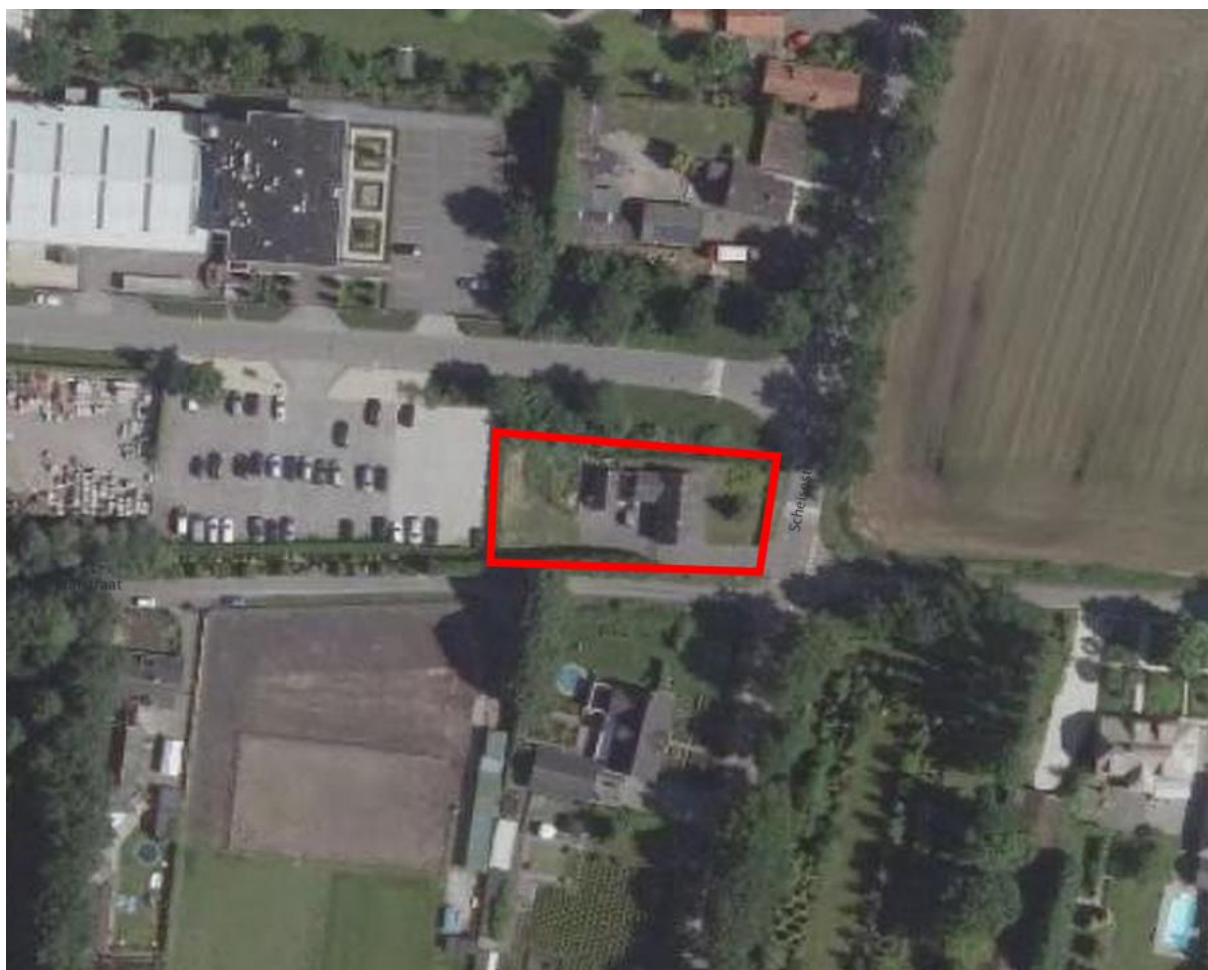


# Ruimtelijke onderbouwing vervanging woning aan de Scheisestraat 18 te Schaijk





# Colofon

## Opdrachtgever

Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V.  
De heer P. Peters  
Scheltseweg 13  
5374 EC SCHAIJK

