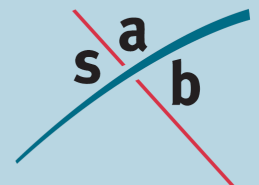


Ruimtelijke onderbouwing

Bossestraat 96 Schaijk

Gemeente Landerd

19 oktober 2010
Projectnummer 100602
ID: NL.IMRO.[p.m.]



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Overzicht vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Initiatief beschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Nieuwe situatie	3
3	Toetsing planologische haalbaarheid	6
3.1	Beleid	6
3.2	Planologische haalbaarheidsaspecten	14
4	Planologisch afweging/conclusie	27

1 Inleiding

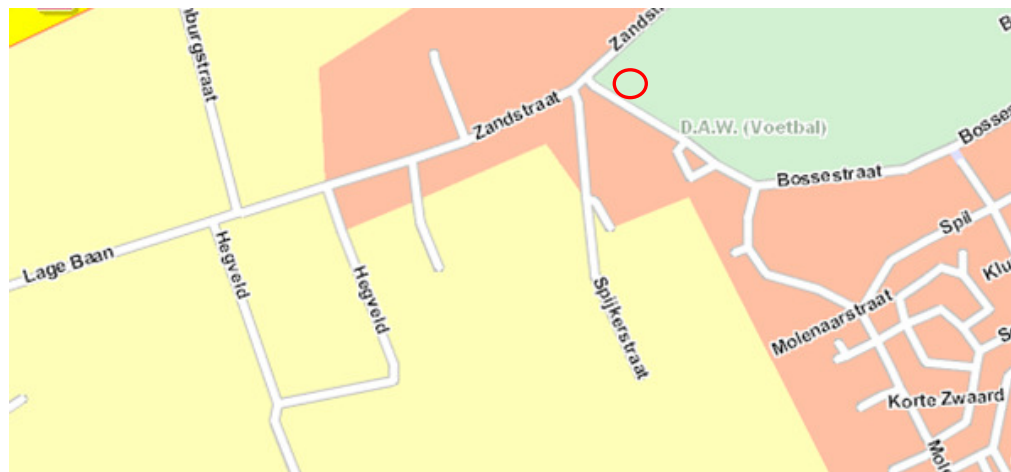
1.1 Aanleiding

S2P B.V. is voornemens om binnen het plangebied aan de Bossestraat 96 te Schaijk drie woningen te realiseren. De bestaande bebouwing zal volledig gesloopt worden. Dit project kan niet gerealiseerd worden op grond van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Landerd kan middels een nieuw bestemmingsplan onderhavige ontwikkeling toch toestaan. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch juridische basis geboden om de ontwikkeling toch te kunnen realiseren.

De gemeente Landerd heeft er voor gekozen om alle (particuliere) initiatieven in de gemeente te bundelen in een halfjaarlijkse herziening van haar bestemmingplannen. Om mee te kunnen lopen in deze herziening dient middels een ruimtelijke onderbouwing de haalbaarheid van het initiatief aangetoond te zijn. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een motivatie van de haalbaarheid van het initiatief van S2P B.V. aan de Bossestraat 96 en zal dienen als bijlage van de algehele bestemmingsplan herziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Bossestraat 96 te Schaijk. De locatie is gelegen in het noordwesten van de kern van Schaijk nabij de sportvelden van DAW. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de Bossestraat, nabij de T-splitsing met de Zandsstraat. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied met globale aanduiding plangebied

1.3 Overzicht vigerend bestemmingsplan

Schaal 1 : 1000

Plan: 1685_001



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 23 december 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 juli 2005.

Het perceel is op dit moment bestemd voor 'woondoeleinden'. In het bestemmingsvak mogen maximaal 15 woningen staan. Op dit moment zijn er 15 woningen aanwezig. Door de woning op het perceel te vervangen door drie woningen past de situatie niet meer binnen het vigerend bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd zijn voornemens om een planologisch juridische basis te bieden voor het initiatief door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het initiatief kan dan alsnog worden verwezenlijkt. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een motivatie hiervoor.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van het voorliggend initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de planologische haalbaarheid van het onderhavig plan aangetoond. Het initiatief wordt getoetst aan actuele beleidsstukken, diverse omgevingswaarden en milieuhygiënische aspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een planologische afweging/conclusie in hoofdstuk 4.

2 Initiatief beschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst het plangebied beschreven. Vervolgens wordt de nieuwe ontwikkeling nader toegelicht.

