

Bestemmingsplan

**Rijksweg 14 en Willevenstraat ong. te
Schaijk**

Gemeente Landerd



**Toelichting bestemmingsplan Rijksweg 14 en Willevenstraat
ong. te Schaijk
Gemeente Landerd**

Planstatus: Ontwerp
Datum: 19 oktober 2015
Plan identificatie: NL.IMRO.1685.bpschaijkRvRRijksw-OW01
Auteurs: Gemeente Landerd / Bureau Factum Firmitas

Historie

Concept: 9 januari 2015
 19 maart 2015
 4 mei 2015
 9 juni 2015
 3 juli 2015
Ontwerp: 19 oktober 2015
Vastgesteld:



1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing Rijksweg 14	3
1.3	Ligging en begrenzing Willevenstraat ong.	6
1.4	Onderdelen van het bestemmingsplan	8
1.5	Strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan	8
1.6	Leeswijzer	8
2	Beschrijving plangebied.....	10
2.1	Huidige situatie Rijksweg 14	10
2.2	Beoogde situatie Rijksweg 14	11
2.3	Huidige situatie Willevenstraat ong.	11
2.4	Beoogde situatie Willevenstraat ong.	13
3	Beleidskader.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	22
4	Archeologie, cultuurhistorie, natuur- en landschap	29
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2	Landschappelijke inpassing	32
4.3	Natuur.....	36
5	Milieuaspecten	38
5.1	Bodem	38
5.2	Geluid	38
5.3	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	40
5.4	Luchtkwaliteit.....	42
5.5	Geur	43
5.6	Waterhuishouding	45
6	Infrastructuur.....	48
6.1	Verkeer en parkeren	48
6.2	Kabels en leidingen	48
7	Juridische aspecten.....	49
7.1	Algemeen	49
7.2	Verbeelding	49
7.3	Opbouw regels	49
7.4	Bestemmingen	50
8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

8.1 Economische uitvoerbaarheid.....	51
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Rijksweg 14, gemeente Landerd, 25 september 2012
2. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Rijksweg 14, Aeres Milieu, 21 januari 2013
3. Flora- en fauna quickscan Rijksweg 14, Aeres Milieu, 20 december 2012
4. Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 14, Aeres Milieu, 25 januari 2013
5. Verkennend bodemonderzoek Willevenstraat ong., Grontmij, 30 september 2009
6. Akoestisch onderzoek Rijksweg 14, K+ Adviesgroep, 17 december 2014
7. Quickscan externe veiligheid Rijksweg 14, K+ Adviesgroep, 8 februari 2013
8. Risico-inventarisatie externe veiligheid Willevenstraat ong., Grontmij, 11 januari 2011
9. Waterparagraaf Willevenstraat ong. Grontmij, 21 januari 2011

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het is voor de gemeente Landerd van belang dat de horecabestemming van het perceel Rijksweg 14 te Schaijk wordt beëindigd. Hiertoe is op 24 maart 2014 een overeenkomst gesloten tussen de heer Zwaans, eigenaar van het perceel Rijksweg 14, en de gemeente Landerd. Deze overeenkomst voorziet in het omzetten van de horecabestemming van het perceel Rijksweg 14 naar een woonbestemming en de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het perceel Willevenstraat ong. te Schaijk. Deze overeenkomst vervangt een eerder tussen voornoemde partijen gesloten overeenkomst.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen start alvorens de horecabestemming van het perceel Rijksweg 14 is omgezet naar een woonbestemming, zijn beide bouwinitiatieven binnen dit bestemmingsplan aan elkaar gekoppeld.

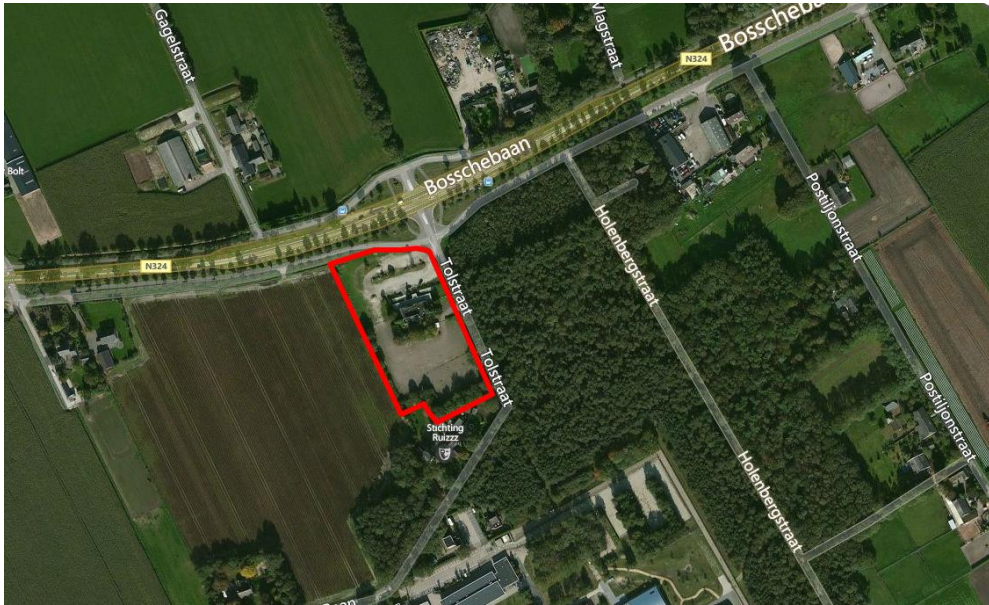
1.2 Ligging en begrenzing Rijksweg 14

Het perceel Rijksweg 14 is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Schaijk. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het perceel Rijksweg 14 globaal weergegeven.



Globale ligging Rijksweg 14 te Schaijk (perceel rood omlijnd)

Het perceel Rijksweg 14 heeft een oppervlakte van circa 11.253m² en wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg Bosschebaan (N324). De Tolstraat vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. De zuid- en oostzijde wordt begrensd door een uitloper van het Maashorstgebied, terwijl de westelijke begrenzing bestaat uit een agrarisch perceel.

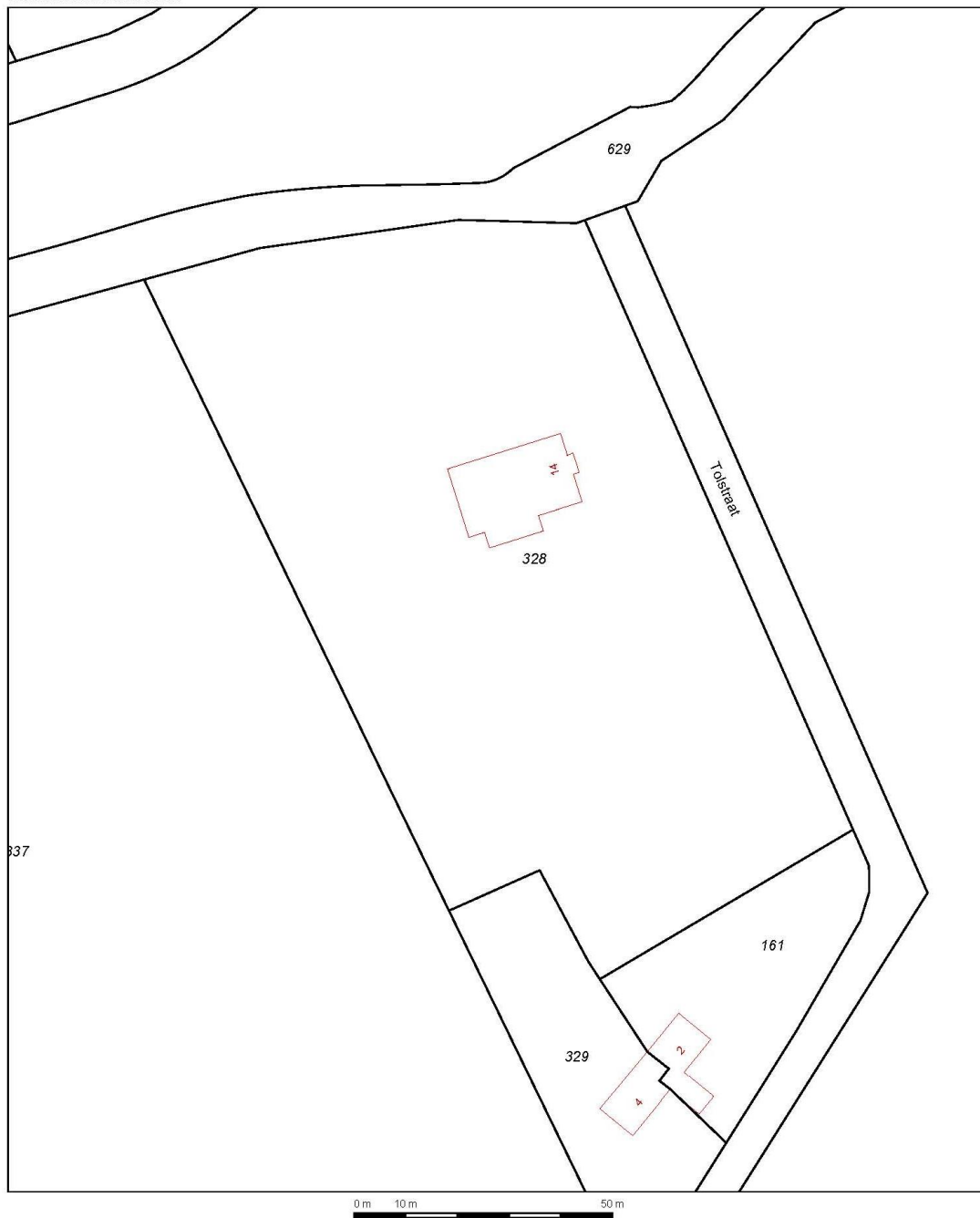


Globale begrenzing Rijksweg 14 te Schaijk (perceel rood omlijnd)

Kadastrale ligging Rijksweg 14

Het perceel aan de Rijksweg 14 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie I, perceel 328.

