclame-uitingen: deze dienen zorgvuldig in gevelontwerpen te worden ingepast;
- Installatiecomponenten: niet toegestaan indien deze groter zijn dan schoorstenen of pijpen die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Als toepassing er van toch onvermijdelijk is dienen zij op geveltekeningen te worden aangegeven, zodat hun effect op het totale gevelbeeld bij de welstandsbeoordeling mee in beschouwing kan worden genomen.

Er zijn naast deze algemene uitgangspunten specifieke uitgangspunten bepaald, welke gelden voor (delen van) de nieuwe bebouwing. Deze regelen dat:

- Minder aantrekkelijke “dienstfuncties” (expedities van winkels, (fietsen-)bergingen van bovenwoningen, inpandig parkeren op de begane grond, nutsvoorzieningen enz.) zo veel mogelijk verborgen dienen te worden gesitueerd zodat deze niet tot onaantrekkelijke geveldelen in straatgevels zullen leiden;
- Aandacht aan de inpassing van zijgevels en/of tuinen aan de openbare ruimte wordt gegeven;
- Het gebouw met torentje als "eye-catcher" in het project in het gebouwblok halverwege de zuidelijke grens van het plangebied als stedenbouwkundig accent in de zichtlijn van het nieuwe in noord-zuid-richting gelegen straatje dient te komen te liggen. De beeldtaal van het torentje wordt niet voorgeschreven, maar wel kan gesteld worden dat een ontwerp voor die locatie zónder torentje van minimaal 16 meter hoogte, en/of met een hoofdvolume van minder dan 2 bouwlagen, per definitie strijdig is met het beeldkwaliteitsplan.

Aangezien veel van deze beeldkwaliteitsuitgangspunten ook een nadrukkelijke ruimtelijke component hebben, zijn zij – waar relevant – doorvertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Zo zijn er plekken aangeduid waar expeditie is toegestaan en waar gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegelaten en is er een gedetailleerde en gedifferentieerde hoogteregeling opgenomen.

### 3.3 Groen

Zowel binnen het plangebied als direct daarbuiten zal de inrichting van de openbare ruimte worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan<sup>3</sup> zijn hiertoe uitgangspunten opgenomen:

- het oorspronkelijke - maar nu door nieuwe straten en pleinen doorsneden - centrumgebied tussen de Pastoor van Winkelstraat, de Schutsboomstraat en het Europaplein (hier wordt in dit verband de rijbaangedeelten bedoeld) wordt als totaalgebied herkenbaar gemaakt doordat in de bestrating rondom dit gebied een 50 cm. brede natuurstenen baan zal worden opgenomen, aan de binnenzijde van de omliggende straten;
- daar waar in deze omtrek géén bouwblokken aanwezig zijn (dus er plaatse van de openingen in de bouwblokken halverwege de Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat, en aan de straatzijden van het parkeergebied van het Europaplein) zal een haag van 6 á 7 meter hoge leibomen worden geplaatst. De totaalvorm van het stedelijke blok wordt daardoor benadrukt, en het parkeerplein op het Europaplein wordt visueel bij het totale centrum getrokken;
- het gehele gebied wordt verder verzelfstandigd door deze van een van de omgeving afwijkende warmrode bestrating te voorzien.
- binnen het gebied worden geen niveauverschillen en doorgaande belijningen meer aangebracht, zodat het totale gebied zo veel mogelijk al één ruimte zal gaan fungeren. Door middel van subtiele verschillen in de uitvoering van de bestratingen (verschillende steenverbanden bijv.) worden de rijstroken en parkeervakken aangegeven;
- binnen het gebied worden geen doorgaande bomenrijen geplaatst, maar diverse groepjes bomen. De bestaande bomen in het gebied zullen daarbij zo veel mogelijk worden ingepast. Bij de nadere uitwerking van deze eerste schetsontwerpen zal er speciale aandacht aan worden gegeven om het gebied een zo groen mogelijke uitstraling te geven. (de eerder genoemde hagen van leibomen rondom het centrumgebied zullen daarbij overigens een belangrijke rol gaan spelen).

Het bestemmingsplan maakt – voor zover binnen het plangebied gelegen - de aanleg van de hierboven beschreven openbare ruimte mogelijk.

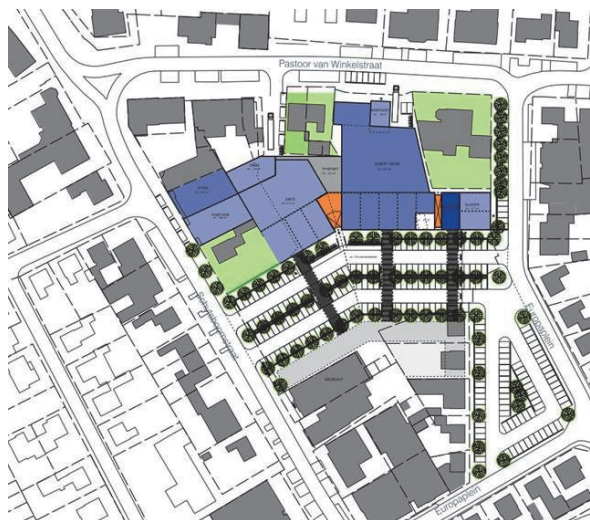
### 3.4 Alternatieven

Samen met enkele private partijen probeert de gemeente Landerd al een aantal jaar om een verbetering te realiseren in het centrum van Schaijk. Aanleiding daarvoor is de toenemende leegstand in het centrum van Schaijk en de verspreide ligging van de (belangrijkste) winkels in Schaijk, waardoor weinig onderlinge samenhang tussen de winkels is. De leegstaande winkelpanden in het centrum kunnen juist een kans bieden voor een nieuwe ontwikkeling.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitsplan Centrum Schaijk, gemeente Landerd, juni 2015

De afgelopen jaren zijn er diverse alternatieven verkend. Deze alternatieven hebben het om uiteenlopende redenen niet gehaald. Medio 2013 heeft de gemeenteraad een voorstel voor Centrumplan Schaijk afgewezen, mede omdat daarin geen verbinding was opgenomen met de Pastoor van Winkelstraat, het historische centrum van Schaijk. In figuur 3.3 is dit alternatief afgebeeld.



Figuur 3.3. Alternatief model opgesteld door diverse Schaijkse partijen)

Toen is besloten te onderzoeken of een haalbare variant mogelijk is waarin die verbinding wel is opgenomen. Eind 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Ontwikkelvisie voor Centrumplan Schaijk, waarin deze verbinding wel is opgenomen: een ontwikkeling van het centrumplan in vijf onderdelen die stapsgewijs gerealiseerd zouden kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeenteraad een voorkeur uitgesproken voor het gelijktijdig realiseren van beide bouwdelen.). In de gekozen planvariant zijn beide onderdelen goed verankerd.

### 3.5 Effectenanalyse

Omdat voor de uitvoering van het centrumplan een bestemmingsplanwijziging nodig is, moet er ook een ruimtelijk-functionele onderbouwing komen. In een dergelijke onderbouwing worden in kwantitatieve zin de marktmogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het winkelaanbod aangegeven en daarnaast in kwalitatieve zin de ruimtelijk relevante voor- en nadelen van de beoogde ontwikkeling. Sinds de verplichte toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dient hierbij ook bijzondere aandacht aan de effecten op de leegstand gegeven te worden, en aan de gevolgen daarvan voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In bijlage 1 is de uitgevoerde effectenanalyse opgenomen. Hierna volgt een korte samenvatting. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 5.1.3.

### **Distributie planologische aspecten**

Om ook naar de toekomst toe de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) goed te kunnen blijven bedienen en de zittende ondernemers voldoende perspectief te geven, is een versterking van het centrale winkelgebied van Schaijk gewenst. Het centrumplan voorziet hier in en biedt met name de bestaande Albert Heijn supermarkt de mogelijkheid om te moderniseren en de trekkersfunctie voor de overige retail in Schaijk te versterken. Hiermee wordt de belangrijke boodschappenfunctie van Schaijk voor de eigen inwoners en ook inwoners in de omgeving veilig gesteld voor de toekomst en zelfs verder versterkt. Onderhavig onderzoek toont aan dat er in principe distributieve ruimte bestaat voor de hiermee gepaard gaande uitbreiding van de commerciële ruimte. Wel wordt deze mogelijk enigszins overschreden, maar dit hangt mede af van het aantal verplaatsters. Het project betekent desalniettemin een versterking van de detailhandelsstructuur van en de consumentenverzorging in Schaijk.

Omdat het centrumplan in belangrijke mate bijdraagt aan een verbetering van de routing, het verblijfsklimaat en de levendigheid in het centrum van Schaijk is het effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat per saldo positief, ook al is het niet uit te sluiten dat er onder de verspreide bewinkeling enige leegstand gaat ontstaan.

