

Bestemmingsplan Van de Venlaan 1, Schaijk
Gemeente Landerd
Ontwerp



Bestemmingsplan Van de Venlaan 1, Schaijk

Gemeente Landerd

Ontwerp

Rapportnummer:	211x08892.090601_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1685.bpvandevenlaan1-OW01
Datum:	15 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw T. van Term (gemeente Landerd) De heer E. Kruijt (Adviesbureau Zeker Bouwen BV)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Marloes Timmers
Concept:	november 2016
Ontwerp:	Maart 2017
Vaststelling:	--
Onherroepelijk:	--
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bouwvlak, vrijstaande woning
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 8

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2.BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristiek	6
2.3 Verkeer en parkeren	6
3.TOELICHTING OP HET PLAN	7
3.1 Beoogde situatie	7
3.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke inpasbaarheid en opzet	7
3.3 Verkeer en parkeren	8
4.BELEIDSKADER EN PROGRAMMA	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	15
4.3.2 Woonvisie	16
5.VERANTWOORDING	17
5.1 Waterhuishouding	17
5.2 Bodem	21
5.3 Waarden	22
5.3.1 Cultuurhistorie	22
5.3.2 Archeologie	22
5.4 Flora en fauna	23
5.5 Bedrijven en milieuzonering	24
5.6 M.e.r.-beoordeling	24
5.7 Defensie	26
5.8 Akoestiek	26

5.9 Luchtkwaliteit	27
5.10 Externe veiligheid	28
5.11 Geur 29	
6. TOELICHTING OP DE REGELS	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Regels	32
6.2.1 Systematiek van de regels	32
7. HANDHAVING	35
7.1 Beleidskader	35
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	35
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	36
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
9.1 Inspraak en vooroverleg	38
9.2 Zienswijzeprocedure	38
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Vooroverleg Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas	

1. INLEIDING

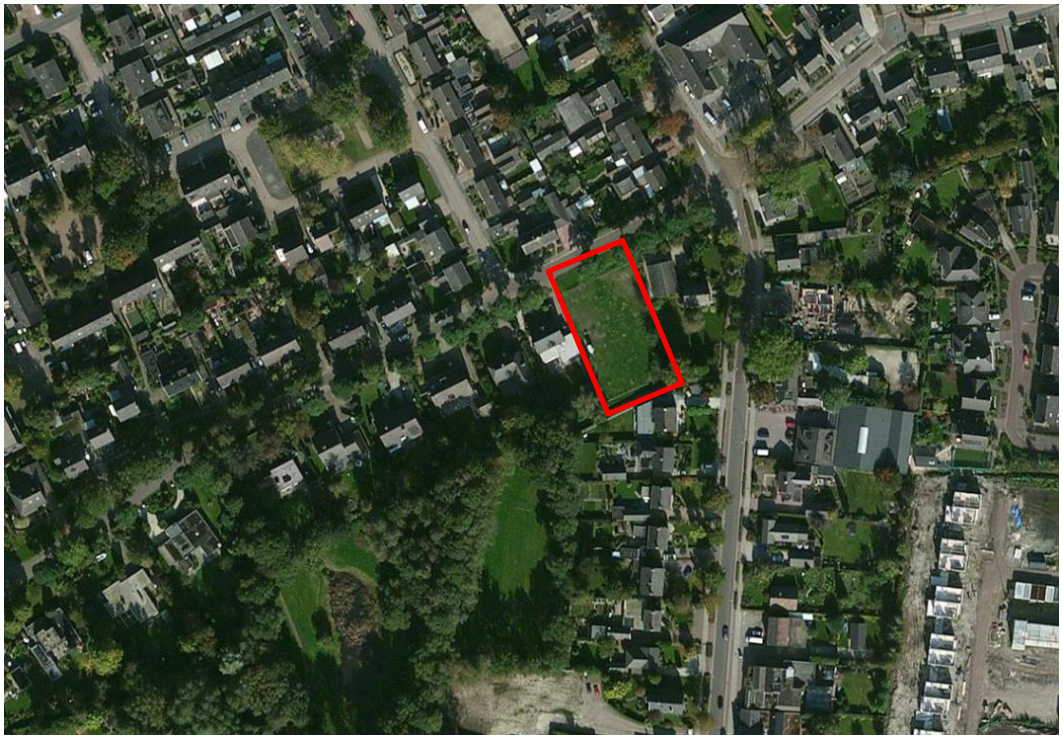
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Tussen de Van de Venlaan 3 en Schutsboomstraat 42 te Schaijk ligt een braakliggend perceel. Er zijn plannen ontwikkeld om op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren. Het plangebied ligt direct ten oosten van Van de Venlaan 3 en ten oosten van Schutsboomstraat 42. De Van de Venlaan wordt getypeerd als een straat met relatief grote vrijstaande woningen op ruimte kavels. De gehele straat is reeds benut voor woningbouw, behalve ter plaatse van Van de Venlaan 1, waarmee invulling ervan tot een logische ruimtelijk-stedenbouwkundige voortzetting van de straatwand leidt.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' zonder een bouwvlak volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk'. In dit bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om een bouwvlak mogelijk te maken. Middels een postzegelbestemmingsplan wordt een bouwvlak voor de bouw van een vrijstaande woning planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Voorliggend document voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor een nieuw te bouwen woning op de locatie Van de Venlaan 1 te Schaijk.