2.2 Bestaande situatie

De Bossestraat verbindt het centrum van Schaijk met het buitengebied. Aan de centrumkant grenzen vooral halfvrijstaande woningen aan de straat. Verder naar het buitengebied liggen vrijstaande woningen, het sportveldencomplex van DAW en een begraafplaats.

Het plangebied bevindt zich nabij de T-splitsing met de Zandstraat. Aan de Zandstraat liggen voornamelijk grote vrijstaande woningen.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich op dit moment één woning met bijgebouwen op een ruim perceel. Achter de kavel ligt één van de sportvelden van DAW dat omkaderd is met een stevige bommenrij. Ten zuidoosten van de kavel staat een nutsvoorziening en ten westen grenst een woonkavel aan het plangebied. Het plangebied hoort ruimtelijk gezien meer bij de ruime Zandstraat en het buitengebied dan bij de bebouwing met een grotere dichtheid aan de centrumkant van de Bossestraat. Ook in het bestemmingsplan hoort deze kavel bij de vrijstaande woningen aan de Zandstraat. De locatie ligt nabij de entree van het dorp vanaf het buitengebied.



Figuur 3: Luchtfoto met daarop aangegeven het plangebied

2.3 Nieuwe situatie

Ten behoeve van het initiatief tot 3 woningen is een stedenbouwkundig advies opgesteld. Dit stedenbouwkundig advies is in bijlage 1 opgenomen en wordt als uitgangspunt genomen voor de te realiseren woningen. Uit het advies blijkt dat vrijstaande en ruime halfvrijstaande woningen aansluiten bij de rest van de bebouwing in de omgeving. De kavels zijn breed genoeg om toch een ruimtelijk beeld te creëren en het karakter van de plek te behouden. De kavels die ontstaan hebben van west naar oost een oppervlakte van circa 530 m², 465 m² en 705 m². Uitsluitend vrijstaande

woningen zijn niet toegestaan, aangezien dit niet aansluit bij het gemeentelijk beleid, vastgelegd in de notitie 'Inbreidingslocaties gemeente Landerd'. Op basis hiervan moet een vrijstaande woning op een kavel met een breedte van minimaal 12 m staan. Het huidige perceel heeft een breedte van 34 m.

Door de woningen op een goede manier in te passen sluiten ze aan op zowel de Bossestraat als de Zandstraat. Aan de centrumkant van de Bossestraat staan veel halfvrijstaande woningen. Doordat de twee halfvrijstaande woningen vrij ruim op de kavels staan, ruimer dan de bestaande halfvrijstaande woningen in de Bossestraat, sluit een plan met twee volumes ook goed aan bij de Zandstraat. Door bebouwingsvrije zones aan te wijzen, blijft openheid behouden. Een verspringende rooilijn zorgt verder voor een afwisselend dorps beeld.

Figuur 4 geeft een stedenbouwkundige schets weer voor de invulling van het plangebied.



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet van het plangebied

Om de woningen op een goede manier in te passen zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- a De meest oostelijke woning is een vrijstaande woning met een kavelbreedte van 12 m. Ten westen daarvan staan twee halfvrijstaande woningen met een kavelbreedte van 11 m.
- b Op de kavels met de halfvrijstaande woningen is een bebouwingsvrije zone van 2 m aan de buitenste perceelsgrenzen. Op de kavel met de vrijstaande woning is een bebouwingsvrije zone van 3 m aan de westzijde. Hiermee aansluitend op het bestemmingsplan en de notitie 'Inbreidingslocaties gemeente Landerd'.
- c Een van de twee halfvrijstaande woningen heeft bij voorkeur een entree aan de zijkant, de andere een entree aan de voorkant. Hierdoor lijkt het een volume van een enkele woning.
- d De woningen zijn georiënteerd op de Bossestraat en zijn zorgvuldig vormgegeven om zo een aantrekkelijke entree tot het dorp te vormen.
- e De woningen hebben een verspringende rooilijn van minimaal 1 m ten opzichte tot de naastliggende woning. De voorgevels blijven achter de doorgetrokken rooilijnen van de huidige bebouwing.
- f De bebouwing heeft een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m conform het vigerende bestemmingsplan, om aan te sluiten op de bebouwing in de Zandstraat.
- g De woningen hebben een kap.
- h De woningen zijn bij voorkeur liever diep dan breed, om een zo open mogelijk beeld te creëren.
- i De garages staan tenminste 10 m achter de perceelsgrens zodat het mogelijk is twee auto's achter elkaar te parkeren. Openbare parkeerplaatsen zijn niet passend in het straatprofiel. Parkeren gebeurt op eigen terrein of op de weg.

