

Omgevingsvergunning Scheisestraat 10A en 10B

Definitief

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	10
3.1	Beoogde situatie	10
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	11
3.3	Functionele karakteristiek	11
3.4	Verkeer en parkeren	12
3.5	Groen en water	12
3.6	Welstand	12
Hoofdstuk 4	Beleidskader en programma	13
4.1	Wettelijk kader	13
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	16
4.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5	Verantwoording	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Beleid en regelgeving	27
5.3	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.4	Waarden	36
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	38
5.6	Defensie	39
5.7	Ladder voor duurzame verstedelijking	41
5.8	Milieueffectrapportage	41
Hoofdstuk 6	Handhaving	42
6.1	Beleidskader	42
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	42
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	43
7.1	Planopzet	43
7.2	Financiële haalbaarheid	43
7.3	Kostenverhaal	43
Hoofdstuk 8	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.1	Inspraak	44
8.2	Vooroverleg	44
8.3	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	44

BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning
Scheisestraat 10A en 10B

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om op de locatie Scheisestraat 10A en 10B te Schaijk wonen met begeleid (zorg) wonen, het Thomashuis concept, mogelijk te maken. Hierbij moet gedacht worden aan de vestiging een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. De locatie is gelegen net buiten de bebouwde kom van Schaijk en heeft als bestemming 'Bedrijf' en meer specifiek 'dierenkliniek'. Tot voor kort zijn in het pand een makelaarskantoor, architectenbureau en een dierenartspraktijk gevestigd geweest. Op dit moment staat het onroerend goed leeg en wordt het te huur aangeboden. Om de gebruiksmogelijkheden te verruimen is de gemeente verzocht om medewerking aan de functieverandering van het pand.

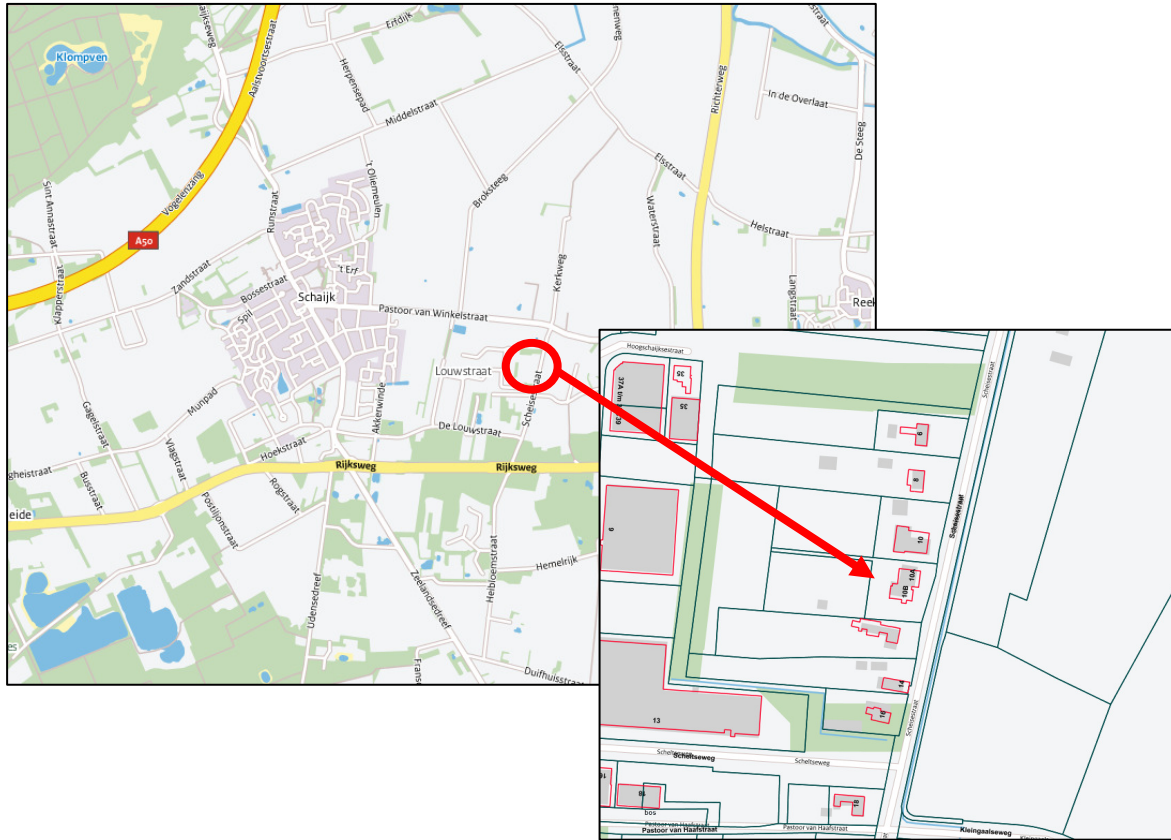
Het gewenste gebruik in de vorm van wonen met zorg past niet binnen de doeleindenomschrijving van de vigerende bedrijfsbestemming. In artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een 'afwijkingsbesluit van het geldende bestemmingsplan'.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo kan doormiddel van een 'afwijkingsbesluit van het geldende bestemmingsplan' de strijdigheid worden weggenomen, voor zover dit betrekking heeft op een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivatie van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in onderstaande figuur en de situatieschets in bijlage 1. Het plangebied omvat het perceel aan de Scheisestraat 10A en 10B te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4330. De locatie is verder gelegen ten oosten van bedrijventerrein 'De Louwstraat'.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 23 mei 2013.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. Dit gebied maakt deel uit van de regio Peelrand. Dit is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt.

Het dorp Schaijk heeft zich ontwikkeld langs een aantal wegen en paden. In noord-zuidrichting vormen de Runstraat en Schutsboomstraat van oudsher de belangrijkste route. De Zandstraat (in westelijke richting) en de Pastoor van Winkelstraat (in oostelijke richting) zijn oude wegen die hierop aansluiten. Rondom de kruising van Runstraat en Pastoor van Winkelstraat is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Tot de jaren '50 van de vorige eeuw groeide Schaijk 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten aan de beschreven wegen. Daarna kreeg de groei van het dorp een planmatiger karakter. Eerst werd er projectmatig een rijtje woningen gebouwd aan weerszijden van de Bossestraat, een bestaande weg tussen de Zandstraat en de Runstraat. Later werden de ontwikkelingen grootschaliger met de aanleg van nieuwe woonstraten in de oksel van de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat. Nog later werd de bebouwde kom ook in westelijke en noordelijke richting uitgebreid met verschillende nieuwbouwbuurtten. Met de realisatie van het bedrijventerrein 'Lauwstraat' is het gebied tussen de scheisestraat en de kern van Schaijk verdicht.

Het pand aan de Scheisestraat 10A-B is oorspronkelijk gebouwd als schuur/bedrijfsgebouw bij de boerderij op nummer 10. Het gebouw is in 1992 afgesplitst en verbouwd tot kantoor/praktijkruimte. Hierbij is er een nieuw deel langszij gerealiseerd. De Scheisestraat is te markeren als lintbebouwing in het buitengebied net buiten de bebouwde kom met naast onderhavig bedrijfspand enkel burgerwoningen.

