

Bestemmingsplan Den Omgang, Schaijk

Gemeente Landerd

Ontwerp



Bestemmingsplan Den Omgang, Schaijk

Gemeente Landerd
Ontwerp

Rapportnummer:	211x08322.088150_1_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.bpdenomgang-OW01
Datum:	26 juli 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw T. van Term (gemeente Landerd)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans, Fabian Tijhof, Toby van Baast
Concept:	8 juli 2016
Ontwerp:	26 juli 2016
Vaststelling:	--
Onherroepelijk:	--
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, herontwikkeling, woningbouw
Bron foto kافت:	Samen Bouwen

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

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristiek	6
2.3 Verkeer en parkeren	6
3. TOELICHTING OP HET PLAN	8
3.1 Beoogde situatie	8
3.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke inpasbaarheid en opzet	8
3.3 Verkeer en parkeren	11
4. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	15
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	16
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	19
4.3.2 Woonvisie	20
4.3.3 Mantelzorg	22
5. VERANTWOORDING	23
5.1 Waterhuishouding	23
5.2 Bodem	24
5.3 Waarden	25
5.3.1 Cultuurhistorie	25
5.3.2 Archeologie	25
5.4 Flora en fauna	26
5.5 Bedrijven en milieuzonering	27
5.6 M.e.r.-beoordeling	28

5.7 Defensie	29
5.8 Akoestiek	29
5.9 Luchtkwaliteit	30
5.10 Externe veiligheid	31
5.11 Geur	32
6. TOELICHTING OP DE REGELS	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Regels	36
6.2.1 Systematiek van de regels	36
7. HANDHAVING	40
7.1 Beleidskader	40
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	40
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	41
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
9.1 Inspraak en vooroverleg	43
9.2 Zienswijzeprocedure	43
9.3 Crisis- en herstelwet	43
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Watertoets	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Na de verhuizing van basisschool 'Den Omgang' is het terrein aan de Brouwerstraat/Burgemeester Schoutenstraat in Schaijk leeg achter gebleven. De locatie, midden in het dorp, leent zich goed voor herontwikkeling naar een woongebied. Inmiddels is er een plan voor het realiseren van een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het plan voorziet in de realisatie van woningen geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

Al in het huidige geldende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' is uitgegaan van woningbouw op deze voormalige schoollocatie. In het bestemmingsplan is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar een bestemming waarbinnen woningbouw is toegestaan. Er zijn aan deze bevoegdheid voorwaarden verbonden, waaronder het maximaal aantal te bouwen woningen. Recente inzichten en concrete planuitwerkingen leiden ertoe dat er behoefte bestaat om meer woningen te bouwen dan op grond van de wijzigingsbevoegdheid zijn toegelaten.

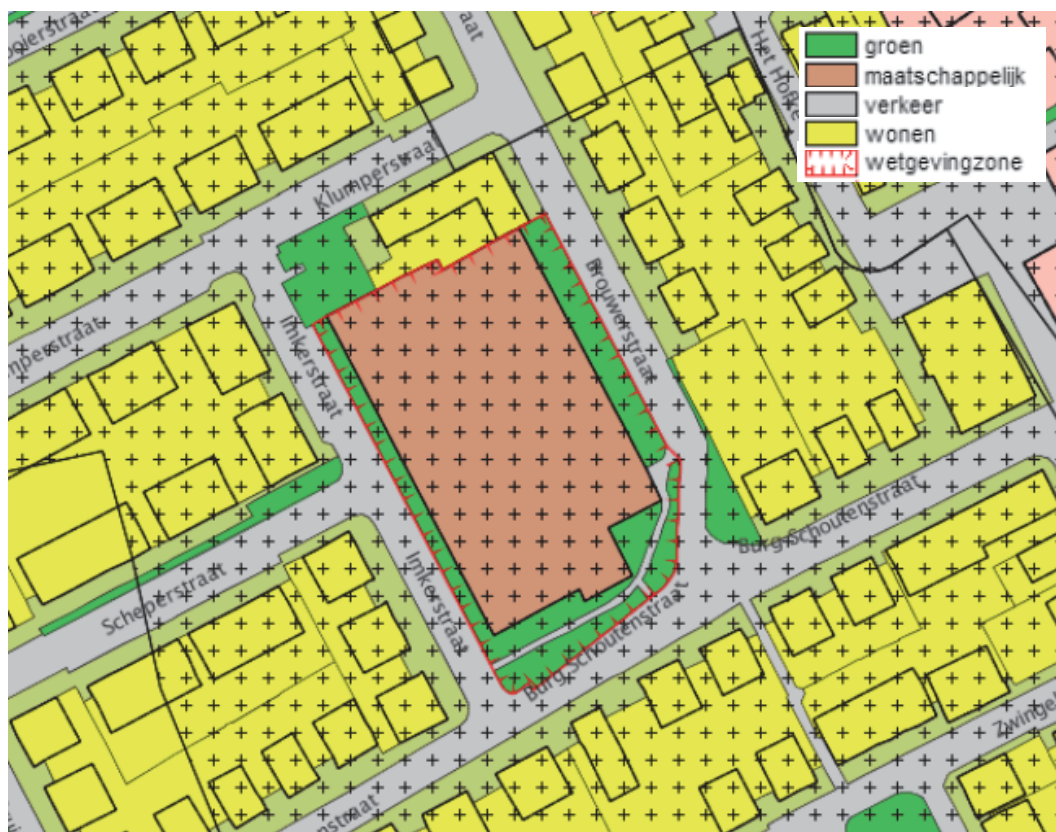
De herontwikkeling van de locatie past daarom niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat het opstellen van een wijzigingsplan niet mogelijk is. De gemeente Landerd wil echter graag meewerken aan de gewijzigde planvorming rondom de herontwikkeling. Dit betekent dat een uitgebreide bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de nieuwe woonbuurt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op korte afstand ten westen van het centrum van Schaijk. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Het plangebied wordt omsloten door de Brouwerstraat, Burgemeester Schoutenstraat, Imkerstraat en de Klumperstraat. De bestaande bebouwing aan de Klumperstraat valt buiten het plangebied. In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1; Begrenzing plangebied



