

GEMEENTE LANDERD

Bestemmingsplan

Kerkstraat 79/79a en Vogelklos ong.,

Zeeland



INHOUD**BLZ**

1. NLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Nationaal beleid.....	7
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid.....	12
4. PLANBESCHRIJVING	15
4.1. Voornemen.....	15
4.2. Verkeer & parkeren	17
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1. Bodem	19
5.2. Geluid	20
5.3. Externe veiligheid	20
5.4. Luchtkwaliteit.....	21
5.5. Geur.....	22
5.6. Milieuzonering	24
5.7. Flora & fauna.....	24
5.8. Archeologie	25
5.9. Waterhuishouding	26
6. JURIDISCH PLAN	30
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	34
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35
8.1. Overleg	35
8.2. Zienswijzen.....	35
8.3. Vaststelling	35

BIJLAGEN 37

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Resultaten watertoets

Bijlage 4: Nota van zienswijzen en wijzigingen.....



Ligging plangebied in groter verband

Bron: <http://maps.google.nl>

1. NLEIDING

1.1. Aanleiding

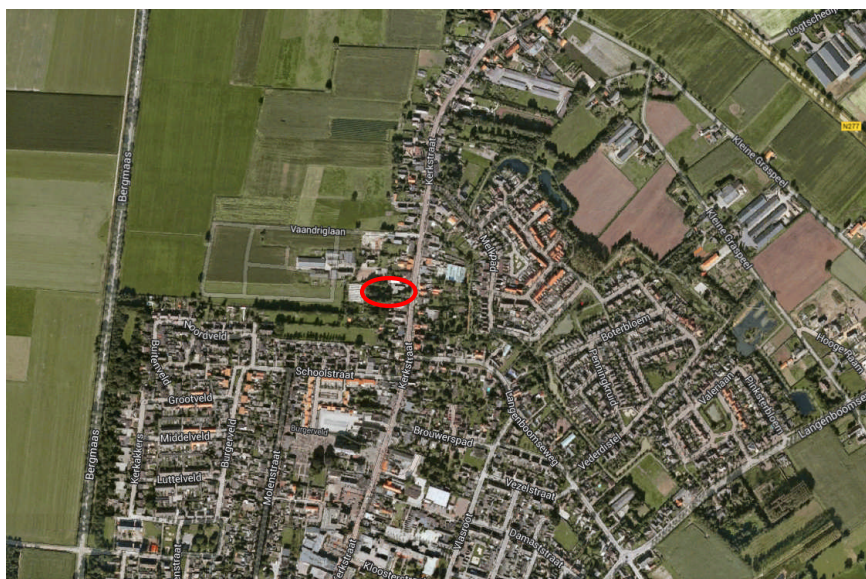
Initiatiefnemer wenst een vervangende woning te realiseren op het perceel Kerkstraat 79/79a in Zeeland.

Het verzoek behelst de verplaatsing van een bestaande woning ter plaatse van Kerkstraat 79a naar de achterzijde van het perceel. De bestaande bebouwing ter plaatse van Kerkstraat 79a zal bij het woonpand van Kerkstraat nr. 79 worden betrokken. Er is dus geen sprake van toevoeging van een extra woning.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, door het gedeeltelijk herzien van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Zeeland, ten noorden van het centrum van de kern. Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande weg, de Kerkstraat, ten oosten van nieuwbouwproject Repelakker.



Globale ligging plangebied (Bron: <http://maps.google.nl>)

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment grotendeels het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2014. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin in beginsel geen ontwikkelingen en nieuwbouwiniciatieven zijn meegenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen, alsmede twee nadere maatvoeringsaanduidingen 'maximale goothoogte 6 meter' en 'maximale bouwhoogte 9 meter'. Hier zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter, waarbij maximaal 50 % van het bouwperceelvlak bebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast geldt een archeologische dubbelbestemming, ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014' met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Ter plaatse van het uiterst westelijk gedeelte van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Repelakker'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2010 onherroepelijk geworden. Het gedeelte van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan heeft de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: Groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en in- en uitritten.



Uitsnede plankaart 'Repelakker' met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zullen de geldende bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Zeeland. Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande weg, de Kerstraat. Deze weg vormt de noordelijke hoofdontsluitingsweg van de kern Zeeland.