2.2 Bestaande situatie

Het voormalige gebruik van het pand binnen het plangebied betreft een kantoor- en een praktijkruimte van een dierenarts voor kleindieren. De begane grond van het praktijkgedeelte heeft een oppervlakte van circa 150 m². De eerste verdieping aan deze zijde heeft een oppervlakte van circa 130 m². De begane grond van het kantoorgedeelte heeft een oppervlak van circa 90 m² en de eerste verdieping hier is circa 90 m².

Het buitenterrein is aan de voorzijde ingericht met parkeerplaatsen (bezoekers) en aan de achterzijde als binnenplaats eveneens voor parkeren. Het gehele terrein is daarmee verhard op een border na.



Bestaand aanzicht plangebied

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Het beoogde gebruik voor de locatie is begeleid wonen voor 8 tot 10 mensen met een verstandelijke beperking met een 24 uur begeleiding door twee zorgverleners, die permanent aanwezig zijn en ook hier wonen. Zij vormen de vaste basis, bieden veiligheid en rust, precies wat deze bewoners nodig hebben. Dit is het Thomashuis concept.

Het gebouw leent zich uitstekend voor deze vorm van wonen met zorg. Het pand zal aan de buitenzijde ongewijzigd blijven. Aan binnenzijde zijn wel beperkte wijzigingen benodigd. Hier moet gedacht worden aan extra wc's en douches. De verdere voorzieningen zijn grotendeels aanwezig. Wel zullen de bovenruimtes zodanig worden opgedeeld dat hier in totaal 6 slaap/zitkamers gecreëerd worden. Met nog 2 slaap/zitkamers op de begane grond, maakt dit totaal 8 slaap/zitplaatsen voor zorgbehoevenden. Voor de zorgverleners is er op de begane grond een eigen slaapkamer. De overige ruimtes worden benut als kook-, eet- en zitruimte. De grote buitenruimte en grasveld worden gebruikt voor buitenactiviteiten, het houden van kippen e.d. en het verbouwen van groenten in eigen moestuin.



Begane grond



Verdieping

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Scheisestraat. Aan de noord- en zuidzijde is een burgerwoning van derden gelegen en aan de westzijde is tussen de planlocatie en het bedrijventerrein een weiland gelegen. De Scheisestraat betreft een weg hoofdzakelijk in gebruik door bestemmingsverkeer. De omliggende objecten betreffen voornamelijk vrijstaande woningen met bijgebouwen. Hiermee is er sprake van een homogene bebouwing, waarvan enkel nog onderhavige locatie afwijkt in de zin dat deze locatie nog geen woonfunctie heeft en er sprake is van relatief veel erfverharding. In de toekomstige situatie wordt dit verschil echter weggegenomen. Naast dat het pand een woonfunctie krijgt met dito uitstraling, zal het pand en dan met name de dakpannen gereinigd worden.

Aan de andere zijde van de landbouwgronden aan de overzijde van de straat zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Gelet op de afstand van 200 meter tot het dichtstbijzijnde bedrijf, is deze bebouwing niet bepalend ter hoogte van het plangebied.

3.3 Functionele karakteristiek

De bebouwing aan de Scheisestraat heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Enige uitzondering is onderhavige locatie met een bedrijfsbestemming. De planlocatie zal echter na vergunningverlening eveneens een (bijzondere) woonfunctie verkrijgen. Op een afstand van 200 meter is het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf gelegen met als nadere functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De afstand tot deze locatie wijzigt met onderhavige voornemen niet. De tussenliggende grond heeft een agrarische bestemming.

Aan de westzijde is op een afstand van circa 100 meter het bedrijventerrein 'De Louwstraat' gelegen. Hier zijn maximaal toegestaan bedrijven in de milieucategorie 3.2 conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home Een plan bekijken Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden | Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie

Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Provincie

SCHAIJK

Scheisestraat Nr

5374CP

Wissen X Zoeken ▶

Planfilter

✓ Gerelateerde plannen

Bestemmingsplannen

Vergróten

Buitengebied

planstatus : vastgesteld 2014-11-12

identificatie : NL.IMRO.1685.bpbgb2005

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Landerd

ondergrond : 2_NL.IMRO.1685.bpbgb20

IMRO-versie : IMRO2008

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Bedrijf
Bestemd voor: [bedrijf](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Arche
Bestemd voor: [waarde](#)
- Functieaanduiding specifieke vorm
- Functieaanduiding bedrijfswoning
- Gebiedsaanduiding reconstructiewijk
Artikelnummer: 35
Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewijk
[3.36](#)

bekendmaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment

bijlagen en verwijzingen in dit plan

vaststellingsbesluit

regels

bijlage bij regels

toelichting

bijlage bij toelichting

plannen die een relatie hebben met dit plan

Buitengebied

dossier waarin dit plan is opgenomen

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

3.4 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief heeft een verkeer aantrekkende werking die lager is dan de bestaande bedrijfsfunctie. Het gaat, naast de gebruikelijke privé verkeersbewegingen, om verkeersbewegingen voor het vervoer van de zorgbehoevende met een personenbus of auto. Zij gaan echter niet meermaals per dag ergens heen en verblijven veelal dagrond op de locatie. Daarmee zijn de verkeersbewegingen vergelijkbaar met die van een groot gezin. De verkeersbewegingen nemen in de toekomstige situatie ook niet toe ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming. In de huidige situatie is een praktijk toegestaan en een kantoor, met continue verkeersstromen van komende en gaande 'klanten'.

Op de locatie zelf worden geen werkzaamheden uitgevoerd met de voertuigen. De capaciteit van de omliggende infrastructuur is voldoende gebleken, de feitelijke situatie wijzigt niet. De bestaande infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Parkeren en stalling van de eigen voertuigen gebeurt op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte en verharding aanwezig. Aan de voorzijde blijven de parkeerplaatsen voor eventueel bezoek/klanten aanwezig.

3.5 Groen en water

In onderhavig plan gaat het enkel om een functieverandering van een bestaand gebouw met thans een ruimere bestemming. Qua bebouwing en erfverharding zijn er geen veranderingen. Er zijn dan ook geen waterhuishoudkundige gevolgen. Het aanwezige groen in de vorm van groenperken aan de voorzijde en bomen met daaronder groen rondom, blijft aanwezig en zal versterkt worden.

Kwaliteitsverbetering is niet van toepassing. Het gaat om een functieverandering naar een lichtere categorie met minder impact op de omgeving binnen bestaand stedelijk gebied. Er is ook geen sprake van bestemmingswinst dan wel een ruimtelijke impact. Enkel worden de gebruiksmogelijkheden van een bestaand bedrijfspand verruimd.

3.6 Welstand

In onderhavig plan gaat het enkel om een functieverandering van een bestaand vergund gebouw dat geen veranderingen ondergaat.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening is altijd van toepassing.