1.2 Begrenzing plangebied

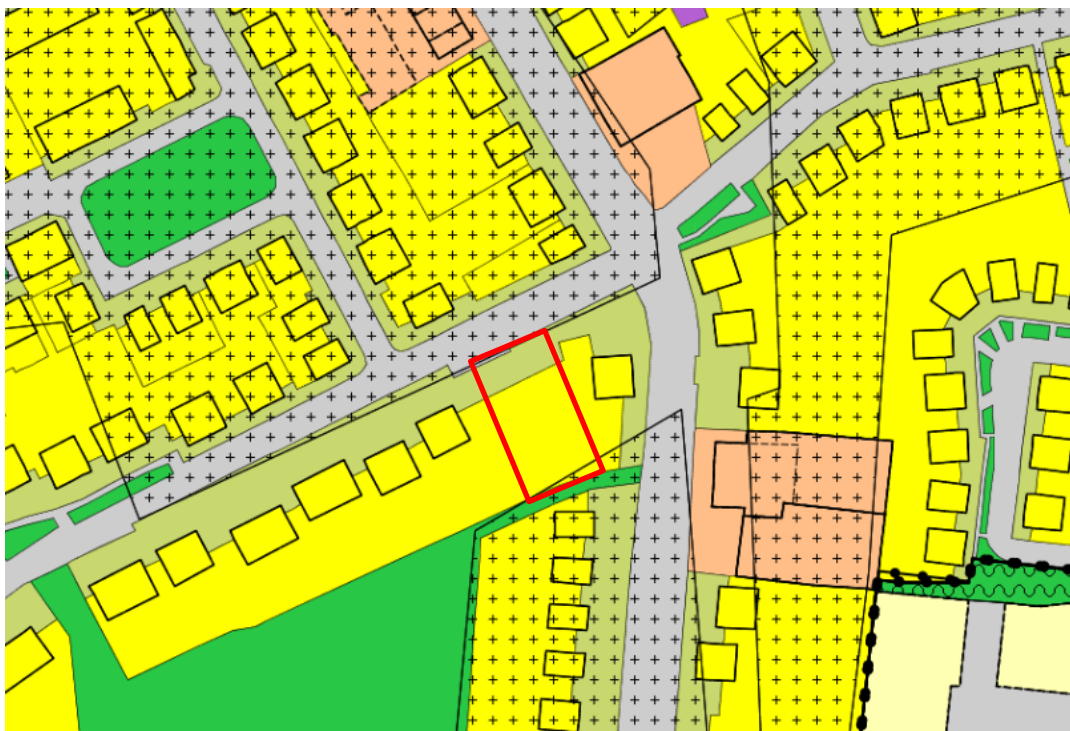
Het plangebied ligt, op korte afstand, ten zuiden van het centrum van Schaijk. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Het plangebied wordt omsloten door vrijstaande woningen gelegen aan de Van de Venlaan en Schutsboomstraat. Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied het 'Moesbos'. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C nummers 4344 en 5834. In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: Bing Kaarten)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Schaijk', dat is vastgesteld op 3 juli 2014. Voor het plangebied geldt de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand' en 'Tuin'.



