

Bestemmingsplan “Kerkstraat ong. Zeeland”

Gemeente Landerd

Plan bekend met IMRO-code: NL.IMRO.1685.bpzee2013kerkstr-ONO1



Afbeelding 01: Uitsnede luchtfoto Kern Zeeland met ligging van de locatie nabij Kerkstraat 85. Bron: Google – Maps

Onderdelen van dit bestemmingsplan zijn:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Versie: 27-02-2014 (ontwerp BP)

Overzicht procedure:

	datum
Ontwerpbestemmingsplan
Vastgesteld bestemmingsplan
Onherroepelijk:



Afbeelding 02: Ligging plangebied aan de Kerkstraat te Zeeland, ten noorden van het centrum van Zeeland

Colofon:

* Initiatiefnemer:

Mevrouw A.L.M. van Tiel
Prior van Millstraat 9
5402 GG Uden

* Projectleiding gemeente Landerd:

De heer Drs. P. van Mil

* Adviseur bestemmingsplan:



Postbus : 72
5374 ZH Schaijk
Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
Telefoon : 0486-416082

BIJLAGEN:

- Bijlagen:
- Watertoets: G&O-consult De Rips. Rapportno: 2597wp0112.
 - Verkennend bodemonderzoek: Van Oort BV te Heesch. Projectno: KER.345012.
 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, G&O- consult De Rips. Rapportno. 2597ao0313, d.d. 15 oktober 2013.
 - Gemeentelijk advies inzake stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit d.d. 25 oktober 2012.
 - kopie van het Waterschap Aa en Maas met instemming watertoets d.d. 07-01-2014 dossiercode 20140107-38-8181.
- Digitalisering:
- Regels en verbeelding G&O- consult De Rips, Drs. Steijn de Crom.
- Bronnen:
- Gemeente Landerd, Kadaster, Google-Maps, betrokken onderzoeksbureaus, initiatiefnemer en makelaar, - Rijks-, Provinciale-, gewestelijke- en gemeentelijke beleidsstukken.

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	07
1.1 Aanleiding	07
1.2 Begrenzing plangebied	07
1.3 Bestemmingsplan	07
1.3.1 Vigerend bestemmingsplan	07
1.3.2 Het onderhavige bestemmingsplan	08
Hoofdstuk 2. Beleidskader	09
2.1 Rijksbeleid	09
2.1.1 Nota Ruimte	09
2.1.2 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening	09
2.1.3 Grondexploitatiewet	09
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	10
2.2.2 Verordening ruimte	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie Landerd (2013)	11
2.3.2 Integrale afweging woningbouw	12
2.3.3 Bomenverordening	12
Hoofdstuk 3. Bestaande situatie	14
3.1 Ontstaansgeschiedenis	14
3.2 Bestaande situatie	14
Hoofdstuk 4. Planomschrijving	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Woningbouwprogramma	15
4.3 Voorzieningen	15
4.4 Bedrijvigheid	15
4.5 Verkeer	15
4.6 Waterhuishouding	15
4.7 Duurzaamheid	15
4.8 Toelichting op het plan	16
4.8.1 Ruimtelijk uitgangspunt	16
4.8.4 Advies stedenbouw en beeldkwaliteit	16
4.8.5 Bebouwingsstructuur	17
4.8.6 Ontsluiting en parkeren	17
4.8.7 Erfafscheidingen	17
4.8.8 Water	17
Hoofdstuk 5. Milieuaspecten	18
5.1 Inleiding milieuaspecten	18
5.2 Bodem en grondwater	18
5.3 Geluid	19
5.3.1 Samenvatting en analyse geluid	19
5.3.2 Conclusie geluid	20
5.4 Milieuzonering	20
5.5 Geur	21
5.6 Luchtkwaliteit	21
5.7 Externe veiligheid	21
5.8 Waterhuishouding	22
5.8.1 Beleid Watertoets	22
5.8.2 Conclusie Watertoets	24
5.9 Waarden	24
5.9.1 Natuurwaarden	24
5.9.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.9.3 Molenbiotoop	26
5.10 Mer- beoordeling	26

Hoofdstuk 6. Handhaving	27
6.1 Beleidskader	27
Hoofdstuk 7. Juridische aspecten en procedure	28
7.1 Algemeen	28
7.2 Planregels	28
Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid	30
8.1 Algemeen	30
8.2 Conclusie	30
Hoofdstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
9.1 Inspraak	31
9.2 Vooroverleg	31
9.2.1 Resultaten vooroverleg	31
9.3 Zienswijzenprocedure (PM)	31
Regels na bladzijde:	32
Verbeelding (verkleinde versie) na bladzijde:	...
Bijlagen na bladzijde:	...

Toelichting

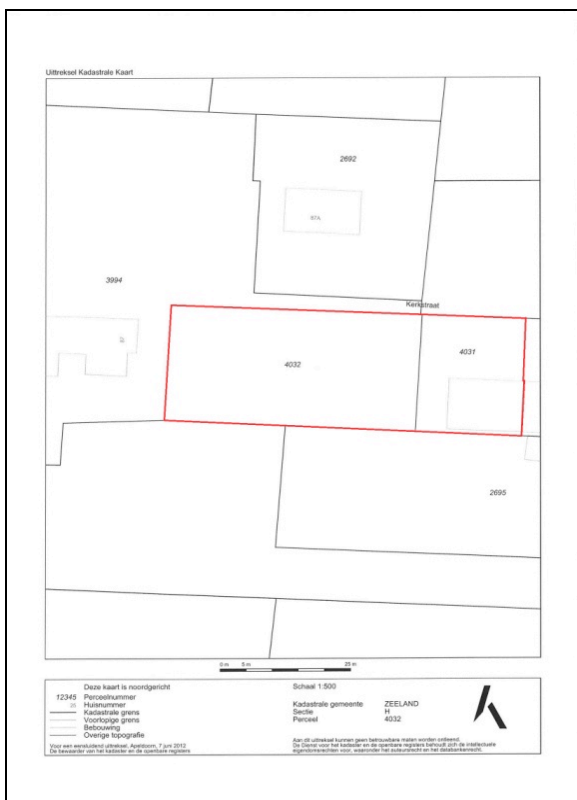
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

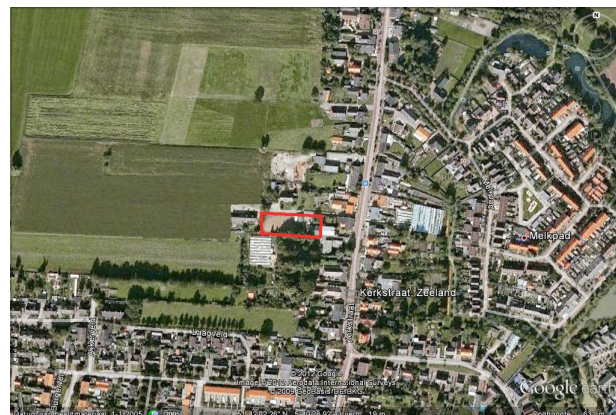
Achter de woning aan de Kerkstraat 85 is een perceel met 2 voormalige agrarische opstallen en paardenrijbak gelegen. De eigenaar is voornemens de opstallen te amoveren en 2 nieuwe woningen te bouwen op deze locatie. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat ong. Zeeland' beoogt de realisatie van een tweetal woningen op de locatie mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan komen in de toelichting o.a. de navolgende onderwerpen aan de orde: project- en gebiedsbeschrijving, toetsing aan het geldende beleid, toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten), haalbaarheid en procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.