## Projectgegevens

Projectnummer: 140703  
Status: Ontwerp  
Datum: 23 september 2015

## Opdrachtnemer

FF Factum Firmitas  
Mgr. Suijsstraat 20  
5375 AG REEK

## Bedrijfsgegevens

KvK: 17205294  
BTW nr.: NL 0998.95.432.B01



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1	Omschrijving van het bouwproject.....	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied .....	5
1.3	Afwijking van het vigerend bestemmingsplan .....	8
1.4	Te doorlopen procedure .....	8
<b>2</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>9</b>
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.2	Provinciaal beleid .....	10
2.3	Gemeentelijk beleid.....	13
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>16</b>
3.1	Huidige situatie.....	16
3.2	Toekomstige situatie .....	17
3.3	Stedenbouwkundige inpassing en welstandstoetsing .....	19
3.4	Voorwaarden bij herbouw van een woning .....	20
<b>4</b>	<b>Archeologie, cultuurhistorie en natuur en landschap.....</b>	<b>21</b>
4.1	Archeologie en cultuurhistorie .....	21
4.2	Landschappelijke inpassing.....	24
4.3	Natuur .....	25
<b>5</b>	<b>Planologisch relevante aspecten .....</b>	<b>28</b>
5.1	Bodem.....	28
5.2	Geluid.....	28
5.3	Integrale veiligheid in relatie met BEVI .....	29
5.4	Luchtkwaliteit.....	31
5.5	Geur.....	31
5.6	Waterparagraaf .....	32
5.7	Verkeer en parkeren.....	33
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid .....</b>	<b>34</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	34
6.2	Maatschappelijk .....	34
<b>7</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>35</b>

## Bijlagen

1. Beplantingsplan, 10 augustus 2015
2. Quickscan flora en fauna, Econsultancy, 18 september 2014
3. Advies Kwaliteitscommissie d.d. 12 december 2014
4. Aanvullend flora en fauna onderzoek, Faunaconsult, 22 september 2015
5. Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek



6. Akoestisch onderzoek, Econsultancy, 6 februari 2015
7. HNO-tool

# 1 Inleiding

De heer Peters, hierna te noemen ‘de initiatiefnemer’, is eigenaar van de bestaande vrijstaande woning aan de Scheisestraat 18 te Schaijk. De initiatiefnemer heeft het idee opgevat om de verouderde bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning.

Het vigerend bestemmingsplan laat de realisatie van de beoogde nieuwe woning niet toe. Daarom is het noodzakelijk om middels een uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure af te wijken van het bestemmingsplan.

## 1.1 Omschrijving van het bouwproject

Het initiatief omvat de sloop van de bestaande woning met bijgebouw aan de Scheisestraat 18 en de bouw van een nieuwe woning met een beukmaat van 10,22 meter, een ruwbouwdiepte van 10,22 meter en een nokhoogte van 10,80 meter.

De woning zal centraal op de kavel worden gesitueerd en rondom worden voorzien van een vijver en landschappelijk worden ingepast.