Figuur 1.2: Globale ligging in vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door het ontbreken van een bouwvlak, waarbinnen hoofdbebouwing mag worden opgericht, is het niet direct mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren zoals beoogd wordt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toekenning van een bouwvlak en bijbehorende maatvoeringseisen, zodat ter plaatse één vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Het plangebied bevindt zich in één van de naoorlogse uitbreidingswijken en ligt ten zuiden van het centrum van Schaijk. Een deel van deze wijk is parallel achter de Schutsboomstraat gerealiseerd. Loodrecht op de Schutsboomstraat zijn ontsluitingsstraten aangelegd. Het gebied daartussen is met een rechtlijnig stratenpatroon opgevuld. Verder is dit gedeelte in de jaren '80 uitgebreid met een kronkelachtige structuur, welke sterk constateert met het rechtlijnige patroon. Door de verspringing van de rooilijn in deze straten, waaronder bij Van de Venlaan 1, ontstaat een levendige structuur. De functionele karakteristiek kan worden getypeerd als een woonwijk.

2.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie betreft het een braakliggend terrein gelegen aan de Van de Venlaan. Verkeer en parkeren zijn niet van toepassing. Zoals op de fotobeelden te zien is, vindt er soms parkeren in de berm plaats.

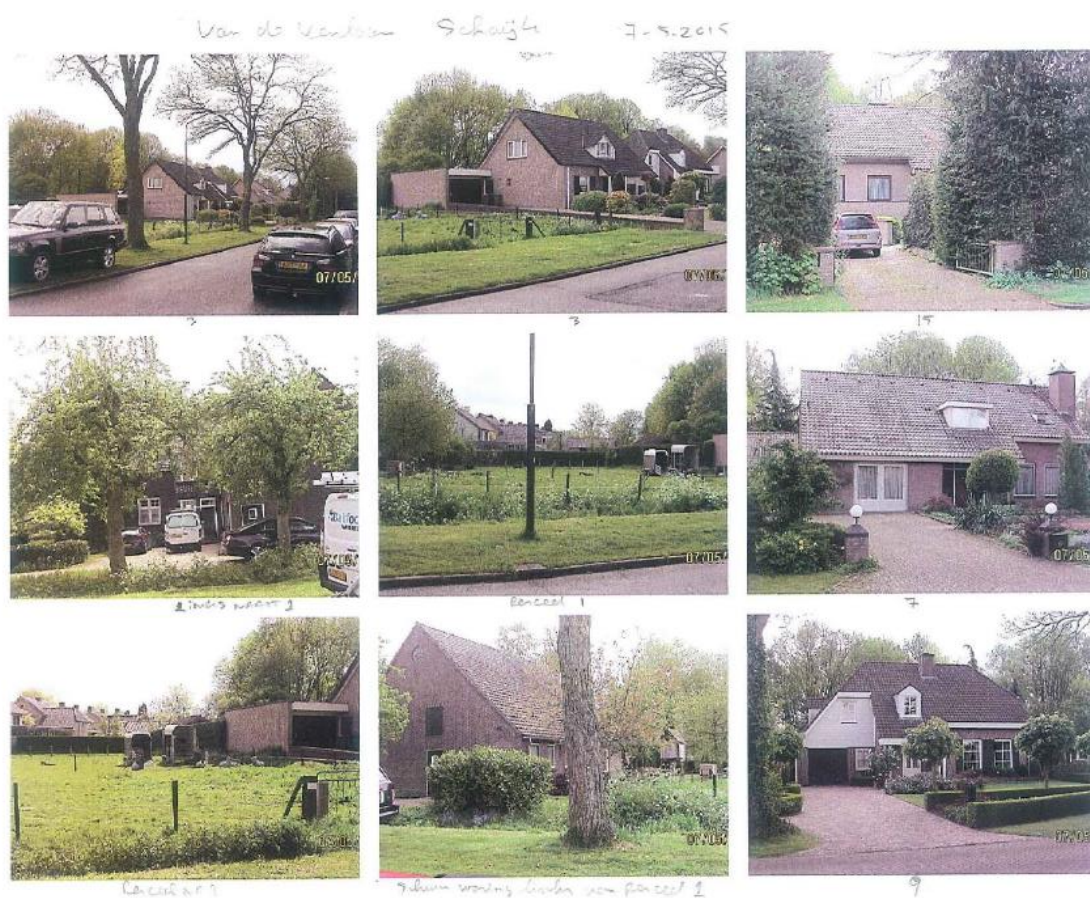
3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1 Beoogde situatie