### **Effecten supermarkt**

De verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn betekent dat de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) de beschikking krijgen over een aanzienlijk beter supermarktaanbod. Door de versterking van het supermarktaanbod in combinatie met de ruimtelijke concentratie met andere winkels is ook het perspectief voor de levensmiddelenpecialzaken voor de langere termijn beter gewaarborgd. Het centrumplan voorziet bovendien in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden centraal in het dorp, waardoor het retailaanbod in Schaijk meer geconcentreerd zal raken in het centrum en het aanzien en het verblijfsklimaat van het centrum sterk verbetert. Dat schept voor de consument helderheid en de ondernemingen kunnen beter van elkaars aantrekkingskracht profiteren

Een bijkomend voordeel is dat door het centrumplan ook de fysieke uitstraling van het centrumgebied aanzienlijk verbeterd, mede omdat de hier aanwezige niet meer in gebruik zijn de panden gesloopt worden. Ook verbetert de parkeersituatie aanzienlijk, evenals de routing in het centrum. Kortom, er ontstaat een meer levendig dorpshart.

### **Leegstand**

De verplaatsing van de Albert Heijn, de eventuele verplaatsing van andere zaken en/of de vestiging van nieuwe zaken in het centrumplan zal mogelijk resulteren in een toename van de winkelleegstand in Schaijk, maar het zal daarbij met name gaan om verspreid

gevestigde winkels. Omdat het daardoor niet gaat om meerdere winkels bij elkaar zal er ook niet gauw sprake zijn van verloedering van een straat of gebied. De effecten op de omgeving zullen in de meeste gevallen heel beperkt zijn en bij sommige panden ligt een omzetting naar de woonfunctie voor de hand. De gemeente zal herinvulling van leegstaande (winkel)panden waar mogelijk faciliteren. Specifiek voor de door Albert Heijn te verlaten locatie geldt dat het gaat om een groter pand met bijbehorende parkeerplaats. Gezien de omvang van dit pand kan worden aangenomen dat deze niet meer geschikt is voor een moderne full-service supermarkt.

## 3.6 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Er is een verkeerskundig onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk op de verkeerscirculatie inzichtelijk te maken. Door de ontwikkeling zullen verkeersstromen in het gebied veranderen en de nieuwe ontwikkelingen kennen een andere verkeersaantrekkende werking. In bijlage 2 is het onderzoek opgenomen. Hierna volgen de samenvatting en conclusie.

Op basis van de kencijfers van de CROW is de verkeersgeneratie berekend. In de memo zijn de bouwdelen 1 en 2 beschouwd (immers, bouwdeel 3 maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan).

Op grond van het vergelijk tussen de huidige en toekomstige situatie neemt het verkeer toe met 831 tot 1.381 motorvoertuigen per etmaal. In het onderzoek is vervolgens gekeken of de toename effecten heeft op de ontsluitingswegen: Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein. Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluitingswegen voldoende capaciteit hebben om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de geplande commerciële ruimten van beide bouwdelen in te vullen met dienstverlening of ondersteunende horeca. Aangezien de verkeersgeneratie van deze functies aanzienlijk lager is dan de kencijfers voor supermarkt en winkels waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd, zal een dergelijke invulling geen hogere verkeersgeneratie opleveren dan de in de rapportage berekende verkeersbewegingen als gevolg van het plan, noch leiden tot onevenredig negatieve effecten.

De maximale snelheid binnen het plangebied en omgeving bedraagt 30 km/h. De inrichting van het binnenterrein zal zodanig zijn dat dit stimuleert tot stapvoets rijden. Bij het ontwerp van de openbare ruimte zullen de richtlijnen van het CROW voor een duurzame veilige weginrichting gevolgd worden.

De loadingdocks van de supermarkt zullen blijkens het onderzoek niet leiden tot lange wachtrijen op het Europaplein en de Schutsboomstraat.

---

<sup>4</sup> Verkeersaspecten centrumplan Schaijk, Advin Adviseurs en ingenieurs, 15 april 2016

## **Parkeren**

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een parkeerbalans opgesteld.<sup>5</sup> Deze is opgenomen in de parkeernotitie die als bijlage 3 is toegevoegd. In de notitie wordt inzichtelijk gemaakt wat de parkeervraag per bouwdeel is volgens de gemeentelijke parkeernormen. Daarbij is ook een doorkijkje gemaakt naar de mogelijke alternatieve invulling die mogelijk is op basis van de bestemmingsregeling.

De toename van de parkeervraag als gevolg van de nieuwe functies is afgezet tegen de situatie in 2011. Uitgaan van een situatie in 2014 /2015 zou namelijk een onderschatting betekenen van de parkeersituatie. In 2011 waren namelijk meer gebouwen in gebruik dan in 2014 het geval is. Supermarkt Plus, de Boerenbond en 'Grandcafé 3 Heere' waren in 2011 nog in gebruik en in 2014 niet meer.

Naast de toename van de parkeervraag is ook de toename van het aantal parkeerplaatsen (parkeercapaciteit) beschouwd ten opzicht van de situatie in 2011. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 415 parkeerplaatsen. Dit is een toename van 103 parkeerplaatsen ten opzicht van de uitgangssituatie.

In de parkeerbalans wordt berekend dat , indien met het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen rekening wordt gehouden, er doordeweeks 's avonds en op zaterdag een tekort van 13 tot 14 parkeerplaatsen kan ontstaan. Dit tekort kan de hele week behalve de zaterdagochtend (i.v.m. de weekmarkt) worden opgevangen binnen de bestaande restcapaciteit binnen het plangebied. Op zaterdagochtend kan het tekort volledig in de directe omgeving (binnen een acceptabele loopafstand van 100 meter) opgevangen worden.

Om het tekort aan parkeerplaatsen te compenseren zijn ook nog andere maatregelen mogelijk. De maatregelen kunnen het gehele tekort compenseren (zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen of het aanpassen van het programma). Het is echter ook mogelijk om een combinatie van maatregelen in te zetten. Een zeer effectieve maatregel zonder aanpassingen te hoeven doen aan het bouwplan of de inrichting van de openbare ruimte is het personeel laten parkeren op één van de parkeerterreinen buiten het centrum. Met deze maatregel kan het tekort aan parkeerplaatsen ruimschoots gecompenseerd worden.

In de parkeernotitie wordt aanbevolen om de parkeersituatie te monitoren. Dit betekent dat de bezetting van de parkeerplaatsen in het centrum van Schaijk periodiek in beeld gebracht wordt. Mochten zich na de realisatie van de verschillende bouwdelen zich alsnog parkeerproblemen voordoen dan wordt dit middels deze monitoring objectief gemaakt. De gemeente kan dan vervolgens alsnog besluiten (extra) aanvullende maatregelen te nemen.

---

<sup>5</sup> Parkeerbalans Centrumplan Schaijk, Advin Adviseurs en ingenieurs, 15 april 2016

### **Beleidsregels voor parkeerbeleid gemeente Landerd**

De gemeente Landerd heeft beleidsregels voor parkeerbeleid opgesteld. Deze zijn als bijlage bij de regels gevoegd. Met het bestemmingsplan wordt geborgd dat op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd er voldaan wordt aan de beleidsregels en daarin opgenomen parkeernormen.

### **3.7 Duurzaamheid/ zuinig ruimtegebruik**

De ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk heeft als doel het centrum voor de langere termijn leefbaar en vitaal te houden. Er is sprake van herstructurering, op deze wijze wordt op efficiënte en zuinige wijze omgegaan met de ruimte in Schaijk. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Hierdoor hoeven er dus geen uitbreidingen buiten de kom van Schaijk plaats te vinden.

De woningen worden gebouwd volgens de principes van Aanpasbaar Bouwen, nulrede woningen en dergelijk. Dit met het oog op de duurzaamheid en langdurige verhuurbaarheid. De woningbouwvereniging die de woningen voor zijn rekening neemt, bouwt alleen nog maar woningen volgens deze principes. Hierbij is van belang dat de zorgpartijen binnen Schaijk intensief betrokken zijn geweest, onder andere via deelname in de projectgroep en de klankbordgroep. Mede door hun inbreng worden de woningen geschikt voor ouderen of personen met (beginnende) beperkingen. Voor het realiseren van de gebouwen gelden de reguliere normen van het bouwbesluit; daar zijn geen aanvullende milieueisen gesteld. Corporatie Brabant Wonen neemt een deel van de woningen af.