4.1.2 Grondexploitatiewet

De economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is verderop in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht.

De Grondexploitatiewet is niet van toepassing.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Besluit ruimtelijke ordening is altijd van toepassing.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning. In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

- a. door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels;
- b. als de activiteit valt onder één van de gevallen zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of
- c. wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) inclusief bijlagen werkt een aantal artikelen van de Wabo verder uit.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is van toepassing.

4.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerkingtreden van de Flora- en faunawet (Ffw) is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om dit te voorkomen beschermt de Ffw in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Ook kent de Ffw een algemene zorgplicht. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien.

De Ffw hanteert het nee, tenzij principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Wel is het mogelijk om op basis van een vrijstelling of ontheffing dergelijke activiteiten toch uit te kunnen voeren.

De Flora- en faunawet is altijd van toepassing.

4.1.6 Wet geluidhinder

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door zonering.

Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

De Wet geluidhinder is van toepassing.

4.1.7 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit

milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De Wet geurhinder en veehouderij is van toepassing.

4.1.8 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is van toepassing.

4.1.9 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden met een nationaal of internationaal belang: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Nbw bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een veehouderij of een camping, of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. De gemeente is nooit het bevoegd gezag voor het verlenen van een dergelijke vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden (zorgplicht). Handelingen die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege blijven.

De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing.

4.1.10 Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer is niet van toepassing. Daarnaast is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing.

4.1.11 Waterwet

De Waterwet is niet van toepassing.

4.1.12 Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing.

4.1.13 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is van toepassing.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuze voor het plangebied zijn:

Regionale contrasten

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Provinciale sturingsfilosofie

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Regionaal ruimtelijk overleg

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat.

Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds Kwaliteitsverbetering landschap in.

Landschappen van Allure

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie Agenda voor Brabant. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

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

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*
Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- *De groenblauwe mantel*
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- **Gemengd landelijk gebied**
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie

vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De infrastructuur

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 19 maart 2014 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Structuren in de provinciale verordening

Structuur: Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen

toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. De provinciale verordening geeft voor diverse functies binnen het bestaande stedelijke gebied regels.

Artikel 4.3 bevat regels voor de nieuwbouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied.

Aanduidingen

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan.

Voor onderhavig plangebied zijn geen aanduidingen van toepassing.

Rechtstreeks werkende regels

In de provinciale verordening is een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen. Deze regels zijn van belang voor het verlenen van vergunningen.

De rechtstreeks werkende regels zijn niet van toepassing.

4.3.3 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij

De provinciale verordening bepaalt dat het bevoegde gezag een vergunning tot uitbreiding pas kan vergunnen nadat hij zijn plannen heeft besproken met zijn omgeving en wanneer hij een voldoende score inzake de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) heeft behaald. Gedeputeerde Staten stelden op 18 februari 2014 de BZV versie 1.0 vast. De BZV trad op 19 maart 2014 in werking. Bij de BZV zit een rekenmodel op basis waarvan een ondernemer zijn score kan berekenen.

De BZV is een instrument dat stuurt en stimuleert dat een veehouderij zorgvuldig is en daarmee goed past in haar omgeving. Ontwikkelruimte moet vanaf nu verdiend worden en is niet onbegrensd.

De Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij is niet van toepassing.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn er een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

4.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020.

Levendig en natuurlijk ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie. Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

4.4.2 Structuurvisie Landerd

Algemeen

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de Structuurvisie Landerd vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

Uitvoeringsparagraaf parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

De gemeente Landerd stelde beleid op om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet benut wordt na enige tijd in te trekken. Tevens is een integrale afweging van het woningbouwprogramma gemaakt, gericht op besluitvorming over de afhandeling van (lopende) bouwplannen. Hierbij is ook een doorkijk naar de toekomst gegeven voor wat betreft nieuwe, nog onbekende woningbouwplannen. Duidelijk is dat er enkel aan de eis van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan als de gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Nieuwe initiatiefnemers krijgen de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat. Hierbij is het dan wel noodzakelijk dat op een andere ontwikkellocatie een gelijk aantal woningen planologisch-juridisch wordt geschrapt en dat wordt bijgedragen in de kosten hiervan. Hiertoe is een fonds Uitrust woningbouwopgave opgericht. Zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel dient per nieuwe woningbouwlocatie onderbouwd te worden dat deze in de plaats kan treden van een andere ontwikkeling, waardoor de gemeentelijke woningbouwopgave niet overschreden wordt.

4.4.3 Bestemmingsplan

De gronden waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, zijn gelegen binnen de het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de gronden rust de bestemming 'Bedrijf', met de medebestemming 'Archeologie – 3' en de specifieke functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – 34' en 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor begeleid wonen (bijzondere woonfunctie) past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bedrijfsbestemming. Op grond van het bestemmingsplan zijn alleen niet-agrarische bedrijven toegestaan. Bovendien is bepaald dat ter plaatse alleen een dierenkliniek is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of een wijzigingsbevoegdheid voor het gewenste gebruik.

De plannen worden afgewikkeld middels een omgevingsvergunning (uitgebreid) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4.4.4 Waterplan Landerd

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's. Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

4.4.5 Verkeersnotitie Landerd 2012

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Verkeersnotitie Landerd 2012 vast. Met deze notitie is het verkeersbeleid van de gemeente weer actueel gemaakt. Er dienen nog enkele ingrepen te worden gedaan om de resterende knelpunten binnen de gemeente op te lossen. Deze knelpunten zijn benoemd in de notitie.

De Verkeersnotitie Landerd 2012 is niet van toepassing.

4.4.6 Parkeernormen 2012

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient een bijdrage te worden gestort in het parkeerbonds voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

De Parkeernormen 2012 zijn van toepassing.

4.4.7 Nota Archeologie gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstoring en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Deze Nota Archeologie gemeente Landerd is van toepassing.

4.4.8 Monumentenverordening gemeente Landerd

De Monumentenverordening gemeente Landerd is niet van toepassing.

4.4.9 Nota Bodembeleid

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant.

Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De Nota Bodembeleid is van toepassing.

4.4.10 Wonen

Algemeen

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

Integrale afweging woningbouw

Op 20 juni 2013 stemde de gemeenteraad in met de integrale afweging voor woningbouw. Dit betekent dat alleen met als streven een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Dit betekent dat alleen plannen waar behoefte aan is worden gestimuleerd. Verder wordt er ingezet op het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Op grond van gemeentelijke berekeningen bestaat de woningbouwopgave tot het jaar 2022 uit 415 woningen. Deze aantallen worden elk jaar bijgesteld. De totale plancapaciteit werd eerder nog overstegen.

Daarom is een integrale afweging gemaakt waarbij aandacht is voor kwaliteit, kwantiteit, financiën en juridische en beleidsmatige aspecten.