Afbeelding 2; Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Schaijk'

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Schaijk', dat is vastgesteld op 3 juli 2014. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf'. Daarnaast is voor het grootste gedeelte van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone') opgenomen, die het onder een aantal voorwaarden mogelijk binnen het gebied 15 woningen te realiseren. Het huidige plan voorziet echter in 21 woningen. Twee woningen hiervan zijn aan de Klumperstraat voorzien, buiten de wijzigingsbevoegdheid en in de bestemming 'Groen'.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de huidige gewenste herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.

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.

Net als veel andere 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 en functionele karakteristiek

Het plangebied bevindt zich in één van de naoorlogse uitbreidingswijken en ligt op korte afstand ten westen van het centrum van Schaijk. Binnen het plangebied stond vroeger de basisschool 'Den Omgang'. Bij de sloop van het schoolgebouw is een L-vormig restant van het gebouw op de hoek Klumperstraat/Brouwerstraat bewaard gebleven. Hier is een woning in gerealiseerd. Voor het overige is er geen bebouwing aanwezig en bestaat het terrein uit gras en bomen: een groepje aan de zuidzijde, een rijtje in het midden en nog enkele verspreid in het plangebied. Vooral het groepje en het rijtje bomen zijn behoudenswaardig.

De bebouwing in de omringende straten bestaat uit woningen en is divers qua aard en verschijning: tweekappers, vrijstaande woningen, rijwoningen met hoge (2-lagen) en lage goot, dwars- en langskappen, uit verschillende tijdsperioden en in uiteenlopende stijlen. De Bossche School-stijl is op een aantal plekken aanwezig, zo ook in het L-vormige overgebleven deel van de oorspronkelijke school op de locatie.

Op de Scheperstraat, de straat die vanuit het zuiden op de locatie uitkomt, bestaat een fraai zicht op de Schaijkse kerktoren.

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Schoutenstraat en de Brouwerstraat, die direct verbonden zijn met de hoofdontsluitingswegen van Schaijk. De Burgemeester Schoutenstraat komt op korte afstand in oostelijke richting uit in het centrum van Schaijk. Het parkeren vindt in de huidige situatie voornamelijk plaats in de vorm van langsparkeren.

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1 Beoogde situatie

Voor de ontwikkeling van het plangebied is de CPO-vereniging 'Den Omgang' opgericht, die samen met het bureau Plannendokter een stedenbouwkundig plan heeft uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is onder andere rekening gehouden met de woonwensen van de CPO-leden. Dit heeft geresulteerd in een plan dat bestaat uit verschillende woningtypen, elk gericht op een andere doelgroep. In totaal worden 21 woningen in het plangebied gerealiseerd. Dit aantal is opgedeeld in 2 twee-onder-één-kapwoningen in het noorden, 11 rijwoningen in het midden en 8 patio-woningen in het zuidelijk deel van het plangebied.

3.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke inpasbaarheid en opzet

Voor Den Omgang is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee een ruimtelijke- en stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering van het gebied wordt gerealiseerd.

De ruimtelijke opzet van de woonbuurt kan globaal in twee delen worden opgesplitst. In het noordelijk deel bevindt zich op de hoek Klumperstraat/Brouwerstraat het L-vormige restant van het voormalige schoolgebouw, dat nu als woning in gebruik is. Ten westen hiervan wordt de twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Deze woning is met de voorgevel georiënteerd op de Klumperstraat en de voorgevel ligt in het verlengde van het voormalige schoolgebouw. De voorgevelrooilijn langs deze straat wordt hiermee op een logische wijze aangevuld.

De scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied wordt letterlijk gevormd door rijwoningen in het midden. Deze rij bevindt zich aan een nieuw voetpad tussen de Imkerstraat en Brouwerstraat, evenwijdig aan de bestaande zichtlijn op de kerktoren van Schaijk. Het zicht op de kerktoren vanuit de Scheperstraat blijft hiermee dus behouden. De achterkant van de woningen bevindt zich aan de noordzijde, waarmee wordt ingespeeld op de achterkantsituatie van de woningen aan de Klumperstraat. Tussen de rijwoningen en de woningen aan de Klumperstraat is ruimte vrij gehouden voor parkeerplaatsen en groen.

De voorgevel van de rijwoningen ligt aan de zuidzijde en verspringt ter hoogte van de middelste 3 woningen licht naar achteren. Hiermee wordt voorkomen dat één lange gevelwand ontstaat. Tevens accentueert dit de buurtontmoetingsplek in het groen, het centraal element in het zuidelijk deel van het plangebied waar de rijwoningen op uit kijken. Deze plek bevindt zich in het midden van het plangebied en loopt vanaf het nieuwe voet-

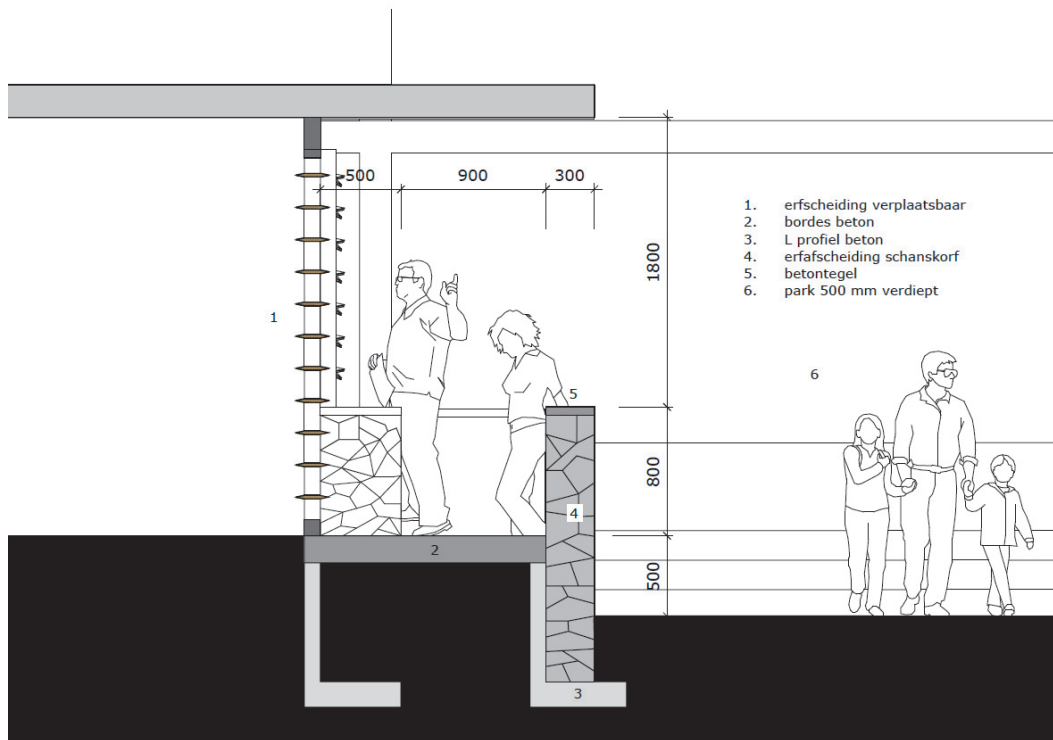
pad tot aan de Burgemeester Schoutenstraat. De bestaande aanwezige bomen blijven hier voor een groot deel behouden.



Afbeelding 5; Stedenbouwkundige inpassing, bekeken vanuit zuidoosten

Aan weerszijden van de buurtontmoetingsplek komen de patiowoningen, gelegen langs de Brouwerstraat en de Imkerstraat. De patiowoningen grenzen met hun achtertuin aan het groen en krijgen hier een toegang toe. In de verdere uitwerking van het plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de vormgeving van de toegangen, aangezien die door hun ligging aan de openbare buurtontmoetingsplek als het ware een 'tweede voorkant' van de patiowoningen vormen. Gedacht wordt de tuinen/terrassen van de woningen als een soort 'bel-etage' in het groen te laten steken en de toegangen te markeren met een luifel.