## 4. TOELICHTING OP DE REGELS

### 4.1 Algemeen

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn. Daarnaast wordt qua systematiek aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Schaijk 2014'.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming. Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

## 4.2 Regels

### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

#### *Begrippen*

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

#### *Wijze van meten*

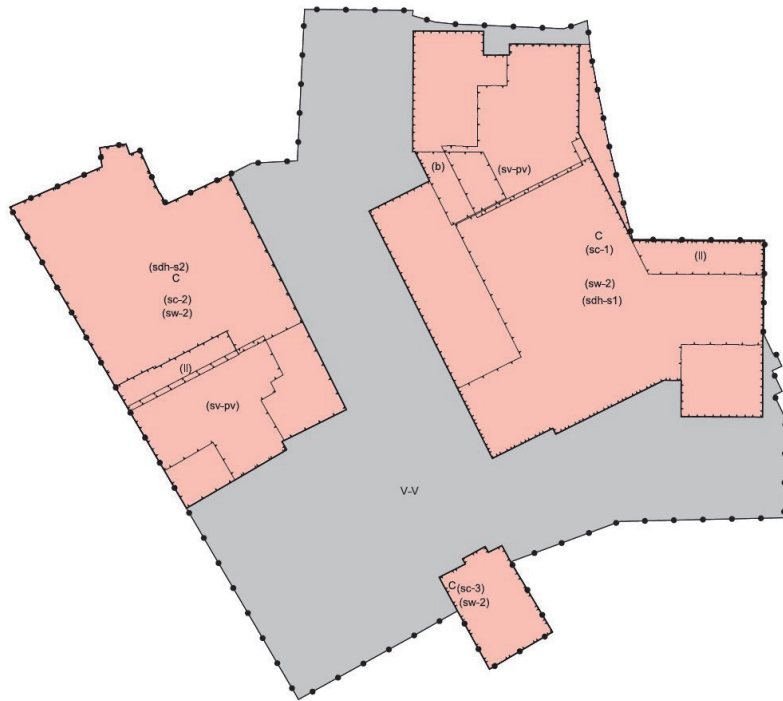
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

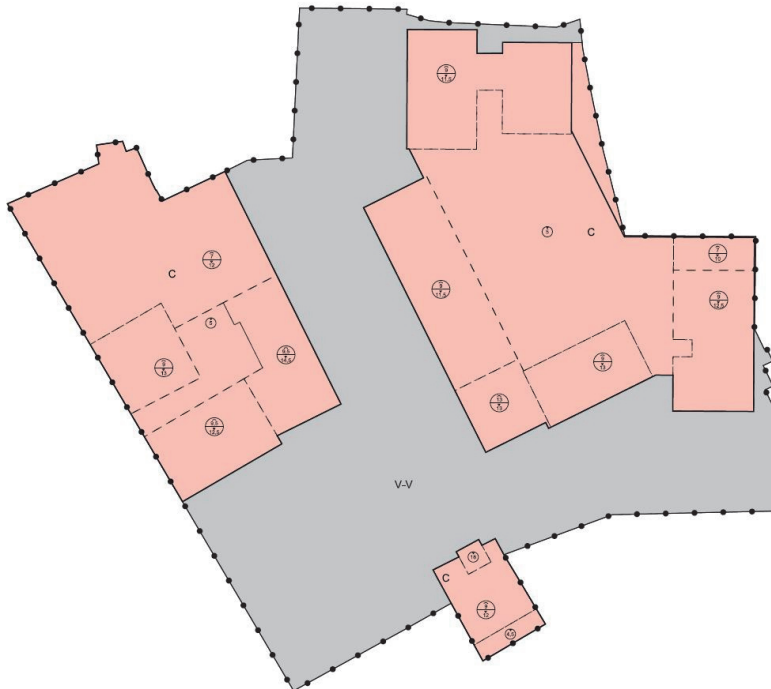
De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

#### *Centrum*

Een groot gedeelte van het plangebied is bestemd als Centrum. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan zoals detailhandel en dienstverlening, die onderling uitwisselbaar zijn. Er zijn twee supermarkten toegestaan uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze supermarkten is in de regels gemaximeerd. Laad- en losplaatsen zijn op de verbeelding aangegeven evenals gronden waarvan de begane grond uitsluitend voor een (gebouwde) parkeervoorziening gebruikt mag worden. Op de verdieping zijn woningen toegestaan, het aantal wooneenheden is op de verbeelding weergegeven.

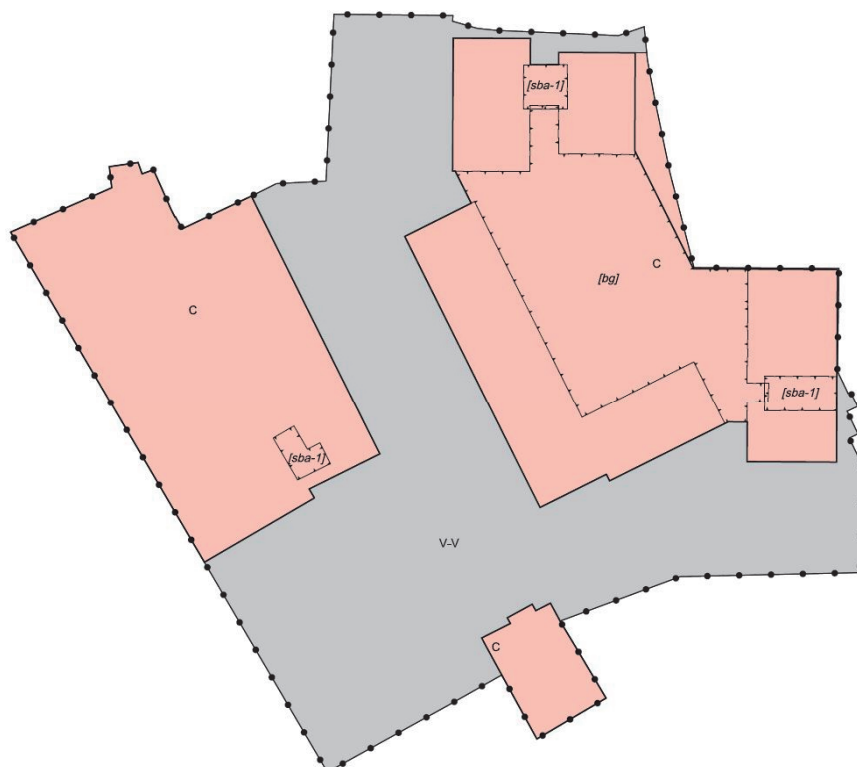


Figuur 4.1 Toedeling functies door middel van bestemmingsvlakken en functieaanduidingen



Figuur 4.2 Maximale goot- en bouwhoogtes

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale hoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Daar waar bijzonderheden qua bouwhoogte in verband met een entree, trappenhuis, bijgebouwen bovenop de 1<sup>ste</sup> bouwlaag of galerij ter ontsluiting van de bovenwoningen zijn beoogd, is een (specifieke) bouwaanduiding opgenomen.



Figuur 4.3 Bouwaanduidingen [sba-1] en [bg] voor afwijkende bebouwing op de verdiepingen

#### *Verkeer – Verblijf*

De openbare ruimte is bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht.

#### *Waarde – Archeologie 2*

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 2' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.

### *Waarde – Archeologie 3*

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 3' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 250 m<sup>2</sup> zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

#### *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.

#### *Algemene bouwregels*

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

#### *Algemene gebruiksregels*

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

#### *Afwijken van de bouwregels*

Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

#### *Overige regels*

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

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

*Slotregel*

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

*Bijlage 1: Parkeernormen*

Deze bijlage bevat een overzicht van de te hanteren parkeernormen bij vestiging van een functie en bij de toetsing van een aanvraag voor omgevingsvergunning.

## 5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

### 5.1 Rijksbeleid

#### 5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

#### *Conclusie*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door het Rijk gestelde 13 nationale belangen. De voor de regio Brabant opgaven zijn niet van toepassing op het plangebied. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geen belemmering voor het Centrumplan Schaijk.

#### **5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie



te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'neetenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### Conclusie

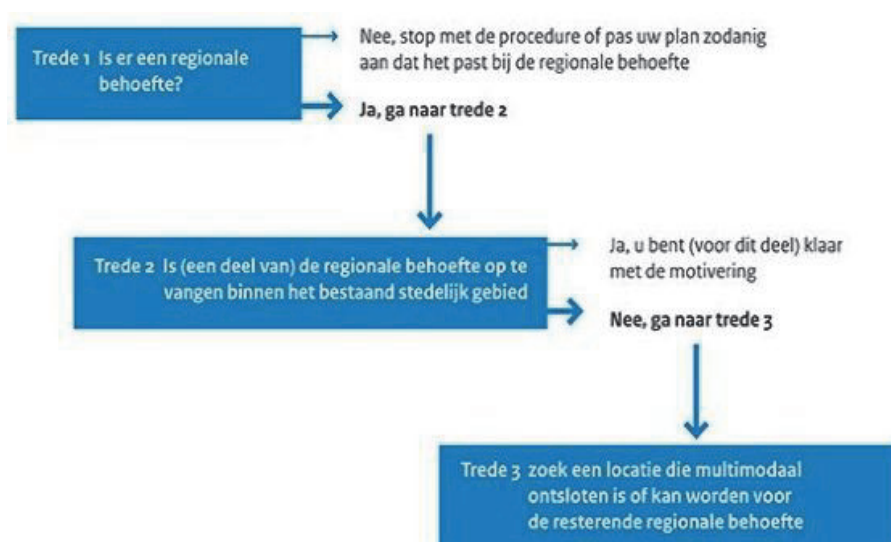
De nationale belangen uit het Barro spelen geen rol binnen het plangebied.