De gemeente Landerd biedt initiatiefnemers de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat, mits de totale gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Eventueel zal indien nodig in een dergelijk geval een gelijk aantal woningen planologisch-juridisch onmogelijk worden gemaakt op een andere ontwikkellocatie. De initiatiefnemer dient bij te dragen aan de kosten daarvan. Hiervoor is een fonds Uitrust woningbouwopgave opgericht.

Uitzonderingen op de gemeentelijke woningbouwopgave

De provincie Noord-Brabant gaf op 6 maart 2014 aan dat onder voorwaarden in 2014 bestemmingsplannen in procedure gebracht kunnen worden voor de locaties centrum Schaijk, den Omgang en projecten op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bovenop de gemeentelijke

woningbouwopgave mits er andere woningbouwplannen planologisch-juridisch onmogelijk worden gemaakt en de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Woningbouwprognose oktober 2014

Mede als gevolg van de nieuwe provinciale woningbehoefteprognose van oktober 2014 zijn de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Landerd weer toegenomen. De noodzaak voor het hanteren van de uitruilconstructie is hiermee komen te vervallen. Om die reden heeft de gemeenteraad van Landerd op 11 december 2014 besloten de uitruilconstructie af te schaffen.

Woonvisie Landerd 2015-2019

De gemeenteraad van Landerd heeft op 9 juli 2015 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze 'Woonvisie 2015-2019' staat wat de gemeente de komende jaren op het gebied van wonen wil gaan doen.

Wat staat er in die Woonvisie?

Alléén de juiste woningen bouwen, dat is de ambitie. Maar wat is dan 'de juiste woning'?

Dat betekent in de eerste plaats, dat gebouwd wordt voor de juiste mensen. Woningbouw moet aansluiten bij de behoefte die er ligt. Wat die behoefte is, staat in de woonvisie. Daarin staat dat het beste goedkope koop- en huurwoningen toegevoegd kunnen worden. Dit ten behoeve van de starters, maar ook ten behoeve van de senioren die dan kunnen doorstromen vanuit hun 2/1 kap- en vrijstaande woningen. In de woonvisie worden ook specifieke behoeften genoemd, bijvoorbeeld de behoefte aan zorgwoningen. Per initiatief moet maatwerk worden geleverd.

Het aspect wonen is van toepassing.

4.4.11 Beleidsregels voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in verband met mantelzorg

Op 22 februari 2005 stelde het college van burgemeester en wethouders de Beleidsregels voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in verband met mantelzorg vast. In deze mantelzorgregeling is bepaald dat het onder voorwaarden mogelijk is om bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. De gemeente werkt aan het herzien van de beleidsregels.

De Beleidsregels voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in verband met mantelzorg zijn niet van toepassing.

4.4.12 Hooibergenbeleid gemeente Landerd

Het Hooibergenbeleid gemeente Landerd is niet van toepassing.

4.4.13 Centrumplan Schaijk

Het Centrumplan Schaijk is niet van toepassing.

4.4.14 Centrumvisie Zeeland

De Centrumvisie Zeeland niet van toepassing.

4.4.15 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd

Op 17 december 2009 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd vast. Op 1 juli 2010 stelde de gemeenteraad een wijziging op de structuurvisie vast. De belangrijkste doelstelling van de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het toestaan van nieuwe economische dragers onder voorwaarden, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd is van toepassing.

4.4.16 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

Het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 is altijd van toepassing.

4.4.17 Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013

Het Kwaliteitsplan Graspeel juni 2013 is niet van toepassing.

4.4.18 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het aspect 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de verordening ruimte heeft betrekking op ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het kwaliteitskader is niet van toepassing.

4.4.19 MaashorstManifest

Het MaashorstManifest is niet van toepassing.

4.4.20 Volksgezondheid

Algemeen

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt op meerdere manieren de volksgezondheid geborgd en zo goed mogelijk meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

Het aspect volksgezondheid is niet van toepassing.

4.4.21 Verordening geurhinder en veehouderij 2014

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de volgende stukken vast:

- de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd';
- de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd', en;
- de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

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

Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

De Verordening geurhinder en veehouderij 2014 is van toepassing.

4.4.23 Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd is niet van toepassing.

4.4.24 Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd

De Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen Landerd is niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

5.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 5 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

5.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het planvoornemen heeft geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het plan voornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

5.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor het plangebied geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' betekent dit dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de transformatie van een dierenartsenpraktijk met kantoor naar een (bijzondere) woonfunctie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is toepassing gegeven aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte 2014

Onderhavig plangebied is in de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Artikel 4.3 bevat regels voor de nieuwbouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de transformatie van een dierenartsenpraktijk met kantoor naar een bijzondere woonfunctie (begeleid wonen). Mede als gevolg van de nieuwe provinciale woningbehoefteprognose van oktober 2014 zijn de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Landerd weer toegenomen. De noodzaak voor het hanteren van de uitruilconstructie is hiermee komen te vervallen. Om die reden heeft de gemeenteraad van Landerd op 11 december 2014 besloten de uitruilconstructie af te schaffen. Na een volledige actualisatie van de bevolkingsprognose door de provincie blijkt nu dat Landerd voor de komende 10 jaar 555 woningen mag bouwen in plaats van de eerder vastgestelde 325. De gemeente Landerd is bezig met het opstellen van de nieuwe woonvisie met duidelijke criteria om nieuwe initiatieven te beoordelen.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd en Visie op wonen, welzijn en zorg in Landerd 2013

Verschuivende ontwikkelingen maken dat het thema "Wonen en zorg" hoog op de agenda staat. De gemeenteraad heeft hiertoe de "Visie op wonen, welzijn en zorg in Landerd 2013" vastgesteld.

Uitgangspunten van deze visie zijn:

- Een integrale aanpak op de terreinen wonen, welzijn en zorg;
- Inwoners en maatschappelijke organisaties voeren regie, waarbij de gemeente met name zorgt voor het bij elkaar brengen van partijen;
- Aan inwoners wordt uitgedragen dat zij hun eigen kracht moeten benutten.

In de kernen zijn verschillende locaties die zorg en wonen gecombineerd aanbieden. Daarbij gaat het niet alleen om zorg die gerelateerd is aan ouderen. De gemeente Landerd staat positief tegenover dergelijke initiatieven en spant zich in om deze mogelijk te maken op andere plekken, als hiervoor initiatieven worden ingediend. De gemeente Landerd kiest géén actieve rol in het zelf realiseren van dergelijke voorzieningen.

De voorgenomen functieverandering naar een woonvorm past binnen de kaders van de Structuurvisie.

Woonvisie Landerd 2015-2019

De komende vijf jaar neemt de vraag naar intramurale vormen van wonen met zorg in Landerd af als gevolg van de extramuralisering, wonen met zorg.