Uittreksel Kadastrale Kaart

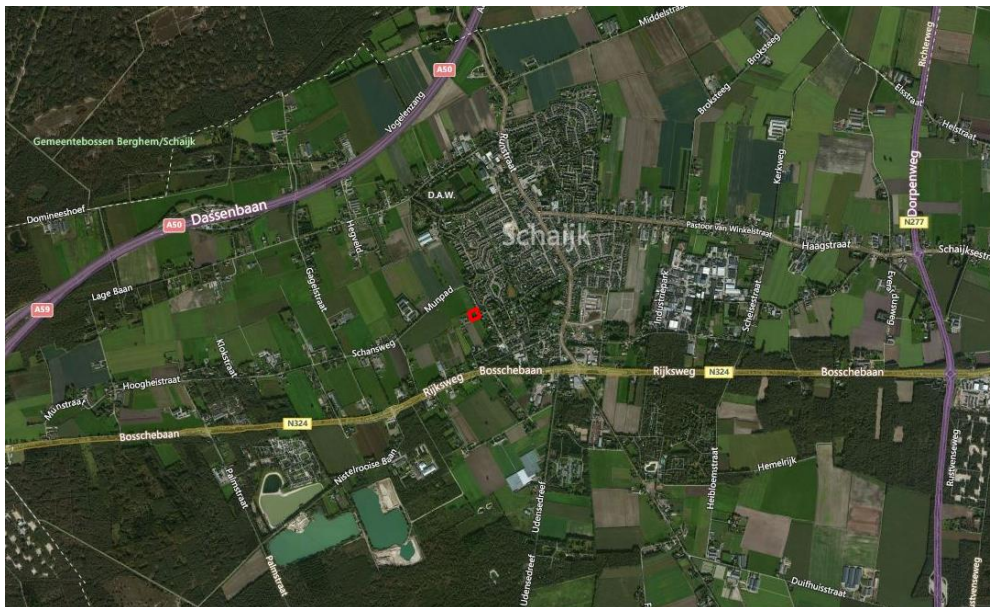


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		SCHAIJK
	Huisnummer	Sectie		I
	Kadastrale grens	Perceel	328	
	Voorlopige grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 8 december 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>		

Kadastrale ligging Rijksweg 14

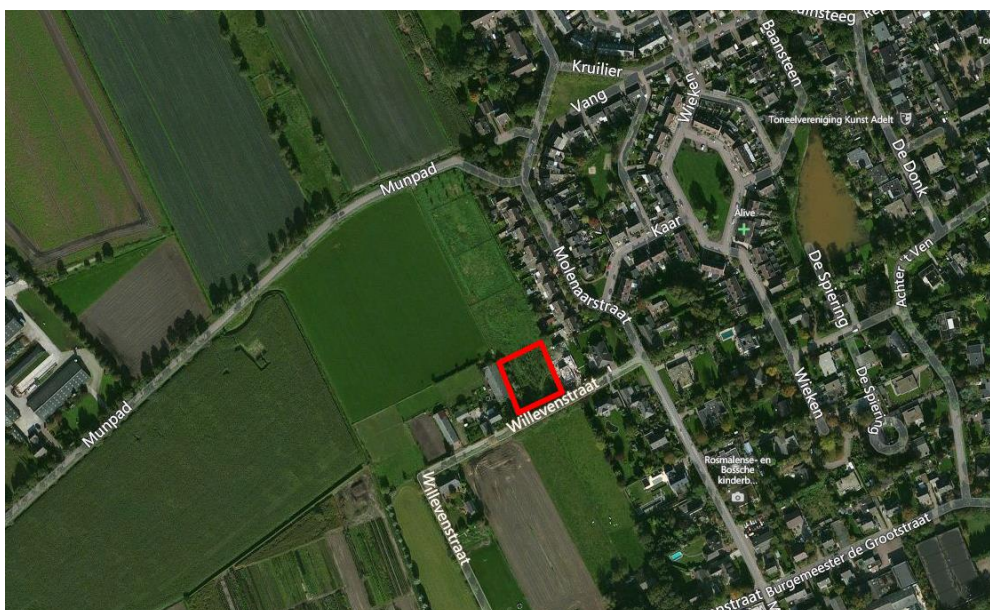
1.3 Ligging en begrenzing Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. is gelegen in het buitengebied direct ten westen van het bebouwd gebied van de kern Schaijk. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het perceel globaal weergegeven.



Globale ligging Willevenstraat ong. te Schaijk (perceel rood omlijnd)

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.000m² en wordt aan de noordzijde begrensd door een agrarisch perceel. De woonbestemming ten oosten van het perceel vormt de oostelijke begrenzing. De Willevenstraat vormt de zuidelijke begrenzing. De woonbestemming ten westen van het perceel vormt de westelijke begrenzing.



Globale begrenzing Willevenstraat ong. te Schaijk (perceel rood omlijnd)

Kadastrale ligging locatie Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie C, perceel 5438.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Kadastrale gemeente SCHAIJK Sectie C Perceel 5433	
— Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 december 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>

Kadastrale ligging Willevenstraat ong.

1.4 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en bevat eisen en maatvoering voor gebouwen en het gebruik ervan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken. De verbeelding visualiseert de functie van de bestemmingen en randvoorwaarden en heeft een ondersteunende rol op de regels.

1.5 Strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de percelen Rijksweg 14 en Willevenstraat ong. te Schaijk geldt het bestemmingplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

1.5.1 Rijksweg 14

Het perceel Rijksweg 14 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Horeca', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2'. Daarnaast heeft een deel van het perceel de medebestemming 'Waarde – Archeologie 3' en is het gelegen binnen gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

Het wijzigen van de horecabestemming in een woonbestemming is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.5.2 Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch – 2'. Daarnaast is het perceel gelegen binnen gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming welke de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk maakt, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Om de ontwikkeling, zoals vastgelegd in de tussen de heer Zwaans en de gemeente Landerd gesloten overeenkomst van 24 maart 2014 mogelijk te maken, dient een partiële bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Hiertoe moet een bestemmingsplan met toelichting, regels en verbeelding aan worden geleverd. Voorliggend rapport dient als toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de verschillende plangebieden en de plannen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Hoofdstuk 4 schetst de relatie tussen de

plannen en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de verhouding met de infrastructuur. Hoofdstuk 7 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie Rijksweg 14

In het recente verleden heeft op het perceel Rijksweg 14 een brand gewoed waardoor het voormalige horecapand geheel is verwoest. Ten behoeve van de sloop van het uitgebrande pand is door de gemeente Landerd een sloopvergunning afgegeven. De restanten van het horecapand en de terp waarop deze was gevestigd, zijn inmiddels verwijderd. Onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.



Huidige situatie perceel Rijksweg 14



Huidige situatie perceel Rijksweg 14

2.2 Beoogde situatie Rijksweg 14

De ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 omvat het wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming. Tussen de heer Zwaans en de gemeente Landerd is d.d. 24 maart 2014 een overeenkomst gesloten. Onder artikel 3 van genoemde overeenkomst is opgenomen dat de gemeente zich zal inspannen om het perceel van de heer Zwaans, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie I, nummer 328, plaatselijk bekend Rijksweg 14 te wijzigen in een bestemming burgerwoning. De inspanningsverplichting heeft betrekking op de bouw van één burgerwoning met een maximum inhoud van 1.000m³. De burgerwoning wordt gebouwd conform de eisen uit het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage is opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn situeringseisen voor de nieuwbouw opgenomen. De toekomstige woning zal net als het voormalige restaurant op een terpvormige verhoging komen te liggen, met een relatief steile helling rondom. Ter hoogte van het bouwvlak mag de beoogde woning worden onderkelderd. De inhoud van de toekomstige kelder wordt niet meegeteld bij de maximale inhoudsmaat van de burgerwoning. Onderstaande afbeelding bevat een indicatie van de toekomstige woning.



Indicatieve woning Rijksweg 14

2.3 Huidige situatie Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – 2'. Het perceel bestaat momenteel uit grasland en is aan de zuidzijde afgezet door een hekwerk met een poort. Onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.



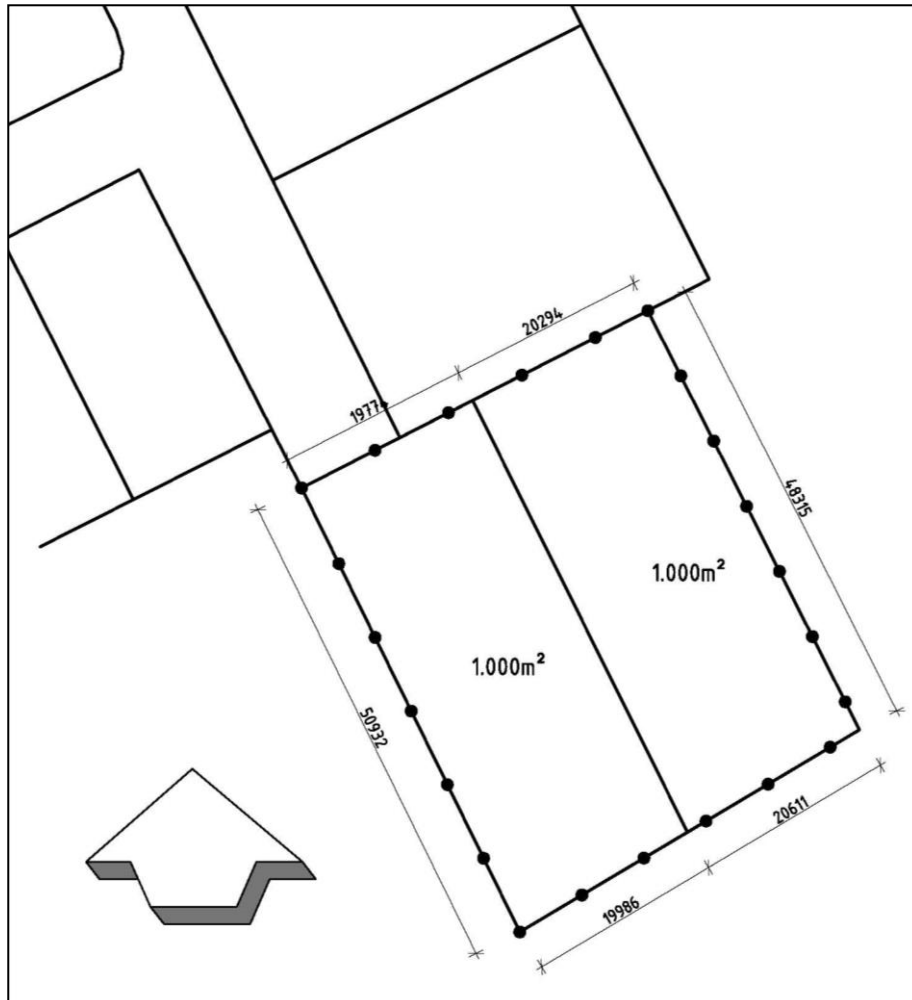
Huidige situatie perceel Willevenstraat ong.