Afbeelding 03: Kadastrale kaart Kerkstraat 85 Zeeland



Afbeelding 04: Google luchtfoto met begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in gemeente Landerd ten noordwesten van de kern Zeeland en grenst aan het nieuwbouwplan Repelakker. Het plangebied wordt begrensd door:

- nieuwbouwplan Repelakker aan de west- en noordzijde;
- de woonkern Zeeland in het oosten en zuiden.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zeeland sectie H, nummers: 4031 en 4032. Het plangebied is ca. 1570 m² groot.

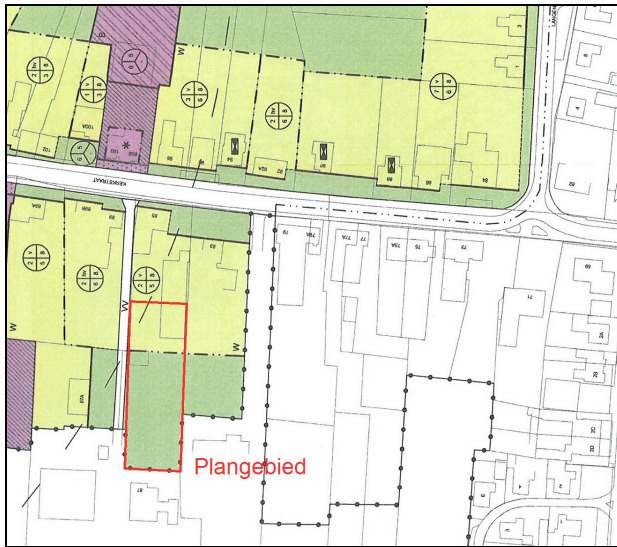
1.3 Bestemmingsplan

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje-2005". Dit bestemmingsplan is op 28 april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en op 6 december 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

De ter plaatse geldende bestemming is 'Woondoeleinden' met aanduidingen 'bouwzone 1' en 'bouwzone 2'. Op grond van de bestemming zijn in totaal 2 vrijstaande woningen toegestaan.

Binnen het gebied met de aanduiding 'tuinzone 1' zijn geen bebouwingmogelijkheden. Voor de bouw van twee woningen op de planlocatie is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze bestemmingsplanherziening maakt de realisatie van de woningen mogelijk.



Afbeelding 05: Uitsnede bestemmingsplankaart Kom Zeeland

1.3.2 Het onderhavige bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat 2 nieuwe woningen worden gebouwd. Hiertoe krijgt het plangebied ter plaatse van de woningen de bestemming 'Wonen'. Een beroep aan huis is onder voorwaarden toegestaan. De situering van de woningen wordt vastgelegd door middel van bouwvlakken, waarbij binnen elk bouwvlak 1 woning mag worden opgericht. In elk van beide bouwvlakken is door middel van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogtes van de woningen bedragen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 7 en 11 meter.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

2.1.2 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met de wet wordt geregeld op welke wijze ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Het belangrijkste ruimtelijke plan wordt gevormd door het bestemmingsplan en dit dient te worden opgesteld door gemeenten. Aansluitend bij de Nota Ruimte staat ook in deze wet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal. Ten opzichte van de WRO, hebben provincies en gemeenten met de Wro meer verantwoordelijkheden gekregen, maar de hogere overheden kunnen wel kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren.

De Wro brengt tevens de verplichting met zich mee om ruimtelijke plannen digitaal uitwisselbaar te maken. Daarbij gelden per 1 januari 2010 standaarden waaraan de plannen dienen te voldoen. Voor bestemmingsplannen heeft dit zowel betrekking op de toelichting, de regels (voorheen voorschriften) en de verbeelding (voorheen plankaart).

Het onderhavige bestemmingsplan is volledig opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Landerd daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

2.1.3 Grondexploitatiewet

Een onderdeel van de Wro wordt gevormd door de Grondexploitatiewet (Grex-wet), die zoals de Wro eveneens op 1 juli 2008 in werking is getreden. De wet biedt de gemeente een instrument om de kosten die gepaard gaan met nieuwe plannen te verhalen bij de grondeigenaar c.q. de initiatiefnemer. Dat kan op een drietal manieren:

- anterieure overeenkomst: vrijwillige overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar;
- exploitatieplan: nodig indien geen anterieure overeenkomst is opgesteld;
- posterieure overeenkomst: indien na het opgestelde exploitatieplan nog aanvullende afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

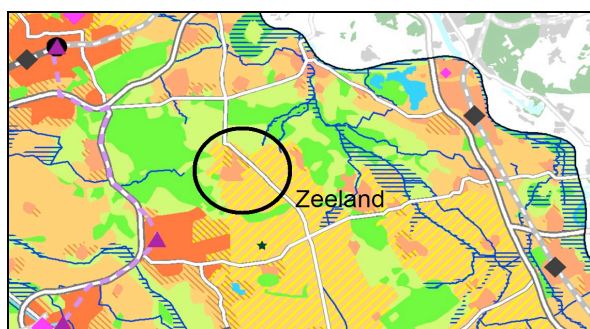
In de onderhavige situatie is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, aangezien reeds een anterieure overeenkomst is opgesteld tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemer.

2.2 Provinciaal beleid

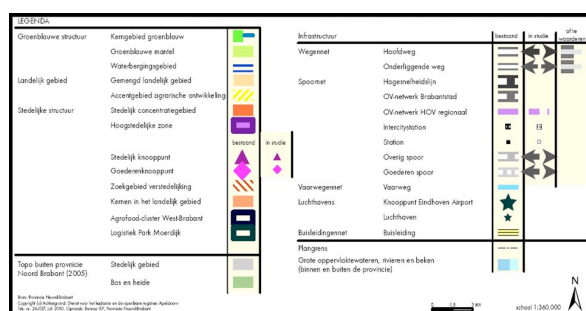
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.



Afbeelding 06: Uitsnede structurenkaart "Structuurvisie Ruimtelijke Ordening"; locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied



Afbeelding 07: legenda kaart SRO

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld.

Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden. Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer. Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in de dorpskern Zeeland wordt versterkt, waarbij tegelijkertijd ter plaatse een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt.

2.2.2 Verordening ruimte

Op 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het plan ligt binnen het stedelijk gebied van Zeeland. Voor het plan zijn specifiek de artikelen 3.2 en 3.5 van toepassing.

"Artikel 3.2 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied." en;

"Artikel 3.5 - Regels voor nieuwbouw van woningen"

De toelichting bij een (herziening van) bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop: de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen; de beoogde

nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw."

- Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern van Zeeland. Aan voornoemde voorwaarde uit de Verordening ruimte wordt voldaan.

- De gemeente Landerd ligt binnen de regio Uden-Veghel. De regio Uden-Veghel en omgeving heeft ca. 142.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking in deze regio na 2030 zal krimpen. De woningvoorraad moet tot 2020 met zo'n achtduizend woningen toenemen.

- *Conclusie provinciaal beleid:* Dit bestemmingsplan resulteert per saldo in de toename van twee woningen, passend binnen de plancapaciteit zoals afgesproken in het regionaal planningsoverleg. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan. Het plan is niet in strijd met de Verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Landerd

Op 30 januari 2014 is de Structuurvisie voor de gemeente Landerd vastgesteld. Met deze Structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan een nieuw integraal ruimtelijk beleid die de komende jaren relevant zijn. Dit beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

- *Hoofddlijnen van het woonbeleid.*

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 werkgelegenheden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang.

- *Woningbouwopgave*

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Het gemeentebestuur ziet hierbij tegelijkertijd dat bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut worden, terwijl er andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege de overprogrammering.

De gemeente Landerd wil zelf sturen op behoefte en kwaliteit. Recent is in dit kader een bevolkings- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende project- en particuliere woningbouwinitiatieven.

- *Randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven*

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van uittrekken van fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft.