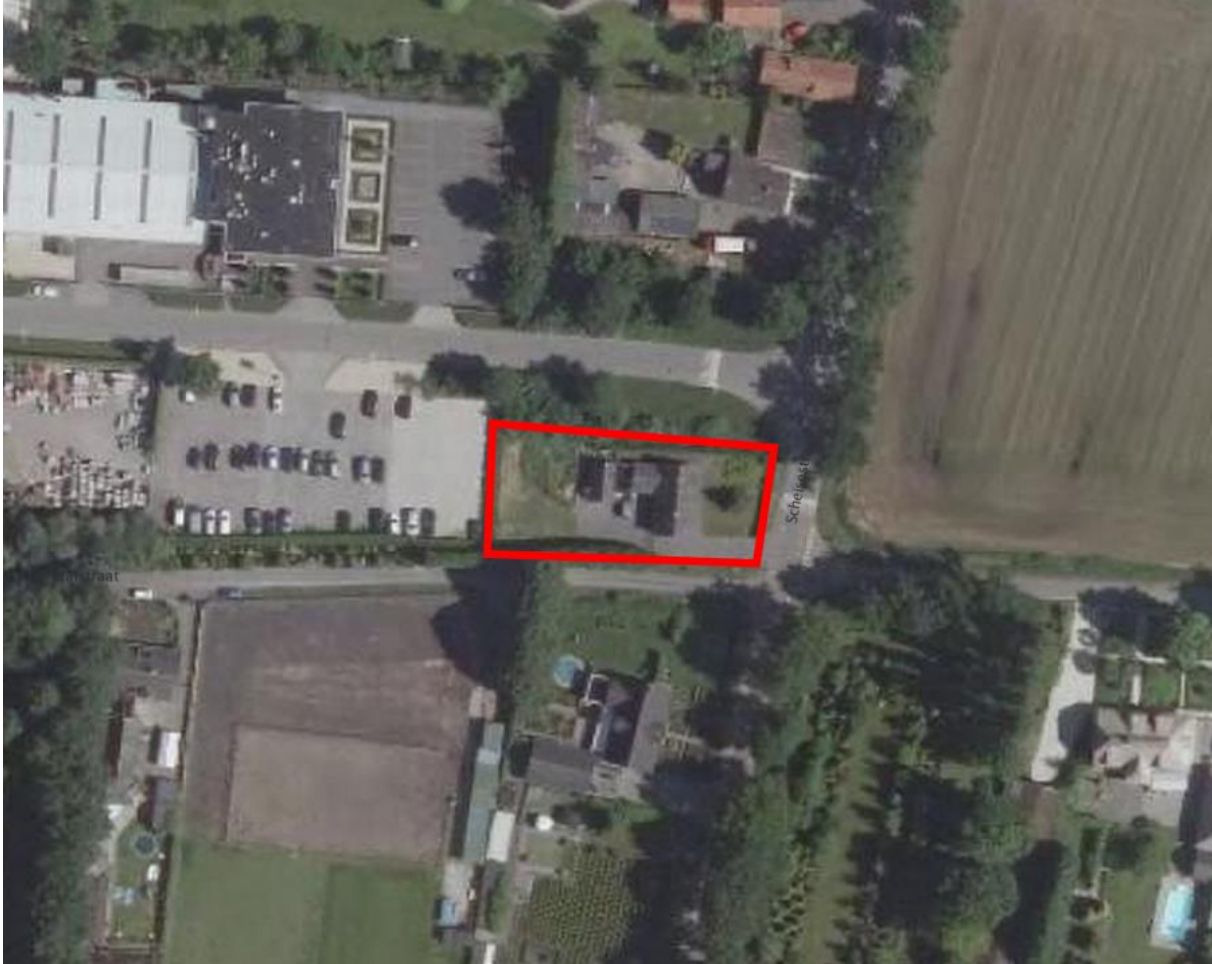
## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Scheisestraat 18 is gelegen ten oosten van industrieterrein De Louwstraat en behoort tot de kern Schaijk van de gemeente Landerd.



*Ligging van het plangebied globaal (plangebied rood omlijnd)*

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.028 m<sup>2</sup> en wordt aan de noordzijde begrensd door de Scheltseweg. De Scheisestraat vormt de oostelijke begrenzing. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Pastoor Haafstraat. De parkeerplaats behorende bij Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V. aan de Scheltseweg 13 vormt de westelijke begrenzing.