De patiowoningen krijgen een hoogte van één bouwlaag met kap. De overige woningen in het plangebied bestaan uit twee lagen met kap. Met de patiowoningen wordt ingezet op levensloopbestendige woningbouw, waarnaar nadrukkelijk behoefte bestaat binnen de gemeente Landerd, blijkt uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (als aparte bijlage opgenomen).



Afbeelding 6; Doorsnede mogelijke uitvoering achtertoegang patiowoningen



Afbeelding 7; Impressie mogelijke uitvoering achterzijde patiowoningen

Een beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Het biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in een plangebied. Daarnaast kan een beeldkwaliteitsplan worden gebruikt als inspiratiekader voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zoals op de overgang van het private perceel naar de openbare ruimte als ook in het openbare gebied. Wanneer er een beeldkwaliteitsplan is, worden bouwinitiatieven getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan voor Den Omgang geeft op hoofdlijnen de vertrekpunten weer voor de architectonische uitwerking van de woningen en de ingangspartijen aan de achterzijde van de patiowoningen. Het beeldkwaliteitsplan zal separaat, maar gelijktijdig met het bestemmingsplan, worden vastgesteld als welstandsnota voor dit gebied.

3.3 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van het plangebied tot woongebied heeft een bijbehorende verkeersgeneratie en een parkeerbehoefte tot gevolg.

Verkeersgeneratie

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie nummer 317) is de verkeersgeneratie voor de nieuwe woningen te berekenen. Uitgaande van een ligging in een gemeente met een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (omgevingsadrendichtheid 500-1000) en in een stedelijke zone 'rest bebouwde kom', levert een aantal van 21 woningen (type: 'gemiddelde woningen') een verkeersgeneratie op van 114 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde weekdag.

De bestaande wegen beschikken over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Er zal hiermee geen hinder voor de omgeving opleveren.

Parkeerbehoefte

De gemeente Landerd hanteert eigen beleidsregels voor het parkeerbeleid en heeft hiervoor ook parkeernormen vastgesteld. In de meest recente normen (2012) is voor eengezinswoningen onderscheid gemaakt in drie sectoren: sociaal, middelduur en duur. De woningen in Den Omgang zijn in te delen in de categorie middelduur. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 per woning. In totaal worden 21 woningen gerealiseerd, wat een parkeerbehoefte betekent van (21x1,8) 38 parkeerplaatsen.

De twee-onder-één-kapwoningen en de patiowoningen krijgen in het stedenbouwkundig plan elk een parkeerplaats op eigen terrein. Dit betreft dus in totaal 10 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 20 parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter de rijwoningen gerealiseerd. Verder worden aan de voorzijde van de patiowoningen aan de Imkerstraat 5 langsparkeerplaatsen en aan de Brouwerstraat 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal bevat het plan dus 38 parkeerplaatsen, zodat de parkeerbehoefte van de nieuwe

woningen volledig binnen het plangebied wordt opgevangen en er geen afwenteling naar het omliggend gebied plaatsvindt.

Conclusie

De herontwikkeling leidt niet tot knelpunten in de verkeerssituatie. Om te voorkomen dat bij de vergunningaanvraag voor de realisatie van de woningen onvoldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd er voldaan moet worden aan de gemeentelijke beleidsregels en de daarin opgenomen parkeernormen.

4. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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;
- hoofdenrgienetwerk (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 bestemmingsplan 'Den Omgang'.

4.1.2 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: Rijkswaagen, 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 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

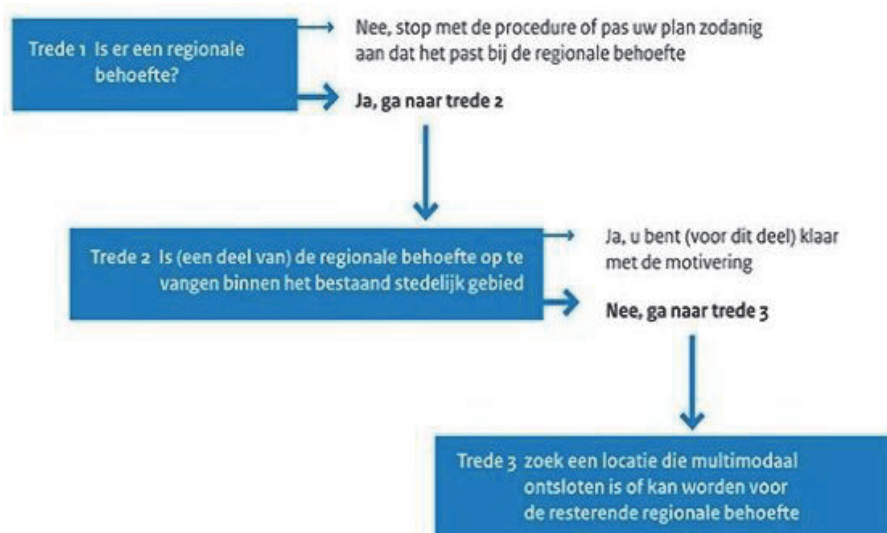
Zoals al bij de SVIR is aangegeven is er geen sprake van nationale belangen binnen het plangebied. Hiermee speelt het Barro eveneens geen rol binnen het plangebied.