De toenemende behoefte aan extramurale zorg uit zich steeds vaker in particuliere zorginitiatieven. Vormen waarin burgers samen woonruimtes betrekken en gezamenlijk specifieke zorg inkopen. Het gaat daarbij niet alleen om woonzorgvormen voor senioren, maar ook om woonzorgvormen voor andere zorgbehoevenden, zoals personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Dit soort initiatieven die voorzien in een concrete behoefte passen uiteraard in onze ambitie. Mede vanuit de taakstelling die aan de gemeente wordt opgelegd om statushouders te huisvesten, bestaat een behoefte voor woningen voor deze specifieke doelgroep.

Wanneer de gemeente initiatieven toetsen aan de woonvisie, worden de volgende vragen gesteld:

1. Is de behoefte aangetoond?
 2. Is de locatie goed?
 3. Kunnen we aanvullende prestatieafspraken maken?
- We ontkomen daarbij niet aan maatwerk.

De woonvisie biedt ruimte voor het mogelijk maken van een combinatie van wonen en zorg, mits daaraan behoefte is en maatwerk wordt geleverd.

In onderhavige casus gaat het om een combinatie van wonen en zorg voor personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Hier is behoefte aan. Huisvesting vindt plaats in een bestaand gebouw dat eenvoudig voor wonen geschikt gemaakt kan worden. Hiermee is er sprake van maatwerk.

5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Onderhavig plangebied is gelegen in een lint van woonbestemmingen. Op een afstand van 100 meter is het bedrijventerrein 'Louwstraat' gevestigd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is rekening gehouden met de in de omgeving gelegen woningen. Aan de rand van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Hierbij geldt een grootste afstand van 100 meter tot aan gevoelige objecten voor het aspect geluid conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op circa 200 meter afstand is een intensieve veehouderij gelegen. Hierbij geldt een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt voldaan.

De voorgeschreven richtafstanden tussen de nieuwe functie en omliggende bedrijven worden overal gehaald. Daarbij kan de omgeving gezien worden als een gebied met functiemenging; agrarische bedrijven, burgerwoningen (al dan niet met nevenactiviteiten) en niet-agrarische bedrijven grenzen hier aan elkaar. Hierdoor zouden de genoemde richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden wat een halvering van de richtafstand betekent. Hiermee kan met nog meer zekerheid worden gesteld dat er sprake is van voldoende afstand.

Voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor het toestaan van een 'zorgwoning' op deze locatie.

5.3.2 Bodem

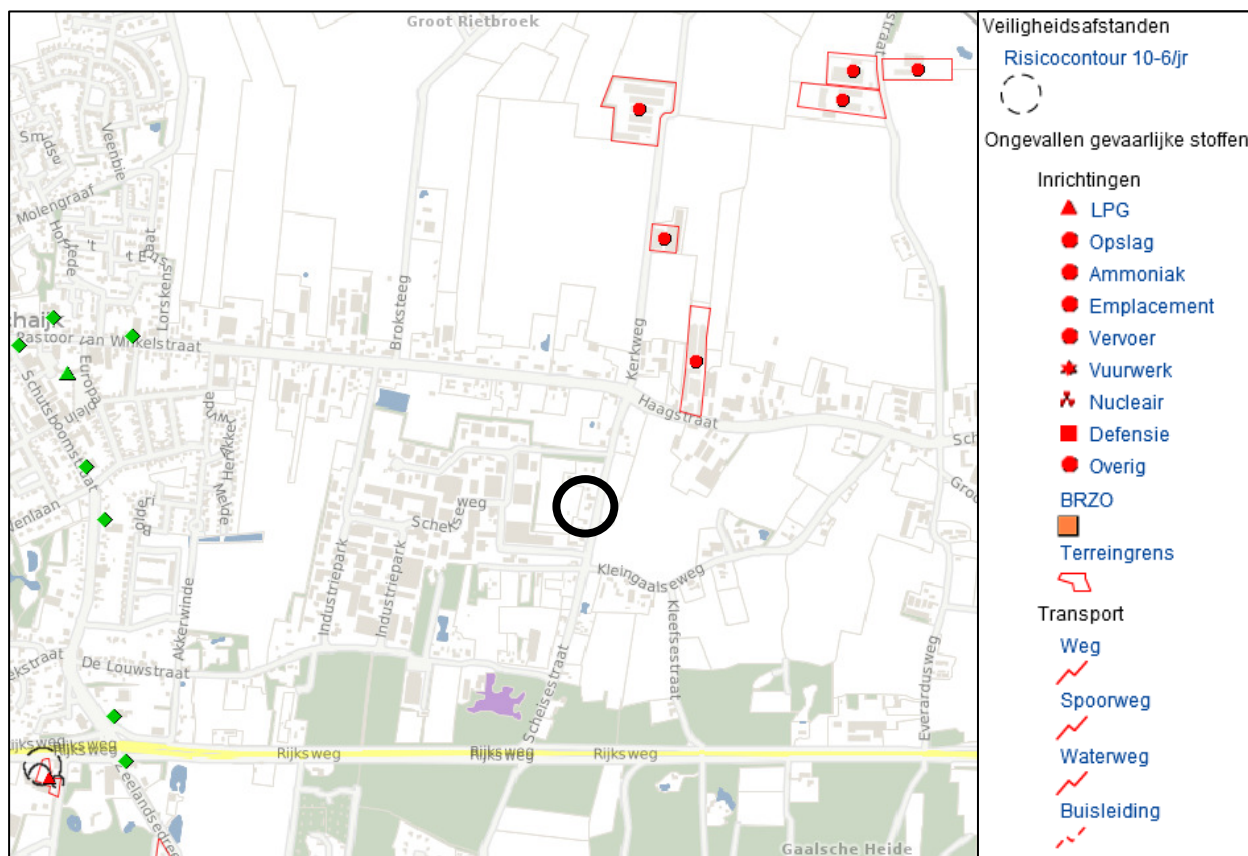
Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Landerd staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de gemeente Landerd.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit is in principe niet van toepassing, omdat er geen uitbreidingen/bouwactiviteiten plaatsvinden waarbij roering in de aarde/bodem plaatsvindt. Het gaat slechts en uitsluitend om interne verbouwingen. Het bestaande pand was al geschikt voor menselijk verblijf (onder andere kantoor- en werkruimten).

5.3.3 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als een risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Het plan betreft een functieverandering naar een 'zorgwoning' welke aangeduid wordt als de realisatie van een kwetsbaar object. Er is onderzocht of in en in de omgeving van het te ontwikkelen kwetsbare object zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt. Zoals weergegeven op de risicokaart bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid. Op het gebied van externe risico's zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.



5.3.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

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

De gemeenteraad van Landerd heeft op 11 december 2014 de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Op 12 maart 2015 is vastgesteld de gewijzigde 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object ter plaatse van het plangebied 9 odour units.

Ten noordoosten van het plangebied zijn enkele veehouderijbedrijven gelegen. Het veehouderijbedrijf met de kortste afstand is gelegen aan de Haagstraat 6A op circa 200 meter afstand. Volgens het veehouderijenbestand Noord-Brabant worden hier de in de onderstaande tabel weergegeven dieren gehouden.