### 5.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

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



Figuur 5.1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In bijlage 1 'Landerd, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Schaijk' wordt uitgebreid ingegaan op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het navolgende volgt dan ook een korte weergave van deze toets.

#### *Trede 1; Actuele regionale behoefte*

Voor wat betreft de eerste trede wordt op basis van de effectanalyse (zie verder paragraaf 3.3 en bijlage 1) geconcludeerd dat er in de kern Schaijk distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Daarmee voorziet de uitbreiding van het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale en regionale<sup>6</sup> behoefte. De in Schaijk en omgeving woonachtige consumenten krijgen een moderner supermarktaanbod, en daarmee wordt ook aan de aanwezige andere dagelijkse artikelenzaken meer perspectief geboden.

De in het centrumplan opgenomen toevoeging van winkelruimte in kwalitatieve zin wel sterk bij aan een actuele behoefte. Het gaat hierbij om de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer geconcentreerd winkelaanbod en een aantrekkelijker verblijfsklimaat in het centrum. Er wordt voorkomen dat er meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen met een geleidelijke verschraving van het voorzieningenniveau als gevolg. Ook op deze wijze bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Schaijk, zowel op de korte maar zeker ook op de langere termijn.

De Landerdse woningbouwopgave bedraagt voor de komende 10 jaar (2015 - 2024) volgens de provinciale prognose 555 woningen. Er zijn reeds circa 320 woningen<sup>7</sup> opgenomen in diverse plannen die gelden als "harde plancapaciteit". Daarnaast staan er plannen voor ongeveer 170 woningen in (de voorbereidende fase van de) procedure of er zijn overeenkomsten voor gesloten ("zachte plancapaciteit"). Het betreft bij elkaar dus plannen voor 490 woningen. Ook het centrumplan Schaijk is zowel kwantitatief (qua aantallen) als kwalitatief (beoogde differentiatie) opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Met de toevoeging van appartementen in het Centrum van Schaijk wordt ingespeeld op de (lokale) behoefte die volgt uit het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek uit 2013. Van de circa 5.800 woningen van de gemeente Landerd is ongeveer 48% gelegen in Schaijk. Dat wil zeggen circa 2.790 woningen. Tweederde hiervan bestaat uit ruime koopwoningen. Ongeveer 495 woningen van de 2.790, dus 18%, is in bezit van woningcorporatie Mooiland en het betreft met name woningen in de categorie betaalbare huurwoningen (€ 374,- - € 574,-). 156 woningen van dit bezit betreft appartementen, waarvan 110 met lift.

---

<sup>6</sup> Met name inwoners van Reek zijn voor het boodschappen doen sterk op Schaijk georiënteerd.

<sup>7</sup> Stand voorjaar 2015.

De huishoudenssamenstelling van Schaijk komt overeen met het gemeentelijke beeld, maar er zijn iets minder gezinnen en iets meer oudere huishoudens (tussen 55 en 75 jaar en 75+). Uit het woonwensenonderzoek van 2013 blijkt dat de verhuiscgenigheid in Schaijk vrij hoog ligt: 38% van de huishoudens is verhuiscgeniegd. De verhuiscgeniegdheid is vooral hoog bij één- en tweepersoonshuishoudens (zowel tot 55 jaar als boven 55 jaar) en iets minder dan eenderde van de starters is verhuiscgeniegd.

De meest genoemde verhuisredenen zijn de leeftijd /gezondheid, gelijkvloers willen wonen en een kleinere woning. Veel (vooral oudere) huishoudens geven aan dat bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijke verhuisreden is. Het gaat hier met name om ouderen die (zorg)voorzieningen op korte loopafstand van de woning willen hebben. Minimaal 45% van elke doelgroep wil bij verhuizing in Schaijk blijven wonen. Vooral huishoudens vanaf 55 jaar (88%) zijn gehecht aan Schaijk. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar verwachten uit Schaijk te vertrekken bij verhuizing, vaak naar Oss of elders in Nederland (vaak Eindhoven of 's-Hertogenbosch).

Van de verhuiscgeniegdten gaat het merendeel van de 55 plussers bij verhuizing op zoek naar een huurwoning met name grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast gaat ongeveer een derde van hen op zoek naar een appartement. In 2013 zijn er 1.050 verhuiscgeniegdte huishoudens van 55 jaar en ouder in Schaijk. 86% (903) woont in een koopwoning, 14% (147) in een huurwoning en 73% (766) wil gaan huren. Absolute favoriet is de grondgebonden seniorenwoning met 58% (445); een goede tweede is het appartement met 34% (260). Slechts 4% geeft als voorkeur aan leunwoning/serviceappartement. Qua huurprijzen is er een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 535,- - € 575,-. Dit is niet gerelateerd aan kwaliteit.

Samengevat geldt dat het plan met een toevoeging van circa 45 woningen, waarvan 28 huurwoningen, gericht is op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed.

#### *Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand*

Het centrumplan voorziet in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden, centraal in het dorp. Leegstaande panden in bestaand stedelijk gebied worden vervangen door nieuwbouw waarin wonen en centrumfuncties worden gecombineerd, waarbij er geen schaarse ruimte wordt opgesoupeerd.

Daarmee gaat het dus om herstructurering van beschikbare gronden en (lege) panden in stedelijk gebied. Hierdoor wordt bovendien het aanzien en het verblijfklimaat van het centrum van Schaijk sterk verbeterd.

Door de realisatie van het centrumplan kan er enige leegstand van winkelpanden buiten het centrale winkelgebied ontstaan. Het zal echter niet om grote aantallen (kunnen) gaan en aangezien het om verspreide bewinkeling gaat, zal het effect op het woon- en leefkli-

maat per saldo ook niet onaanvaardbaar aangetast worden. De gemeente zal herinvulling met andere functies dan detailhandel van leegstaande panden waar mogelijk faciliteren om de beweging van winkels naar het centrum te stimuleren.

#### *Derde trede*

Voor trede 3 van de Ladder is het vooral van belang dat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt. Dat is hier het geval.

## **5.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014**

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

#### *Stedelijke structuur*

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

#### *Kernen in het landelijk gebied*

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

#### *Conclusie*

Met de ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk wordt invulling gegeven aan het provinciaal ruimtelijke orderingsbeleid. Er is sprake van herstructurering waarbij sprake is van beheer van stedelijk gebied. De lokale behoefte wordt binnen de eigen gemeente, meer specifiek in Schaijk, opgevangen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de vorige paragraaf behandeld. Verder conflicteert het Centrumplan Schaijk niet met de genoemde 13 provinciale belangen.

## 5.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied'.

Artikel 4.2 van de verordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen: De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Artikel 4.8 gaat in op detailhandelslocaties: een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:

- a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
- b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in worden nagekomen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling Centrumplan Schaijk maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 4.2. kunnen hier stedelijke ontwikkelingen plaats vinden (zie ook paragraaf 5.1.3).

Omdat artikel 4.8 voorziet in de mogelijkheid om detailhandel te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied en er door dit plan geen sprake zal zijn van een bovenregionale detailhandelslocatie, past het Centrumplan Schaijk ook voor wat detailhandel betreft binnen de verordening. In de effectenanalyse is nader ingegaan op de regionale afstemming.

Op 27 januari 2015 is het plan besproken tijdens de vergadering van het RRO –Werken. Geconcludeerd is dat het een lokale ontwikkeling betreft gezien de omvang en aard van de ontwikkeling. Behoud van de leefbaarheid in Schaijk is een belangrijke doelstelling. Er worden weinig winkelmeters toegevoegd. Wel wordt de zorg uitgesproken over de achterblijvende locaties. Hiermee is voldaan aan de verplichte regionale afstemming.

## **5.3 Gemeentelijk beleid**

### **5.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd**

In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

#### **Wonen**

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

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

### **Economie**

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. De (door)ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

1. De reguliere bedrijven, veelal gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen;
2. De agrarische sector, van oudsher een belangrijke economische speler in de gemeente;
3. De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen, die overwegend in de centra van de kernen zijn gevestigd; onder dienstverlening wordt in dit verband bedoeld detailhandel, middenstand en kantoorfuncties;
4. De toeristisch-recreatieve sector.

### **Voorzieningen**

Landerd kent op dit moment een goed voorzieningenaanbod. De gemeente is voor de toekomst alert op trends die hierop van invloed zijn, zoals een veranderende samenstelling van de huishoudens als gevolg van vergrijzing en een stagnerende bevolkingsgroei (en later krimp). Op termijn zal ook in Landerd het voorzieningenaanbod onder druk komen te staan. De van oorsprong zelfstandige en min of meer zelfvoorzienende dorpen zullen naar verwachting steeds meer transformeren naar woondorpen. Ondanks deze verandering blijft sprake van sociale binding. Een ontmoetingsplek binnen en buiten is voor inwoners daarbij van groot belang.