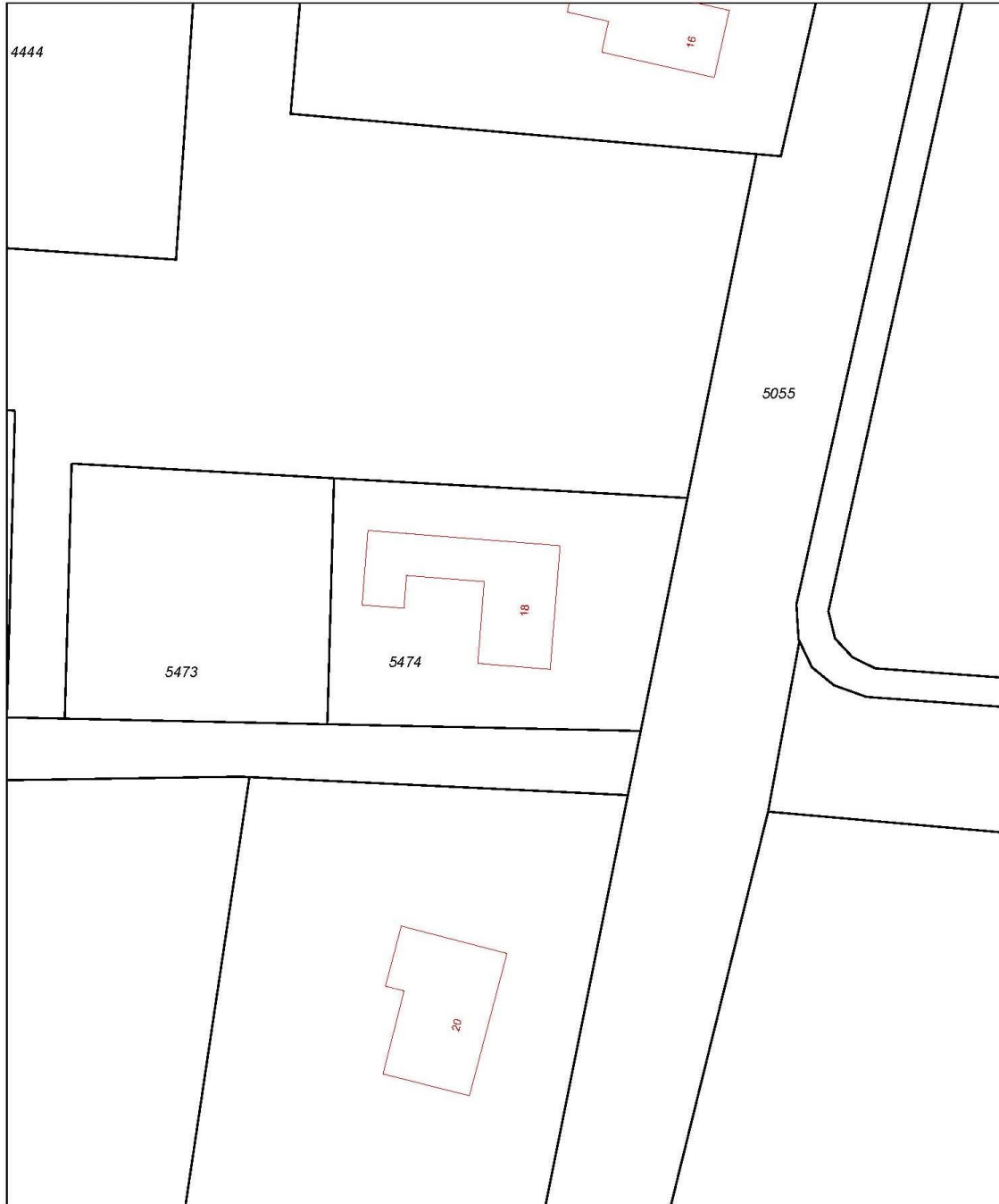


*Ligging van het plangebied ingezoomd (plangebied rood omlind)*



Het plangebied aan de Scheisestraat 18 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie C, perceel 5473 (gedeeltelijk) en 5474 behorende tot de gemeente Landerd.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Kadastrale gemeente		SCHAIJK
— Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie	Sectie Perceel		C 5474
<small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 maart 2011 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