4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is tegenwoordig een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing 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.*



Afbeelding 8: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de als bijlage opgenomen memo 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

Uit verschillende uitgevoerde (regionale) prognoses blijkt dat binnen de gemeente Landerd behoefte is aan meer betaalbare grondgebonden koop- en huurwoningen, specifiek voor starters en senioren. Binnen Landerd bestaat niet zozeer behoefte aan twee-onder-een-kap woningen. Het plan sluit aan op deze behoefte met de ontwikkeling van acht patiowoningen; levensloopbestendige, grondgebonden woningen welke geschikt zijn voor senioren. Ook starters kunnen één van de elf betaalbare koopwoningen bemachtigen in Den Omgang. Deze doelgroepen zijn tevens gebaat bij deze locatie nabij de centrumvoorzieningen van Schaijk.

Daarnaast is in het kader van CPO reeds voldoende interesse getoond om het project te kunnen ontwikkelen.

De locatie was reeds opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit. Hiervoor is in het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse opgenomen, die de realisatie van 15 woningen mogelijk maakt. Het uiteindelijk plan gaat uit van 21 woningen. Het woningbouwprogramma voorziet in een invulling van een deel van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Landerd. Het plan is gericht op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en past dus binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling draagt bij aan een opwaardering van de woonomgeving in Schaijk.

Trede 3: locatie passend ontsloten

Het doorlopen van de derde trede is niet nodig, aangezien deze betrekking heeft op een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 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 voor-

zienen). 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 Den Omgang wordt invulling gegeven aan het provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid. Er is sprake van herstructurering waarbij sprake is van duurzaam 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 project niet met de genoemde 13 provinciale belangen.

4.2.2 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.

Conclusie

De ontwikkeling van Den Omgang bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 4.2 van de verordening kunnen hier stedelijke ontwikkelingen plaats vinden (zie ook de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1.3).

Over de woningbouwontwikkelingen in Landerd vindt regelmatig regionale afstemming plaats in een regionaal ruimtelijk overleg. De woningbouw op de locatie Den Omgang was reeds opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan is opgenomen (15 woningen). Dit plan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie voorgelegd. Hieraan worden met dit plan 6 wooneenheden toegevoegd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

Conclusie

Het project 'Den Omgang' is een voorbeeld van een project in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente faciliterend wil optreden. Omdat de te realiseren woningen op verschillende doelgroepen zijn gericht, levert het project een gezonde bijdrage aan het gemeentelijke woningaanbod. Ook past het initiatief binnen de gemeentelijke woonopgave, waarop hierna in paragraaf 4.3.2 (Woonvisie) verder wordt ingegaan. Het project geeft hiermee invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

4.3.2 Woonvisie

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

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.

Ad 1: bouwen naar behoefte

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. De concrete behoefte naar tweekappers is via de cpo-vereniging aangetoond.

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 ge-

meente Landerd ernaar dat 2/3 van de te realiseren woningen levensloopbestendig is dan wel levensloopbestendig te maken is. Het plan sluit aan op deze behoefte met de ontwikkeling van acht patiowoningen; levensloopbestendige, grondgebonden woningen welke geschikt zijn voor senioren.

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

Den Omgang behoort tot één van de geplande inbreidingslocaties in de gemeente. Deze locaties zijn volgens de visie uitermate geschikt voor woningbouwontwikkeling en de gemeente hecht er waarde aan dat deze locaties volwaardig afgebouwd worden. Aan de te realiseren woningen binnen het plangebied bestaat behoefte, zoals reeds in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 4.1.3) is aangetoond.

De ontwikkeling van Den Omgang sluit dus goed aan op de speerpunten zoals opgenomen in de Woonvisie.

4.3.3 Mantelzorg

Met de ‘Mantelzorgregeling gemeente Landerd’ onderkent de gemeente de noodzaak van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven. Voorgesteld wordt 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. VERANTWOORDING

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.

5.1 Waterhuishouding

Om alle aspecten van het water binnen de nieuwbouwoontwikkeling “Den Omgang” te kunnen waarborgen, is conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening een watertoets doorlopen. 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 zijn de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf. Deze is door BRO opgesteld en is als aparte bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Hierna volgen een samenvatting en de belangrijkste conclusies.

De kern van het watertoetsproces is het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten 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.