De publieke voorzieningen staan onder druk. De gemeente ziet een toenemend risico op leegstand over de volledige breedte: scholen, gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen. De gemeente Landerd richt zich voor wat betreft deze voorzieningen primair op het investeren in functies en niet in voorzieningen ('stenen').



Wanneer er heroverwegingen van gebouwexploitatie aan de orde zijn voor voorzieningen, dan zal de gemeente aansturen op multifunctionele gebouwen dan wel multifunctioneel gebruik. Het zoveel mogelijk slim combineren van voorzieningen (ook organisatorisch) vormt een belangrijke kans: versterking, ketensamenwerking en kruisbestuiving. Daarbij zullen ook allianties met andere partijen worden gezocht.

### **Hoofdpijnen van beleid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit.

#### *De kernen*

In de kernen stuurt de gemeente primair op de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en op een goede relatie tussen het functionele gebruik van de gebouwen en de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij worden in de centrumgebieden zwaardere eisen gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen. Deze gebieden vormen de centrale plekken van de kernen en dus van de gemeente. Daarmee zijn zij bepalend voor de identiteit. Daarnaast zijn de linten belangrijke dragers in dit ruimtelijk kwaliteitsbeeld.

### **Mobiliteit**

De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. Recent heeft de gemeenteraad ten aanzien van dit thema een notitie vastgesteld. De gemeente wordt ontsloten door twee belangrijke provinciale wegen, zowel in noord-zuidrichting (N277) als oost-westrichting (N324). De gemeente heeft een directe aansluiting op de snelwegen A50 en A59 en is daarmee goed ontsloten. Ook de ontsluiting richting de nabijgelegen grotere kernen Oss en Uden is goed. De gemeente kent geen blackspots.

#### *Parkeren*

Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein.

#### *Schaijk*

De verkeersstructuur van Schaijk kent weinig problemen. De bijzondere verkeersstructuur in het centrum leidt in de praktijk zelden tot onduidelijkheid of problemen. Ook is er momenteel voldoende parkeerruimte in Schaijk. Onder invloed van de ontwikkelingen in het centrum kan echter aanpassing van de verkeersstructuur of uitbreiding van de parkeer capaciteit nodig blijken. Dit dient verder uitgewerkt te worden.

## **Water**

Ruimtelijke plannen moeten zowel ten aanzien van locatiekeuze en inrichting, als beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. Inzicht in de gevolgen van ruimtelijke plannen op waterhuishoudkundige aspecten geschiedt in een vroegtijdig stadium van de planvorming in het kader van de watertoets. De watertoets is nadrukkelijk verankerd in het proces van totstandkoming van met name bestemmingsplannen, met als doel dat water een volwaardige rol speelt in deze plannen.

Bij uitwerking van deze structuurvisie in concrete bestemmingsplannen vindt in alle gevallen een volledige ruimtelijke afweging plaats. De belangrijkste keuzes ten aanzien van het thema water zijn door de gemeente verankerd in verschillende (sectorale) beleidsdocumenten. In alle gevallen zal bij de uitwerking van ruimtelijke plannen vroegtijdig afstemming worden gezocht met het Waterschap om ervoor te zorgen dat water hierin een volwaardige rol speelt

## **Beleid in relatie tot het plangebied**

In de Structuurvisie Landerd staat dat er wordt gestreefd naar de totstandkoming van een centrumvisie voor Schaijk, met de verplaatsing van een supermarkt met enkele winkel-eenheden en een woonprogramma. Ook is een levendig en aantrekkelijk centrumgebied een belangrijke ambitie voor de gemeente Landerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

## *Wonen*

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. De gemeente Landerd maakt daarbij geen functioneel onderscheid tussen de drie kernen.

Aan nieuwvestiging van wonen in het centrum wordt alleen medewerking verleend op het moment dat sprake is van een aantoonbare behoefte. Uit onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Landerd, blijkt dat de behoefte aan extramurale vormen van wonen met zorg hoger zal uitvallen dan is berekend ten tijde van de provinciale prognose. De gemeente zal daarom in eerste instantie openstaan voor woningen voor senioren in de centra.

Voor nieuwvestiging in het centrum gelden samengevat de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".
- Aan een omschakeling van een niet-woonfunctie naar woonfunctie wordt in de centra geen medewerking verleend.

### *Commerciële voorzieningen*

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. Voor commerciële voorzieningen leidt dat tot de volgende beleidskeuzen:

Aan nieuwvestiging van commerciële voorzieningen in de centra wordt onder de volgende voorwaarden medewerking verleend:

- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren". Het initiatief leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de betreffende kern;
- Grootschalige detailhandel is in beginsel uitgesloten.

Aan uitbreiding van commerciële voorzieningen in de centra, wordt onder de volgende voorwaarden, medewerking verleend:

- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren". Het initiatief leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de betreffende kern, dit ter beoordeling van de gemeente.

### *Horeca*

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. Horeca past in principe goed in de centra van de drie kernen, mits hierdoor geen overlast voor de omgeving ontstaat. De gemeente staat in de drie centra dan ook alleen daghoreca toe en avondhoreca waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van spijzen.

Avondhoreca waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken wordt per locatie door de gemeente afgewogen. Voor iedere ontwikkeling van horeca geldt de voorwaarde dat het initiatief de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein oplost; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".

### **Conclusie**

Het Centrumplan Schaijk geeft invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoord. Het initiatief past binnen de gemeentelijke woonopgave. De woningen zijn, deels, ook geschikt voor senioren. De detailhandel lijdt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Er wordt geen grootschalige detailhandel toegestaan. Er is sprake van de toevoeging van uitsluitend winkelondersteunende horeca, wat een vorm is van daghoreca. De parkeervraag wordt binnen het plan opgelost en de aanpassing aan de verkeersstructuur is in het kader van het centrumplan en onderhavig bestemmingsplan nader in beeld gebracht.

### 5.3.2 Bestemmingsplan Kom Schaijk 2014

In het bestemmingsplan Kom Schaijk 2014 wordt geregeld dat de bestaande centrumfuncties zoveel mogelijk bijeen worden gehouden rondom de kruising van de Runstraat – Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Om het levendige karakter van dit deel van het plangebied te behouden, heeft dit deel de bestemming “Centrum” gekregen, een bestemming waarbinnen de uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk is. Bundeling van niet-woonfuncties is hier gewenst, zodat deze functies elkaar versterken. Niet-woonfuncties buiten het centrum zouden naar het centrumgebied moeten verhuizen. De maatschappelijke functies in dit gebied zoals kerk, dorps huis, school en verzorgingshuis, krijgen een maatschappelijke bestemming. Ook buiten het centrumgebied, in de linten aan de Runstraat, Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat, zijn veel niet-woonfuncties gesitueerd. In dit bestemmingsplan worden de niet-woonfuncties in deze gebieden bestemd als Gemengd. Bestaande horeca en detailhandel is specifiek aangeduid binnen de bestemming Gemengd. Om een sterk centrum te behouden is nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van detailhandels- en horecafuncties binnen de bestemming Gemengd niet mogelijk.

### 5.3.3 Woonvisie

#### Algemeen

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

#### *Woonvisie Landerd*

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

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven.

De visie bevat een viertal speerpunten:

1. Bouwen naar behoefte;
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties;
3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

#### *Verantwoording*

##### Ad 1: bouwen naar behoefte

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van koop- en huurappartementen. Een deel van de appartementen zal door Brabant Wonen worden geëxploiteerd.

Uit de woningmarktanalyse die in het kader van de Woonvisie uitgevoerd is, volgt dat de ambitie voor woningbouw in Schaijk vooral gericht is op het toevoegen van kleinere seniorenwoningen (huur en goedkope koop) en goedkopere koop- en huurappartementen voor senioren, om zo de doorstroming te bevorderen. De woningbouwambitie is niet zo zeer gericht op het toevoegen van vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en duurdere appartementen.

##### Ad 2: inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties

De gemeente Landerd vindt het van belang dat de centrumlocaties in Schaijk en Zeeland en geplande inbreidingslocaties als Repelakker, Akkerwinde, Kerkepad en D'n Omgang volwaardig afgebouwd worden. Daarom wordt eerst ingezet op woningbouw op deze centrumlocaties en geplande inbreidingslocaties. Aan woningbouw op andere locaties wordt alleen medewerking verleend wanneer dat woningbouwinitiatief een duidelijke meerwaarde heeft.

##### Ad 3: inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken

In het algemeen zijn woningen in Landerd prima in orde. Om ook in de toekomst het aanbod van de woningen aan te laten sluiten bij de vraag, kunnen kwalitatieve prestatieafspraken worden gemaakt. Flexibiliteit, levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen.