*Kadastrale kaart van de locatie Scheisestraat 18 te Schaijk*

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk



### **1.3 Afwijking van het vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het perceel aan de Scheisestraat 18 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van het bestemmingsplan is een maximale woninginhoud van 600 m<sup>3</sup> toegestaan. De inhoud van de beoogde woning bedraagt circa 789 m<sup>3</sup>. Daarnaast wijkt de bouwhoogte af van hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Omdat de inhoud van de woning groter is dan 750 m<sup>3</sup> kan er geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Van de sloop-bonusregeling, zoals opgenomen in artikel 23.3.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' kan eveneens geen gebruik worden gemaakt omdat er geen/onvoldoende overtollige bebouwing op het perceel aanwezig is. De strijdigheid kan evenmin worden opgeheven met artikel 4, bijlage II van het Bor en het daaraan gekoppelde kruimelgevallenbeleid van de gemeente Landerd.

### **1.4 Te doorlopen procedure**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd heeft middels een brief d.d. 10 juni 2014 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de vervanging van de bestaande woning aan de Scheisestraat 18 te Schaijk.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo wil de gemeente afwijken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, er wordt voldaan aan de in de genoemde brief gestelde voorwaarden omtrent stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke inpassing en voorwaarden voor herbouw van een woning en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.





## 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

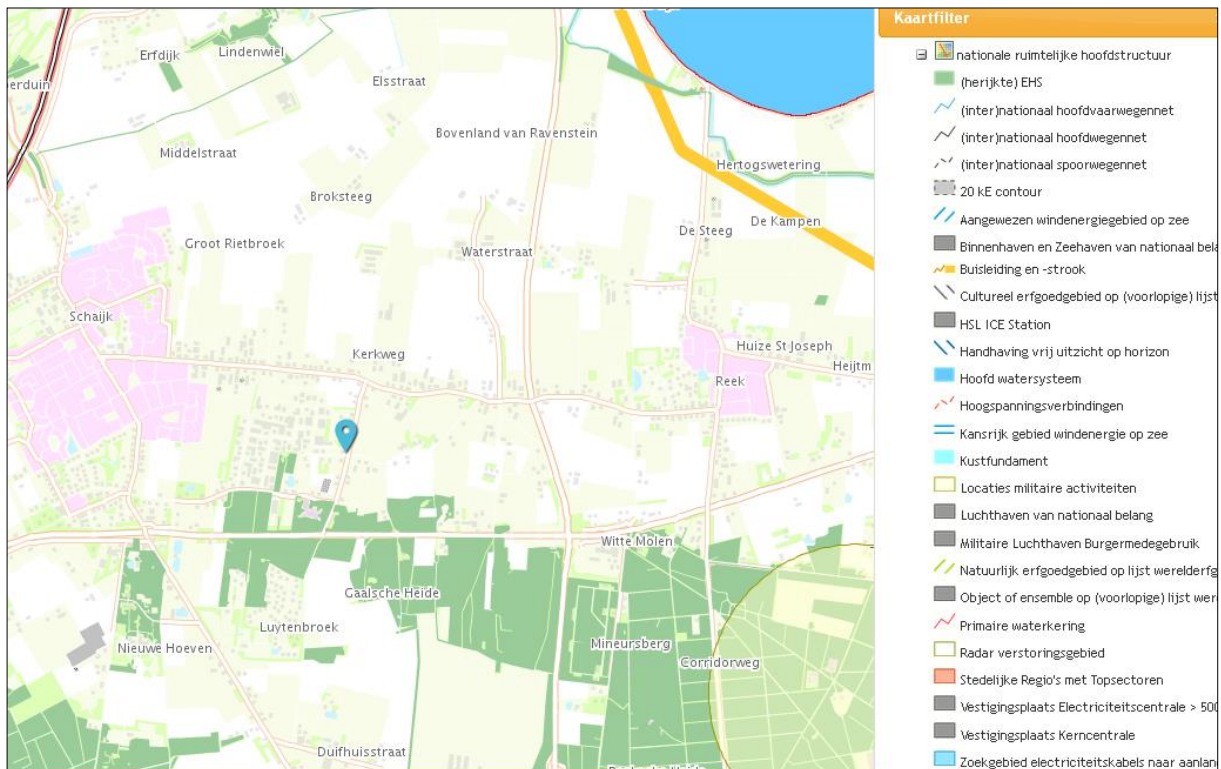
Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn ondermeer de volgende nationale belangen genoemd:

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

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

#### **Conclusie**

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de locatie aan de Scheisestraat 18 niet onder de werkingssfeer van de SVIR.



*Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)*

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

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

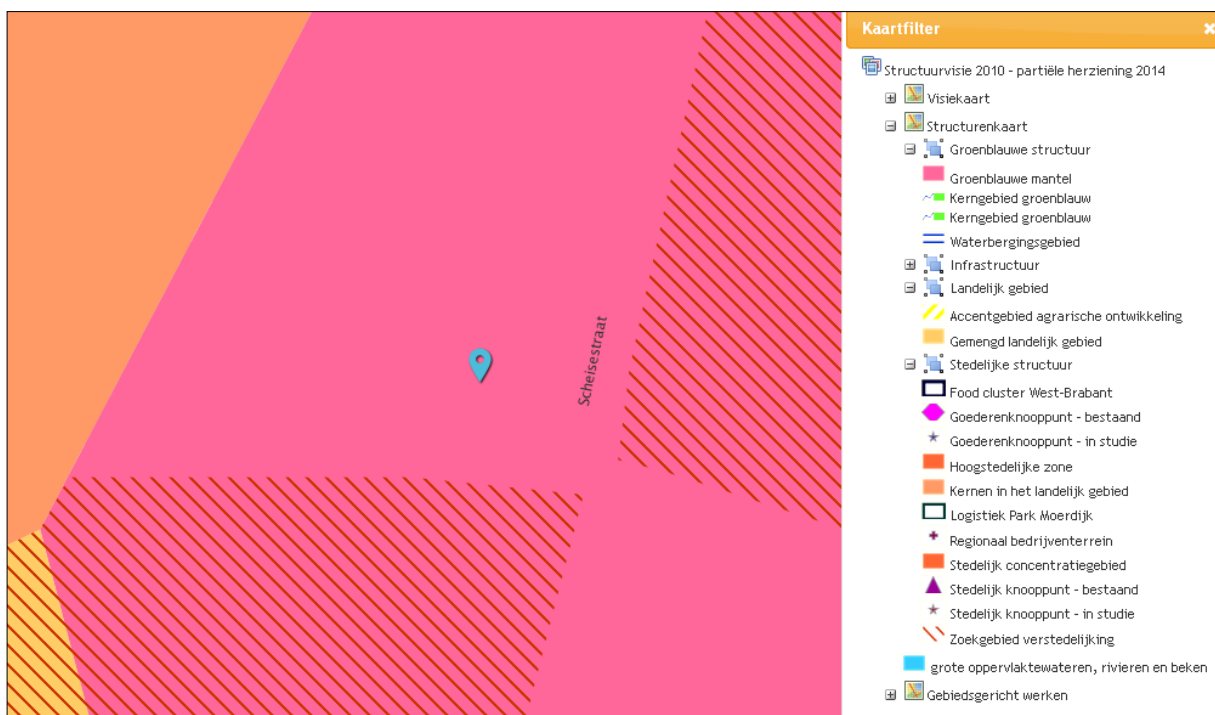
Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied aan de Scheisestraat 18 onder de 'Groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'Groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied, natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de Groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Ontwikkelingen dienen qua aard, schaal en functie in de omgeving te passen en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten.



*Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)*

## Conclusie

Door realisatie van een woning op een bestaande woonlocatie en het landschappelijk inpassen van het plangebied worden de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en het aanwezige leefgebied voor plant- en diersoorten.