De uitgangspunten worden waar ruimtelijk relevant in het nog op te stellen bestemmingsplan doorvertaald. Overige uitgangspunten worden in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer opgenomen. Daarnaast dienen de bouwplannen voor zover van toepassing te voldoen aan de 'Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd'.

3 Toetsing planologische haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit, dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Het uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 3 woningen mogelijk. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Schaijk. Derhalve is sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Door het slopen van oude bebouwing, en het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande stedelijk gebied. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij het beleid zoals dat gesteld is in de Nota Ruimte.

Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de Rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Voor onderhavig plangebied zijn geen planologische kernbeslissingen van toepassing. De ontwerp-AMvB Ruimte is dan ook niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.



Figuur 5: Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie met globale aanduiding plangebied

Het plangebied is in de Interimstructuurvisie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het beleid omtrent 'bestaand stedelijk gebied' wordt besproken in het Uitwerkingsplan Uden - Veghel, Maashorst, Schijndel - Sint Oedenrode - Boekel. In paragraaf 4.3.5 van voorliggend bestemmingsplan komt het Uitwerkingsplan aan de orde.

Onderhavig plan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Deze bestemming sluit aan bij het gebruik van de directe omgeving.

Omdat in onderhavig plan binnen het bestaand bebouwd gebied bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van nieuwe bebouwing is sprake van herstructurering. Doordat sprake is van een binnenstedelijke herstructurering en doordat oude bebouwing wordt afgebroken ten gunste van de realisatie van nieuwe woningen, wordt zuinig omgesprongen met ruimte en is sprake van concentratie van verstedelijking. Al deze punten in ogenschouw genomen voldoet onderhavig plan aan het gestelde beleid in de Interimstructuurvisie.

Ontwerp-provinciale structuurvisie Ruimte

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie RO gaat de provincie nog een stap verder. De ontwerp Structuurvisie heeft van 22 maart tot 10 mei 2010 ter inzage gelegen. De Structuurvisie wordt naar verwachting in de tweede helft van 2010 vastgesteld. De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de Structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;

- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 6: Uitsnede ontwerp Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het overig stedelijk gebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

In het overig stedelijk 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 en werken. **[p.m. gemeente is initiatief in regioverband besproken?]**

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Uit paragraaf 4.4.2 blijkt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte voor verstedelijking. Daarnaast past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de bestaande kern. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