Het huidige boerderijpand maakt onderdeel uit van een historisch bebouwingslint, als noordelijke uitloper uit het centrum. In het bebouwingslint bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen, zo ook ten noorden en zuiden van de planlocatie. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een gelijksoortige halfvrijstaand woonboerderijpand. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een vrijstaande bungalowwoning, waarvan de voorgevelrooilijn iets verder van de weg is gelegen.

Ten westen van de planlocatie is de nieuwbouwwijk Repelakker gesitueerd. De planlocatie is gelegen in het verlengde van de Vogelklos. In de nieuwbouwwijk worden fasegewijs 57 nieuwbouwwoningen (in diverse woningtypes) gebouwd. Ongeveer de helft van de woningen is inmiddels in eerdere fases reeds gerealiseerd.



Uitsnede luchtfoto gemeente met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De planlocatie betreft een zeer diepe kavel (ca 85 meter). Ter plaatse van de planlocatie was in het verleden (meer dan 35 jaar geleden) een agrarisch bedrijf gevestigd. Nadat de bedrijfsmatige activiteiten zijn gestaakt is de locatie in gebruik genomen voor woondoeleinden. Het woonboerderijpand betreft een voormalige T-boerderij, die bestaat uit twee half vrijstaande burgerwoningen (nr. 79 en nr. 79a). Het overige gedeelte van het terrein is ingericht en wordt gebruikt als privé tuin en bossage. De noordzijde van het terrein is in gebruik als oprit en verhard met klinkers.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in

gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename aan het aantal woningen. Het betreft slechts de verplaatsing van een bestaande woning. De planlocatie maakt conform de provinciale Verordening Ruimte grotendeels onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het westelijk gedeelte van de planlocatie is gelegen in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Repelakker in 2010 is echter planologisch gezien sprake van 'bestaand bebouwd gebied'. In dit bestemmingsplan heeft immers reeds de afweging plaatsgevonden of in het gebied Repelakker woningbouw met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd mag worden. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen uit de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De provincie wil ten aanzien van de verstedelijking de volgende doelen bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Gezien de ligging van de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied heeft de structuurvisie hiervoor geen consequenties.

Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld.

Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Verander(en)de sturing en rol van de provincie: de provincie zet meer dan voorheen in op het actief aangaan en ondersteunen van allianties en innovatieve financieringsconstructies; Er vindt een verschuiving plaats van aanbod- naar vraag gestuurd beleid (netwerksamenleving);
- Nieuwe financieringsconstructies vanuit de Investeringsagenda;
- Versterkt stedelijk netwerk: de provincie werkt aan een kader voor versterking van de agglomeratiekracht van Brabant;
- Het nieuwe natuurbeleid vraagt om een wijziging van het compensatiebeleid: financiële compensatie wordt gemakkelijker en fysieke compensatie vindt in beginsel plaats binnen de EHS;
- De ondergrond is als provinciaal belang benoemd;
- Het beleid voor een zorgvuldige veehouderij en mestverwerking is conform de besluiten rondom de Transitie naar zorgvuldige veehouderij aangepast.
- Om de verspreiding van glas tegen te gaan wordt voorgesteld uitbreiding van solitaire bedrijven in gemengd landelijk gebied niet langer toe te staan.
- Aanpassing van de uitvoeringsparagrafen, vanwege de gewijzigde sturingsfilosofie en rol van de provincie en daarmee de inzet van instrumenten.