- Matrix en voorwaarden

Voor een eerste afweging van bouwmogelijkheden op een locatie binnen een kern of in het buitengebied is een matrix samengesteld. De voornoemde beleidsvelden zijn uitgewerkt voor een tiental te onderscheiden functies, variërend van bijvoorbeeld wonen tot agrarische bedrijvigheid tot horeca. Deze functies zijn in de matrix opgenomen.

De onderhavige locatie, achter de Kerkstraat 85, is in de structuurvisie gelegen binnen de kern Zeeland aan een zogenoemd 'gemengd lint', deelgebied 2.



Afbeelding 08: uitsnede SV Landerd 2013 en

	Kernen				Landelijk Gebied			
	Centrum	Gemengd lint	Woonbuurt	Bedrijventerren	Bebouwingsconcentraties	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij	Bos en natuurgebied
Wonen	Green	Green	Green	Red	Green	Yellow	Yellow	Red
Maatschappelijke voorzieningen	Green	Green	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Commerciële voorzieningen	Green	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Bedrijvigheid	Red	Yellow	Red	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Veehouderijen	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Overige agrarische bedrijven	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green	Green	Red
Agrarisch vermaatschappelijk bedrijvigheid	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green	Green	Red
Verbijf/recreatie	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Dagrecreatie	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red
Horeca	Green	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red

Matrix uit SV Landerd 2013

Het beleid in de gemengde linten is erop gericht om de karakteristieke menging van functies te handhaven. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien is er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Kenmerkende voorbeelden zijn een transportbedrijf of een bouwbedrijf. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Er is sprake van grondgebonden woningen;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; Wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".

Conclusie: In beginsel is het voorliggende initiatief op onderhavige locatie niet in strijd met de gestelde uitgangspunten uit de Structuurvisie 2013.

2.3.2 Integrale afweging woningbouw

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks woningbouwafspraken over zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen mogen bouwen) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering bestaande voorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormt de prognose van de Provincie het uitgangspunt. Jaarlijks stelt de Provincie de kwantitatieve opgave per gemeente bij. Voor Landerd betekent dit dat tot en met 2022 415 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. De gemeente wil een sterke regie gaan voeren bij het prioriteren van woningbouwplannen. In dit kader heeft de gemeente adviesbureau Companen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte (Companen, 26 april 2013). Mede op basis van dit onderzoek heeft de gemeenteraad op 20 juni 2013 een integrale afweging gemaakt van het woningbouwprogramma. Voorliggend initiatief is daarbij als positief beoordeeld. Het initiatief wordt zowel kwantitatief als kwalitatief passend geacht binnen de gemeentelijke woningbouwopgave.

2.3.3 Bomenverordening

Vorig jaar is de 'Bomenverordening gemeente Landerd 2012' aangepast en gewijzigd. De gewijzigde Bomenverordening is op 31 juli 2013 inwerking gesteld.

Binnen het plangebied komen, in de zin van het in de verordening gestelde, geen bomen of groenopstanden voor die beschermd dienen te worden.

Ook op de bijbehorende 'Bomenkaart gemeente Landerd' van de verordening zijn ter plaatse van de planlocatie geen beschermde groenelementen aangeduid.

Op het planterrein staan een drietal (uitheemse-) sparren en ter afscheiding van de rijbak is een laag- en gesloten hakbos(-je) aanwezig. Voor het kappen van de nu voorkomende groenopstanden zal na het verlenen van de bouwtitel een rooi- en kapvergunning worden aangevraagd.



Afbeeldingen 09: Groenbeplantingen nabij de rijbak gezien vanuit het westen

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Zeeland is een dorp dat behoort tot de gemeente Landerd en is in de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen op de geïsoleerde hogere zandgronden ten oosten van de zandrug tussen Boekel en Oss. In 1376 werd in Zeeland een kapel gesticht, die gewijd was aan St. Cornelis. Deze stond op de plek van de huidige kerk, eromheen waren voornamelijk boerderijen gesitueerd. Rond 1860 bestond de bebouwing uit een onafgebroken lint, bestaande uit circa 70 boerderijen, huizen en andere bebouwing, langs beide zijde van de Kerkstraat tussen de huidige Oude Molenstraat en in de Kleine Graspeel. Tevens werden in deze periode een aantal voorzieningen gerealiseerd in Zeeland, zoals een gemeentehuis, postkantoor en een school.

Ten gevolge van oorlogsverwoestingen werden tussen 1940 en 1942 enkele uitbreidingen binnen de kom van Zeeland gerealiseerd. Hierdoor kreeg Zeeland haaks op de Kerkstraat enkele bebouwde straten. Tot dan toe vonden de uitbreidingen van de kern voornamelijk plaats door middel van verdichting en verlenging van de lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog is het proces van verdichting van de bebouwing aan de Kerkstraat voortgeschreden.

3.2 Bestaande situatie

De gemeente Landerd telde per 1 januari 2013 15.224 inwoners. 6.496 inwoners van de gemeente Landerd woonden per 01-01-2013 in de kern Zeeland.

Het plangebied valt binnen de bestaande bebouwde kom van de kern Zeeland en is een inbreidingslocatie. Het plangebied is gelegen tussen nieuwbouwwijk Repelakker en de Kerkstraat. De route Kerkstraat - Udenseweg vormt als dorpsas de belangrijkste, interne ontsluitingsroute van de kom van Zeeland. De genoemde dorpsas Kerkstraat vormt tezamen met de Puttelaar en de Brand tevens het historische dorpslint van Zeeland, met gemengde, dorpse functies. Ten oosten en ten westen van de dorpsas liggen de uitbreidingsgebieden met een overwegende woonfunctie.



Afbeelding 10: Impressie omgeving plangebied met paardendressuurbak

Hoofdstuk 4. Planomschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het programma en de belangrijkste doelstellingen voor de onderhavige locatie omschreven. In het tweede deel van dit hoofdstuk komt een uitgebreide omschrijving van het ontwerpplan aan de orde gesteld.

4.2 Woningbouwprogramma

De sloop van de opstallen op het perceel schiept de ruimte voor de bouw van 2 woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. De opstallen op het plangebied worden gesloopt. In totaal zullen 2 woningen aan het woningbestand van de gemeente worden toegevoegd. Per nieuwe woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. De toevoeging met 2 woningen past binnen het recent vastgestelde gemeentelijk woningbouwbeleid.

4.3 Voorzieningen

Binnen het plangebied zijn momenteel geen voorzieningen aanwezig en ook in de toekomstige situatie zullen zich geen voorzieningen op de locatie bevinden. Op korte afstand van de locatie liggen een supermarkt en enkele winkels.

4.4 Bedrijvigheid

In de huidige situatie is binnen het plangebied een opslagloods en paardenstal gelegen. Het planvoornemen voorziet echter in de sloop van deze opstallen, waardoor in de toekomstige situatie geen bedrijvigheid meer aanwezig zal zijn. Aangrenzend aan het plangebied zijn geen bedrijven gelegen.

4.5 Verkeer

Een relevante verkeersfunctie komt ter plaatse niet voor. De 2 woningen zullen via een oprit tussen de bestaande woningen, aan de Kerkstraat 85 en 89, worden ontsloten op de Kerkstraat. De verkeersaantrekkende werking van de functies binnen het plangebied zal daardoor niet significant toenemen. Gezien het woonkarakter van de omgeving en de beperkte toename van het verkeer is dit verkeerskundig aanvaardbaar.

4.6 Waterhuishouding

Momenteel zijn geen wateroppervlakten aanwezig binnen het plangebied. De waterhuishoudkundige situatie zal als gevolg van de sloop van de opstallen en het verdwijnen van gesloten verhardingen verbeteren.

4.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Landerd heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.