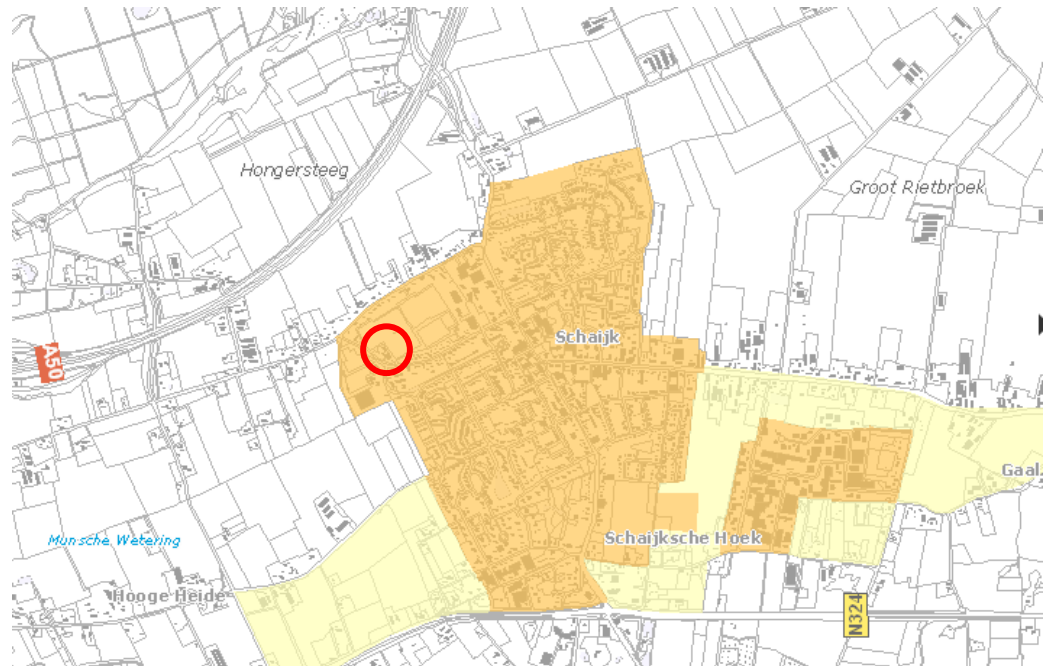
Verordening Ruimte Fase 1

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk

is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie. Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie. De Verordening Ruimte fase 2 komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Op 23 april 2010 is fase 1 van de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening 1^e fase is per 1 juni 2010 in werking getreden.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 7: Uitsnede kaart Verordening Ruimte fase 1 met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Verordening mag binnen het stedelijk gebied woningbouw plaatsvinden, binnen de voor woningbouw gegeven regels en in regionaal overleg afgestemd.

-PM-

In hoeverre is een en ander afgestemd?

Ontwerp-verordening Ruimte Fase 2

In de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 2 februari 2010 is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode (2025 met een doorkijk naar 2040) aangegeven. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat niet alleen wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn, maar ook hoe dat gerealiseerd wordt. Daarom stelt de wet een zogenaamde uitvoeringsparagraaf verplicht.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening fase 2 is aanvullend op de verordening fase 1.

Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten aangegeven hebben dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhangt met de opstelling van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn naar de tweede fase doorgeschoven.

Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 3 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het beleid in de Verordening ruimte fase 2 is hierop niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus (2003)

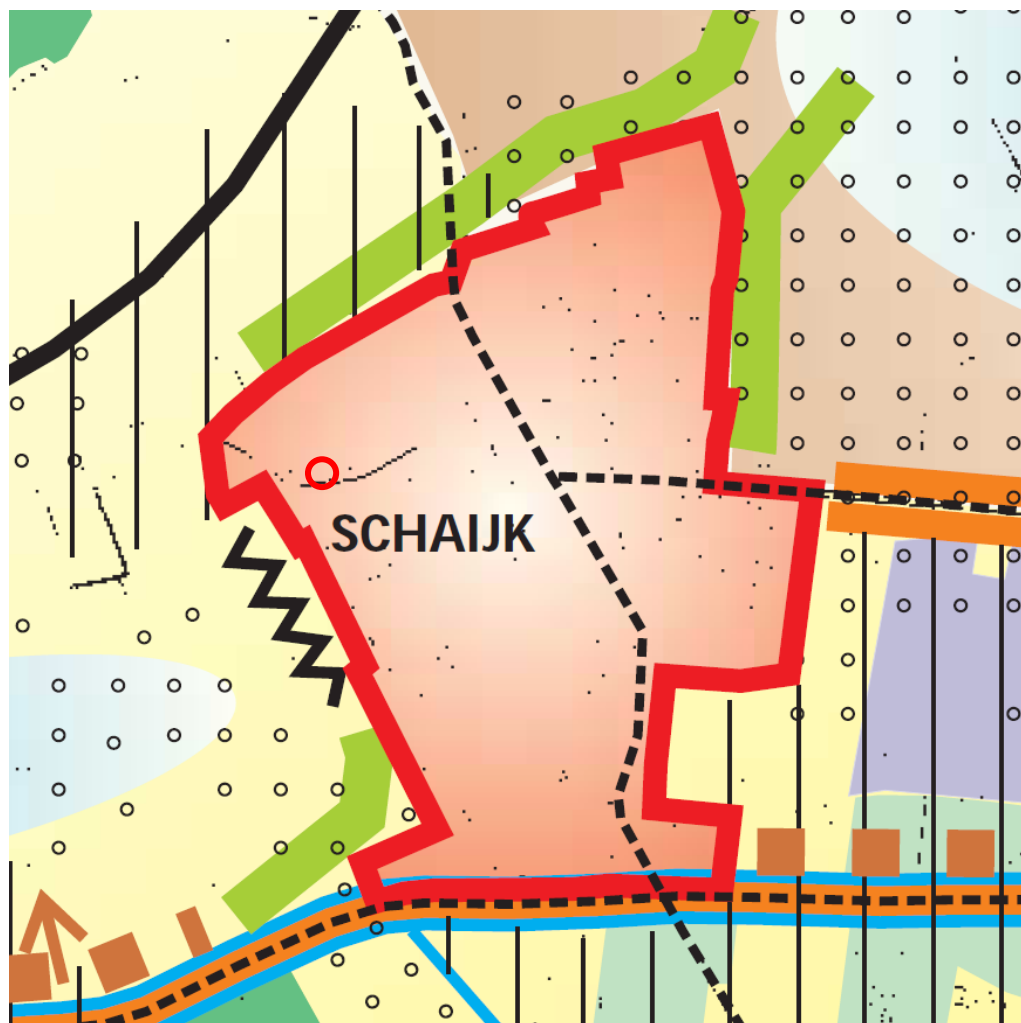
Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Landerd is uiteengezet in de StructuurvisiePlus. Het centrale streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een zodanige inpassing in zich te hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert.