Ter plaatse van de Van de Venlaan 1 wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt door het toekennen van een bouwvlak op locatie. De voorzijde van het bouwvlak ligt in het verlengde van de rooilijn van de woning Van de Venlaan 3 waardoor de straatwand in oostelijke richting wordt voortgezet.

3.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke inpasbaarheid en opzet

Qua toegelaten maatvoering van de woning wordt aangesloten op de bouwkenmerken van de vrijstaande woningen en haar omgeving aan de Van de Venlaan. Zie ook figuur 3.1 voor het huidig straatbeeld en het type woningen dat aanwezig is. Er is gekozen voor een bouwvlak dat parallel ligt aan de Van de Venlaan waarbinnen één hoofdbouwmassa van 1 laag met kap met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan. Om qua situering een hiërarchie aan te brengen in hoofd- en bijgebouwen is de zone waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan teruggelegd ten opzichte van de (doorgetrokken) voorste bouwvlakgrens. Voor de regeling voor bijbehorende bouwwerken is vanwege de uniformiteit aangesloten op de regeling voor de rest van de kern Schaijk.



Figuur 3.1: Straatbeeld Van de Venlaan 1 (Bron: Adviesbureau Zeker Bouwen B.V.)

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie is gekeken naar CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het plangebied is in te delen als 'schil centrum' in een niet stedelijk gebied. Gemiddeld worden bij een vrijstaande koopwoning $((7,7+8,5)/2=)$ 8,1 verkeersbewegingen gegenereerd. De Van de Venlaan en ook de aangrenzende Schutsboomstraat beschikken over voldoende capaciteit om 8,1 extra verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Volgens de Beleidsregels voor het parkeerbeleid in de gemeente Landerd dient voor een vrijstaande woning uitgegaan te worden van 2 parkeerplaatsen per 'dure vrijstaande woning'. Het plangebied beschikt over voldoende ruimte om deze 2 parkeerplaatsen op locatie te realiseren. Bovendien is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de borging van het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen terrein is zeker gesteld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door het Rijk gestelde 13 nationale belangen. De voor de regio Brabant opgaven zijn niet van toepassing op het plangebied. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geen belemmering voor onderhavig initiatief, de realisatie van een extra vrijstaande woning.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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



Afbeelding 4.1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan met één vrijstaande woning ruimschoots aan.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleedingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzie-

ningen zijn gericht op de eigen behoefte. Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, een kern in het landelijk gebied. Doordat de woning gerealiseerd wordt binnen een bestaande straatwand met meerdere vrijstaande woningen aan de Van de Venlaan wordt geen afbreuk gedaan aan de uitstraling van en naar de omgeving. Stedenbouwkundig vindt zelfs een versterking plaats door de versterking van het bestaande lint. In feite is dus sprake van het (beter) benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het provinciale beleid, dat gericht is op het zorgvuldig gebruiken van de ruimte.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de tussentijd is de Verordening partieel herzien op 15 juli 2015. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied. De volgende artikelen uit de Verordening ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- a. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- c. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

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

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. De provinciale woningbehoefteprognose is bijgesteld, waardoor de mogelijkheden voor woningbouw binnen de gemeente Landerd weer is toegenomen. Om deze reden heeft de gemeenteraad van gemeente Landerd ook besloten om medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra vrijstaande woning aan de Van de Venlaan 1. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