5374 CT, Haagstraat 6A, SCHAIJK

Beschikingsdatum: 05-11-2002
RAV-tabelversie: RAV 2002-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	156	1482	0	188	0	18
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	100	390	0	25	0	4
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	18	13	6	1	140,40	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	264	1901	264	44	9398,40	45
Totalen						538	3786	270	258	9538,80	67

In afwijking van artikel 4, eerste lid van de Wet, bedraagt de minimale afstand tussen een melkrundveehouderij met melk-, kalf-, zoogkoeien en fokstieren ouder dan 2 jaar (categorieën A1, A2 en A7 uit de Regeling geurhinder en veehouderij) en een geurgevoelig object de in onderstaande tabel genoemde waarde.

totaal aantal melk-, kalf-, zoogkoeien, fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar (categorieën A1, A2 en A7 uit de Regeling geurhinder en veehouderij)	afstand tot object buiten de kom (gebied F)			afstand tot object binnen de kom (gebieden A t/m E)		
	traditionele huisvesting	meer dan 50% van de ouerdieren emissiearm gehuisvest*	alle ouerdieren emissiearm gehuisvest*	traditionele huisvesting	meer dan 50% van de ouerdieren emissiearm gehuisvest*	alle ouerdieren emissiearm gehuisvest*
100	50 m	50 m	50 m	100 m	100 m	100 m
101 - 200	65 m	50 m	50 m	200 m	100 m	100 m
201 - 300	100 m	75 m	50 m	250 m	200 m	125 m
301 - 500	300 m	225 m	150 m	900 m	675 m	450 m
> 500	500 m	375 m	250 m	1.300 m	975 m	650 m

*** Bij het bepalen van dit percentage worden de afkalfstal, de ziekenstal en aparte huisvesting voorhoogdrachtige koeien (zie Artikel 1: Begripsbepaling) buiten beschouwing gelaten.**

Aan de genoemde afstand van 65 meter wordt ruimschoots voldaan. Voor de beoordeling van de uitbreidingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf aan de Haagstraat 6A zijn verder de naastgelegen woningen maatgevend. Deze liggen op een veel kortere afstand van het veehouderijbedrijf dan onderhavig plangebied. De uitbreidingsmogelijkheden worden dus eerder beperkt door de reeds bestaande woningen en niet door onderhavige ontwikkeling.

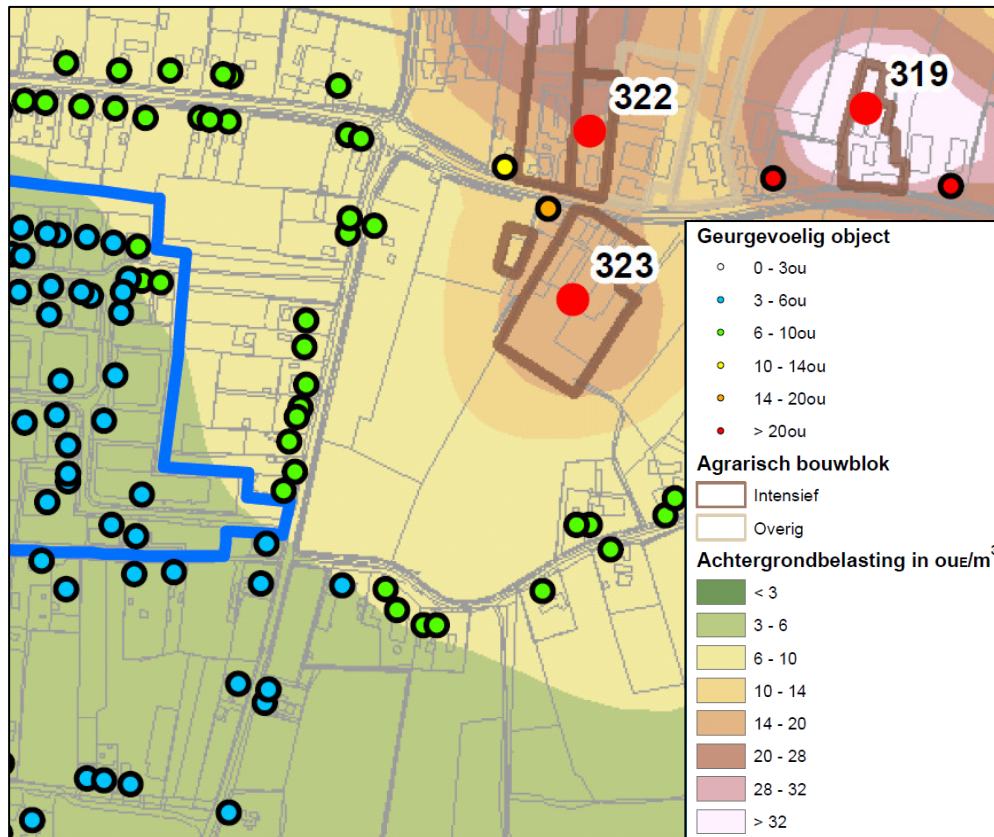
Woon- en leefklimaat

In het kader van het beoordelen of op basis van de geursituatie een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen is, hanteert het RIVM de onderstaande 'milieukwaliteitscriteria'. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom wordt gestreefd naar minimaal een redelijk goed leefklimaat. Dit betekent dat de achtergrondbelasting niet meer dan 14 ouE/m³ mag bedragen. In de onderstaande tabel is de classificatie van RIVM opgenomen.

Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

Achtergrondbelasting (ouE/m ³)	Mogelijke kans op geurhinder %	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	Extreem slecht

Bij de voorbereiding van het geurbeleid in Landerd zijn berekeningen van de achtergrondbelasting gemaakt. Uit de beoordeling van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 6 – 10 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat kan hiermee als redelijk goed tot goed worden beschouwd. Aan de minimale vaste afstand tot veehouderijen in de omgeving met dieren zonder emissiefactor wordt tevens voldaan.



Achtergrondbelasting plangebied

5.3.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving.

Het is van belang dat een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving.

Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling

geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

In de omgeving van het plangebied zijn geen industriële bestemmingen gelegen welke geur uitstoten. Voorgenomen zorgwoning wordt aldus niet belemmerd door de geur afkomstig van industrie in de omgeving van het plangebied.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Het initiatief betreft de realisering van één woning. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.7 Verkeer en parkeren

Algemeen

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

De gemeente Landerd stelde de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Hierin staat welke parkeernormen er gelden binnen de gemeente Landerd. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

Verkeer: extra en zwaarte van de verkeersbewegingen

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan gesteld worden dat er bij een woning 7 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal zijn te verwachten. Door het beëindigen van de dierenartsenpraktijk zal het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Door de voormalige functie als dierenkliniek, zijn er op het terrein reeds voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Scheisestraat.

5.3.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Onderhavig bouwplan heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft een functiewijziging van een dierenartsenpraktijk naar wonen met enkel een interne verbouwing.

Als gevolg van de ontwikkeling zal er een lichte toename zijn in de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Hiervoor zijn echter geen aanpassingen aan het rioolstelsel ter plaatse noodzakelijk.