De StructuurvisiePlus geeft aan dat voor Zeeland als zelfstandige, redelijk complete kern, geldt dat het van belang is in te zetten op het verhogen van de woon-, leef en verblijfskwaliteit in de kern, het ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen voor wonen en werken en het beschermen van waardevolle overgangen naar en delen van het buitengebied.

De gemeente kiest voor een bescherming van een groot aantal laagdynamische waarden door duurzame grenzen voor stedelijke ontwikkelingen te trekken rondom de kern. Onderhavig plangebied is binnen deze duurzame grens gelegen.

Om te komen tot verdichting binnen de kern geeft de StructuurvisiePlus een aantal concrete mogelijkheden. Daarnaast is sprake van enkele theoretische bouwkavels op particulier terrein. De gemeente neemt wat betreft deze kavels geen initiatief en zal elke aanvraag op zijn merites beoordelen. Woningbouw is echter alleen mogelijk wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de kern.

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een initiatief op particulier terrein. De ontwikkeling heeft een kwaliteitsverbetering van de kern tot gevolg omdat een lege ruimte in het lint ingevuld wordt door woningen.



Figuur 9: Uitsnede StructuurvisiePlus met globale aanduiding plangebied

Woonvisie Landerd (2007)

De provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2005 een bevolkings- en woningbehoefteprognose per gemeente opgesteld. Daaruit blijkt dat in de periode van 2007 tot 2012 de 'eigen woningbehoefte' in de gemeente Landerd met 305 woningen zal groeien. In de periode 2012 tot 2017 zouden nog eens 275 woningen nodig zijn. De provincie geeft hiermee een kwantitatieve behoefte aan. Er is echter nog niet aangegeven welke kwalitatieve behoefte er (per kern) is. In de woonvisie van de gemeente Landerd is deze kwalitatieve differentiatie aangegeven. De Woonvisie is voornamelijk richtinggevend voor de langere termijn. Per kern is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte aangegeven.

De gemeente Landerd onderscheidt vijf doelstellingen als het gaat om haar woonbeleid:

- 1 Nieuwbouw: voldoende woningen voor de eigen behoefte, zowel in kwantiteit als kwaliteit.
- 2 Aanpassing van de bestaande voorraad huur- en koopwoningen.
- 3 Doelgroepen: starters, huurstarters, senioren, zorgdoelgroepen en aandachtsgroep moeten in Landerd passende huisvesting kunnen vinden.
- 4 Leefbaarheid staat voorop: gemeente zet zich in voor vitale kernen.
- 5 Uitwerking woningbouwprogramma per kern.

De Woonvisie geeft aan dat voor de kern Schaijk over de periode 2007 tot 2017 behoefte is aan ca. 270 woningen. Daarnaast zullen ca. 25 woningen extra moeten worden gebouwd ten behoeve van inlopen woningtekort en 24 huurwoningen ten behoeve van extramuralisering. Schaijk kent een nieuwbouwprogramma waarin verhoudingsgewijs wat meer huur- dan koopwoningen zijn opgenomen.

HUUR	
nultreden woningen grondgebonden	40 (15%)
nultreden woning gestapeld	35 (13%)
<i>Subtotaal huur</i>	<i>75 (28%) +30 inlopen woningtekort en extramuralisering</i>
KOOP	
Eengezinswoning voor starters	25 (9%)
Overige eengezinswoningen	100 (37%)
nultreden woningen grondgebonden	30 (11%)
nultreden woning gestapeld	40 (15%)
<i>Subtotaal koop</i>	<i>195 (67%) + 16 inlopen woningtekort</i>
TOTAAL	270 (100%) + 46 compensatie

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling voorziet voor een gedeelte in de woningvraag in de kern Schaijk en past derhalve binnen het beleid van de Woonvisie.

[p.m. gemeente zijn woningen al meegeteld in woningbouwprogramma?]

3.2 Planologische haalbaarheidsaspecten

3.2.1 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Nipa B.V. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van deze resultaten kan de hypothese 'onverdachte locatie' aanvaard worden en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Tegen de voorgenomen bebouwing zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren.