Afbeelding 11: Te slopen opstallen binnen het plangebied

4.8 Toelichting op het plan

4.8.1 Ruimtelijk uitgangspunt

Het plangebied is in totaal ca. 1570 m² groot. In de nieuwe situatie wordt het plangebied in twee delen gesplitst. Beide percelen hebben dan een perceeloppervlakte van ca. 785 m².

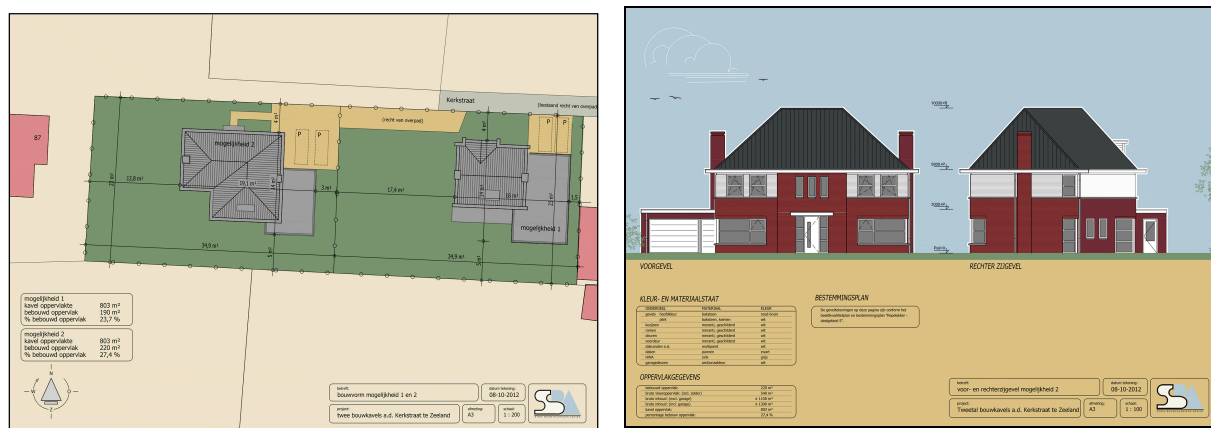
4.8.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De sloop van de opstallen op het perceel scheidt de ruimte voor de bouw van de 2 nieuwe woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. De nieuwe woningen worden met de voorgevel gericht op de ontsluitingsweg vanuit de Kerkstraat. De woningen liggen op dezelfde rooilijn op circa 4 meter van de ontsluitingsweg af. De woning sluit wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aan bij de bestaande woningen in de omgeving. De woning wordt daartoe opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag, afgedekt met kap en uitgevoerd in een eenvoudige boerderijstijl.

Bij de woning mag tot ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Deze bijgebouwen worden achter de woning gepositioneerd. De nieuwe woonkavels worden landschappelijk ingepast, waarbij de aanleg van groen plaatsvindt in de vorm van inheemse bomen, struiken, hagen en gras. Bovendien vindt er door de aanleg van diverse groenelementen een verdere afscherming van de omgeving plaats. De privacy van de nieuwe woning is door de ligging op voldoende afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding.

4.8.3 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige- en planologische uitgangspunten zijn vertaald naar een eerste inrichtingsschets (zie afbeelding hieronder). Deze schets laat de positionering van de nieuwe woningen, de bijgebouwen en de aan te leggen groenelementen zien.



Afbeelding 12: Stedenbouwkundig- en architectonisch beeld nabij Kerkstraat 85

4.8.4 Advies stedenbouw en beeldkwaliteit

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe woning wordt, gezien de kleinschaligheid van de ingreep, geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op 08 oktober 2012 is door Strik Bouwtechnisch Advies een architectonisch studieplan voor de locatie ter beoordeling aan de dorpsbouwmeester voorgelegd.

Het gewenste ruimtelijke streefbeeld wordt, op grond van het advies van de dorpsbouwmeester van 25 oktober 2012, derhalve in deze paragraaf kort toegelicht. Er wordt qua schaal, vormgeving, maatvoering en kleur geadviseerd met het project aansluiting te zoeken bij de uitgangspunten van het aanliggende bestemmingsplan 'Repelakker', deelgebied 5. Met betrekking tot de afstand tot de achterste perceelsgrenzen wordt geadviseerd een afstand van 8 meter aan te houden.

Het studieplan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen in een dorps- en landelijke setting, vormgegeven door een landelijke architectuur. De woningen liggen op een ruime kavel met een maximale inhoud van 750 m³. Aansluitend bij de omliggende woonbestemmingen, zal de goothoogte maximaal 7 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 11 meter. De bijgebouwen (ten hoogste 100 m²) sluiten wat betreft architectuur aan bij de uitstraling van de woningen en hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Wat betreft materiaalgebruik wordt gekozen voor natuurlijke materialen zoals, bakstenen gevels en een met keramische dakpannen of een met riet afgedekt zadeldak.

Het hoofdgebouw wordt met de voorgevel en de nokrichting parallel aan de ontsluitingsweg gepositioneerd. De bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

Op de kavelgrenzen wordt gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige, groene, levende afscheidingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Gesloten en gemetselde erfafscheidingen worden niet toegepast. Het voorgelegde architectonisch studieplan voldoet aan het advies van de dorpsbouwmeester. Het advies is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.8.5 Bebouwingsstructuur

Het planvoornemen draagt bij aan het verder uitbouwen van de kwaliteiten van de aangrenzende nieuwbouwwijk Repelakker. In ruimtelijke opzicht ongewenste en hindergevend elementen zoals de met asbest golfplaten bedekte opstallen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 2 woning terug, die wat betreft maatvoering en vormgeving goed aansluit bij de kleinschalige structuur ter plaatse. De woning is gepositioneerd op ruime kavels. Ter ondersteuning van de bebouwingsstructuur wordt structurerend en ondersteunend groen aangelegd op het perceel. Hierdoor vindt een landschappelijke inpassing plaats en treedt een sterke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De structuur van de bebouwingsconcentratie als geheel wordt hierdoor sterk verbeterd.

4.8.6 Ontsluiting en parkeren

De weg waaraan het plangebied is gelegen, betreft een doodlopende weg die toegang geeft tot 2 woonadressen aan de Kerkstraat 87 en 87A. Dit is een privéweg die op zijn beurt weer uitkomt op de Kerkstraat. Deze privéweg is eigendom van de woonadressen Kerkstraat 87 en 89. Er is een zakelijk recht van overweg gevestigd/verleend ten einde te regelen dat de 2 nieuwe woonpercelen per auto bereikbaar zijn voor de toekomstige eigenaren. Er worden dan in totaal 4 woning via deze weg op de Kerkstraat ontsloten. De Kerkstraat is de doorgaande weg door de dorpskern van Zeeland. De woningbouw zal leiden tot een geringe extra verkeersaanpakking. De invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse wordt daardoor verwaarloosbaar klein geacht. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Op elk privé erf wordt, al dan niet overdekt, een parkeervoorziening voor ten minste 2 motorvoertuigen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. Hiervoor biedt het perceel voldoende ruimte.

4.8.7 Erfafscheidingen

Aan de straatzijde moet het erf worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Steen- of metaalachtige erfafscheidingen zijn, gelegen aan de weg zijn niet toegestaan. Het natuurlijke- of een kunstmatige hoogteverschil op de bestaande kavels kan aanleiding zijn tot het ontstaan van natuurlijke begrenzingen tussen buitenterrassen en de tuin.

Door de aanplant van bosschages ontstaan natuurlijk beschutte plekken waarbij de bebouwing gedeeltelijk opgaat in het groen. Hinderlijke inkijk bij de woningen wordt hierdoor voorkomen.