Huidige situatie perceel Willevenstraat ong.

2.4 Beoogde situatie Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. wordt gesplitst in twee woonpercelen van ieder 1.000m² groot waarbij op elk perceel één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning mag worden gebouwd. Onderstaande afbeelding geeft de kavelverdeling weer.



Kavelverdeling Willevenstraat ong.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 13 maart 2012 vastgesteld.

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

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

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

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

Conclusie

De percelen aan de Rijksweg 14 en Willevenstraat ong. te Schaijk vallen niet onder de werkingssfeer van de SVIR. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven, ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de 'groen-blauwe structuur', 'de agrarische structuur', de stedelijke structuur' en de 'infrastructuur'.

Rijksweg 14

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het perceel Rijksweg 14 onder de 'Groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'Kerngebied groenblauw'.



Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (Rijksweg 14 aangegeven met blauwe bolletje)

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van

de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

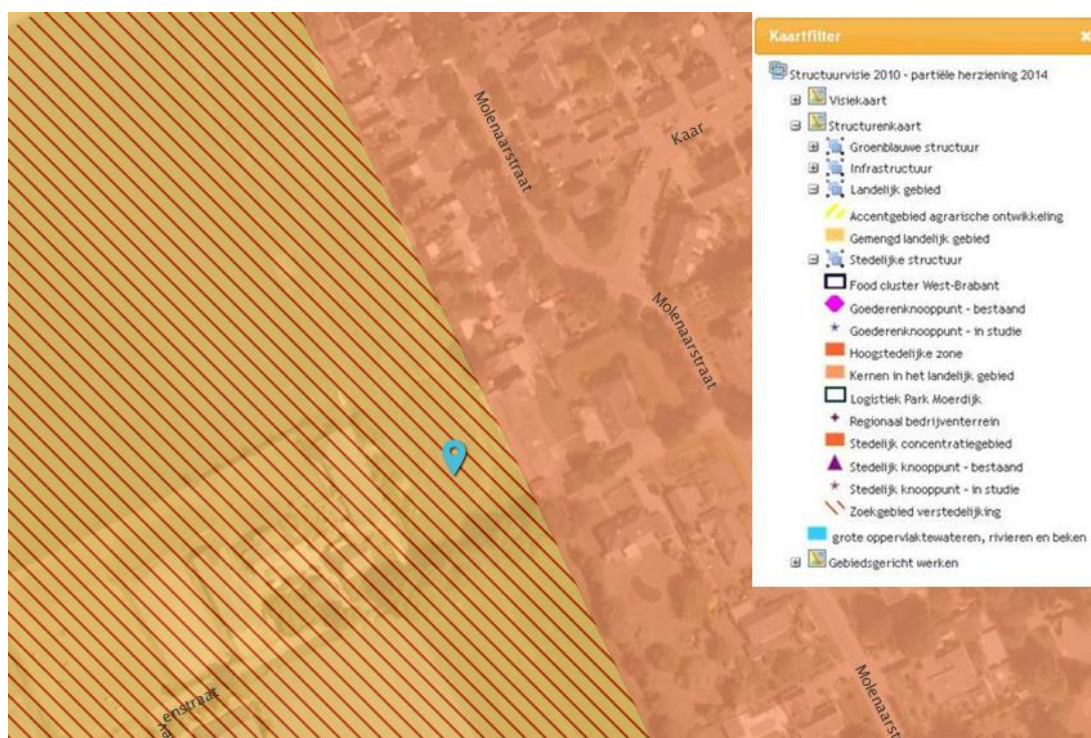
Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern geldt het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Conclusie

Door de sanering van het horecapand met in pandige bedrijfswoning en de daarvoor in ruil te bouwen burgerwoning zal na uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 alleen nog sprake zijn van een woonbestemming. Het grote parkeerterrein ten zuiden van het voormalige horecapand vervalst en zal landschappelijk worden ingepast. Door uitvoering van het beplantingsplan worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden versterkt en wordt zodoende voldaan aan het beleid van het kerngebied groenblauw. Daarnaast zal door de bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' de verkeersaantrekkende werking van het perceel aanzienlijk afnemen wat de aanwezige flora- en fauna ten goede komt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Willevenstraat ong.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie aan de Willevenstraat onder het 'Landelijk gebied' nader aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (Willevenstraat ong. aangegeven met blauwe bolletje)

Het 'landelijk gebied' ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik toegestaan. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Naast ligging in 'gemengd landelijk gebied' is de locatie nader gespecificeerd als zoekgebied 'verstedelijking'. De keuze voor de zoekgebieden 'verstedelijking' is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten samen met gemeenten en waterschappen. De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Conclusie

Door de directe ligging tegen de bebouwde kom van Schaijk en de aanwezigheid van enkel woonbestemming kan worden gesteld dat het perceel Willevenstraat ong. een logische keuze is voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen. Ruimte voor Ruimte woningen worden met name gebouwd in zogeheten kernrandzones, waarvan in dit geval zonder meer sprake is.

Bij de ontwikkeling zal aansluiting worden gezocht bij de voor de Willevenstraat typerende lintstructuur. Hiertoe zullen de woningen met de voorgevel naar de Willevenstraat worden georiënteerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong. niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

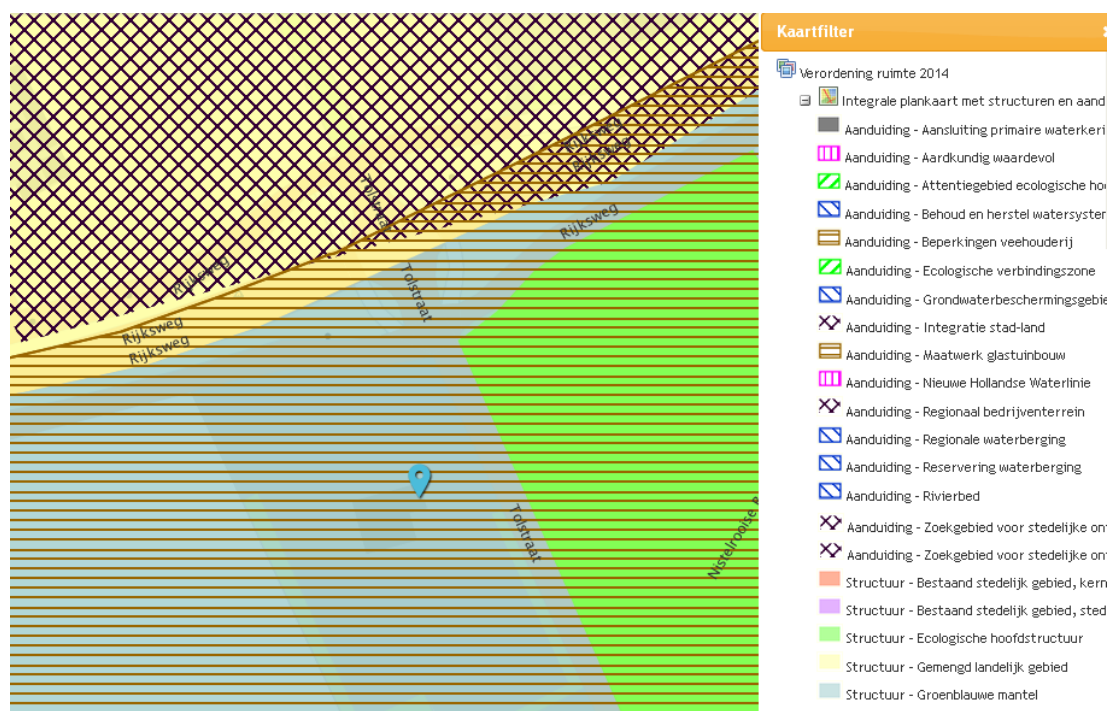
3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld die op 19 maart in werking is getreden. In de Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om provinciale belangen en ambities veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

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

Rijksweg 14

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, ligt het perceel Rijksweg 14 binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (Rijksweg 14 aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