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

Wonen

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

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

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

Conclusie

Het initiatief sluit aan op het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. Naar aanleiding van overleg tussen initiatiefnemer en gemeente, heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor onderhavig initiatief. De gemeente heeft medewerking verleend aan het bouwen op de onbebouwde grond. Door middel van samenwerking is tot een oplossing gekomen welke bijdraagt aan behoud en versterking van de leefbaarheid van Schaijk. Ook past het initiatief binnen de gemeentelijke woonopgave, waarop in paragraaf 4.3.2 (Woonvisie) verder ingegaan wordt. Het initiatief geeft hiermee invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

4.3.2 Woonvisie

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

Woonvisie Landerd

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

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

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

Conclusie

Het betreft een initiatief naar behoefte. Initiatiefnemer wil de woning daadwerkelijk realiseren wanneer alles zowel juridisch-planologisch als bouwkundig geregeld is. Dit zal op een locatie zijn welke omschreven kan worden als inbreidingslocatie waar reeds sprake is van een woonbestemming. Hierbij dient wel vermeld te worden dat het geen centrumlocatie is en niet één van de geplande inbreidingslocaties betreft. Het plan maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van gemeente Landerd. Tot slot is het initiatief ook getoetst door de bouwmeester vanuit stedenbouwkundig oogpunt waardoor het plan ook kwalitatief geborgd is. Het plan voldoet niet zozeer aan de woningmarktanalyse, maar er is wel sprake van een specifieke behoefte met concreet zicht op realisatie.

5. VERANTWOORDING

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

5.1 Waterhuishouding

Om alle aspecten van het water binnen het plangebied te kunnen waarborgen, is conform de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen. Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen.

De kern van het watertoetsproces is het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn bijzonder van belang:

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

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

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verscheidene wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt

van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de rioleering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

Huidige situatie

Bodem en water

Het maaiveld ligt op ca. 12,3 m + NAP. De bodem wordt gekenmerkt door beekdallandschap, matig voedselrijk en vochtig tot nat. Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied. Op dit bebouwd gebied sluit de grondwatertrappenkaart aan met grondwatertrap III. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op circa 40 cm. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) varieert van circa 80 tot 120 cm-mv. Daarbij is het plangebied gelegen in een infiltratiegebied.

Beschermde zones

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieu- en Waterplan.

Keurbescherming en oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen. In het plangebied is ook geen oppervlaktewater aanwezig.

Rioleringsaspecten/Hemelwater

Er wordt een bouwvlak van 14 x 20 meter mogelijk gemaakt. Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case scenario, namelijk het volledig verhard van dit bouwvlak, wordt een toename van 280 m² aan verharding gerealiseerd. In de Keur is opgenomen onder artikel 15, lid 1 dat compensatie voor de toename van verhard oppervlakte niet nodig is, wanneer het oppervlakte kleiner dan 2.000 m² is. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimschoots voldoet aan deze grens.

De woning wordt aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering, zodat op deze manier afvalwater afgevoerd kan worden. Hemelwater wordt afgekoppeld, waardoor het water op eigen terrein wordt benut. Er zijn voldoende mogelijkheden in het plangebied, ofwel op eigen terrein, om zelf het hemelwater af te voeren.

Bouwen

Het peil dient gerelateerd te worden aan dat van de omliggende bestaande woningen in plaats van aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld. Dit heeft als gevolg

dat het huidige maaiveld opgehoogd zal moeten worden, omdat dit in de huidige situatie niet voldoet en hierop daarom niet zonder meer gebouwd kan worden. In overleg met gemeente Landerd wordt in een later stadium (bouwvergunning) bepaald of het daadwerkelijke vloerpeil, zoals voorgesteld door initiatiefnemer, passend is.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.2 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In het kader van het bestemmingsplan is daarom onderzocht of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik als woongebied.

Door Van der Poel Milieu Advies B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in juli 2015. Geconcludeerd wordt dat:

- Zintuigelijk geen bijzonderheden zijn waargenomen van een mogelijke bodemverontreiniging of asbest is waargenomen;
- In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrond-, streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH, EGV en NTU kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijding van het grondwater is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar de mening van het onderzoeksbureau geen belemmeringen voor de transactie en voorgenomen nieuwbouw op locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als niet verdacht beschouwd kan worden is niet juist gebleken op basis van het aangetoonde licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhogingen.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht kan worden aangemerkt is juist gebleken.