Gelet op de Woonvisie zet de gemeente Landerd daarom in op flexibiliteit in bestemmingsplannen. De gemeente maakt prestatieafspraken met ontwikkelaars over het aantal te realiseren levensloopbestendige woningen. Bij grotere ontwikkelingen streeft de gemeente Landerd ernaar dat 2/3 van de te realiseren woningen levensloopbestendig is dan wel levensloopbestendig te maken is.

##### Ad 4: inzetten op daadwerkelijke realisatie

De woonvisie geeft het kader om al dan niet medewerking te verlenen aan initiatieven. Wanneer medewerking wordt verleend en een procedure wordt gestart of een vergunning wordt verleend, is het van belang dat ook daadwerkelijk gebouwd wordt. Anders blijft een initiatief zinloos “drukken” op de beschikbare contingenten. Voorkomen moet worden dat

door niet-benutte plancapaciteit opnieuw tegen de grenzen wordt aangelopen waardoor goede, nieuwe initiatieven in de toekomst – puur vanwege het feit dat het maximum is bereikt – moeten worden afgewezen. De gemeente Landerd stuurt om die reden op verschillende manieren op daadwerkelijke realisatie van bestaande woningbouwplannen.

### **Conclusie**

Het programma voor bouwdeel 1 en bouwdeel 2 betreffen voornamelijk huurwoningen. In de nieuwbouw van bouwdeel 2 zijn 13 huurappartementen voorzien, allen groter dan 80 m<sup>2</sup>. In de nieuwbouw van bouwdeel 1, boven de Albert Heijn, zijn 36 appartementen voorzien, waarvan 28 naar verwachting zullen worden verhuurd door Brabant Wonen. Deze zullen worden ontsloten op het Europaplein. Hiervan zullen er 12 kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> en 16 groter dan 80 m<sup>2</sup>. De resterende 8 (grotere) appartementen worden ontsloten op de Pastoor van Winkelstraat. Dit betreft particuliere verhuur.

In het torengedouw van bouwdeel 1 zijn twee grote koopappartementen voorzien, één appartement per verdieping.

Het plan voor het centrum van Schaijk sluit daarmee goed aan op de Woonvisie, zoals de gemeenteraad van Landerd deze op 9 juli 2015 heeft vastgesteld.

### **5.3.4 Mantelzorg**

Uit de 'Mantelzorgregeling gemeente Landerd' blijkt dat de gemeente de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven. Er wordt voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is.

### *Conclusie*

Met ingang van 1 november 2014 bij de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) is het creëren van tijdelijke woonmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg grotendeels vergunningsvrij geworden. Dit aspect hoeft daarmee niet meer in een bestemmingsplan te worden geregeld.

### **5.3.5 Beleidsplan recreatie en toerisme**

In het Beleidsplan recreatie en toerisme wordt het beleid van de gemeente Landerd op deze beleidsterreinen geformuleerd. Voor de kern Schaijk is het ondermeer van belang dat de gemeente Landerd meer moet gaan inspelen op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de Maashorst, ook in relatie tot de kernen. De aantrekkelijkheid voor de recreant van de drie kernen moet versterkt worden. De beeldkwaliteit van de dorpen is niet uitnodigend, bijvoorbeeld door het ontbreken van aantrekkelijke pleintjes met terrasjes waar men iets kan eten of drinken. Ook kunnen de dorpen versterkt worden door het

ontwikkelen van kleinschalige dagattracties, zoals een museum, galerie of ruimte voor creatieve workshops.

*Conclusie*

Met de ontwikkeling van een nieuw centrum en de daarbinnen aangeboden functies, biedt Schaijk meer mogelijkheden tot het aantrekken van toeristen en recreanten.

## 6. VERANTWOORDING

### 6.1 Milieuaspecten algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: waterhuishouding, bodem, waarden (cultuurhistorie, archeologie en flora en fauna), m.e.r.-beoordeling, defensie, akoestiek, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

### 6.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

#### **Uitgangspunten van de gemeente**

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee waterspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

#### **Uitgangspunten waterschap**

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:



### *1. Voorkomen van vervuiling*

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

### *2. Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

### *3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

### *4. Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

### *5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

### *6. Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem;
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- Ruimteclaims voor waterberging;
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel;
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

## 7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

## 8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

### Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een reeds verhard (gebouwen en openbare ruimte) plangebied, met uitzondering van een bestaand groengebied en wat kleinere groenstroken, figuur 6.1. Door middel van dit plan wordt circa 587 m<sup>2</sup> extra verharding toegevoegd. Infiltratie is in het bestaande stedelijke gebied nauwelijks mogelijk. De drie bouwvelden worden vrijwel volledig bebouwd en het parkeerterrein verhard. Op enkele plekken wordt waar mogelijk groen gerealiseerd dat voornamelijk zal bestaan uit bomen. De toename van het te verhard oppervlak is dusdanig beperkt dat geen compensatie plaats hoeft te vinden.



Figuur 6.1: Bestaand groengebied

In het te realiseren en opnieuw in te richten openbaar gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Vooralsnog sluit deze aan op het gemengde stelsel in de noordoosthoek van het plangebied.

### 6.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

#### *Verkennend bodemonderzoek Pastoor van Winkelstraat (ong)*

Ter plaatse van het huidige parkeerterrein aan de Pastoor van Winkelstraat is door Van Oort Bodemonderzoek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 1-2-2016). Zintuiglijk is tijdens de veldwerkzaamheden op één enkele plaats in de ondergrond in lichte mate een verontreiniging met minerale olie waargenomen (PB1). Het laboratoriumonderzoek heeft dit echter niet bevestigd. Voor het overige zijn in grond en grondwater zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Er is geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. Alle meetwaarden liggen ruim beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek.

#### *Verkennend bodemonderzoek Pastoor van Winkelstraat 12 en 14*

Voor dit perceel is verkennend onderzoek verricht. Uit de conclusie volgt dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik.

#### *Verkennend bodemonderzoek Schutsboomstraat 7*

Voor het perceel Schutsboomstraat 7 is door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 23-12-2015). Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

#### *Verkennend bodemonderzoek Schutsboomstraat 9*

Voor het perceel Schutsboomstraat 9 is door Van Oort Bodemonderzoek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 29-1-2016). Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden op één enkele plaats in de bovengrond in sterke mate koolresten aangetroffen. Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Uit het laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse

van boring B6 sterk verontreinigd is met PAK. Voor het overige zijn in grond en grondwater geen verontreinigingen aangetoond. De sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond geeft direct aanleiding tot een vervolgonderzoek.

### *Conclusie*

Alleen op het adres Schutsboomstraat 9 aanleiding voor nader bodemonderzoek. Aan de hand van het onderzoek dient vastgesteld te worden of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en een mogelijke saneringsverplichting. Tussen gemeente en initiatiefnemers zijn onderling afspraken gemaakt over de uitvoering en bijbehorende kosten. Voor de overige onderzochte percelen geldt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen herontwikkeling.

## **6.4 Waarden**

### **6.4.1 Cultuurhistorie**

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

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

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Runstraat, Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat aangemerkt als ‘redelijk hoge, historisch geografische lijnen’. Deze straten vormen de historische routes binnen Schaijk. De Runstraat en Pastoor van Winkelstraat met de aangrenzende bebouwing is aangemerkt als ‘historische stedenbouw’. Dit gedeelte betreft de historische kern, de oorsprong van Schaijk. Met betrekking tot genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn in dit bestemmingsplan ontwikkelingen voorzien die de historische lijnen juist benadrukken. Zo zal de bebouwingswand aan de Pastoor van Winkelstraat worden versterkt met een nieuwe massa. Ook wordt de begeleiding van de Schutsboomstraat versterkt door het bouwen in de heersende rooilijn, in plaats van erachter zoals nu op sommige plekken in geval is. Daar waar de bebouwingswand in de Schutsboomstraat onderbroken wordt door de entree naar het parkeerplein, wordt de bebouwingswand met een bomenrij begeleid.

### *Monumenten en karakteristieke bebouwing*

In de omgeving van het plangebied staat een aantal monumenten. Het betreft een rijksmonument:

- Pastoor van Winkelstraat 1 pastorie.

Gemeentelijke monumenten:

- Pastoor Van Winkelstraat 3 kerk, kerkhofmuur, toegangspoort;
- Pastoor Van Winkelstraat 5 raadhuis;
- Runstraat 5 voormalige brouwerij/herenhuis.

Door realisatie van het centrumplan bestaat er de mogelijkheid de profielen en ruimte van de Pastoor van Winkelstraat aan te passen zodanig dat de beeldruimte en beleefbaarheid van de monumenten aan deze straat verbetert. De met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zullen geen onevenredige belemmering vormen voor de monumenten.

## **6.4.2 Archeologie**

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid van de gemeente Landerd is uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

Er wordt archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.

Via dubbelbestemmingen 'Waarde –Archeologie' en bijbehorend vergunningenstelsel voor om verstoringen van het bodemarchief tegen te gaan is in voorliggend bestemmingsplan bescherming geboden.