4.8.8 Water

Het infiltreren (bij hevige regenbuien) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin. De percelen hebben voldoende ruimte voor de berging of infiltratie van het hemelwater. Afhankelijk van de bodemgeschiktheid kan een natuurlijke vijver of een wadi worden aangelegd. Natuurlijke infiltratie is eveneens mogelijk bij toepassing van een dakgootloze bouwwerken.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

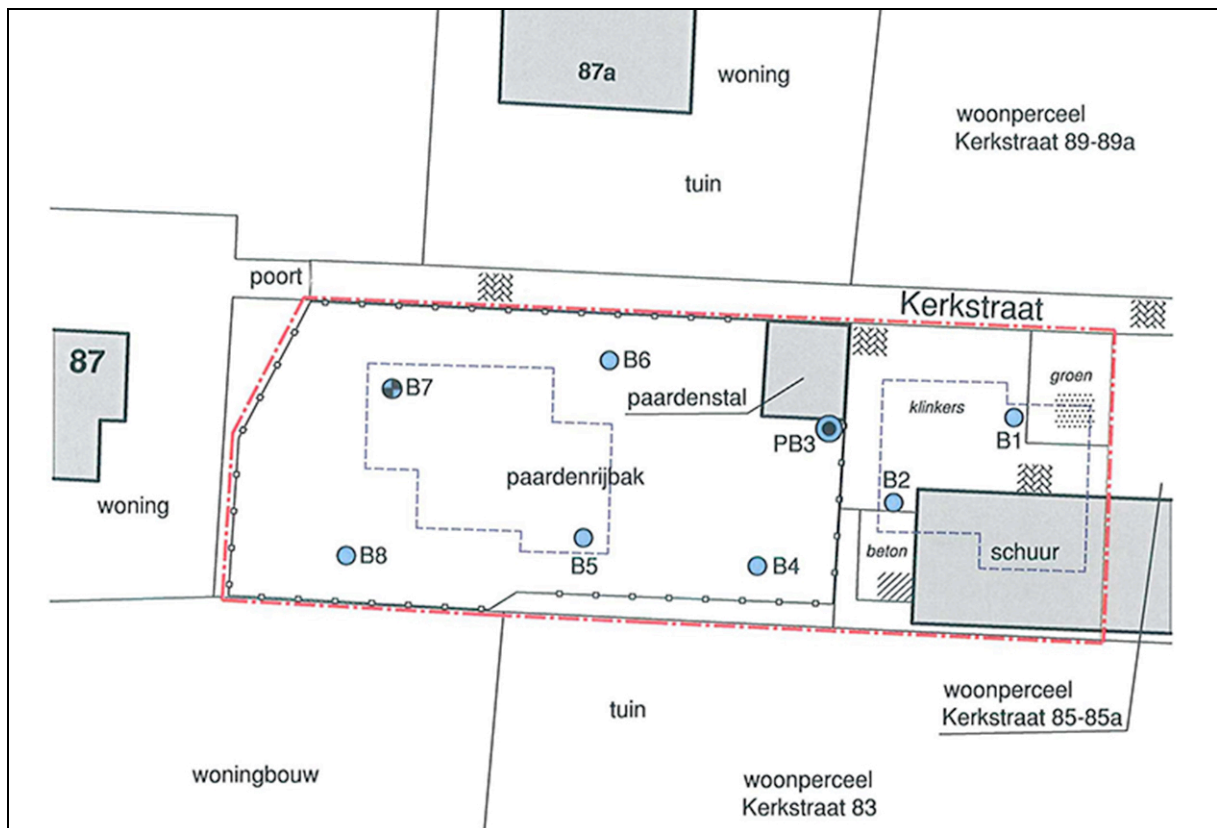
5.1 Inleiding milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Bodem en grondwater

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het plangebied is niet gelegen in een bodem- of grondwaterbeschermingsgebied.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van huidige opstallen, waarvoor ter compensatie 2 woningen wordt opgericht op de vrijgekomen ruimte. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Hiermee dient aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater ter plekke niet verontreinigd zijn en de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik.



Afbeelding 13: bestaand gebruik van de locatie

Een dergelijk onderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de stallen, wanneer de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt aangevraagd. Het thans uitvoeren van het bodemonderzoek wordt bemoeilijkt doordat het bouwvlak van de nieuwe woningen gedeeltelijk onder de bestaande stallen ligt. Daarnaast wordt daarmee bereikt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning te zijner tijd een actueel onderzoek kan worden gevoegd.

Door Van Oort Bodemonderzoek BV is in december 2012 is nochtans een verkennend onderzoek verricht. Het rapport is bekend onder projectnummer: Ker.345012. Op basis van de onderzoeksgegevens zijn er geen belemmeringen tot de bouw van de woningen.

5.3 Geluid

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Concreet gaat het om het wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In de gemeente Landerd bevinden zich geen spoorwegen en tevens geen zoneringsplichtige inrichtingen. Daarom is alleen het wegverkeerslawaai relevant.

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Een geluidszone wordt in artikel 74 van de Wet Geluidshinder vastgesteld. Een geluidszone strekt zich uit langs beide zijden van de weg, gerekend vanaf de weg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De ruimte boven en onder de weg behoort tot de geluidszone. Aan het einde van de weg loopt de zone nog door met de breedte van de zone in het verlengde van de weg. Wegen die als woonerf zijn aangeduid, en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen geluidszone.

5.3.1 Samenvatting en analyse geluid

In opdracht van Makelaardij en taxatiebureau van Casteren uit Schaijk is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor het oprichten van een 2-tal woningen gelegen aan de Kerkstraat te Zeeland, gemeente Landerd. Het rapport is bekend onder: no. 2597ao0313, datum: 15 oktober 2013. De woningen zijn gelegen buiten de geluidszone van de Kerkstraat en de Bergmaas. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat bepaald te worden en is derhalve een berekening uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Het geluidniveau op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt zonder maatregelen ten hoogste 48 dB inclusief Art 110g van de Wet geluidhinder. Conform het Bouwbesluit moet aan een binnenwaarde van 33 dB worden voldaan om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Hierbij wordt met het Bouwbesluit ervan uitgegaan dat de specifieke gevelwering GAk ten minste 20 dB bedraagt ten opzichte van een vast te stellen hogere waarde. De geluidsbelasting inclusief art 110 g bedraagt ten hoogste 48 dB.



Afbeelding 14: Overzicht situatie Kerkstraat 85 e.o. Zeeland

Bron: BAG-viewer

De binnenwaarde van 33 dB wordt in dit geval niet overschreden waardoor in voldoende mate verondersteld kan worden dat aan het vereiste binnengeluidsniveau kan worden voldaan.

Te meer omdat geen hogere waarde vereist is. Ten aanzien van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidskwaliteit vastgesteld. Ten aanzien van het verblijf in de tuin dan wel terras rond woningen kan verondersteld worden dat aldaar een overwegend "Goede" milieukwaliteit heerst.

5.3.2 Conclusie geluid

- Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de Kerkstraat als de Bergmaas. Ter plaatse van de te ontwikkelen woning voldoet de geluidbelasting (inclusief artikel 110g) ten gevolge van de omliggende wegen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is niet benodigd.

- Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GAK) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd. Dit ten opzichte van de vast te stellen Hogere waarde. Bij de woningen bedraagt de geluidbelasting maximaal 48 dB waardoor verondersteld kan worden dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden.

- Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat ter hoogte van de woningen een overwegend goede milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid. Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

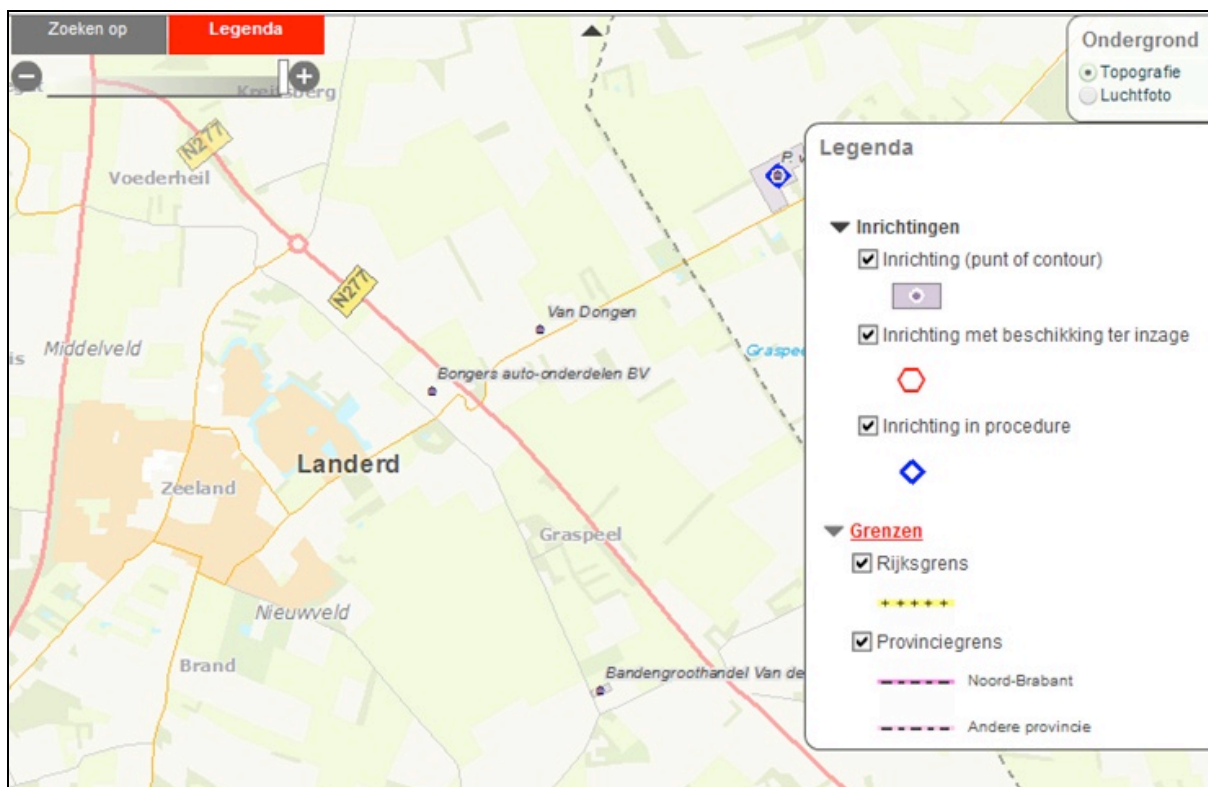
Gelet op de te verwachten en berekende gevelbelasting (<48dBa = voorkeurswaarde) voor de nieuwbouw als gevolg van het wegverkeerslawaai (Kerkstraat en Bergmaas) kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van het Bouwbesluit wordt voldaan aan de binnenwaarde van een woning 33 dB. Uitgaande van de geluidwering van een standaard buitengevel die aan het Bouwbesluit voldoet.

Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

5.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.



Afbeelding 15: Uitsnede Milieuvergunningenkaart van de Provincie Noord-Brabant

Het onderhavige planvoorstel bevat geen milieubelastende activiteiten en is derhalve niet van invloed op de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Het plangebied ligt derhalve niet binnen richtafstanden van bedrijven. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

5.5 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

De te realiseren gebouwen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij(Wgv). Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van genoemde locatie redelijk is. In de nabijheid van de betreffende locatie zijn geen veehouderijen gelegen waar zogenaamde "vaste afstandsdieren" worden gehouden. Voorts wordt de betreffende locatie omringd door overige geurgevoelige objecten zodat deze geen extra belemmering kan vormen voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geuremissiefactor.

Derhalve vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM10 of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien 2 nieuwe woningen worden opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.7 Externe veiligheid

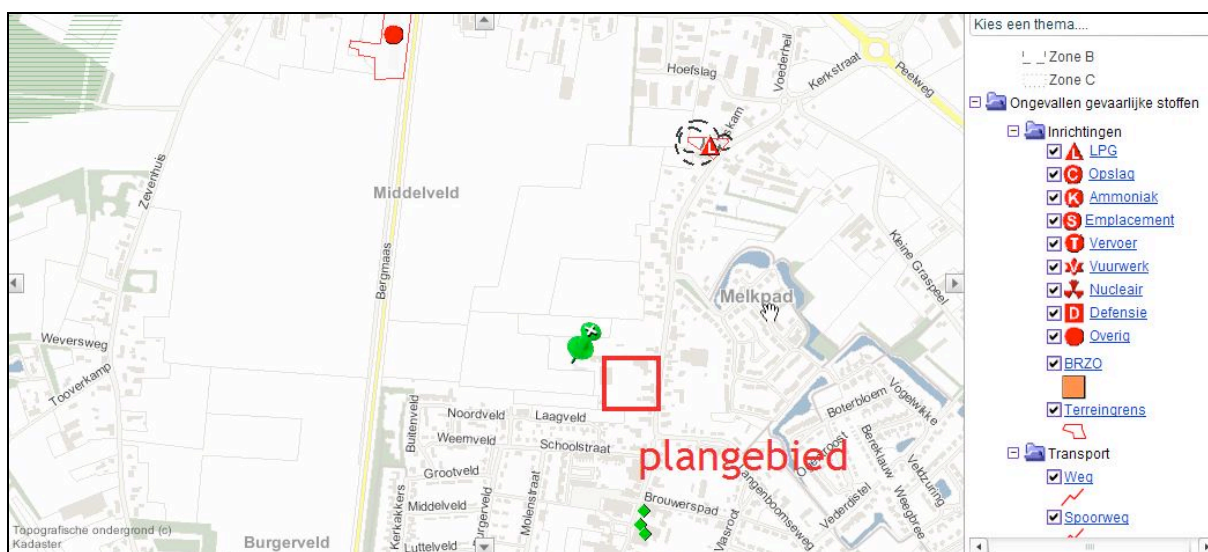
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Landerd en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In de kern Zeeland is een verkooppunt van LPG aanwezig (Willemsen, Kerkstraat 117). Deze inrichting kent een risicocontour van 25 meter. Tevens moet binnen een contour van 150 meter (zie uitsnede risicokaart) het groepsrisico berekend worden.

De afstand vanaf het vulpunt tot aan de grens van het plangebied meet ruim 450 meter. Derhalve vormt het LPG vulstation geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes (zowel de Bergmaas als de N277 aan de oostzijde niet) voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

De risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen overlappen het plangebied niet. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaartkaart met BEVI-inrichting (LPG-vulpunt) met schematische ligging plangebied

5.8 Waterhuishouding

5.8.1 Beleid Watertoets

Door G&O-consult uit De Rips is voor de planlocatie een watertoets uitgevoerd. Het onderzoek is op 30 november 2012 uitgevoerd en is bekend onder rapportnummer: 2597wp0112.