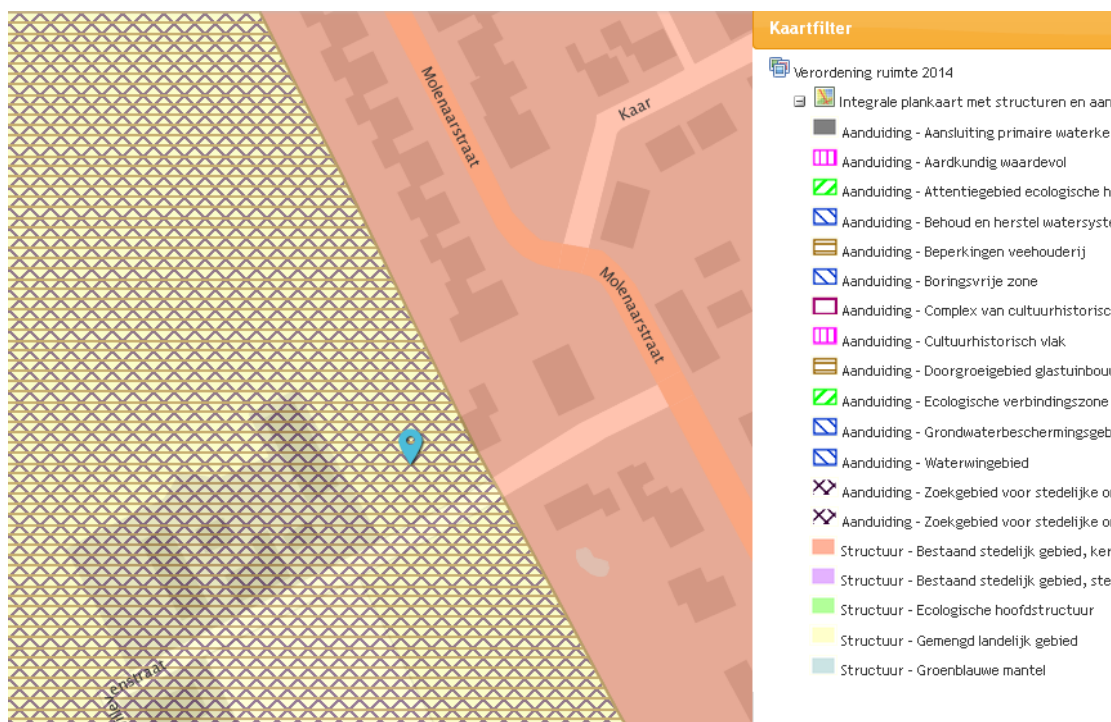
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Conclusie

De ontwikkeling van de beoogde burgerwoning op het perceel van een voormalig horecapand met in pandige bedrijfswoning dient te worden gezien als een vervanging van een bedrijf met bedrijfswoning. Daarnaast is de overtollige bebouwing reeds gesloopt en wordt de locatie landschappelijk ingepast waardoor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd. Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling qua aard en schaal past bij het ontwikkelingsperspectief van de groenblauwe mantel. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Willevenstraat ong.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, ligt het perceel Willevenstraat ong. binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' met de aanduidingen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, 'kern in landelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (Willevenstraat ong. aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong. is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Een bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied kan voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte.

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
 - c. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Conclusie

Het perceel Willevenstraat ong. grenst direct aan de bebouwde kom van Schaijk en sluit hierdoor aan bij het bestaand stedelijk gebied. Door de aanduiding 'zoekgebied verstedelijkend' kan worden gesteld dat de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen op deze locatie passend is. Aangaande de harde plancapaciteit van de gemeente Landerd kan worden gesteld dat Ruimte voor Ruimte woningen niet worden meegenomen in het bepalen van de harde plancapaciteit in relatie tot de richtgetallen voor het aantal te bouwen woningen. De bouw van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen heeft dan ook geen invloed op de harde plancapaciteit van woningen binnen de gemeente Landerd. Om te voldoen aan de voorwaarde van 'een goede landschappelijke inpassing' is een beplantingsplan voor het perceel Willevenstraat ong. opgesteld waardoor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd. Voor het plangebied is geen sprake van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, maar van een duurzame invulling van een bebouwingsconcentratie.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling qua aard en schaal past bij het ontwikkelingsperspectief van het 'gemengd landelijk gebied' met aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'beperkingen veehouderij'. Geconcludeerd wordt dat de

ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong. niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

3.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Het perceel Willevenstraat ong. wordt ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (de Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om deze sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij of door middel van het aankopen van een zogeheten Bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de provinciale beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

Conclusie

Ten behoeve van de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen heeft de gemeente Landerd 1,748 Ruimte voor Ruimte titels tot haar beschikking welke betrekking hebben op Keyzers (m² bebouwing en fosfaat) en Oomen (m²). De circa 0,25 resterende titel wordt nog bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiervoor is reeds een conceptovereenkomst getekend. Beide Ruimte voor Ruimte titels zullen door de gemeente worden overlegd aan de heer Zwaans. Deze titels maken de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong. niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

In de op 30 januari 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;

- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Deze structuurvisie geeft richting aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen, wat niet wil zeggen dat iedere ontwikkeling op iedere locatie zonder meer aanvaardbaar is. Anders dan in een bestemmingsplan zijn de 'regels' c.q. voorwaarden in de structuurvisie niet juridisch bindend en ook niet uitputtend.

Rijksweg 14

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het perceel Rijksweg 14 in deelgebied 7 'Agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' van Schaijk.



Ligging in deelgebied 7 van de gemeentelijke structuurvisie (Rijksweg 14 rood omlind)

Voor de ontwikkeling van de burgerwoning op het perceel Rijksweg 14 is het beleid voor 'Goed kunnen wonen buiten de kernen' en 'Wonen – agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' relevant.

Goed kunnen wonen buiten de kernen

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

Wonen – agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de landschappelijke karakteristieken, in samenhang met het agrarische karakter. De verdere ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven kent zijn grenzen. Bij beëindiging van de agrarische functie is wonen een van de alternatieven, mits kan worden voorzien in een verantwoord leefklimaat. Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen. Bij bedrijfsbeëindiging dient tevens een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'.

Bebouwingsconcentratie

Onder "bebouwingsconcentraties" worden de concentraties van bebouwing buiten de kernen gerekend. Deze hebben ruimtelijk en functioneel een gemengde karakteristiek, waarbij de agrarische functie meer en meer terugtreed. De gemeente Landerd wil de diversiteit in de bebouwingsconcentraties voort laten bestaan, echter altijd met de nodige aandacht voor milieuhinder of risico's voor de volksgezondheid. In beginsel sluit de gemeente Landerd geen enkele functie uit in de bebouwingsconcentraties, al gelden voor sommige functies wel (strengere) regels. Het gaat binnen de bebouwingsconcentraties veelal om het bieden van maatwerk op de plek.

Conclusie

In onderhavig geval is evenwel sprake van de beëindiging van een horecabestemming, waarbij de reeds bestaande bedrijfswoning die aan deze horecabestemming is gekoppeld wordt omgezet naar een burgerwoning. Door de sloop van de het huidige horecapand en de nieuwbouw van een burgerwoning zullen er geen huidige kwaliteiten verloren gaan. Sterker nog, door het plan landschappelijk goed in te passen zal het de kwaliteit van de zone rondom de Rijksweg ten goede komen.

Gesteld wordt dat de herstructurering van de locatie Rijksweg 14 een goed voorbeeld is van een project waarbij de ruimtelijke impact op de omgeving een positieve impuls krijgt. Niet alleen zal het aantal verkeersbewegingen fors afnemen, maar tevens zal er sprake zijn van een grootschalige verbetering van de uitstraling van de locatie, onder meer door het landschappelijk inpassen van het perceel. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

Willevenstraat

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het perceel Willevenstraat ong. in deelgebied 8 'Agrarisch gebied' van Schaijk.



Ligging in deelgebied 8 van de gemeentelijke structuurvisie (Willevenstraat ong. rood omlijnd)

Voor de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen op het perceel Willevenstraat ong. is het beleid voor 'Goed kunnen wonen buiten de kernen' en 'Wonen – agrarisch gebied' relevant.

Goed kunnen wonen buiten de kernen

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

Wonen – agrarisch gebied

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Om de ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet onnodig te beperken wordt terughoudend omgegaan met wonen als alternatief bij beëindiging van de agrarische functie. Omschakelen naar wonen mag niet leiden tot nieuwe onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijven.

Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen. Bij bedrijfsbeëindiging dient tevens een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'.

Conclusie

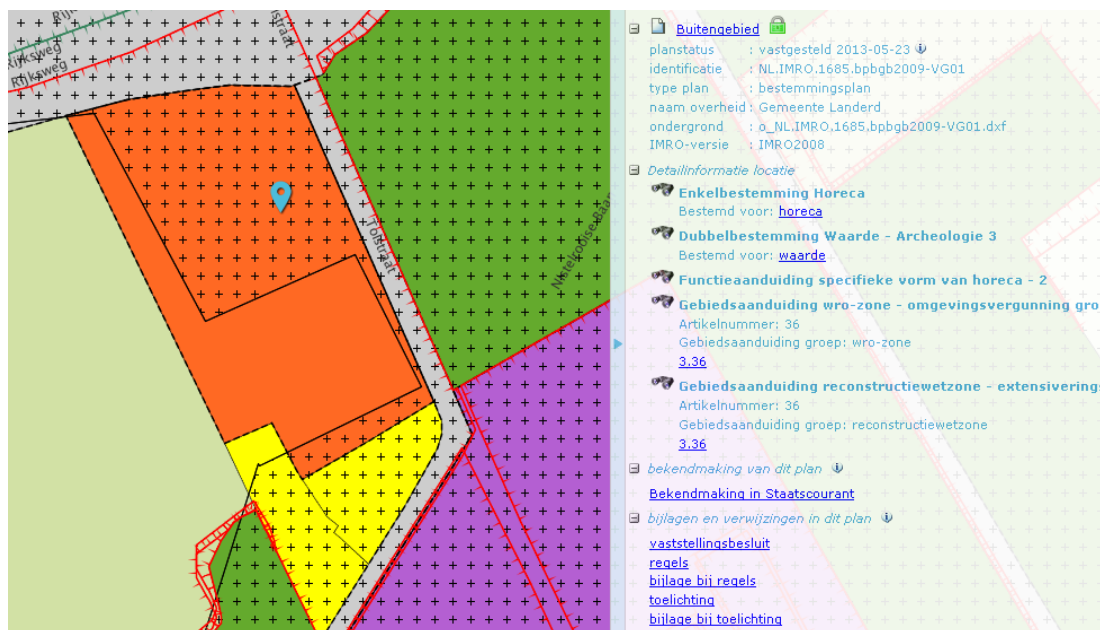
Het perceel Willevenstraat ong. ligt in een gebied met de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Binnen gebieden met deze aanduiding zijn Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk. Door de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen heeft de ontwikkeling geen effect op de gemeentelijk woningbouwopgave. Daarnaast worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de toekomstige woonkavels verbeterd door de landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong. niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