3.2.2 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het Waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritare stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Interimstructuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant (2008) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Interimstructuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Landerd is het Waterschap Aa en Maas.

Waterschapsbeleid

Het plangebied valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

- a Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.
- b Hydrologisch neutraal bouwen
Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of verwerkt worden.
- c De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het Waterschap.
- d Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het Waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitloegende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas de komende zes jaar, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het Waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste acties uit het waterbeheerplan zijn:

- a Veilig en woonbaar gebied
 - 1 Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.

- 2 De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- b Voldoende water
 - 1 De baggerachterstand verder wegwerken.
 - 2 De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - 3 Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- c Schoon water
 - 1 Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - 2 Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - 3 De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - 4 Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- d Natuurlijk water
 - 1 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 2 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 3 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - 4 Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Toetsingsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige gebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie.
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt.

- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties.
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf.
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de handreiking watertoets (november 2008). Deze waterparagraaf is aangesloten bij deze handreiking.

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van 3 woningen in bestaand stedelijk gebied. Ten behoeve hiervan wordt 1 woning gesloopt. Het toe te voegen oppervlak verharding heeft derhalve betrekking op 2 woningen. Er van uitgaande dat per woning circa 150 m² verhard en bebouwd oppervlak toegevoegd wordt, dient (bij een T=10+10% situatie) circa 13 m² aan hemelwater geborgen te worden. Aangezien de woningen op percelen van minimaal 465 m² gerealiseerd worden, wordt voorgesteld deze retentie middels een greppel/wadi in het tuinontwerp bij de woningen te integreren. De grondwaterstand ter plaatse (circa 0,80 m-mv, is toereikend voor het aanleggen van deze voorziening).

Gezien het onderhoud van de hemelwatervoorziening, dient per woning een oppervlak van 4,5 m² aan retentievoorziening aangelegd te worden. Middels een infiltratieriool en overstort kunnen deze voorzieningen aangesloten worden op oppervlakte water ten noorden van het plangebied.

Ten aanzien van het afvalwater zal ten behoeve van de nieuwe woningen een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden, dat aangesloten wordt op het gemeentelijke rioolstelsel onder de Bossestraat. Aangezien het hemelwater afgekoppeld wordt van het afvalwater, worden bij de bouw van de woningen geen uitlopende materialen gebruikt.

3.2.3 Flora en fauna

Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Voordat deze ingreep wordt uitgevoerd, zijn de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in, of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied en beschermd natuurmonument "Uiterwaarden Waal". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 16 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en tussenliggende elementen (snelweg, bos en akkers) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Het dichtstbijzijnde element behorende bij de EHS ligt op ongeveer 200 meter afstand (hemelsbreed gemeten). Dit is een kleine bosschage. Op ongeveer 1000 meter ligt een natuurgebied dat binnen de EHS valt, het Herperduin. Tussen het plangebied en dit natuurgebied ligt de snelweg A50, die hiermee een sterke barrièrewerking heeft. In de toekomstige situatie neemt het bebouwde oppervlak licht toe. Gezien de afstand tot de EHS en de kleinschalige ingreep in reeds bebouwd gebied, zijn negatieve effecten op de EHS echter niet te verwachten. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen voor de doorgang van het initiatief.

Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Boombewonende vleermuizen

Net buiten het plangebied komen bomen voor, die mogelijk geschikt zijn voor boombewonende vleermuissoorten. Bij de beoogde ontwikkeling dienen deze bomen onaangetast te blijven en dient minimaal de huidige afstand tussen bebouwing en bomen bewaard te blijven in de nieuwe situatie. Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan, zijn negatieve effecten op boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

Gebouwbewonende vleermuizen en gierzwaluwen

Met de plannen zijn negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuizen en Gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Derhalve dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen en Gierzwaluw.

P.M. Nader onderzoek:

Onderzoekperiode:

- Vleermuizen: globaal begin juni – medio juli (kraamverblijven) en van medio augustus tot en met medio september (paarverblijven)***
- Huismus en Gierzwaluw: eind april tot en met medio juli***

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. De mitigerende maatregelen dienen altijd voorafgaand aan de ingreep te worden gerealiseerd.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. In het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Onderhavig plan draagt gezien het aantal woningen 'niet in betekenende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.5 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 en 82 van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen, niet zijnde woonerven of 30 km/uur wegen, een zone waarbinnen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van woningen niet méér mag bedragen dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Voor nieuwe woningen kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld, indien uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hogere grenswaarden moet op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld vóór de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing waarin de nieuwe woningen worden geprojecteerd of mogelijk worden gemaakt.