5.3.9 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor onderhavige ontwikkeling is door G&O-consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport met nummer 2597bs0315 is opgenomen als bijlage. Onderstaand is vermeld de conclusie van het onderzoek.

Voor de beoogde bijzondere woonfunctie is een overschrijding berekend van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Scheisestraat. De maximale ontheffingswaarde wordt alleen op het oostelijke gedeelte overschreden. Het toestaan van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is in

beginsel niet toegestaan. Door de geveldelen uit te voeren als dove gevel is het niet noodzakelijk om deze te toetsen aan de grenswaarden. Als de oostelijke geveldelen doof worden uitgevoerd, kan voor de woning een hogere waarde worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd. Daarbij dient voldaan te worden aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit. Ten opzichte van de te verlenen hogere waarde van 50 dB (artikel 3.3 lid 1 Bouwbesluit) aan de zuidgevel, kan met de standaardgevelwering van 20 dB worden volstaan.

De intensieve verblijfruimten in de buitenruimte bevinden zich voornamelijk aan het westelijk gedeelte van het perceel, waar een goed woon- en leefklimaat heerst. Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.3.10 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Gezien de soort bedrijven die in de omgeving van het plangebied liggen is geen trillinghinder te verwachten. Het aspect trillingen staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.4 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Indien de bodemingrepen in deze gebieden dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

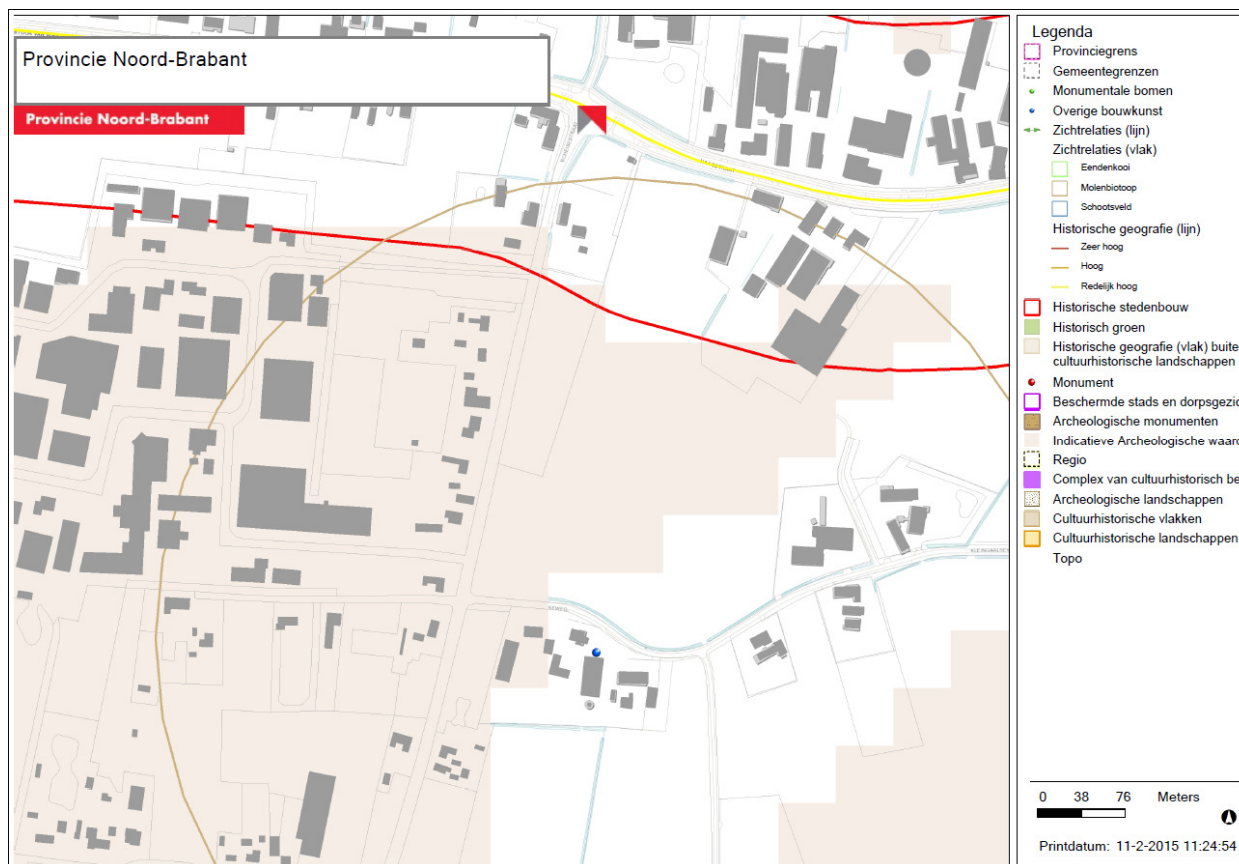
Voorgenomen ontwikkeling gaat niet met een bodemverstoring gepaard.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiiotoop van de molen 'Nooit Gedacht'. Dit betreft een rijksmonument. Het betreft een ronde stenenmolen die gebouwd is in 1858. Het restant van de molen bevindt zich aan de Kleingaalseweg 11-13. De molen was van het type grondzeiler en in gebruik als korenmolen. In 1950 werden voor het laatst herstelwerkzaamheden aan de molen uitgevoerd, maar in 1961 wordt de molen alsnog onttakeld. Momenteel is er alleen nog een molenromp zichtbaar. De molen is dan ook niet meer in gebruik.

Door voorgenomen ontwikkeling worden cultuurhistorische elementen niet geschaad aangezien dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, maar slechts een functieverandering betreft.



Uitsnede historische waardenkaart – Provincie Noord-Brabant

5.4.2 Natuur

Algemeen

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Flora- en faunawet ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd door de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering van een dierenartsenpraktijk en kantoor naar een woonfunctie. Hierbij is er slechts sprake van een beperkte interne verbouwing van de bestaande verblijfsruimte. Er zijn geen wijzigingen in de gevels of in de dakconstructie (plaatsen dakkapel/dakraam of het dicht maken van bestaande openingen). Mogelijk aanwezige soorten die van gebouwen gebruik maken (vogels, vleermuizen) worden dan ook niet verstoord. Zoals blijkt uit de Natuurwijzer omgevingsvergunning is de kans ook klein dat deze soorten aanwezig zijn aangezien het pand niet staat op een lijst met monumentale panden en het niet gaat om een oude kerk, molen, kasteel, ijskelder of bunker.

Een ecologisch onderzoek als bedoeld in de Flora- en Fauna wet kan dan ook achterwege blijven.