3.3.2 Vigerende planologische situatie

Zowel het perceel Rijksweg 14 alsmede Willevenstraat ong. zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

Rijksweg 14

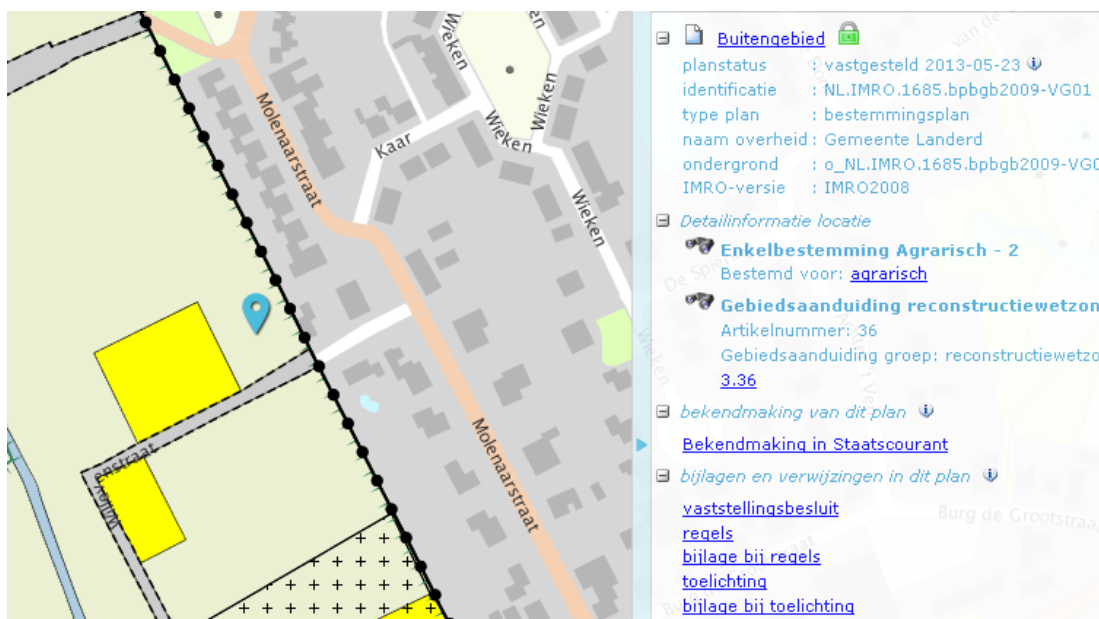
Het perceel Rijksweg 14 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2'. Op een deel van het plangebied ligt eveneens de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Zoals eerder opgemerkt, ligt het perceel binnen de groenblauwe mantel.



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied' (Rijksweg 14 aangegeven met blauwe bolletje)

Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch – 2' met gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone – extensiveringgebied.



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied' (Willevenstraat ong. aangegeven met blauwe bolletje)

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan

Ten gevolge van de overeenkomst tussen de heer Zwaans en de gemeente Landerd van 25 november 2008 en ter onderbouwing van voorliggend bestemmingsplan, is voor het perceel Rijksweg 14 in 2012 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Onderstaand zijn de beeldkwaliteitseisen voor de woning in hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 opgenomen.

Situeringseisen

In het beeldkwaliteitsplan zijn situeringseisen voor de nieuwbouw opgenomen. De toekomstige woning zal net als het voormalige restaurant op een terpvormige verhoging komen te liggen, met een relatief steile helling rondom.

Hoofdvorm/massaopbouw

Passend in de gebiedskarakteristiek is een eenduidige hoofdvorm met een langskap, zonder eindschilden, met een hoogte van 1 bouwlaag plus kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter. Uitbreidingen van de hoofdvorm zijn aan de voorzijde niet toegestaan, maar aan de achterzijde wel. Een eenduidige hoofdvorm blijft helder indien deze niet door te grote secundaire elementen wordt verstoord. Die secundaire elementen dienen ondergeschikt te blijven aan de hoofdvorm van de woning. Aanbouwen dienen iets terugliggend te worden uitgevoerd ten opzichte van de kopgevels van de hoofdvorm, zodat deze duidelijk als zodanig herkenbaar zal blijven. Bijgebouwen zijn achter het hoofdvolume mogelijk.

Gevelopbouw, en materialen/kleuren van de hoofdvlakken

De gevels dienen - passend in de gebiedskarakteristiek – minimaal voor een groot gedeelte als doorlopend gevelvlak te worden uitgevoerd, waarbij de ramen gaten vormen in de doorgaande gevelvlakken. Aan de tuinzijde zijn afwijkende grote raam/quivlakken toegestaan. Historiserende vormgeving past niet in de gebiedskarakteristiek. Moderne interpretaties van de omliggende vormgevingsprincipes zijn met mate mogelijk. De gevels

dienen in metselwerk uitgevoerd te worden, liefst in rode baksteen. De schuine daken dienen in dakpannen uitgevoerd te worden, liefst in een donkergrijze tint.

Uitzonderingen/afwijkingen

De Nota Welstandsbeleid geeft aan dat het mogelijk is om van de uit de gebiedskarakteristiek afgeleide beeldkwaliteit af te wijken, echter onder de volgende voorwaarden:

- De afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.
- Om te grote contrasten met de bestaande omgeving te voorkomen, kan er in het algemeen slechts van één aspect tegelijk worden afgeweken.

Voorbeelden:

- een woning die qua hoofdvorm, materialisatie, kleur en opbouw van de gevels in de gebiedskarakteristiek voegt zou als speciaal element een rieten kap kunnen hebben;
- een woning die zich qua hoofdvorm, dakvorm en dakmaterialisatie in z'n omgeving voegt zou zich door een andere gevelkleur kunnen onderscheiden.

In het kader van een beeldkwaliteitsplan zijn - met mate - in overleg ook andere afwijkingen mogelijk.

4 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR- EN LANDSCHAP

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch vooronderzoek

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

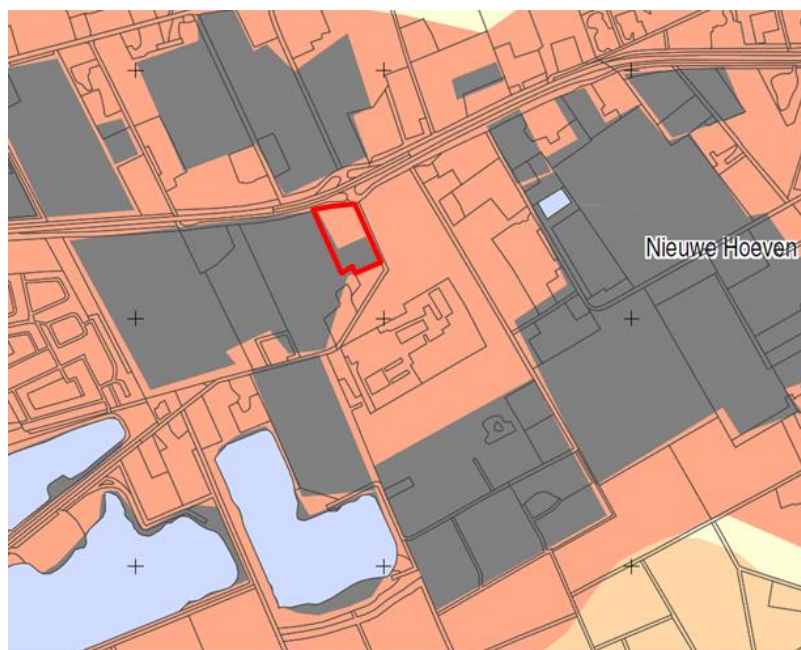
Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch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

Nota Archeologie Gemeente Landerd

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

Rijksweg 14

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het perceel Rijksweg 14 binnen categorie 4 'gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².



legenda

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

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (Rijksweg 14 rood omlijnd)

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

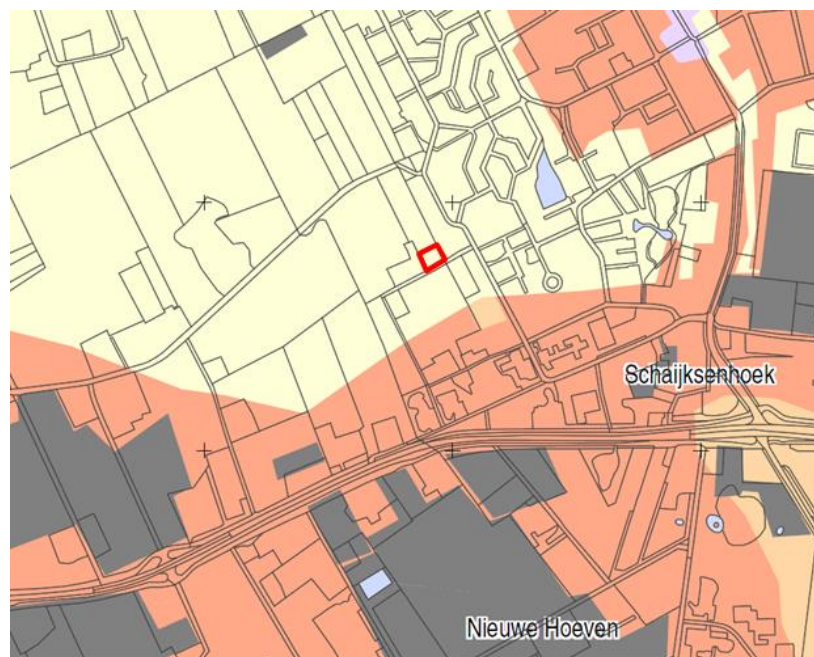
Binnen het plangebied is sprake geweest van grootschalig grondverzet. Als gevolg hiervan zijn alle archeologisch potentieel interessante lagen verploegd of vergraven. De verstoringen reiken tot in de C-horizont. Op basis van de gegevens verkregen uit het bureau- en verkennend booronderzoek wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en rond het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14.