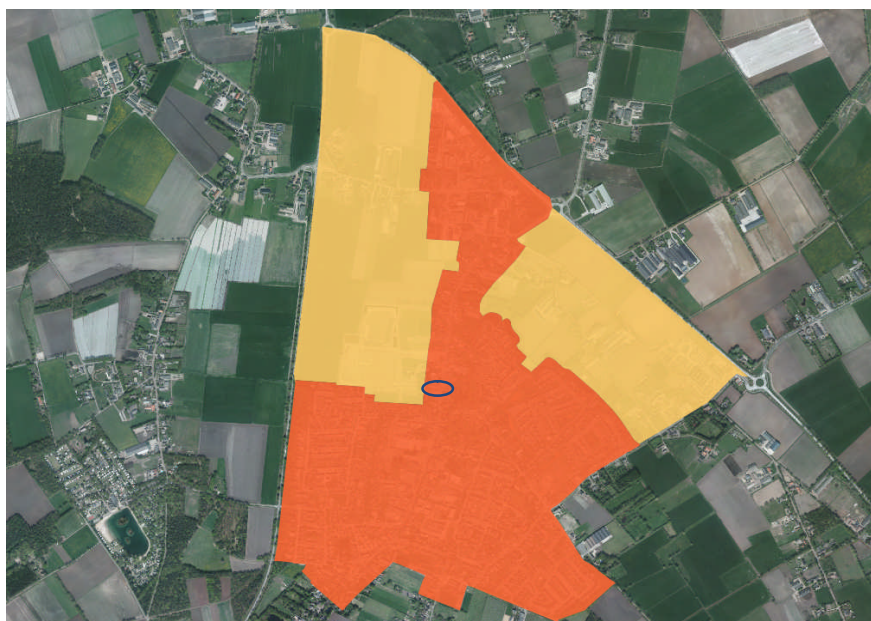
Bovenstaande wijzigingen in de provinciale structuurvisie als gevolg van de vastgestelde partiële herziening 2014 hebben geen gevolgen voor onderhavig plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is grotendeels aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.



Uitsnede Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Voor de kernen in het landelijk gebied betekent dit dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Een klein gedeelte van het plangebied valt binnen het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling – kernen in landelijk gebied'. Eventuele

uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling dienen zich bij uitstek te richten op deze aangeduide zoekgebieden verstedelijking. Hier worden gelet op ruimtelijke kwaliteiten de meest verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden gezien. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Repelakker in 2010 is hier planologisch gezien ook reeds sprake van 'bestaand bebouwd gebied'.

Voor de planlocatie geldt dat het hele plangebied op dit moment reeds een woonbestemming heeft. Er wordt geen extra woning toegevoegd, maar een woning verplaatst.

Samengevat betekent dit dat de voorgenomen ontwikkelingen passend zijn binnen de provinciale verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd

De structuurvisie is op 30 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ruimtelijke ontwikkelingen, die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

De structuurvisie bevat allereerst een visiedeel, waarin de hoofdlijnen van beleid worden beschreven. Dit beleid is geordend in zes beleidsvelden: wonen, voorzieningen, economie, water, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. Deze beleidsvelden zijn nader uitgewerkt voor een tiental te onderscheiden functies, variërend van bijvoorbeeld wonen tot agrarische bedrijvigheid tot horeca. Deze functies zijn vervolgens in een matrix opgenomen, waarbij een onderverdeling is gemaakt naar deelgebied binnen de kernen en het landelijk gebied van de gemeente.

Algemene randvoorwaarden

De gemeente Landerd wil mbt woningbouw sturen op behoefte en kwaliteit. 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.

Gebiedspecifieke uitgangspunten

De planlocatie is hoofdzakelijk gelegen binnen deelgebied 2, een 'gemengd lint'. Het uiterst westelijk gedeelte van het plangebied (ter plaatse van de geprojecteerde openbare parkeervoorziening) maakt

onderdeel uit van deelgebied 5, een 'woonbuurt', zie navolgende afbeelding.



Uitsnede structuurvisie met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Gemengd lint

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. 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".

Woonbuurt

De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;

- 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 meer 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 inzetten op Collectief Particulier Opdrachtegeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Conclusie

Met het voorgenomen initiatief wordt geen extra woning gebouwd, maar een bestaande woning verplaatst. Het initiatief past derhalve binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Er wordt op eigen terrein voorzien in parkeervoorzieningen, daarnaast wordt met het plan tevens voorzien in realisering van een viertal openbare parkeervoorzieningen.

Bomenverordening gemeente Landerd 2012

Op 31 juli 2013 is de gewijzigde gemeentelijke Bomenverordening inwerking gesteld. Ten noorden van het bestaande boerderijpand bevindt zich een monumentale boom, die op basis van deze verordening specifiek beschermd wordt. Het betreft een zogeheten mammoetboom, met een stamdiameter van meer dan 50 cm. Betreffende boom wordt echter met onderhavig voornemen niet aangetast.

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen overige beschermde groenelementen aangeduid.