Planlocatie en gekozen wateroplossing

De planlocatie ligt in het centrum van de kern Schaijk. In navolgende afbeeldingen zijn de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. Water kan ter hoogte van de initiatieflocatie goed infiltreren in de bodem, er is sprake van infiltratie. De bodem loopt licht af richting het oosten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ter hoogte van de initiatieflocatie is ongeveer 110 cm beneden maaiveld. De bodemkundige hoofdeenheid is eerdgrond. Deze gronden zijn goed waterdoorlatend.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 6.895 m². Bij de berekening van het oppervlakte dat wordt verhard, is uitgegaan van maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het gaat hierbij om een verhardingsoppervlak van 4.575 m².

Omdat het deel dat verhard wordt groter is dan 2.000 m², is een compensatiemaatregel ingevolge de Keur verplicht. Toename of afkoppelen van verhard oppervlak van 2.000 m² tot 10.000 m² heeft een beperkte invloed op het waterhuishoudkundig systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels ter compensatie van een toename van de erfverharding.

De compenserende maatregel worden getroffen in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie van 274,5 m³. In overleg met het bevoegd gezag is de aanleg van een wadi, een verlaagd stuk grasland binnen de bestemming Groen, voorgesteld. Met een overloopconstructie kan overtollig water worden afgevoerd op het afvalwater. De compensatieopgave is met een voorwaardelijke verplichting in de regels verzekerd.

Riolering

Voor nieuwbouw geldt (in lijn met de bouwverordening) dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Binnen het plangebied zal een nieuw gescheiden stelsel worden aangelegd.

Bij de gemeente Landerd is bekend dat in het verleden geregeld wateroverlast is geweest nabij het plangebied. Daarom heeft de gemeente in het nieuwe beleid rekening gehouden met de preventie van een overbelasting van het riool ter plaatse, dit beleid wordt momenteel uitgevoerd. Het gemengde stelsel ter plaatse wordt ontlast met de aanleg van waterkolken, welke het overtollige water afvoeren op omliggende buitende kom van Schaijk.

Conclusie

De toename van het verharde ruimtebeslag is compensatie-plichtig ingevolge de Keur (toename tussen 2.000 m² en 10.000 m²). Met de aanleg van een wadi binnen de bestemming 'Groen' wordt de watercompensatie-opgave gewaarborgd. Het initiatief stuit daarmee niet op bezwaren vanuit het oogpunt van het waterbeheer.

5.2 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 kader van het bestemmingsplan is daarom onderzocht of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik als woongebied. Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage is opgenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Waarden

5.3.1 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.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.3.2 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.

Op de archeologische beleidskaart van Landerd ligt het plangebied in zijn geheel in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Voor dit gebied geldt als eis om archeologisch onderzoek uit te voeren bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld en groter dan 250 m². De realisatie van de woonbuurt Den Omgang heeft graafwerkzaamheden tot gevolg die deze ondergrens overschrijden, zodat een archeolo-

gisch onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek is in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Transect. De rapportage, d.d. 25 mei 2016, is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in eerste instantie sprake was van een hoge verwachting, zo is gebleken uit het bureauonderzoek. Het booronderzoek heeft evenwel aangetoond dat het archeologische niveau in sterke mate is aangetast. De aangetroffen verstoringen hangen vermoedelijk samen met de aanleg en sloop van het schoolgebouw, dat tot voor kort in het plangebied gestaan heeft. Derhalve zijn er geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten.

Conclusie

Ten aanzien van de herontwikkeling zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Het plangebied is archeologisch vrijgegeven. Wel geldt dat als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (BRO, 6 juli 2016) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, huisspitsmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van verschillende soorten vleermuizen (tabel 3). De groep en rij bomen blijven behouden. Er verdwijnen dan ook geen mogelijke vliegroutes. Echter is het mogelijk dat er enkele vrijstaande bomen worden gekapt. Voor zover de te verwijderen vrijstaande bomen geen onderdeel uitmaken van doorlopende, lijnvormige (groen)elementen zijn negatieve effecten op foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen en in de groenstrook. Er zijn geen nesten aangetroffen in de aanwezige bomen of tuinbeplanting. De bomen worden gebruikt als slaapplek door spreeuwen en kauwen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en groenstrook kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli glo-

baal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

- Tijdens het veldbezoek zijn er huismussen aangetroffen tegenover het plangebied, aan de Imkerstraat. Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het foerageergebied van huismus en overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling gaat er geen essentieel foerageergebied verloren omdat het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit intensief beheerd grasveld. Daarnaast is er in de directe omgeving van de nestlocatie voldoende (alternatief) foerageergebied voor huismus voor handen. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën 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 mogelijk specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Uit de resultaten van het flora- en faunaonderzoek blijkt dat er geen noodzaak is tot nader onderzoek, zodat het bestemmingsplan vanuit dit aspect geen belemmeringen ondervindt.