Op basis van deze conclusie zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' niet worden opgenomen in de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Mochten er bij de inrichting van het terrein archeologische resten tevoorschijn komen dan is de aannemer verplicht dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

Willevenstraat ong.

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het perceel Willevenstraat ong. binnen categorie 6 'gebieden met een lage archeologische verwachting'. Binnen deze categorie geldt geen onderzoeksplicht.



legenda

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

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (Willevenstraat ong. rood omlijnd)

Conclusie

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

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Nota kwaliteitsverbetering

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn afspraken gemaakt over de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt door de deelnemende gemeenten breed gedragen en zij willen actief invulling geven aan de zorgplicht, zo ook de gemeente Landerd.

Hiertoe is op 18 april 2013 de Nota Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd in werking getreden. De nota is opgesteld om een beleidskader te creëren waaraan ingediende verzoeken tot afwijking of partiële herzieningen van bestemmingsplannen gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Landerd kunnen worden getoetst.

Volgens de RRO-afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: categorie 1 met een lichte impact, categorie 2 met een beperkte impact en categorie 3 met een aanzienlijke impact. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact.

Rijksweg 14

De geplande ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 kan worden aangemerkt als een ingreep met een lichte impact (categorie 1). Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 volstaat een traditionele landschappelijke inpassing. Omdat de locatie is gelegen op de rand van de Maashorst naar de overgang naar 't Mun is bij de landschappelijke inpassing van de locatie Rijksweg 14 aansluiting gezocht op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van deelgebieden De Maashorst en 't Mun en de situeringseis om de woning op een terp te plaatsen.

Willevenstraat ong.

De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen zijn ingevolge artikel 6.8 Verordening ruimte 2014 uitgezonderd van de rood-met-groen-koppeling, waardoor die buiten het toepassingsbereik van de Nota Kwaliteitsverbetering valt. Echter zal het perceel Willevenstraat ong. toch op basis van een traditionele landschappelijke inpassing worden ingeplant. Deze landschappelijke inpassing dient tevens te geschieden volgens het recept behorende bij het betreffende deelgebied uit het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 waarin het plangebied is gelegen.

4.2.2 Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027

Het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 is een vervolg op het Landschapsbeleidsplan 2003. Dit nieuwe plan zet in op een algehele landschapsverbetering en is tevens het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren, behorende bij de ambitie van het gemeentebestuur.

In het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 worden de volgende doelen omschreven:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;

- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

In het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 is de gemeente Landerd in verschillende deelgebieden verdeeld. Per deelgebied is hierop volgend een visie opgesteld.

4.2.2.1 Rijksweg 14 en ligging in randzone Maashorst / 't Mun

Het perceel aan de Rijksweg 14 is gelegen in de randzone van deelgebied De Maashorst en 't Mun.



Ligging perceel Rijksweg 14 in randzone Maashorst / 't Mun

De Maashorst

Provinciaal landschap De Maashorst is met zijn bos en heideterreinen het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant. In het hart is binnen de als Ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen gronden nog een landbouwenclave aanwezig.

Landschappelijke ontwikkeling De Maashorst

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het ontwikkelen van De Maashorst tot een robuuste natuurkern bestaande uit een centrale open ruimte met daaromheen natuurlijk bos waarin natuurlijke processen, zoals een natuurlijk watersysteem, alle ruimte hebben. Daarnaast wordt de ontwikkeling van een levendige schil om de natuurkern heen, waarin wonen, werken, landbouw en recreatie samengaan beoogd. De gronden in het open middengedeelte van De Maashorst dienen in de tijd te worden

verworven en op basis van 'Natuurplan De Maashorst' worden omgevormd tot heide/bosgebied. De randen van het bosgebied dienen te worden omgevormd tot mantel- en zoomvegetatie.

Ecologische ontwikkeling De Maashorst

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het omvormen van De Maashorst tot een begeleid natuurlijke eenheid op zandgronden, de realisatie van een Ecologische verbindingzone (EVZ) tussen De Maashorst – Herperduin en een EVZ tussen De Maashorst – Reekse Heide, het versterken van het leefgebied voor bos- en struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van foerageergebieden voor bosdieren.

Recept De Maashorst

Primaire landschapsversterking in dit gebied dient te gebeuren middels de aanleg van de project zoals genoemd is het Natuurplan De Maashorst (o.a. ontwikkelen heide en schaal grasland in middengebied Maashorst). Aanvullende landschapsversterking dient te geschieden middels de volgende landschapselementen:

- Ontwikkelen mantel- en zoomvegetatie, circa 25 meter breed;
- Foerageergebied bosdieren (te zien als zoom), minimaal oppervlak 500 m².

't Mun

Deelgebied 't Mun ligt ten westen van Schaijk en bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Het is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk.

Landschappelijke ontwikkeling 't Mun

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het aanzetten van west-oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren.

Ecologische ontwikkeling 't Mun

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het verbreden van Ecologische verbindingzone Maashorst-Herperduin, het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van een foerageergebied voor bosdieren tussen de Herperduin en de A50.

Recept 't Mun

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

- Droge bosjes van Zomereik, Berk en Es (samen 15%) verder gevarieerd, zoals Vuilboom, Hazelaar en Meidoorn met een minimaal oppervlak van 200 m²;
- Droge singels met een minimale lengte van 100 meter;
- Kruidenrijke zoom van extensief bloemrijk grasland en ruigte met een minimale lengte van 200 meter.

4.2.2.2 Landschappelijke inpassing Rijksweg 14

Aansluitend op het recept voor deelgebieden De Maashorst en 't Mun en de situeringseisen zoals verwoord in het als bijlage bijgevoegde beeldkwaliteitsplan voor de locatie Rijksweg 14 is door Plannendokter uit Reek een beplantingsplan opgesteld.

Het beplantingsplan voor het perceel Rijksweg 14 is als bijlage 2 bij de planregels opgenomen.

4.2.2.3 Willevenstraat ong. en ligging in deelgebied 't Mun

De bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen valt buiten de werkingssfeer van de genoemde Nota Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd. Echter is er toch voor gekozen om het perceel landschappelijk in te passen op basis van het "recept" voor deelgebied 't Mun.

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



Ligging perceel Willevenstraat ong. in deelgebied 't Mun

Landschappelijke ontwikkeling 't Mun

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het aanzetten van west-oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren.

Ecologische ontwikkeling 't Mun

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het verbreden van Ecologische verbindingzone Maashorst-Herperduin, het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van een foerageergebied voor bosdieren tussen de Herperduin en de A50.

Recept 't Mun

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

- Droge bosjes van Zomereik, Berk en Es (samen 15%) verder gevarieerd, zoals Vuilboom, Hazelaar en Meidoorn met een minimaal oppervlak van 200 m²;

- Droge singles met een minimale lengte van 100 meter;
- Kruidenrijke zoom van extensief bloemrijk grasland en ruigte met een minimale lengte van 200 meter.

4.2.2.4 Landschappelijke inpassing Willevenstraat ong.

Aansluitend op het “recept” voor deelgebied 't Mun is er voor gekozen om het perceel rondom te voorzien van een Beukenhaag. Aan de zuidzijde van het perceel worden tevens enkele Elzen aangeplant. Om het zicht vanuit de woning te behouden, kan de Beukenhaag aan de zuidzijde korter worden gesnoeid. Aan de noordzijde van de percelen wordt een mix van Zomereik, Berk en Es ingeplant. Door het aanbrengen van deze inheemse soorten zal het perceel een uitstraling krijgen welke passend is binnen deelgebied 't Mun. Het beplantingsplan voor het perceel Willevenstraat ong. te Schaijk is als bijlage 3 bij de planregels opgenomen.

4.3 Natuur

4.3.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet. Deze bescherming houdt ondermeer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood, strikt zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust-, fourageer-, en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden.

De Flora- en faunawet gaat uit van het ‘nee, tenzij principe’. Dit betekent dat bepaalde handelingen ten aanzien van planten en dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort.

4.3.2 Natuurbeschermingswet

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

4.3.2.1 Rijksweg 14

Door Aeres Milieu is een flora- en fauna quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op algemeen beschermde soorten en algemeen voorkomende vogelsoorten. Echter bestond de mogelijkheid dat het toen der tijd nog intacte gebouw mogelijk vleermuisverblijven van kleinere gebouwbewonende vleermuissoorten bevatte. Hiertoe is geadviseerd om aanvullend vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol uit te laten voeren. Kort na uitvoering van de flora- en fauna quickscan is het voormalige horecacomplex door een brand verwoest. Hierop volgend heeft de gemeente Landerd een sloopvergunning afgegeven en zijn de overblijfselen van het horecacomplex verwijderd. De flora- en fauna quickscan is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘flora- en fauna’ geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2.2 Willevenstraat ong.