Overigens dient mogelijk bij realisering van de nieuwe woning nog wel een kapvergunning aangevraagd dienen te worden voor het kappen c.q. rooien van enkele nu voorkomende groenopstanden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Voornemen

Het plan behelst de verplaatsing van een woning aan de Kerkstraat 79a naar de achterzijde van het woonperceel, waarbij de bebouwing van de bestaande woning aan de Kerkstraat 79a wordt betrokken bij de aangebouwde woning aan de Kerkstraat 79. Ter plaatse is na realisering van het voornemen slechts sprake van één vrijstaande burgerwoning.

Oprichting van de te verplaatsen woning als tweedelijns bebouwing ten opzichte van de Kerkstraat is niet gewenst. De kavel is echter tevens gelegen in het verlengde van de straat Vogelklos van het nieuwbouwplan Repelakker.

Door situering van de nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel, aan de kopse kant, in het verlengde van de Vogelklos met dezelfde beeldkwaliteit en maatvoeringen als de woningen aan de Vogelklos (zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan van de Repelakker) ontstaat een afgerond stedenbouwkundig beeld. Daarnaast grenst hiermee de achtertuin van de nieuw te realiseren woning aan de achtertuin van de woning aan de Kerkstraat 79.

De ontsluiting van de nieuwe woning en eventuele garage is gelegen aan de Vogelklos. Hiertoe zal één in- en uitrit van circa 3,5 a 4 meter breed worden gerealiseerd aan de zijde van het perceel Vogelklos. De situering van de inrit zal zodanig zijn dat deze inrit aansluit op de openbare weg en niet op de parkeer- en groenstrook die voor de bestaande woningen aan Vogelklos aanwezig is.

Ter plaatse van de in het bestemmingsplan Repelakker aangeduide groenzone (9 bij 20 meter) zullen conform het door de gemeenteraad goedgekeurde inrichtingsplan (dd. 3 september 2013) een viertal openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

Alhoewel de nieuwbouwlocatie van de op te richten woning geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan Repelakker is ten behoeve van de te hanteren beeldkwaliteitseisen wel aangesloten bij de geldende beeldkwaliteitseisen van het direct aangrenzende deelgebied 5 'Wonen aan het veld' van de nieuwbouwwijk Repelakker, zoals opgenomen in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

In dit deelgebied zijn de woningen ruim van opzet en hebben een grote vrijheid in de architectonische uitwerking. De bebouwing is vrijstaand en georiënteerd op het aangrenzende groene plantsoen.



Uitsnede begrenzing deelgebied 5 "Wonen aan het veld", inclusief situering planlocatie (Bron: Beeldkwaliteitsplan Repelakker, BRO, april 2010)

De woningen liggen vrij van elkaar op een vaste, rooilijn. De hoofdmassa ligt enkele meters vanaf de zijkavelgrens. Dit resulteert een open en ruim beeld. De woningen hebben een traditionele opbouw van ten hoogste twee bouwlagen met een kap. De kaprichting is vrij.



Doorsnede straatprofiel deelgebied 5 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Repelakker, BRO, april 2010)

Alle woningen zijn voorzien van een opstelruimte voor een auto op eigen terrein. Een eventuele garage ligt achter de voorgevellijn van de hoofdmassa. Het garage-/bijgebouw dient te passen bij het ontwerp van de woning.

De gevels worden opgetrokken in baksteen in bruinrode tinten. In het gehele nieuwbouwplan wordt het gebruik van gedeeltelijk gekeimde of gedeeltelijk gestucte gevels in het wit toegepast. De daken zijn voorzien van matte pannen in de kleuren grijs-antraciet of oranje-rood. Dakdoorbraken dienen zoveel mogelijk aan de achterzijde worden geplaatst.

Situering	Rooilijn	- Verspringende rooilijn mogelijk, volgt de weg
	Zijdelingse afstand	- Vrijstaand
	Oriëntatie	- Op het aangrenzend groen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén hoofdbouwmassa - Bijgebouwen passend bij architectuur van hoofdbouwmassa.
	Bouwhoogte	- Maximaal twee bouwlagen met kap.
	Kapvorm	- Hellend dak > 45 graden
	Kaprichting	- Vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig
	Gevelgeleding	- Vrij
	Plasticiteit	- Matig / hoog
Detailering	Materiaalkeuze	- Gevel: vrij - Dak: vrij - Kozijnen: hout - Ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout - Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- Gevel: Baksteen in roodbruin spectrum. (gedeeltelijk) Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur. - Houten gevels toegestaan - Dak: vrij - Kozijnen: lichte kleur
	Detailering	- Combinatie van materialen of kleuren in gevel. (zie materialenstaat) - Dakkapel alleen toegestaan met een platte afdekking - Dakoverstek - Houten boeiboorden, overstekken of andere gevelbetimmeringen in witte kleur. - Erker of bloemkozijn toegestaan. - Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld.
Openbare ruimte	Materiaalkleur	- Gebakken klinkers, grijze betontegels
	Bepanting	-
	Wateropvang	- Afvoeren naar wadi's en open water