Conclusie

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

5.3 Waarden

5.3.1 Cultuurhistorie

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

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

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.3.2 Archeologie

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

Op de archeologische beleidskaart van Landerd ligt het plangebied vrijwel in zijn geheel in een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). Voor dit gebied geldt geen onderzoeksplicht. Een zeer smal strookje aan de zuidzijde van het plangebied kent een hogere verwachtingswaarde. Voor dit strookje is de huidige dubbelbestemming (Waarde – Archeologie-3) ter bescherming van het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief overgenomen.

In het plangebied komen dus twee verschillende verwachtingswaarde voor. Ingevolge de Nota Archeologie gemeente Landerd geldt de hoogst aanwezige verwachtingswaarde (en dus de kleinst aanwezige ondergrens) indien in een plangebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen. Tenzij deze hogere verwachtingswaarde minder dan 10% van de verwachtingswaarde beslaat, is hier de lage verwachtingswaarde van toepassing en is archeologisch (voor)onderzoek niet vereist. Dit laatste is voor onderhavig initiatief het geval.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' en 'archeologie' voor geen belemmeringen zorgen door uitvoering van onderhavig initiatief.

5.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van NatuurNetwerk Nederland (NNN) (de voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt. In de Verordening ruimte wordt het NatuurNetwerk Brabant beschermd.

De *Natuurbeschermingswet 1998* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet natuurbescherming in. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Vooralsnog wordt uitgegaan van de vigerende wetgeving welke opgesplitst is in de drie eerdergenoemde wetten.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet 1998 en Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige Ecologische Hoofdstructuur) aangewezen gebieden. Het dichtbij gelegen Natura 2000-gebied Sint Jansberg bevindt zich op ca. 19 kilometer ten oosten van het plangebied. Voorts is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van het Natura 2000-gebied.

Resultaten soortenbescherming

Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren. De locatie is momenteel in gebruik als trapveldje. Naast gras bevinden zich geen heesters of bomen op het perceel. Door het intensieve gebruik zijn flora- en faunawaarden uitgesloten. Zodoende kunnen geen negatieve effecten optreden voor mogelijke flora- en faunawaarden. Flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren verbonden aan het voorliggend plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Er bevindt zich geen bedrijvigheid die milieuhinder richting het plangebied veroorzaakt. Omgekeerd maakt het bestemmingsplan enkel één woning mogelijk, zodat er ook geen hinderlijke activiteit wordt toegevoegd.

Conclusie

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

5.6 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

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

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
 - een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer;
 - een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.4 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
 3. In dit hoofdstuk, Milieuhygiënische en planologische aspecten, zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

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

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Uit de nadere toelichting en de resultaten van de onderzoeken blijkt dat door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

5.7 Defensie

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

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

Het gehele plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

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

5.8 Akoestiek

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) is één geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. In het plangebied wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie, in de vorm van woningen, mogelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk. Er is reeds sprake van een woon- met tuinbestemming. De wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uur wegen en maakt onderdeel uit van een woonerf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Windmill. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. In de toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Van de Venlaan en de Hekkellaan voldoen ter plaatse van het bouwvlak aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de Schutsboomstraat bedraagt ten hoogste 56 dB (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder). De geluidbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd.

Indien de in de directe nabijheid van het plan gelegen wegen getoetst zouden moeten worden in het kader van de Wet geluidhinder, zijn de optredende geluidbelastingen vergunbaar na het verlenen van een hogere waarde. Er is derhalve sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai

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

Industrielawaai

Het plangebied valt niet in een invloedsgebied van industrielawaai.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek' levert geen beperking op voor onderhavig initiatief.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

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

Conclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen)

wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Conclusie

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

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

5.11 Geur

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

De Wgv stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewij-

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

zigde geurverordening vastgesteld. Deze 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' is de nu geldende verordening. Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