Omdat de ontwikkeling aan het Willevenstraat ong. geen verbouwing of sloop van een bestaand bouwwerk, kap van een boom of plaatsing van een schutting of afrastering betreft, is verplichting tot flora- en faunaonderzoek niet aan de orde. Daarnaast is het perceel in het verleden altijd voor agrarische doeleinden in gebruik geweest en is, zoals op onderstaande afbeelding te zien is, momenteel in gebruik als weiland. De te verwachten flora- en faunawaarde zijn dan ook laag.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'flora- en fauna' geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

5.1.1 Rijksweg 14

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verzamelde gegevens uit dit onderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Op het noordelijk deel van het perceel zijn in zowel de boven- als de ondergrond bijmengingen met puin en baksteen aangetroffen. Hierdoor kan het noordelijk terreindeel als asbestverdacht worden aangemerkt. Geadviseerd wordt een asbestonderzoek conform de NEN 5707/5897 uit te voeren. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal een asbestonderzoek worden uitgevoerd.

5.1.2 Willevenstraat ong.

In verband met de eerder geplande nieuwbouw binnen het ontwerpbestemmingsplan ‘Willevenstraat’ is door Grontmij een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. Het bodemonderzoek dateert van 2009 en overschrijdt hiermee de geldigheidsduur van 5 jaar. Echter is voldoende duidelijk dat er na uitvoering van het onderzoek geen bodembedreigende activiteiten op de betreffende percelen hebben plaatsgevonden. Het betreffen landbouwpercelen met normaal landbouwkundig gebruik waarbij geen sprake is van bodembedreigende activiteiten. Hiertoe blijft de conclusie uit het bodemonderzoek van 2009 ongewijzigd.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot het gebruik van de locatie (wonen met tuin), mits er geen gebruik wordt gemaakt van het grondwater. Gezien het aangetroffen sterke gehalte aan zware metalen in het grondwater, dienen er wel beperkingen te worden gesteld voor het oppompen van grondwater op de locatie. Het grondwater is niet geschikt als drinkvoorziening voor dieren en kan niet worden gebruikt voor de beregening van voedingsgewassen. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘bodem’ geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt

de wet dat in principe de geluidsbelasting op bijvoorbeeld woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

5.2.1 Rijksweg 14

Het perceel Rijksweg 14 is gelegen binnen de geluidzones van de Rijksweg (N324), de Parallelbaan, de Tolsteeg/Nistelrooisebaan en de Gagelstraat. Hiertoe is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaai door verkeer op de genoemde wegen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege wegverkeer op de Rijksweg N324 ter plaatse van de voormalige horecaonderneming een geluidbelasting optreedt tot en met 53 dB. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar niet hoger dan de maximale grenswaarde (53 dB) conform de Wet geluidhinder. Voor deze woning kan derhalve een hogere waarde verleend worden. De beoogde woning heeft een geluidluwe zijde (achtergevel). Voor de overige wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor is geen hogere waarde procedure nodig.

Ten behoeve van de beoogde woning zal een procedure voor een hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Om te voldoen aan een binnenniveau van maximaal 33 dB zal de geluidwering van de noordgevel minimaal 22 dB moeten bedragen. Dit is 2 dB meer dan de standardeis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Bij toetsing van het bouwbesluit moet hiermee rekening worden gehouden. Bouwkundig is 22 dB geluidwering geen probleem. Indien de hogere waarde wordt verleend, dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd.

Gezien de uitgangspunten en de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek, mag de voorgevel van de beoogde woning niet dichtbij de Rijksweg worden gerealiseerd dan de voorgevel van het voormalige horecacomplex.

5.2.2 Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. is gelegen binnen de bebouwde kom van Schaijk waardoor de maximale snelheid op deze weg 30 km/u bedraagt. Gelet op het feit dat dit deel van de Willevenstraat alleen gericht is op bestemmingsverkeer en het zeer lage verkeersintensiteiten betreft, is akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeer niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's als gevolg van de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

5.3.1 Rijksweg 14

Door K+ Adviesgroep is een quickscan uitgevoerd naar de externe veiligheid. In dit onderzoek zijn de risicobronnen geïventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen op de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. De quickscan externe veiligheid is als bijlage 7 opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen van het onderzoek beschreven.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het perceel ligt op 130 meter de erfgrans van A. Geurts van Kessel, aan de Gagelstraat 15. Deze inrichting heeft, ten behoeve van het houden van dieren, een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter. De veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit zijn hierop van toepassing. Deze richtafstand is 20 meter als de propaantank meer dan 5 keer per jaar wordt bevoorraadt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Recreatieoord De Maashorst ligt op 500 meter van het perceel. Hier bevindt zich een propaantank met een inhoud van 4.000 liter, Dezelfde richtafstanden uit het Activiteitenbesluit gelden voor deze locatie, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Op ongeveer 950 meter van het perceel ligt Gashandel van Schaijk, aan de Burgemeester de Grootstraat 22. Deze groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen heeft een vulpunt voor een propaanreservoir met een risicoafstand van 12 meter. Voor de open opslag van gasflessen geldt een risicoafstand van 20 meter. Aan beide afstanden wordt voldaan.

Op ongeveer 1 km van het plan is Auto Maas Tankstations gelegen aan de Udensedreef 2. Voor dit tankstation met LPG installatie is met behulp van de LPG rekentool de afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico vastgesteld op 150 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Binnen een straal van 1 km rondom het perceel zijn verder geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Direct ten noorden van het perceel ligt de N324. Conform de Risicokaart vindt op deze weg geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is deze weg niet opgenomen. Omdat in de nabijheid van het plan bedrijven zijn gelegen, waar gevaarlijke stoffen (propaan) aanwezig is, zal over de N324 bestemmingstransport met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Echter, omdat op deze locatie reeds een beperkt kwetsbaar object aanwezig was, waar meer personen verbleven dan in de woning, zal het risico door de realisatie van de woning niet toenemen.

Op ongeveer 1.500 meter ten noorden van het plangebied ligt de A50. Op deze weg vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De veiligheidszone is 0 meter. De risicocontour PR 10-8 ligt op 141 meter. Gezien de afstand, ook in relatie tot de realisatie van 1 woning, zal het groepsrisico niet worden vergroot en vormen deze afvoerswegen geen belemmering voor het plan.

Waterwegen

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen waterwegen.

Spoorwegen

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen spoorwegen.

Buisleidingen

Op meer dan 3.000 meter bevinden zich buisleidingen van de Gasunie. Gezien de afstand tot het plan vormen die leidingen geen belemmeringen.

Hoogspanningslijnen

Conform de netkaart hoogspanningslijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bevindt zich op meer dan 3.000 meter van het plangebied een 150 kV hoogspanningslijn (Oss – Uden). Het aandachtsgebied is 2 x 80 meter, zodat de lijn geen invloed heeft op de ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Willevenstraat ong.

Door Grontmij is een risico-inventarisatie naar de externe veiligheid gedaan. In dit onderzoek zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen op de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. De Risico-inventarisatie is als bijlage 8 opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen van het onderzoek beschreven.

Risicovolle inrichtingen

Op circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de inrichting Gashandel Van Schaijk aan de Burgemeester de Grootstraat 22. Deze groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen heeft een vulpunt voor een propaanreservoir met een risicoafstand van 12 meter. Voor de open opslag van gasflessen geldt een risicoafstand van 20 meter. Aan beide afstanden wordt voldaan.

Op circa 650 meter ten zuidoosten van het perceel is aan de Udensedreef 2 LPG-tankstation Auto Maas Tankstations B.V. gevestigd. De afstand tot de grens van het invloedsgebied

voor de verantwoording van het groepsrisico is vastgesteld op 150 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de Zeelandsedreef 2 is op circa 950 meter ten zuidoosten van het plangebied de inrichting Swanenberg Beheer B.V. gevestigd. De inrichting heeft een propaantank van 5.000 liter op haar terrein waarvoor een risicoafstand van 25 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Binnen het geïnventariseerde gebied bevindt zich op circa 320 meter ten zuiden van het perceel de provinciale weg N324. Over deze weg wordt voornamelijk GF3 (LPG en propaan) getransporteerd. De aanwezigheid van de N324 in de nabijheid van het plangebied is voor het aspect externe veiligheid niet van invloed zijn op het voorgenomen plan.

Waterwegen

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen waterwegen.

Spoorwegen

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen spoorwegen.

Buisleidingen

Binnen het geïnventariseerde gebied zijn geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- en K3-brandstofleidingen aanwezig.

Hoogspanningslijnen

Binnen het geïnventariseerde gebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt immers: 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een criterium om

nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Conclusie

Voorliggende ontwikkelingen aan de Rijksweg 14 en Willevenstraat ong. kunnen worden gezien als veel kleinschaliger projecten dan de bouw van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden gesteld dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling.

5.5 Geur

In de nieuwe Nota Duurzame locaties veehouderij 2014 van de gemeente Landerd is in beleidsregel 7 bepaald dat er geen ontwikkelingen van geurgevoelige objecten zijn toegestaan wanneer geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.1 Rijksweg 14

De beoogde burgerwoning dient te worden gezien als een geurgevoelig object. Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie van de gemeente Landerd, blijkt dat ter plaatse van het perceel aan de Rijksweg 14 een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 OU/e.