Tabel kwaliteitseisen deelgebied 5 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Repelakker, BRO, april 2010)

4.2. Verkeer & parkeren

Voor de 10 geplande woningen aan de Vogelklos zijn in de nabije openbare ruimte 15 parkeerplaatsen gepland. Conform het hiervoor uitgewerkte inrichtingsplan (door het college vastgesteld dd. 3 september 2013) zullen ter plaatse van eerder geprojecteerde openbare groenvoorziening ten westen van de nieuw te bouwen woning 4 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Daarnaast dienen alle kavels op eigen terrein te voorzien in één of twee parkeerplaatsen. Ook voor de nieuwe woning wordt voorzien in realisering van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein, die naast elkaar dienen te worden gerealiseerd.

De bestaande woning aan de Kerkstraat 79 beschikt reeds over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

5.1. Bodem

Er is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek voor het plangebied uitgevoerd d.d. 26 mei 2014. Op dit deelgebied is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV). Het betreffend onderzoek is als bijlage (1) aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond de concentratie zink de achtergrondwaarde overschrijdt. Deze concentratie is echter van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen. Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse wonen grond bestempeld worden.

De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt ook dat in het grondwater enkele concentraties zware metalen (barium en zink) en naftaleen de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. De concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater van de provincie. Deze concentraties kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

Er is geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de herontwikkeling van het perceel en het hiermee gepaarde gaande gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

5.2. Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen.

Hiertoe is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreffend onderzoek is als bijlage (2) aan de toelichting van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

In dit onderzoek is de gevelbelasting berekend ten gevolge van het omliggende weggennet voor het jaar 2014 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat in het jaar 2024, 10 jaar na realisatie, op alle gevels van de nieuw te bouwen woning ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt derhalve geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels noord, zuid en west voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op de gevel oost is de gecumuleerde geluidbelasting 50 dB. Een normale gevel van een woning heeft een minimale geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Een nadere berekening van de geluidwering van de gevel is niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

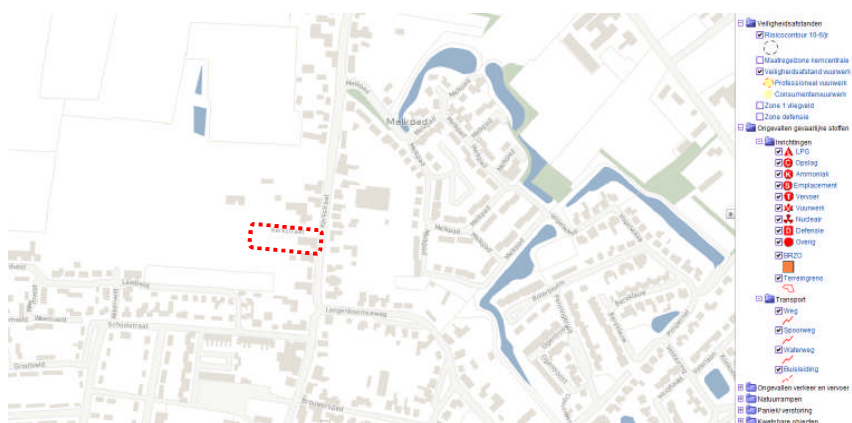
5.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen. Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen buisleidingen in of nabij het gebied waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke

activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met onderhavig voornemen wordt geen extra woning opgericht, maar een bestaande woning verplaatst. Dit betekent dat het plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Geur

Veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten en veehouderijen onderling. Dit is de zogenaamde individuele geurbelasting. Een geurgevoelig object wordt omschreven als:

- een gebouw;
- bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
- blijkens de aard, indeling en inrichting geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

- dat permanent of op een vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Hoewel de nieuwe geurregelgeving regels stelt voor de beoordeling van geurhinder vanwege de *veehouderij*, heeft zij, net zoals de oude systematiek, indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren. Die uitstraling van de geurregelgeving naar de Ruimtelijke Ordening wordt ook wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'.