Het gemeentelijk Waterplan en het waterbeleid van het Waterschap Aa en Maas vormen de uitgangspunten voor de planlocatie. Het gemeentelijk waterplan verwoordt de gemeenschappelijke visie, uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen voor "Water in Landerd". Het is de lokale vertaling van het nationale en provinciale waterbeleid. Het waterplan is een middel om een betere afstemming te realiseren in de samenwerking tussen de waterpartners die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het waterbeheer in het bebouwd gebied en is daarmee de basis voor een duurzaam waterbeheer binnen de gemeentegrenzen. In dit waterplan zijn de wateraspecten beschouwd aan de hand van een zestal thema's:

- Veiligheid;
- Volksgezondheid;
- Voldoende water;
- Schoon natuurlijk water;
- Gebruik en beleving;
- Communicatie en samenwerking

Voor elk thema is een streefbeeld voor 2030 geformuleerd. De beleidsdoelen geformuleerd voor het thema waarop deze toets toe ziet zijn als volgt:

- Nieuw bouw of herinrichting dient gericht te zijn op afkoppelen van hemelwater;
- Waar conform bijlage 5 infiltratie mogelijk is dient dit plaats te vinden;
- Indien infiltratie niet mogelijk is dan dient voldoende waterberging aanwezig te zijn om een versnelde afvoer te voorkomen;
- Voor gebieden die afgekoppeld zijn is geen sprake van een wateropgave.

Het beleid van het Waterschap voorziet dat klimaat en maatschappij veranderen momenteel snel. Om hier ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk hebben we bepaald welke maatregelen we moeten uitvoeren om onze gemeenschappelijke ambities waar te maken. Omdat niet alles in een keer gedaan kan worden, moeten keuzes gemaakt worden: Wat doen we nu en wat doen we later? In het Waterbeheerplan 2010-2015 staan de activiteiten die het waterschap gaat uitvoeren. Dit plan is afgestemd met het Provinciaal water plan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de KRW is opgesteld. In het waterbeheersplan is aandacht besteed aan "Water als ordenend principe". Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient het aspect water als ordenend principe evenwichtig meegenomen te worden in de besluitvorming. Het waterschap adviseert initiatiefnemers van ruimtelijke plannen hierover door middel van de watertoets. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder plannen voor nieuwbouw, hanteert het Waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water ten behoeve van de watertoets. Hierbij dient aan een achttal aspecten nadere invulling gegeven te worden. In onderstaande opsomming worden deze beleidsuitgangspunten besproken.

Uitgangspunten watertoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek "die hoog en droog genoeg" is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water" erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

6. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn “waterschapsbelangen” met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

5.8.2 Conclusie Watertoets

Het voorliggende initiatief – de te realiseren van 2 nieuwe woning aan de Kerkstraat 85 te Zeeland – en de sloop van de aanwezige bebouwing kan vanuit integraal hydrologisch perspectief en in overeenstemming met de in het projectprofiel gegeven omschrijving ondersteund worden.

Overwogen is dat het project:

- in hydrologisch opzicht, in het bijzonder gezien de passende situering, in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- op basis van gebiedsspecifieke ervaring van de gemeente bodemkundig beperkingen kent waardoor infiltratie mogelijkheden beperkt worden;
- op basis van de gebiedsspecifieke ervaring van de gemeente een grondwaterstand kent waardoor infiltratie mogelijkheden beperkt zijn en mogelijk tot problemen kunnen leiden;
- gelegen is in een gebied waar op termijn een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd waardoor ontkoppeling plaatsvindt;
- past binnen de geldende hydrologische beleidsuitgangspunten en – doelstellingen;
- vanuit hydrologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft;
- extra kosten kent indien infiltratie toegepast wordt in combinatie met de afvoer van vuilwater naar het gemeentelijk riool;
- de voorkeur kent om zowel het afvalwater als het regenwater via een gescheiden rioolstelsel aan te bieden ter hoogte van de gemeentelijke riolering.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Aan de gestelde hydrologische eisen kan worden voldaan.

Inmiddels is de watertoets door het Waterschap Aa en Maas positief beoordeeld. De beoordeling is als bijlage opgenomen.

5.9 Waarden

5.9.1 Natuurwaarden

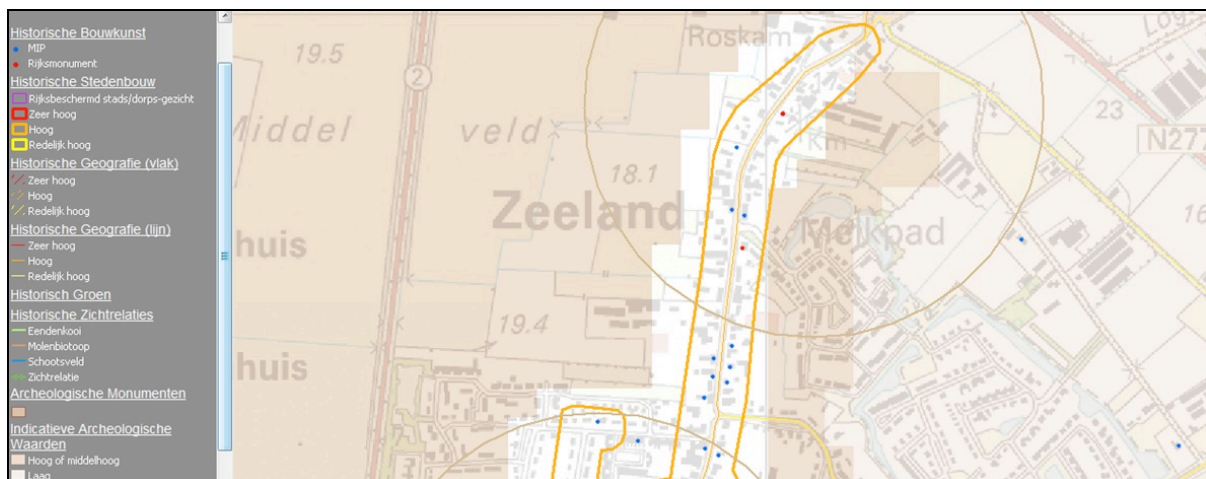
De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In het plangebied en in de nabije omgeving van het

plangebied zijn geen EHS-gebieden of Natura 2000-gebieden gelegen. Aangezien het plangebied grotendeels bestaat uit een paardendressuurbak dan wel verhard/bebouwd is, mag worden aangenomen dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het de bouw diverse nieuwbouwwoningen geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten. Evenwel bestaat de kans dat in de te slopen stallen vleermuizen of uilen aanwezig zijn. Hiernaar dient een inspectie plaats te vinden alvorens de sloopactiviteiten daadwerkelijk worden uitgevoerd. De inspectie zal uitgevoerd moeten zijn voordat tot sloop van de opstallen kan worden overgegaan.

5.9.2 Archeologie en cultuurhistorie

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen archeologische waarden volwaardig te zijn meegewogen in ruimtelijke plannen. Gemeenten zijn hierbij het bevoegde gezag. De bescherming van archeologische waarden dient gewaarborgd te zijn via de gemeentelijke bestemmingsplannen. Gemeente Landerd heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 opdracht verleend een onderzoek te doen naar de archeologische waarden binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in: "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd. (RAAP-rapport 2214)". Dit is een rapport met een reeks kaarten, waaronder een archeologische waarden en verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft dit rapport op 19 april 2011 vastgesteld. De gemeente Landerd heeft het rapport uitgewerkt tot een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is op 23 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd.

Het plangebied is op basis van bovenstaand onderzoek aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierdoor bestaat normaal gesproken een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. De grond is echter tijdens het uitgraven van de paardendressuurbak dermate geroerd, dat eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse reeds verloren zijn gegaan. De paardendressuurbak is tot de witte zandlaag uitgegraven op een diepte van 1,20 meter. Hierop is een nieuwe zandlaag met drainage aangebracht. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw en leidingen zullen niet dieper gaan dan 1 meter. Indien 1 of beide woningen onderkeldert worden dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 17: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Elders op het terrein bestaat wel nog steeds een hoge kans op het aantreffen van archeologisch materiaal. Hier is archeologisch onderzoek vereist indien het te bebouwen oppervlak 100 m² of meer omvat. De nieuwe woningen met bijgebouw worden gerealiseerd ter plaatse van de paardendressuurbak. Voor 1 woning geldt dat deze ten hoogste 70 m² daarbuiten komt te liggen. Aangezien dit oppervlak minder bedraagt dan 100 m², wordt het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

De bebouwingsstructuur aan de Kerkstraat is als een hoog waardevolle stedenbouwkundige structuur geïnventariseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Binnen het plangebied zelf is geen archeologisch monument aanwezig, waardoor waardevolle archeologische waarden niet worden geschaad. De Kerkstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Geconcludeerd mag worden dat de sloop van de opstallen en de bouw van 2 nieuwe woningen geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving daarvan veroorzaken.