Industrielawaai

Ingevolge artikel 53, eerste lid, van de Wet geluidhinder dient voor elke binnen een gemeente gelegen terrein, waarop de vestiging mogelijk is van in artikel 16 van deze wet bedoelde inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, een rond dat terrein gelegen zone vast te worden gesteld, waarbuiten de geluidsbelasting, vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet boven mag gaan.

Binnen het bestaande bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet mogelijk. Om dit planologisch mogelijk te maken wordt het projectbesluit gevolgd (nieuwe Wro) gevolgd. Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (BGH) moet bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan (het nieuwe planologische regime) waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen akoestisch onderzoek worden verricht. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hiertoe is er door SAB bv een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd, de resultaten zijn hieronder beschreven.

Akoestisch onderzoek

Uit onderzoek blijkt dat de drie woningen buiten de 48 dB-contouren, vrieveldsituatie, liggen van de Zandstraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB, ex. artikel 82 van de Wgh ten gevolge van het wegverkeer op de Zandstraat.

Wel blijkt uit een deel van de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Bossestraat blijkt dat de drie woningen binnen de dB-contour liggen. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bossestraat bedraagt 50 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Er is in onderhavig geval sprake van een hogere grenswaarde procedure.

¹ Akoestisch onderzoek Bossestraat 96 te Schaijk, SAB bv, 14 oktober 2010.

Hogere grenswaarde procedure

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Bossestraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze drie woningen kan door de gemeente Landerd een hogere grenswaarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Landerd volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. Aangezien de bestaande woning (Bossestraat 96) wordt gesloopt, zodat op het perceel die nieuwe woningen kunnen worden terug gebouwd.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze drie woningen een hogere waarde worden verleend van 50 dB ten gevolge van de Bossestraat.

P.M. Voor onderhavig bouwplan dient bij de gemeente een hogere grenswaarde procedure te worden aangevraagd. De hogere grenswaarde dient te worden verleend voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het onderhavige plan.

3.2.6 Geur

Wettelijk kader

In en nabij het buitengebied in Nederland speelt de geurhinder afkomstig van veehouderijen meestal een rol bij nieuwe (planologische) ontwikkelingen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is op 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderij en de drie 'stankrichtlijnen' (Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport). Met de invoering van de Wgv geldt voor heel Nederland één toetsingskader.

De Wgv vormt in eerste instantie het wettelijk kader voor de geurhinder bij de beoordeling van de aanvraag van de milieuvergunning voor een veehouderij. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De geurbelastingsnormen uit de Wgv is de acceptabele geurhinder afkomstig van een individuele veehouderij (zogenaamde voorgrondbelasting).

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of bij de geprojecteerde geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Het geurbeleid in Nederland is erop gericht geurhinder te beoordelen die veroorzaakt wordt door veehouderijen. Hoewel het algemene geurbeleid dit niet

expliciet aangeeft, wordt dit tevens gebruikt om de planologische aanvaardbaarheid van geurgeoelige bestemmingen te beoordelen in situaties waarin geurgeoelige bestemmingen gerealiseerd worden in de buurt van geuremitterende inrichtingen. Nieuwe geurgeoelige objecten worden dus beoordeeld op hun aanvaardbaarheid in verband met omliggende veehouderijen. Dit wordt de zogenaamde omgekeerde werking genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Op basis van de geurnormen moet er sprake zijn van:

1. een voldoende woon- en leefklimaat bij de nieuwe geurgeoelige bestemmingen en;
2. worden de bestaande rechten van de veehouderijbedrijven nabij de ontwikkeling niet geschaad.

Indien voldaan wordt aan de normen mag er in principe van uitgegaan worden dat een voldoende woon- of verblijfsklimaat gegarandeerd is en bestaande rechten van de inrichting niet worden geschaad. Hiertoe is er door SAB bv een geuronderzoek² uitgevoerd, de resultaten zijn hieronder beschreven.

Onderzoek geuremitterende veehouderijbedrijven

In Schaijk (gemeente Landerd, provincie Noord-Brabant) is aan de Bossestraat 96 de bouw van 3 nieuwe woningen beoogd. De bestaande bebouwing zal hiervoor volledig gesloopt worden. De bebouwing bestaat uit een woonhuis met uitbouw, een schuur en een open carport. Woningen zijn geurgeoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgeoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgeoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het uitgevoerde onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden.