De te verplaatsen woning naar de Vogelklos dient te worden beschouwd als een geurgevoelig object.

Om bij ontwikkelingen van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en om te voorkomen dat bestaande veehouderijen worden beperkt, mag in het kader van de omgekeerde werking de achtergrondbelasting maximaal 12% bedragen in de bebouwde kom en 20% in het buitengebied. Het gaat hierbij om vestiging van functies, waarbij het van belang is dat deze niet in overbelaste gebieden plaatsvinden.

Uit de afgeronde gemeentelijke geurevaluatie 2011 blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van genoemde planlocatie redelijk is. Nadien is nog een nader onderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting geur in de gemeente Landerd, in het kader van de (aanvulling) plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied. Dit onderzoek is uitgevoerd door CSO Adviesbureau (d.d. 27-02-2013). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt de achtergrondbelasting ter plaatse tussen de 3-6 OU te liggen, waarmee voor de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar (goed) achtergrondbelasting/leefklimaat. Afgelopen 1,5 jaar hebben zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan met betrekking tot een veehouderij, waardoor een actualisatie van berekening van de achtergrondbelasting noodzakelijk zou kunnen zijn.

De locatie is niet gelegen in een bestaande hindercontour van een veehouderij en is ook niet gelegen in de nabijheid van veehouderijen waar zogenaamde vaste afstandsdieren. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op meer dan 500 meter afstand.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving van de planlocatie diverse overige geurgevoelige objecten, zodat de planlocatie geen extra belemmering kan vormen voor de bestaande veehouderijen.

Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van onderhavig initiatief.

5.6. Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied die een relevante milieucontour hebben.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.7. Flora & fauna

Beschermde gebieden

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een aangewezen danwel aangemeld Natura 2000 of EHS-gebied. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op genoemde beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;

- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Locatie

De verplaatsingslocatie is reeds geruime tijd als woonperceel bestemd en in gebruik als tuin. Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsmede rode lijstsoorten) worden derhalve niet verwacht bij realisering van onderhavig initiatief.

Het is zeker niet uit te sluiten dat in de bestaande bomen vogelnesten voorkomen. Voor vogels kan in algemene zin geen ontheffing worden aangevraagd en het is verboden om broedplaatsen te verstoren. Daardoor verdient het aanbeveling de verwijdering van de bomen buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Indien dit niet mogelijk is, dienen alsnog tijdens het broedseizoen de bomen op nesten gecontroleerd te worden, voorafgaand aan het verwijderen van de bomen. Indien nesten aanwezig zijn, dient de verwijdering van de bomen alsnog uitgesteld te worden tot na het broedseizoen.

In het plangebied zijn op dit moment geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van overige beschermde soorten. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dit wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

5.8. Archeologie

In verband met de wijziging van de Monumentenwet 1988 per 1 september 2007 en de implementatie van het Europese verdrag van Malta wil de gemeente de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces.

De gemeente heeft hiertoe haar eigen gemeentelijk archeologie beleid opgesteld, dat op 24 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De planlocatie is conform de gemeentelijke archeologiekaart hoofdzakelijk gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). In deze gebieden geldt in beginsel een onderzoeksplicht bij een verstorings-diepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Het oostelijk gedeelte van de planlocatie, waar de bestaande woning is gesitueerd, is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde (categorie 3). In deze gebieden geldt reeds een onderzoeksplicht bij een verstorings-diepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Er is nog geen concreet bouwplan voorhanden, maar mede gelet op de maximaal toegestane inhoud van de woning, wordt er van uitgegaan dat met realisering van het initiatief niet leidt tot een bodemingreep groter dan 250 m². Indien dit bij realisering ook het geval is, hoeft geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Indien het uiteindelijke bouwplan voorziet in een grotere bodemingreep is vooraf alsnog nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiertoe zijn, conform het gemeentelijk archeologiebeleid, twee dubbelbestemmingen archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplan opgenomen.

5.9. Waterhuishouding

Proces watertoets

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied,

(motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleidskader

Het nationale en provinciale waterbeleid is doorvertaald in het gemeentelijk waterplan, waarin de visie en beleidsuitgangspunten over de gemeentelijke waterhuishouding zijn verwoord. Het waterplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en door het dagelijks bestuur van het waterschap Aan en Maas op 23 januari 2008.