5.5 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 be-

drijven 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 bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Er bevindt zich geen bedrijvigheid die milieuhinder richting het plangebied veroorzaakt. Omgekeerd maakt het bestemmingsplan alleen woningen mogelijk, zodat er ook geen hinderlijke activiteit wordt toegevoegd. Er is zelfs sprake van een afname aan hinder, aangezien de vroegere maatschappelijke functie niet langer meer mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (MER) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D 11.2 bij het bestemmingsplan een planMER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conclusie

De ontwikkeling is dermate kleinschalig en heeft niet of nauwelijks milieueffecten, zodat ruimschoots onder de drempelwaarden wordt gebleven. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

5.7 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 geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.8 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 wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie, in de vorm van woningen, mogelijk gemaakt.

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.

Akoestisch onderzoek gevelbelastingen wegverkeer

K+ Adviseurs heeft akoestisch onderzoek gedaan naar de optredende gevelbelastingen binnen het plangebied¹. De belangrijkste conclusies worden in onderstaande alinea besproken. De rapportage is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

De wegen rondom het bouwplan zijn 30 km/h wegen. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de optredende gevelbelastingen nergens hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de hoogte van de optredende gevelbelastingen is een nader onderzoek naar cumulatie van geluid niet noodzakelijk. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai

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

Industrielawaai

Het plangebied valt niet in een invloedsgebied van industrielawaai.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is bepaald dat getoetst moet worden aan de normen voor de luchtkwaliteit. Daarnaast is bepaald dat voor sommige projecten die in beperkte mate bijdragen aan de luchtkwaliteit geen toetsing aan de normen hoeft plaats te vinden. Deze projecten zijn aangewezen in de Regeling “Niet in betekenende mate” (NIBM). Op voorhand is nog niet volledig te bepalen of het gewenste programma past

¹ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Den Omgang te Schaijk, gem. Landerd (211x08322),

binnen de grenzen van NIBM, zodat hiervoor op basis van de verkeersgegevens een kleine berekening is uitgevoerd.

Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, zoals reeds berekend in paragraaf 3.2 (Verkeer en parkeren). Het daar berekende aantal van 114 motorvoertuigen per etmaal (gemiddelde weekdag) is ingevuld in de 'NIBM-rekentool', zoals hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		114
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 9; Rekenresultaat NIBM-tool

Conclusie

Uit het rekenresultaat blijkt dat de extra verkeersgeneratie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling ondervindt ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die mogelijk effect hebben op de externe veiligheid in en rondom het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen beperking op voor de herontwikkeling.

5.11 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

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

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).

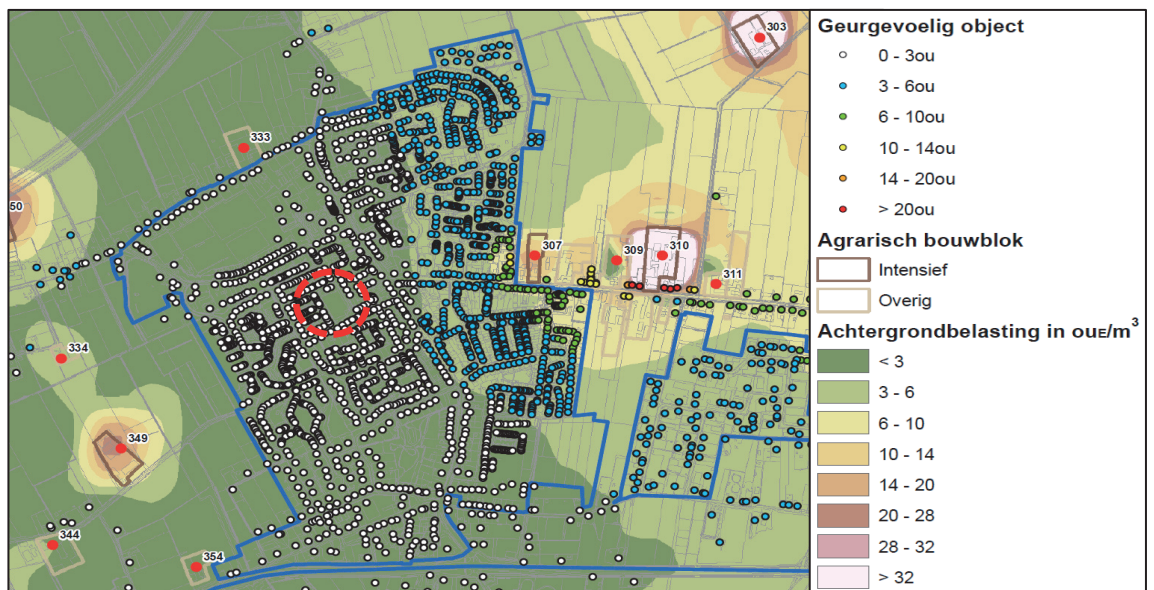
De Wgv stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geurremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen 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 $0 - 3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Geconcludeerd wordt, dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Afbeelding 10; 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.