5.9.3 Molenbiotoop

Op enige afstand zijn aan de Kerkstraat 2 monumenten aanwezig, waaronder een molen met een molenbiotoop. Opvallend is dat bijna de gehele kern Zeeland behoort tot een molenbiotoop. Molenbiotopen zijn cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone verdient met de nodige zorg te worden ingericht. Bouwhoogtes dienen afgestemd te zijn op de molenbiotoop. Hiervoor zijn specifieke richtlijnen opgesteld, die zijn meegenomen in de planvorming.

Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft geen bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De molen aan de Kerkstraat 122 staat op een verhoging en is dus van verre zichtbaar. De inrichting van de zone binnen de molenbiotopen dient zeer zorgvuldig te geschieden met aandacht voor zowel zicht als windtoetreding.

Voorkeur heeft het om de nieuwe bebouwing niet hoger te laten zijn dan de bestaande bebouwing in de molenbiotoop.

5.10 Mer- beoordeling

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage is de realisatie van 2 woningen niet MER- (beoordelings-) plichtig. Gelet op hetgeen in de voorgaande paragrafen is aangetoond kan vastgesteld worden dat er geen sprake is van (belangrijke-) nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 6. Handhaving

6.1 Beleidskader

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die gemeente heeft gesteld worden nageleefd. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. Bouw- en Woningtoezicht dient deze situaties aan te geven.

De gemeente Landerd heeft een handhavingsnotitie opgesteld. In deze notitie is een overzicht gegeven van de stand van zaken en de wijze van aanpak van de handhaving in de zin van de geldende voorschriften op het gebied van de ruimtelijke ordening, bouwen en civiel- en cultuurtechniek. De uitgangssituatie voor controle op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De prioritering van handhavingszaken kan in het handhavingsprogramma worden teruggevonden.

Hoofdstuk 7. Juridische aspecten en procedure

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2012) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012" (IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart);
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk (artikel 1) zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2): In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels conform de SVBP2012 opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen (artikel 3): De nieuwe woningen zijn opgenomen in de bestemming Wonen. De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Voorts zijn het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogten opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels is de Anti-dubbeltelregel (artikel 4) opgenomen waarin is bepaald dat de gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig bestemd kunnen worden. Algemene bouwregels (artikel 5) Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 6): In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In Artikel 7, wordt het overgangsrecht geregeld. Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast. In de slotregel, artikel 8, wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

De planherziening is een particulier initiatief. De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin planschade en de kosten voor aanleg, wijziging of herstel van de openbare nutsvoorzieningen op de aanvrager worden doorberekend. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

8.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project kan worden gewaarborgd. Het planvoornemen zal niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Gelet op de beperkte impact van het plan wordt op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening geen inspraak verleend.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

9.2.1 Resultaten vooroverleg

Met haar bericht van 24 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkstraat ong.' te Zeeland.

Met haar bericht, zie bijlage 5, heeft het waterschap Aa en Maas ingestemd met de in de waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen analyse en resultaten.

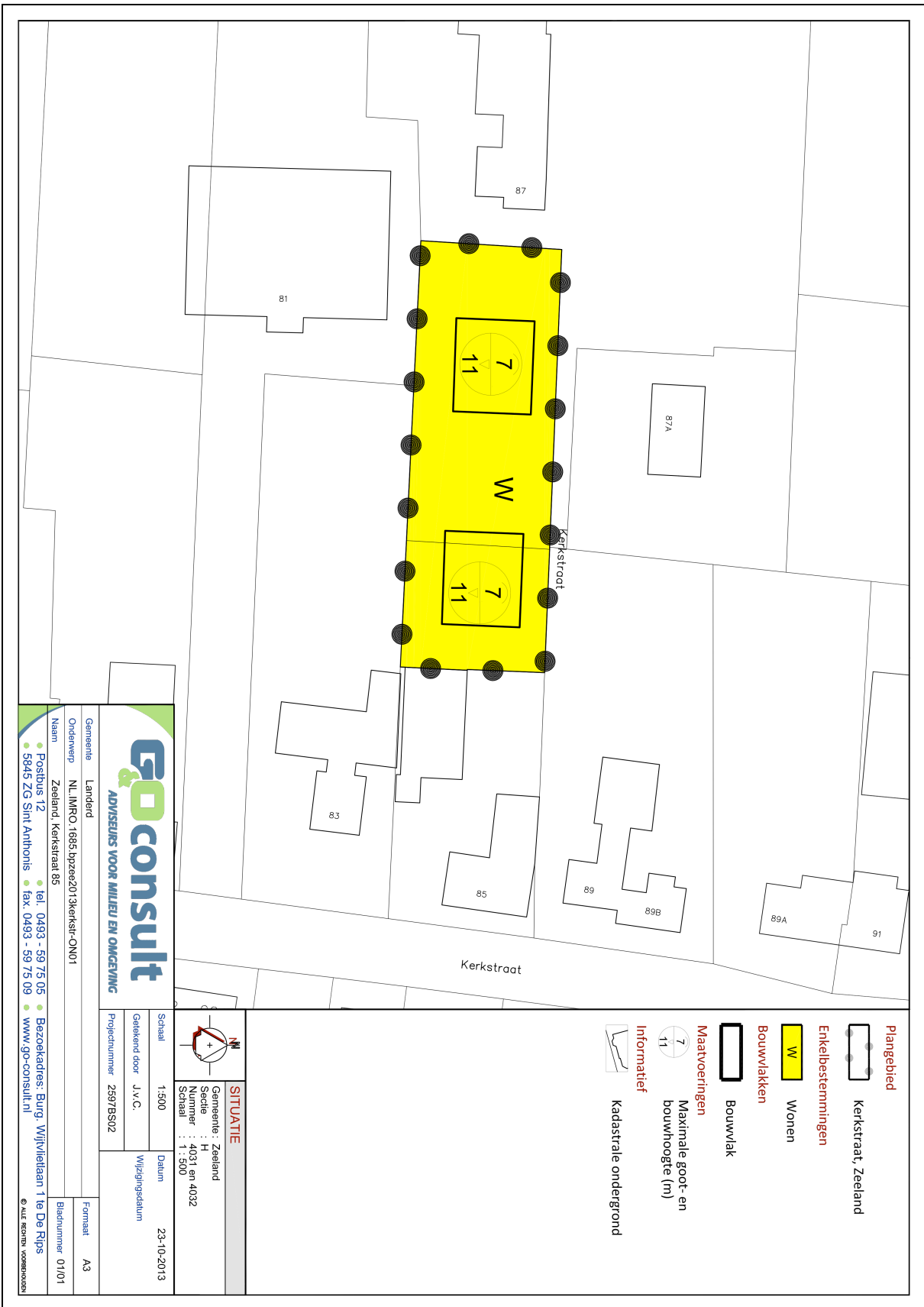
9.3 Zienswijzenprocedure (PM)

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op mededeling gedaan in het plaatselijke blad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Gedurende bovengenoemde periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure zal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Regels

Verbeelding



(Verkleinde versie: verbetering bestemmingsplan 'Kerkstraat ong. Zeeland')

Bijlagen