In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van een zestal thema's:

1. Veiligheid
2. Volksgezondheid
3. Voldoende water
4. Schoon / natuurlijk water
5. Gebruik en beleving
6. Communicatie en samenwerking

Voor elk van de thema's is een streefbeeld voor het jaar 2030 geschetst. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, *de wateropgaven*. De wateropgaven zijn concreet uitgewerkt in een projectenplan voor de periode 2007-2011.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient het aspect water als ordenend principe evenwichtig te worden meegenomen in de besluitvorming. Ten aanzien van 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:

- *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;* het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- *Afvoer schoon hemelwater;* Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer; Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem vaak de beste oplossing;
- *Hydrologisch neutraal bouwen;* bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld

hoogste grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;

- *Water als kans;*
de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- *Meervoudig ruimtegebruik;*
omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevraag van water beperkt worden;
- *Voorkomen van vervuiling;*
nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- *Wateroverlastvrij bestemmen;*
de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezicht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Om te kunnen voldoen aan een aantal van bovenstaande uitgangspunten hanteert het Waterschap een norm voor de hemelwaterberging. De huidige bergingsnorm houdt in dat een bui met een herhalingsstijd van 10 jaar + 10 % binnen het plangebied geborgen moet kunnen worden. De berging dient boven de GHG aangelegd te worden. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de verwachte gevolgen zijn van een bui met een herhalingsstijd van 100 jaar + 10%.

Voor het bepalen van de benodigde berging mag een landelijke afvoer gehanteerd worden. Deze is voor het plangebied 0,67 l/s/ha tijdens een T=10 + 10%. Bij een T=100 + 10% mag met een twee keer zo grootte afvoer gerekend worden. De landelijke afvoer is afgelezen van de afvoercoëfficiëntenkaart van het Waterschap.

In het kader van grondwaterneutraal bouwen, zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet mogen wijzigen.

Planlocatie

Grond- en oppervlaktewater

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Zeeland. Het plangebied betreft één smal en langgerekt perceel waarbinnen geen watergangen of overig oppervlaktewater aanwezig zijn. De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt circa 19 meter +NAP. Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,0 m –mv.

Afvoer schoon- en vuilwater

De huidige bebouwing aan de Kerkstraat 79/79a is aangesloten op een conventioneel gescheiden rioolstelsel. Huishoudelijk afvalwater (DWA) en hemelwater worden via hetzelfde systeem afgevoerd.

Het water dat van de daken en de verharding af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water van de nieuwe woning kan in eigen tuin infiltreren. Het vuilwater (DWA) van de nieuwe woning wordt geloosd op het riool van de gemeente Landerd.

Waterberging

De nieuw op te richten woning heeft een oppervlakte van maximaal 225 m². Daarnaast wordt er nog verharding toegevoegd voor de ontsluiting en bijgebouwen. In totaal wordt er ca 325 m² aan verharding in het plangebied aangelegd. Op basis van de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas dient voor onderhavig initiatief 14 m³ in de bodem te worden geïnfiltreerd bij een T=10 + 10% bui.

Duurzaam waterbeheer

Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan, dit om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

Resultaten watertoets

Via www.dewatertoets.nl is een digitale watertoets uitgevoerd voor dit initiatief. Hierin is door het waterschap aangegeven dat het kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten zijn als bijlage (3) gevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het betreft een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de verhardingstoename minder dan 2.000 m² bedraagt. Het plangebied is gelegen buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Bovendien dient bij de realisering van de woning geen gebruik te worden gemaakt van uitloegende bouwmaterialen (bv. zink).