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van onderhavig initiatief.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat om de volgende gebieden:

- Natura 2000-gebieden
- Beschermde Natuurmonumenten
- Aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen zoals Wetlands

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit is een Natuurbeschermingswetvergunning. Of een plan of project (significant) negatieve effecten heeft op kwalificerende soorten of habitats van een bepaald gebied moet op grond van de Natuurbeschermingswet worden getoetst aan de hand van een Habitattoets. Een Habitattoets kan de vorm hebben van een verslechteringstoets (wanneer op voorhand significant negatieve effecten uit te sluiten zijn, maar negatieve effecten niet) of van een passende beoordeling (wanneer significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn). Op deze manier is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

In de meeste situaties is de provincie het bevoegde gezag voor de vergunningverlening. In sommige situaties is dit het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit is geregeld in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998.

Gezien de aard (functieverandering naar wonen) van de ontwikkeling en de ruime afstand tot aan de beschermende gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Ecologische hoofdstructuur

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. De EHS is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen. Ook in de gemeente Landerd is EHS aanwezig.

Het plangebied bevindt zich niet in of grenst niet aan delen van de EHS. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de EHS.

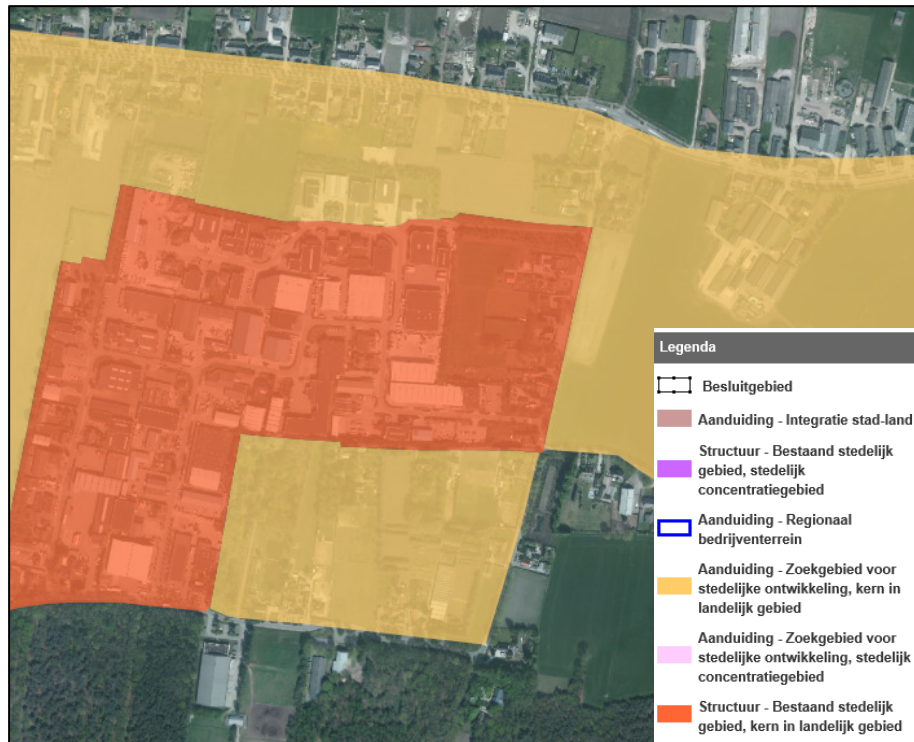
5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het

bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform artikel 1.16 van de Verordening ruimte 2014. Kwaliteitsverbetering zoals hier bedoeld is in deze gebieden niet van toepassing.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling – Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de transformatie van een dierenartsenpraktijk met kantoor naar wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bestaand pand. Hierbij is toepassing gegeven aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

Nota kwaliteitsverbetering

De Nota kwaliteitsverbetering is een uitwerking van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant. Hierin is vastgelegd dat de gemeente bij de vaststelling van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten die zien op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied rekening dienen te houden met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform artikel 1.16 van de Verordening ruimte 2014. Om deze reden is kwaliteitsverbetering en daarmee de Nota kwaliteitsverbetering in het plangebied niet van toepassing.

5.6 Defensie

Algemeen

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Deze beperkingen vloeien met name voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de onderliggende regeling. Ook binnen de gemeente Landerd is dit het geval. Relevant zijn in dit geval:

- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen

- militaire luchtvaartterreinen
- radarstations

In de gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

Militair terrein

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Munitieopslagplaatsen

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'.

Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaan waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

Militair luchtvaartterrein

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis.

Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied. De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

Geluidszones

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

Vogelbeperkingsgebied

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

Obstakelbeheergebied

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

Radarstation

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen beperkingsgebieden van defensie.

5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

De realisatie van een bijzondere woonfunctie (begeleid wonen) kan worden aangemerkt als verstedelijking. Met de omzetting van het bedrijfspand naar een woonfunctie wordt invulling gegeven aan de woningbehoefteprognose van oktober 2014 in de gemeente Landerd. Met enkel de interne verbouwing van het bestaande pand is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Planopzet

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de functieverandering van het perceel in eigendom gelegen aan de Scheisestraat 10A en 10B te Schaijk, kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4330. In de huidige situatie is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Dierenkliniek'.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het gewenste gebruik als bijzondere woonfunctie wel mogelijk gemaakt worden.

Tegen de gewenste functiewijziging bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past, mede gezien de bestaande situatie, ruimtelijk-functioneel in het gebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stelt, wordt met de ontwikkeling voldaan. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren daar het enkel gaat om een functieverandering met een beperkte interne verbouwing van een bestaand gebouw.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de realisatie van een 'zorgwoning' aan de Scheisestraat 10 A en 10 B te Schaijk passend is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

7.2 Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer heeft het gebouw en ondergrond in eigendom. De te maken kosten voor het gewenste gebruik zijn beperkt. Tenslotte gaat het enkel om een interne verbouwing van een bestand en in goede staat verkerend gebouw. Initiatiefnemer staat in voor de te maken kosten.

7.3 Kostenverhaal

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wat mogelijk wordt gemaakt met dit ruimtelijke plan aan te merken als een bouwplan. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden op een andere manier verzekerd is. In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waaraan de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de procedure worden leges in rekening gebracht. Voor de eventuele planschade is een overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en / of direct omwonenden.

Gezien de aard en omvang van het project wordt er geen inspraak procedure doorlopen.

8.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd 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 die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- waterschap Aa en Maas
- provincie Noord-Brabant

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

Samenvatting overlegreactie

Waterschap:

Wij kunnen instemmen met de ruimtelijke onderbouwing 'Scheisestraat 10a en 10b' te Schaijk. Het plan is hemelwaterneutraal omdat het alleen ontwikkelingen betreft binnen bestaand verhard oppervlak. Voor het overige zijn er ook geen waterschapsbelangen aan de orde.

Provincie Noord-Brabant:

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Verder wordt opgemerkt dat in het plan een verantwoording moet worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

Beoordeling reactie

Voor de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 5.7

8.3 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er een kennisgeving geplaatst dient te worden in een huis-aan-huisblad, op een website en in de Staatscourant. Daartoe wordt een kennisgeving geplaatst in het huis-aan-huisblad De Omroeper, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zullen analoog zes weken ter inzage liggen. Tijdens die periode kan door iedereen een zienswijze naar voren gebracht worden tegen het ontwerpbesluit.