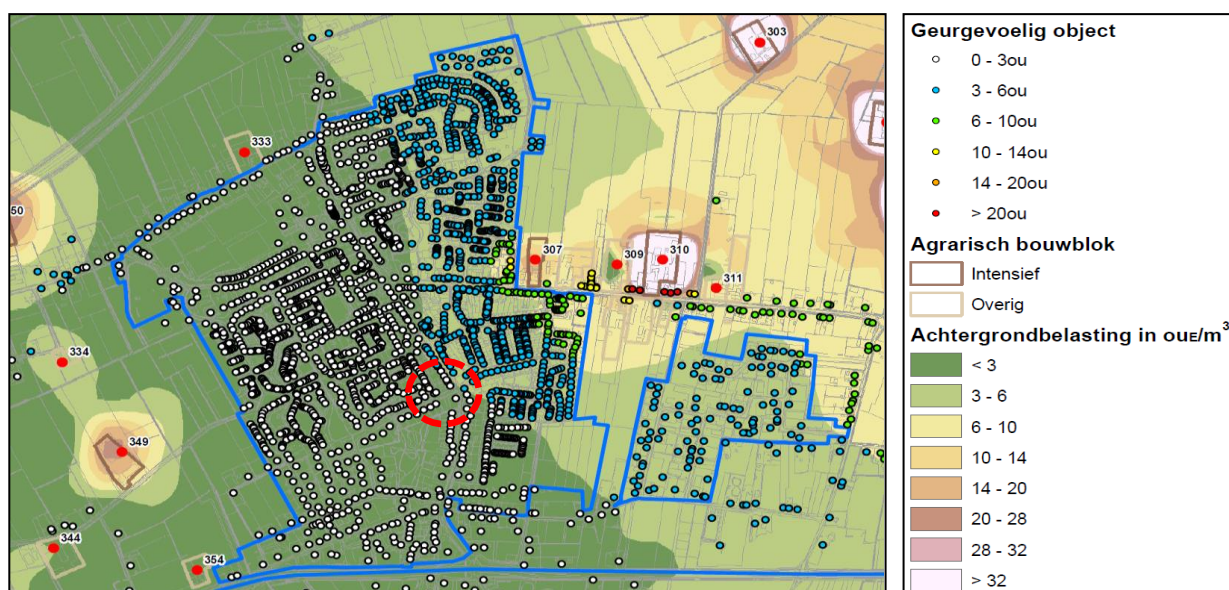
Woon- en leefklimaat

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

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

Belangen veehouderij

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



Afbeelding 5.1: Achtergrondbelasting geur

Conclusie

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

6. TOELICHTING OP DE REGELS

Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische mogelijk maken van een extra vrijstaande woning ter plaatse van Van de Venlaan 1. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van de regeling in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk', dat is vastgesteld op 3 juli 2014.

6.1 Algemeen

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet voor het bestemmingsplan 'Van de Venlaan 1, Schaijk'.0

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen en het bijbehorend kleurgebruik.

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

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

6.2 Regels

6.2.1 Systematiek van de regels

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven.

Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken die van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregeling*: deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels, parkeren en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

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

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

Toelichting op de bestemmingen

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn:

Tuin

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

Wonen – Vrijstaand

Binnen deze bestemming is een vrijstaande woningen toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn eveneens toegestaan. Verder zijn activiteiten genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toegestaan.

7. HANDHAVING

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete

problematiek. Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Voor onderhavig initiatief wordt volstaan met een planschadeverhaalsovereenkomst, zonder planschaderisicoanalyse. Op deze manier is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en kan het opstellen van een anterieure overeenkomst of de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak en vooroverleg

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Landerd, te weten de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen voor de provincie Noord-Brabant. Het Waterschap Aa en Maas kan instemmen met het plan, wanneer het onderdeel 'rioleringsaspecten/hemelwater' aangescherpt wordt op het onderdeel 'hemelwater'. Op bladzijde 22 van deze toelichting is daarom aangegeven dat het hemelwater afgekoppeld wordt. Hiermee is verduidelijkt dat de hemelwaterafvoer op andere wijze plaatsvindt, dan de afvoer van afvalwater (namelijk om de gemeentelijke riolering).

9.2 Zienswijzeprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis Landerd, alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan wordt kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