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor realisering van onderhavig initiatief.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding wordt gevormd door een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen “Tuin”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Wonen – Vrijstaand” en “Wonen – Vrijstaand nieuwbouw”. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor de definitie van de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definities zoals deze worden gehanteerd in het bestemmingsplan ‘Kom Schaijk’ alsmede het bestemmingsplan “Kom Zeeland en kom ’t Oventje - 2014” van de gemeente Landerd.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Verder is ook een bepaling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals regenpijpen, luifels, balkons et cetera. Voor het toepassen van de wijze van meten worden deze buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin – (artikel 3)

Dit betreft de privé-voortuin van de bestaande woning aan de Kerkstraat 79 aan de oostzijde van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor Wonen-Vrijstaand bestemde gronden. Oprichting van gebouwen is hier niet toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen en overkappingen en carports worden opgericht, mits ze minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die de bouw van erkers, balkons en luifels mogelijk maakt.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

Betreffende gronden zijn bestemd voor de realisatie van 4 (openbare) parkeerplaatsen conform het door het college vastgestelde inrichtingsplan, en realisering van één in- en uitrit voor de nieuwe woning binnen deze bestemming. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen, maar ook voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht, tenzij het nutsvoorzieningen betreft.

Wonen – Vrijstaand – (artikel 5)

Dit betreft de bestaande woning aan de Kerkstraat 79, inclusief de bebouwing van de woning aan de Kerkstraat 79a. Deze woning is bestemd als Wonen – Vrijstaand, conform de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de bestaande woning bedraagt respectievelijk 6,0 m en 9,0 m.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor aan- en bijgebouwen bij de woning geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,0 m en 5 m en dat de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer dan 80 m² mag bedragen.

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de hele bestemming toegestaan, waarbij voor erfafscheidingen geldt dat de bouwhoogte hiervan voor het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m, en hierachter niet meer dan 2,0 m.

Bij de woonfunctie zijn aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan, voor zover de activiteiten zijn opgenomen op de lijst die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Daarnaast zijn binnen de bestemming verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor mantelzorg en bed en breakfast.

Wonen – Vrijstaand nieuwbouw (artikel 6)

Dit betreft de locatie van de (nieuw te bouwen) woning. De woning dient te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Gelet op het gewenste stedenbouwkundig beeld ter plaatse is het bouwvlak fysiek reeds nader begrensd tot 15 bij 15 meter, conform de juridische regeling in bestemmingsplan Repelakker en gepositioneerd in het verlengde van de Vogelklos.

Voor de situerings- en maatvoeringseisen van de nieuwe woning is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Repelakker. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 70%. De woning heeft een minimale inhoud van 300 m³, een maximale gevelbreedte van 15 meter en een maximale diepte van 15 meter. Het hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 7 meter respectievelijk 11 meter. De voorgevel van de nieuwe woning dient in beginsel in of maximaal 3 meter achter de aangeduide figuur 'gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevellijn parallel moet lopen aan die aangeduide figuur 'gevellijn'.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor eventueel op te richten bijgebouwen bij de woning geldt dat deze op een afstand minimale afstand van 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,75 m en 5 m en de oppervlakte niet meer dan 40 m². De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de hele bestemming toegestaan, waarbij voor erfafscheidingen geldt dat de bouwhoogte hiervan voor het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m, en hierachter niet meer dan 2.

Voorwaardelijke verplichting

Om te waarborgen dat er geen extra woning wordt toegevoegd is in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat bouwen en

gebruik van de nieuw op te richten woning aan de Vogelklos uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de 2 half vrijstaande woningen aan de Kerkstraat zijn samengevoegd cq. teruggebracht tot één woning.

Waarde - Archeologie 2 en 3 (dubbelbestemming, artikel 7 en 8)

Met de inhoud van de archeologische dubbelbestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, is het gebied gewaardeerd op zijn archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De 2 dubbelbestemmingen kennen een verschillende ondergrens, die varieert van 100 m² ('Waarde - Archeologie 2') tot 250 m² ('Waarde - Archeologie 3'). Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel – (artikel 9)

De anti-dubbelregel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht – (artikel 10)

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel – (artikel 11)

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief voor verplaatsing van een burgerwoning. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan; de exploitatie zal op de locatie gestart worden zodra na alle benodigde vergunningen etc. de verplaatsing in gerealiseerd.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Brandweer.

Zowel de provincie, het waterschap als de brandweer hebben aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Tijdens deze termijn zijn zes schriftelijke reacties (“zienswijzen”) ingekomen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze reacties zijn in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 79/79A en Vogelklos ong.’ samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan op enkele ondergeschikte onderdelen ambtshalve gewijzigd. Deze wijzigingen zijn eveneens opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

8.3. Vaststelling

Op 28 mei 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd dit bestemmingsplan conform de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’ gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Resultaten watertoets

Bijlage 4: Nota van zienswijzen en wijzigingen