Conclusie

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.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van de herontwikkeling van het gebied waar in het verleden basisschool 'Den Omgang' was gevestigd. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van de regeling in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk', dat is vastgesteld op 3 juli 2014.

6.1 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 is de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet voor het bestemmingsplan 'Den Omgang'.

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.

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 'Den Omgang' 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 matrices zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

6.2 Regels

6.2.1 Systematiek van de regels

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwre-

gels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels, parkeren en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Toelichting op de bestemmingen

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn:

Groen

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen. Daarbij geldt een gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Tuin

Binnen deze bestemming zijn erven en tuinen horend bij 'Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Patio' en 'Wonen – Rijen' toegestaan. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Overkappingen en carports mogen uitsluitend aangrenzend aan de bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand' worden gebouwd.

Verkeer – Verblijf

De straten, het voetpad en het parkeerterrein hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m² en gebouwen tot 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen – Halfvrijstaand

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande en half-vrijstaande woningen toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn eveneens toegestaan. Verder zijn activiteiten genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden

activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toegestaan.

Wonen – Patio

Binnen deze bestemming zijn patiowoningen toegestaan, bijgebouwen zijn niet toegestaan. Het bouwvlak ligt op vrijwel het gehele bestemmingsvlak. Om te waarborgen dat er voldoende open buitenruimte per woning wordt gerealiseerd, is in de regels vastgelegd dat een hoofdgebouw moet zijn voorzien van een binnenplaats of een binnentuin met een oppervlakte van minstens 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Aan de achterzijde van de bouwpercelen is een zone aangeduid waarbinnen uitsluitend de hier voorziene ingangspartijen zijn toegestaan.

Verder zijn activiteiten genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toegestaan.

Wonen – Rijen

Binnen deze bestemming is wonen in de vorm van woonhuizen, in tenminste drie-aaneengebouwde vorm, en aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports toegestaan. Verder zijn activiteiten genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting waterhuishouding

In de planregels in voor de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Patio', 'Wonen – Rijen' en 'Verkeer – Verblijf' bepaald dat bouwwerken en nieuwe verhardingen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen, alleen worden gerealiseerd indien aangetoond is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap. Deze compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

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 burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in 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 in eigendom van de gemeente Landerd. Met de toekomstige gronduitgifte worden de gemeentelijke (plan)kosten verrekend. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, waarmee de noodzaak voor een exploitatieplan vervalft.

9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Gemeente Landerd heeft op 18 juli 2016 een inspraakavond georganiseerd. De CPO-vereniging heeft in aanwezigheid van de betrokken wethouder en in samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige het plan, inclusief de stedenbouwkundige opzet, gepresenteerd. Tevens is aangegeven welke procedure hierop van toepassing is en wanneer er zienswijzen kunnen worden ingediend. De omwonenden zijn hiervoor persoonlijk per brief uitgenodigd en zij hebben de gelegenheid gehad om vragen te stellen en op het plan te reageren. Hiermee heeft de gemeente Landerd een inspraakmogelijkheid geboden op een andere manier dan het formeel ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarmee is de gemeente tegemoet gekomen aan het belang dat de inspraakverordening beoogt te beschermen.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt vooroverleg gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Landerd. Dit vooroverleg vindt plaats parallel aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden vermeld.

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 ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis Landerd, alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan wordt kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Deze paragraaf wordt aangevuld na afloop van de zienswijzeperiode.

9.3 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt mogelijkheden voor versnelling van de procedures. De basis voor het onderhavige plan ligt in artikel 1.1, lid 1 Chw in samenhang met artikel 3.1 van Bijlage I Chw. Daarin zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals een woningbouwproject van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied waarvoor een bestemmingsplan

wordt opgesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat Afdeling 2 van de Chw (Procesrechtelijke maatregelen) van toepassing is. Dit betekent onder andere dat:

- pro forma beroep niet is toegestaan;
- de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen;
- de rechter gebreken in het plan in stand kan houden (passeren van gebreken), mits dit de belanghebbenden niet benadeelt;
- iemand alleen beroep kan doen op een rechtsregel als die bedoeld is om zijn eigen belang te beschermen (relativiteitsvereiste).

Onderhavig plan bevat 21 woningen, zodat in ieder geval dit onderdeel van de Chw van toepassing is.

Bij kennisgevingen (bekendmakingen) over dit plan zal gewag worden gemaakt van het feit dat de Chw van toepassing is, en dat dit procedurele gevolgen kan hebben voor diegenen die beroep in willen stellen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets

Regels