Uitsnede geurkaart (Rijksweg 14 rood omlijnd)

Melkrundveehouderij Gagelstraat 15

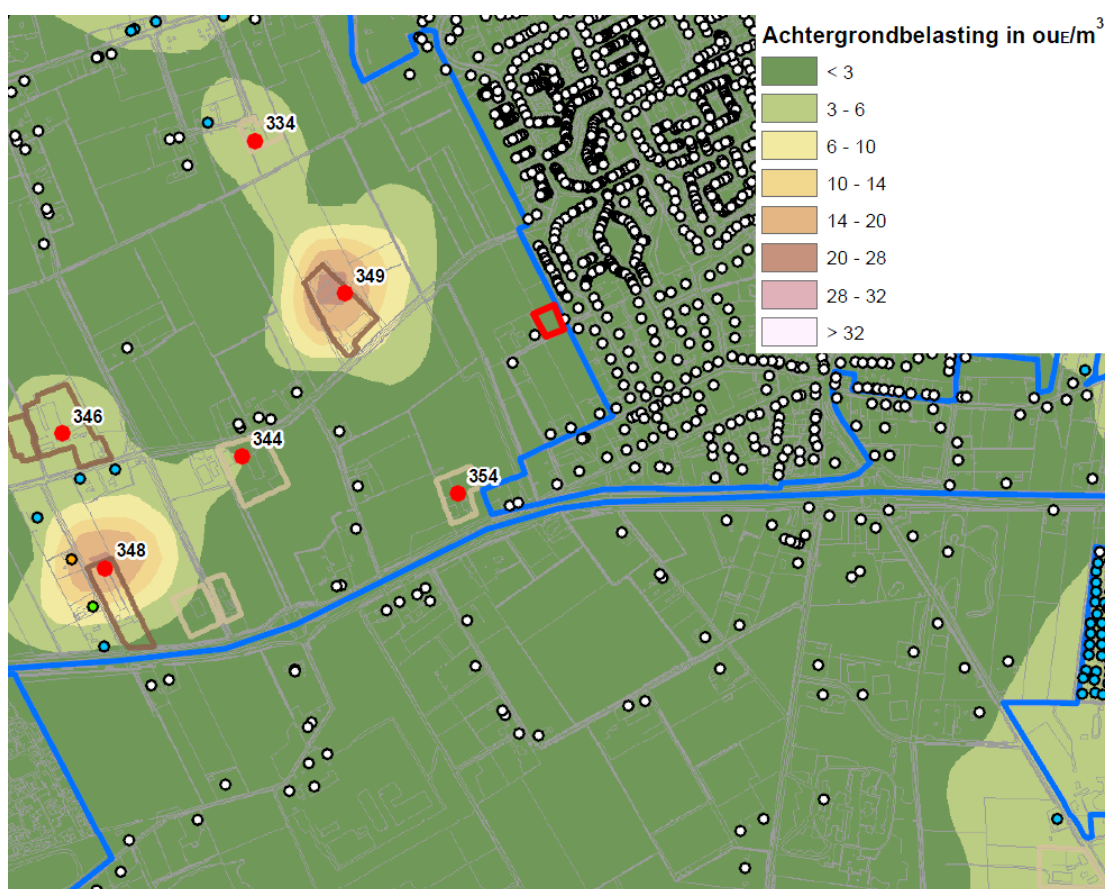
Ten noorden van het plangebied is aan de Gagelstraat 15 een melkrundveehouderij met 120 melkkoeien gelegen. Op basis van de nieuwe geurverordening van de gemeente Landerd moet een vaste afstand van 65 meter worden aangehouden. Gezien de kortste afstand tussen het perceel Rijksweg 14 en Gagelstraat 15 minimaal 92 meter bedraagt, wordt ongeacht waar de woning op het perceel komt te staan, altijd aan de vaste afstand voldaan.

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van minder dan 3 OU/e wordt gesteld dat ter hoogte van het perceel Rijksweg 14 een goed woon- en leefklimaat heerst. Verder liggen er in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven welke door de beoogde ontwikkeling in hun rechten worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.2 Willevenstraat ong.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dienen tevens te worden gezien als geurgevoelige objecten. Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie van de gemeente Landerd, blijkt dat ter plaatse van het perceel aan de Willevenstraat ong. een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 OU/e.



Uitsnede geurkaart (Willevenstraat ong. rood omlijnd)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van minder dan 3 OU/e wordt gesteld dat ter hoogte van het perceel Willevenstraat ong. een goed woon- en leefklimaat heerst. Verder liggen er in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven welke door de beoogde ontwikkeling in hun rechten worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap Aa en Maas een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas' van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten Watertoets'.

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

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen. Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

Wateroverlastvrij bestemmen

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan worden dat het perceel Rijksweg 14, gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 16 meter boven NAP met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van circa 1,0 meter min maaiveld kan worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

Het perceel Willevenstraat ong. is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 13,5 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 0,8 meter min maaiveld. Hiertoe kan ook deze locatie worden aangemerkt als wateroverlastvrije locatie. Op basis van een hydrologisch onderzoek, verricht door Grontmij, wordt deze conclusie bevestigd: de waterdoorlatendheid in het gebied wordt als 'goed' gekwalificeerd. Het hydrologisch onderzoek is als bijlage 9 opgenomen.

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Rijksweg 14

In de huidige situatie is het perceel Rijksweg 14, op het gedeelte ten zuiden van het voormalige horecacomplex na, geheel verhard. De huidige erfverharding heeft een oppervlakte van circa 6.000 m². Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning met tuin zal alle bestaande verharding worden verwijderd en zal een oprit worden aangelegd.

Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal het aandeel aan verhard oppervlak aanzienlijk afnemen. Gezien dit feit hoeft er voor het perceel Rijksweg 14 geen compensatie plaats te vinden. Hiertoe is voor het perceel Rijksweg 14 geen HNO-Tool ingevuld.

Willevenstraat ong.

Het perceel Willevenstraat ong. is in de huidige situatie geheel onverhard. Ten behoeve van de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt het perceel opgesplitst in twee percelen met ieder een oppervlak van 1.000 m². Exacte afmetingen van de toekomstige Ruimte voor Ruimte woningen inclusief bijgebouw zijn momenteel nog niet bekend. Geschat wordt dat het bebouwd oppervlak per perceel toeneemt met circa 325 m² per perceel.

Vuil water en schoon hemelwater scheiden

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

Rijksweg 14

Het hemelwater van de daken en erfverharding zal lokaal in de bodem infiltreren. Het vuilwater van de locatie wordt aangesloten op het reeds aanwezige gemeentelijke riool.

Willevenstraat ong.

Het hemelwater wat op de daken valt, zal worden aangesloten op een nader aan te leggen gescheiden regenwaterstelsel waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlakte water. Het regenwater wat op de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Voor deze percelen is er nog geen riolering aanwezig. Deze zal bij de gemeente worden aangevraagd.

Meervoudig ruimtegebruik

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

Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als 'belevingsobject' aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven. Bovenstaand is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

Digitale Watertoets

Met behulp van de digitale Watertoets kunnen alle bovengenoemde wateraspecten in relatie tot de ontwikkeling worden afgewogen.

Watertoets Rijksweg 14

Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal het aandeel aan verhard oppervlak met circa 6.000 m² afnemen. Gezien dit feit hoeft er voor het perceel Rijksweg 14 geen compensatie plaats te vinden. Hiertoe is voor het perceel Rijksweg 14 geen Watertoets ingevuld.

Watertoets Willevenstraat ong.

Doordat het hemelwater wat op de daken valt, wordt aangesloten op het gescheiden stelsel en het hemelwater dat valt op de onverharde delen rechtstreeks in de bodem wordt geïnfilteerd, hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Hiertoe is voor het perceel Willevenstraat ong. geen Watertoets ingevuld.

6 INFRASTRUCTUUR

6.1 Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de 'Parkeernormen Landerd 2012'.

6.1.1 Rijksweg 14

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, welke op grond van artikel 8.5.1 van de Structuurvisie van de gemeente Landerd volledig op het eigen terrein dienen te worden opgevangen.

Conclusie

Het perceel aan de Rijksweg 14 heeft een oppervlakte van 11.253 m². Het zal dan ook geen probleem zijn om de benodigde 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te situeren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.1.2 Willevenstraat ong.

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, welke op grond van artikel 8.5.1 van de Structuurvisie van de gemeente Landerd volledig op het eigen terrein dienen te worden opgevangen.

Conclusie

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen van het in twee woonkavels op te splitsen perceel Willevenstraat ong. zullen minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gesitueerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

In en op de percelen Rijksweg 14 en Willevenstraat ong. bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voorwaardelijke verplichtingen

Bestemmingswijziging Rijksweg 14

Ter plaatse van de Rijksweg 14 mag ingebruikname van de woonbestemming/woning pas plaatsvinden als de groenbestemming (kwaliteitsverbetering van het landschap) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Landschappelijke inpassing Rijksweg 14

Ter plaatse van de Rijksweg 14 mag het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Wonen - 1 pas plaatsvinden als het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Landschappelijke inpassing Willevenstraat ong.

Ter plaatse van de Willevenstraat ong. mag het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Wonen - 2 pas plaatsvinden als het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 behorende bij de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

7.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van

wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen is opgenomen in verband met de landschappelijke inpassing op het perceel Rijksweg 14 te Schaijk.

Wonen – 1 (artikel 4)

De voor Wonen – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoogde burgerwoning op het perceel Rijksweg 14 te Schaijk.

Wonen – 2 (artikel 5)

De voor Wonen – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op het te splitsen perceel Willevenstraat ong. te Schaijk.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijk ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal geregeld in de overeenkomst die tussen de gemeente Landerd en de heer Zwaans is gesloten. Over de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn afspraken gemaakt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inspraak

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

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen. Dit omdat de realisatie van een woning ter plaatse van het voormalige horecapand aan de Rijksweg 14 waarschijnlijk door de omgeving zal worden beschouwd als een ontwikkeling met positieve ingrijpende gevolgen. Voor de onderhavige locatie aan de Willevenstraat is al diverse jaren sprake van woningbouw. Gezien de aard en omvang is ook hiervoor afgezien van inspraak. Direct omwonenden worden voor de terinzagelegging op de hoogte gesteld van de zienswijze termijn.

8.2.2 Vooroverleg

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

- vooroverleginstantie 1
- vooroverleginstantie 2

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

- vooroverleginstantie 1
- vooroverleginstantie 2

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

1. Vooroverleginstantie 1

Samenvatting overlegreactie

PM

Beoordeling reactie

PM

Besluit

PM

Wijzigingen

PM

8.2.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

PM

8.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van artikel 3.8/3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.landerd.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het lokale nieuwsblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden/kan een ieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij het college/de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke besluit.

BIJLAGEN