## **6.5 Flora en fauna**

### **6.5.1 Beleidskader**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten')

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

### **6.5.2 Resultaten quickscan**

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. In deze paragraaf worden de resultaten en adviezen behandeld.

#### **Toetsing gebiedsbescherming**

##### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op ruim 15 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

##### *Planologische gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

##### *Resultaten toetsing flora- en faunawet*

- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Het plangebied kan waarde hebben als vaste rust of verblijfplaats van zowel boombewonende als gebouw-bewonende vleermuizen. Het plangebied kan tevens onderdeel zijn van het foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen uit de omgeving. Met de ontwikkeling zullen mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en/of vliegroutes voor vleermuizen verdwijnen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar het voorkomen en (functionele) gebruik van het plangebied van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk nestplaatsen aanwezig van de gierzwaluw. Van deze soort zijn de nesten jaarrond beschermd (alsmede het functioneel leefgebied

waarin de nesten gelegen zijn). Met de sloop kunnen mogelijke nestplaatsen verloren gaan. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig zijn binnen het plangebied.

- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

#### *Vervolgstappen*

Naar aanleiding van de quickscan wordt door de partijen vervolgonderzoek uitgevoerd naar de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

## **6.6 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucate-



gorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

#### *Nieuwe functies*

De nieuwe functies binnen het plangebied betreffen de functie 'wonen' en 'supermarkt'. Uitsluitend de nieuwe functies (woningen en supermarkten) worden getoetst.

#### *Gebiedstypering*

Een groot gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan zoals detailhandel en dienstverlening, die onderling uitwisselbaar zijn. Er zijn twee supermarkten toegestaan. Op de verdieping zijn op de meeste plekken woningen toegestaan. Gezien de omgeving waarin het plangebied zich bevindt wordt qua omgevingstype uitgegaan van een 'gemengd gebied'. De hoeveelheid verschillende functies en de korte afstanden tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies rechtvaardigen dit. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' expliciet aangegeven dat het vanuit efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### *Invloed supermarkten op de omgeving*

De aan te houden richtafstand tussen woningen en een supermarkt (SBI 471) is 10 meter wanneer er sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk. Het plangebied is te karakteriseren als omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap verlaagd kunnen worden. 10 meter wordt dan 0 meter. Op basis van bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen. Om aan te tonen dat de supermarkten kunnen voldoen aan de normen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit is hier onderzoek naar gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in paragraaf 6.9 Akoestiek.

## **6.7 M.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal 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 betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage.

effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied vindt per saldo:

- Een toevoeging plaats van circa 400 m<sup>2</sup> bvo winkeloppervlak;
- Een afname van circa 1.440 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte (kantoren e.d.);
- Een toename van circa 45 woningen/appartementen;

Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 6.5 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op het Brabants Natuur Netwerk, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 6 Verantwoording zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 6.8 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van

hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

## 6.9 Akoestiek

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt en twee supermarkten (geluidsproducerende functie).

### *Wegverkeerslawaai*

Het bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk. De wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uur wegen en hebben volgens de Wgh geen geluidzone. De geluidbelasting van deze wegen is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Door LBP|Sight<sup>8</sup> is hier onderzoek naar gedaan. Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de bestaande woningen en de toename van de geluidbelasting op deze woningen door de verkeers aantrekkende werking van de supermarkten. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen. Omdat het hier gaat om indirecte hinder<sup>9</sup> zijn de resultaten van de onderzoeken opgenomen onder het kopje 'industrielawaai'.

### *Railverkeerslawaai*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaai geen belemmering vormt.

---

<sup>8</sup> Notitie V057244aa.00004.ka versie, Geluidbelasting wegverkeer, d.d. 11 april 2016

<sup>9</sup> Verkeer van personen en goederen van en naar de supermarkten (inrichtingen) kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de supermarkt, maar die wel aan de supermarkt is toe te rekenen.

### *Industrielawaai*

Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe supermarkten mogelijk. Geluidnormen voor supermarkten volgen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder te noemen Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn onder meer geluidseisen opgenomen waaraan de supermarkten (inrichting) moeten voldoen.

### EMTÉ supermarkt

In het Akoestisch onderzoek Centrumplan Schaijk blok 2 is door LBP|Sight<sup>10</sup> onderzocht of de EMTÉ supermarkt voldoet aan de wettelijke geluidnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het onderzoek richt zich op de volgende activiteiten en installaties:

- de buiten opgestelde condensor;
- de bevoorrading (inpandig) en het aan- en afrijden hiervoor.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidniveaus op de gevels van woningen voldoende laag zijn om aan de wettelijke geluidnormen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit te voldoen.

In de praktijk blijkt dat bij een normale bedrijfsvoering in een supermarkt, hogere wettelijke eisen volgens het Bouwbesluit gesteld moeten worden, om te kunnen voldoen aan de eveneens wettelijke eisen volgens het Activiteitenbesluit.

Om de inpandige geluidoverdracht in voldoende mate te beperken worden in het onderzoek enkele maatregelen voorgesteld. Deze betreffen onder andere:

- Een plafond in het loshof;
- Het loshouden van de vloer van het loshof;
- Een zwevende dekvloer in de delen van de supermarkt met magazijnfunctie.

Bovenstaande maatregelen zijn in de omgevingsvergunning opgenomen en/of afgewogen.

### Albert Heijn supermarkt

In het akoestisch onderzoek Centrum Schaijk zijn door LBP|Sight<sup>11</sup> de diverse geluidaspecten beoordeeld in het Centrumplan Schaijk. Het onderzoek richt zich op de volgende activiteiten en installaties:

- de inpandige activiteiten;
- de buiten opgestelde condensor;
- de bevoorrading (inpandig) en het aan- en afrijden hiervoor.

---

<sup>10</sup> Akoestisch onderzoek EMTÉ supermarkt, Centrumplan Schaijk blok 2, LBP|Sight, 28 januari 2016

<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek, Centrumplan Schaijk, LBP|Sight, 13 juli 2015

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluidnormen conform het Activiteitenbesluit mits rekening wordt gehouden met het volgende:

- De constructievloeren dienen voldoende zwaar te worden uitgevoerd en zowel in de woningen als in de supermarkt dient een zwevende dekvloer te worden geplaatst.
- In het magazijn dienen een geluidsisolerend plafond en voorzetwanden te worden geplaatst.
- De condensor dient een geluidvermogeniveau van ten hoogste 69 dB(A) te hebben.

Bovenstaande maatregelen zijn in de omgevingsvergunning opgenomen.

#### *Indirecte hinder beide supermarkten*

##### Verkeersbewegingen

De Brochure 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG' bevat een toetsingskader voor geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 6.6 is geconcludeerd dat indicatieve richtafstand tussen de supermarkten en de woningen niet wordt overschreden. Door het mogelijk maken van twee supermarkten zal er sprake zijn van verkeer van en naar de supermarkten (verkeersaantrekkende werking). De geluidbelasting van het wegverkeer van en naar de supermarkten wordt ook wel indirecte hinder genoemd. Door LBP|Sight<sup>12</sup> is hier onderzoek naar gedaan. In zowel de huidige als toekomstige situatie is sprake van een hoge geluidbelasting. De ontwikkelingen hebben een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

#### *Bestaande woningen*

De geluidbelasting op de bestaande woningen bedraagt 62, 65, 60 en 54 dB vanwege respectievelijk de Pastoor van Winkelstraat, de Schutsboomstraat, het Europaplein en het parkeerterrein. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB.

De *toename* van de geluidbelasting blijft tot 2 dB beperkt vanwege de Pastoor van Winkelstraat en het Europaplein. Vanwege de Schutsboomstraat neemt de geluidbelasting op het pand Schutsboomstraat 11 met maximaal 5 dB toe. Deze grotere toename wordt veroorzaakt door het nieuwe parkeerterrein en de sloop van het (geluidafschermd) pand Schutsboomstraat 9.

De gecumuleerde geluidbelasting neemt in het algemeen met 2 dB toe met uitzondering van de panden Europaplein 4 en Schutsboomstraat 11. Deze grotere toename wordt veroorzaakt door het nieuwe parkeerterrein en de sloop van Schutsboomstraat 9. Hier neemt de gecumuleerde geluidbelasting (verkeer van en naar de supermarkten en de parkeerterreinen) respectievelijk maximaal 4 en 6 dB toen. Als het nieuwe parkeerterrein buiten de beoordeling wordt gelaten blijft de toename van de gecumuleerde geluidbelasting beperkt tot 1 dB voor het pand Europaplein 4 en 4 dB voor het pand Schutsboomstraat 11.

---

<sup>12</sup> Geluidbelasting wegverkeer, LBP|Sight, 11 april 2016

In het algemeen is een verschil in geluidniveau van 3 dB enigszins waarneembaar voor het menselijk gehoor. Een toename van 10 dB wordt ervaren als een verdubbeling van het geluid. Voor de *bestaande* woningen is er een toename van maximaal 6 dB. Er zal een verschil waarneembaar zijn voor het menselijk gehoor, maar gezien de omgeving, namelijk een centrumgebied met verschillende functies en het feit dat de maximale geluidbelasting (maximaal 65 dB(A)) cumulatief niet wordt overschreden wordt de geluidbelasting acceptabel geacht.