De nieuwe geurgeoelige objecten, zijnde woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgeoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot aanwezige dierverblijven. Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat bij geen van de geurgeoelige objecten de norm van $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden. Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder zeer goed is. Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgeoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming is nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Op een afstand van 700 meter ligt de veehouderij Munpad 2. Deze veehouderij heeft de grootste bijdrage in de achtergrondbelasting in het projectgebied. Deze veehouderij veroorzaakt dus de voorgrondbelasting in het projectgebied. Echter op een afstand van 400 meter liggen

² Onderzoek geuremitterende veehouderijbedrijven, Bossestraat 96 te Schaijk, SAB bv, 24 september 2010.

diverse woningen aan de Molenaarstraat. Deze woningen zijn dan ook beperkend voor de uitbreiding van de veehouderij Munpad 2. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van dit pluimveehouderijbedrijf. Door de realisering het initiatief wordt de veehouderij Munpad 2 vanuit praktisch oogpunt eveneens niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) voor veehouderijen 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied" (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

Op basis van het onderzoek mag geconcludeerd worden dat het projectgebied niet ligt binnen 100 meter van een veehouderij. Daardoor zijn de nieuwe woningen in het projectgebied niet geprojecteerd binnen de afstanden die in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden geadviseerd om aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen zoals woningen inzake mogelijke hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. Derhalve kan gesteld worden dat er in het kader van geur geen belemmeringen zijn voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.7 Archeologie

Ten behoeve van voorliggend initiatief is een archeologische bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek uitgevoerd door Synthebra B.V. Uit dit onderzoek blijkt dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum naar laag kan worden bijgesteld. De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het mesolithicum en nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Vanwege het ontbreken van enkeerdgronden en archeologische indicatoren wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

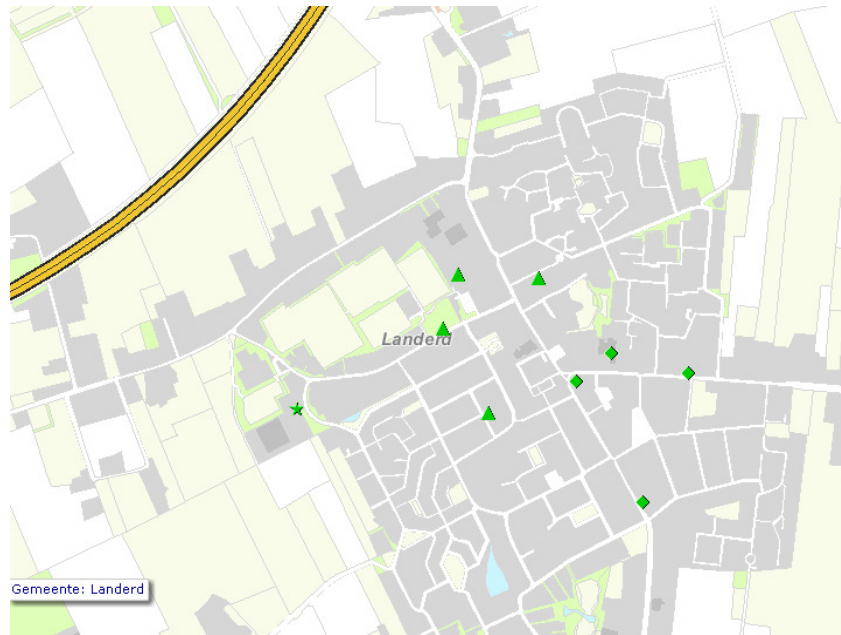
p.m. selectiebesluit, gaat bevoegd gezag mee in dit advies?

3.2.8 Bedrijven en milieuzonering

p.m. gegevens gemeente

3.2.9 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart van de provincie Brabant, zie navolgende figuur, kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen of bronnen met potentieel risico bevinden. In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de doorgang van het initiatief.



Figuur 10: Risicokaart provincie Noord Brabant

4 Planologisch afweging/conclusie

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de locatie en de ligging in de omgeving. De huidige en nieuwe situatie zijn beschreven.

Het planologisch beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan, vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het beleid biedt een kader voor de realisatie van drie woningen aan de Bossestraat 96 te Schaijk

Eventuele belemmeringen als gevolg van waterhuishouding, akoestiek, luchtkwaliteit, flora & fauna, cultuurhistorie & archeologie, externe veiligheid, bodem, milieuhinder, verkeer & parkeren en economische haalbaarheid zijn in kaart gebracht. Hieruit volgen in beginsel geen bezwaren voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling.

Concluderend leidt het juridisch mogelijk maken van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet tot overwegende bezwaren.