#### *Nieuwe woningen*

De geluidbelasting op de *nieuwe* woningen bedraagt en hoogte 62, 65, 60 en 57 dB vanwege respectievelijk de Pastoor van Winkelstraat, de Schutsboomstraat, het Europaplein en het parkeerterrein. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB. Uit het onderzoek blijkt dat er een overschrijding plaatsvindt van de maximale geluidbelasting van 50 dB(A) ten gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Een hogere maximale geluidbelasting (maximaal 65 dB(A)) is acceptabel wanneer dat door het bevoegd gezag voor een concrete situatie wordt gemotiveerd. Gezien de omgeving, namelijk een centrumgebied met verschillende functies en het feit dat de maximale geluidbelasting (maximaal 65 dB(A)) cumulatief niet wordt overschreden wordt de geluidbelasting acceptabel geacht.

#### Parkeerterrein

Naast het geluid van het wegverkeer van en naar de supermarkten, vindt er ook verkeersgeluid plaats op de parkeerterreinen. Dit geluid is getoetst<sup>13</sup> aan de Schrikkelcirculaire. Uit het onderzoek blijkt dat voor alle bestaande woningen de geluidbelasting voldoende laag is. Er vindt een beperkte overschrijding van de streefwaarde (50 dB(A)  $L_{Aeq}$ ) plaats. Voor enkele nieuwe woningen is de overschrijding van de streefwaarde minder beperkt. Een overschrijding is acceptabel tot 65 dB(A) mits een voldoende laag binnenniveau wordt gewaarborgd. Uitgaande van een standaard gevelisolatie van 20 dB wordt een voldoende laag binnenniveau gewaarborgd mits de geluidbelasting niet meer dan 55 dB(A) bedraagt. In de nieuwe situatie wordt deze waarde overschreden bij enkele nieuwe woningen. Voor deze woningen worden geluidwerende voorzieningen in de gevel opgenomen.

## **6.10 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling

<sup>13</sup> Notitie V057244aa.00005.md versie 01\_002, Geluidbelasting parkeerterreinen, 11 april 2016

NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor dit bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat bij alle immissiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-8-)uurgemiddelde concentratie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

## **6.11 Externe veiligheid**

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Ook liggen er in en in de omgeving geen transportroutes of transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

## **6.12 Geur**

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

De Wgv stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geurremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De

---

<sup>14</sup> Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan centrum Schaijk, Windmill, 18 april 2016

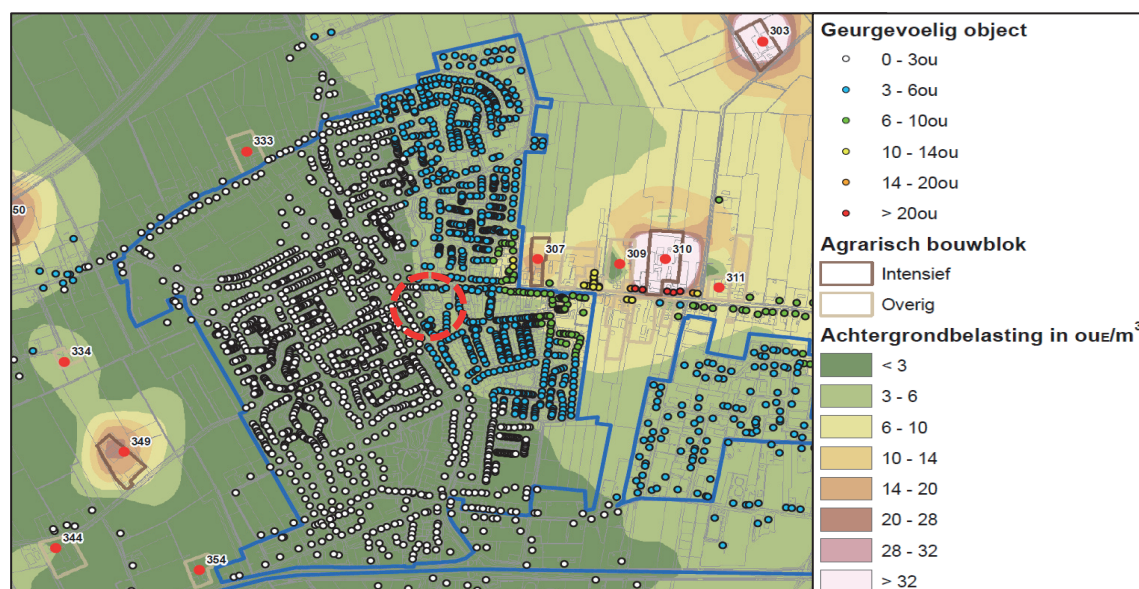
geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

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

### Woon- en leefklimaat

In bovengenoemde geurgebiedsvisie heeft de raad zich uitgesproken bij welke maximale achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de bebouwde kom (daarvan is in dit geval sprake) is volgens de gemeenteraad sprake van een optimaal woon- en leefklimaat indien de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan  $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .

In de geurgebiedsvisie is eveneens de huidige achtergrondbelasting (peildatum 6 februari 2014) in de gemeente Landerd in beeld gebracht. Uit onderstaande uitsnede blijkt, dat de achtergrondbelasting in het plangebied  $0 - 6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  bedraagt. Geconcludeerd wordt, dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Figuur 6.2: achtergrondbelasting geur



### *Belangen veehouderij*

Rondom de kern van Schaijk zijn meerdere veehouderijen gelegen, zoals ook op bovenstaande kaartuitsnede te zien is. Gelet op de ligging van bestaande geurgevoelige objecten tussen deze veehouderijen en het plangebied, kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen verdere belemmering zal vormen voor deze veehouderijen. De belangen van veehouderijen worden derhalve niet geschaad.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is en dat er geen enkele veehouderij onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

## 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 is verantwoordelijk voor 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 bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen 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 burenen/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

### 7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. 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 bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

### **7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht**

De regels van dit bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

## 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid bouwplannen te realiseren als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden zijn voor een groot deel in eigendom van de ontwikkelende partijen, de overige gronden zijn in eigendom van de gemeente Landerd. Tussen de gemeente en deze partijen zijn twee anterieure overeenkomsten afgesloten. Hiermee vervalt de noodzaak voor een exploitatieplan, het kostenverhaal is immers middels de anterieure overeenkomst anderszins verzekerd.

Voor de onderdelen van het plan welke door de gemeente worden ontwikkeld, heeft de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2015 voldoende krediet beschikbaar gesteld om de kosten te kunnen dekken.

## 9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 9.1 Inspraak en vooroverleg

#### **Het voortraject: informele inspraak, informatievoorziening en overleg**

Gedurende de gehele planvorming rondom het centrumplan zijn de gemeente en private initiatiefnemers in overleg geweest met bewoners en diverse andere belanghebbenden. Dit overleg is belangrijk om tot een gemeenschappelijk gedragen streefbeeld te komen. Er zijn informatieavonden gehouden, individuele gesprekken gevoerd en er is een speciale website ingericht ter informatie. Tijdens de informatieavonden zijn presentaties gehouden over de inhoud en voortgang van het plan. Tijdens verschillende individuele gesprekken en overleggen was er gelegenheid om over specifieke aangelegenheden afspraken te maken tussen partijen onderling en via de website kunnen alle belangstellenden de inhoud en voortgang van het plan bekijken, lezen over de achtergronden en op de hoogte gehouden worden van nieuws rondom het plan.

#### **Vooroverleg en inspraak**

##### *Vooroverleg*

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Landerd.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Waterschap Aa en Maas
2. Provincie Noord-Brabant
3. Brandweer Noord-Brabant

Het Waterschap en de Brandweer geven aan geen opmerkingen op het plan te hebben. De reactie van de provincie is samengevat weergegeven in de bijlage 'nota vooroverleg en inspraak' en is van een beantwoording voorzien.

##### *Inspraak*

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. Er zijn 5 reacties ontvangen. Voor een samenvatting van deze reacties en de beantwoording hierop wordt verwezen naar de bijlage 'nota vooroverleg en inspraak'.

## **9.2 Zienswijzeprocedure**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpwijzigingsplan voor eenieder ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis Landerd alsmede via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan wordt kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Deze paragraaf wordt aangevuld na afloop van de zienswijzeperiode.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Effectanalyse**

**Bijlage 2: Verkeersaspecten**

**Bijlage 3: Parkeerbalans**

**Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek**

**Bijlage 5: Bodemonderzoeken**

**Bijlage 6: Geluidsonderzoeken**

**Bijlage 7: Luchtkwaliteitonderzoek**

**Bijlage 8: Nota vooroverleg en inspraak**

## Regels