### 2.2.2 Verordening ruimte 2014

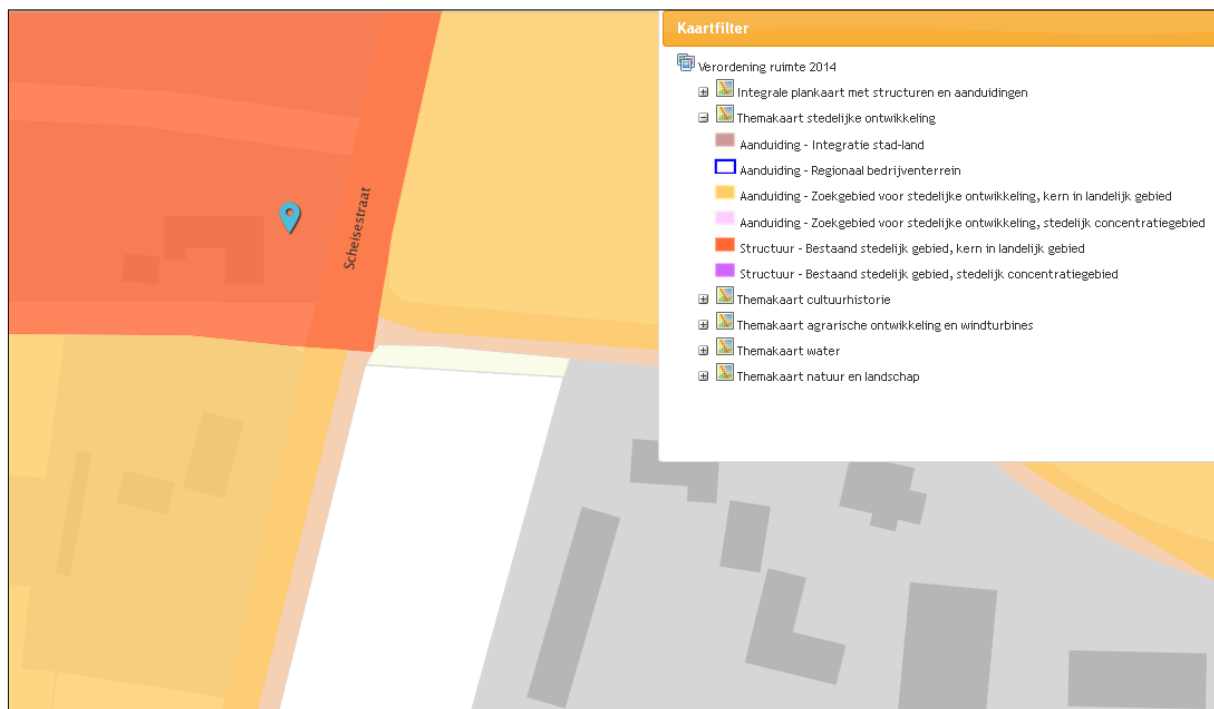
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld die op 19 maart in werking is getreden. In de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om provinciale belangen en ambities veilig te kunnen stellen. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk

aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

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

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, ligt het plangebied binnen een gebied met de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



*Uitsnede Verordening Ruimte 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)*

Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw woning aan de Scheisestraat 18 is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

### **Artikel 3.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

### **Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling**

In hoofdstuk 3 onder artikel 4.2 is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.



### **Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen**

In hoofdstuk 3 onder artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan, welke is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat 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.

### **Conclusie**

#### *Ad artikel 3.1*

Door de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van een woning op de bestaande woonlocatie wordt hergebruik op een bestaande bebouwde locatie bewerkstelligd waardoor nieuw ruimtebeslag niet aan de orde is.

#### *Ad artikel 4.2*

Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Schaijk.

#### *Ad artikel 4.3*

De gemeente Landerd ligt binnen de regio Uden-Veghel. De regio Uden-Veghel en omgeving heeft om en nabij de 142.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking in deze regio na 2030 zal krimpen. De woningvoorraad moet tot 2020 met zo'n 8.000 woningen toenemen.

Omdat het initiatief een vervanging van een bestaande woning betreft, heeft het geen effect op de woningcontingentering van de gemeente Landerd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de Verordening ruimte.

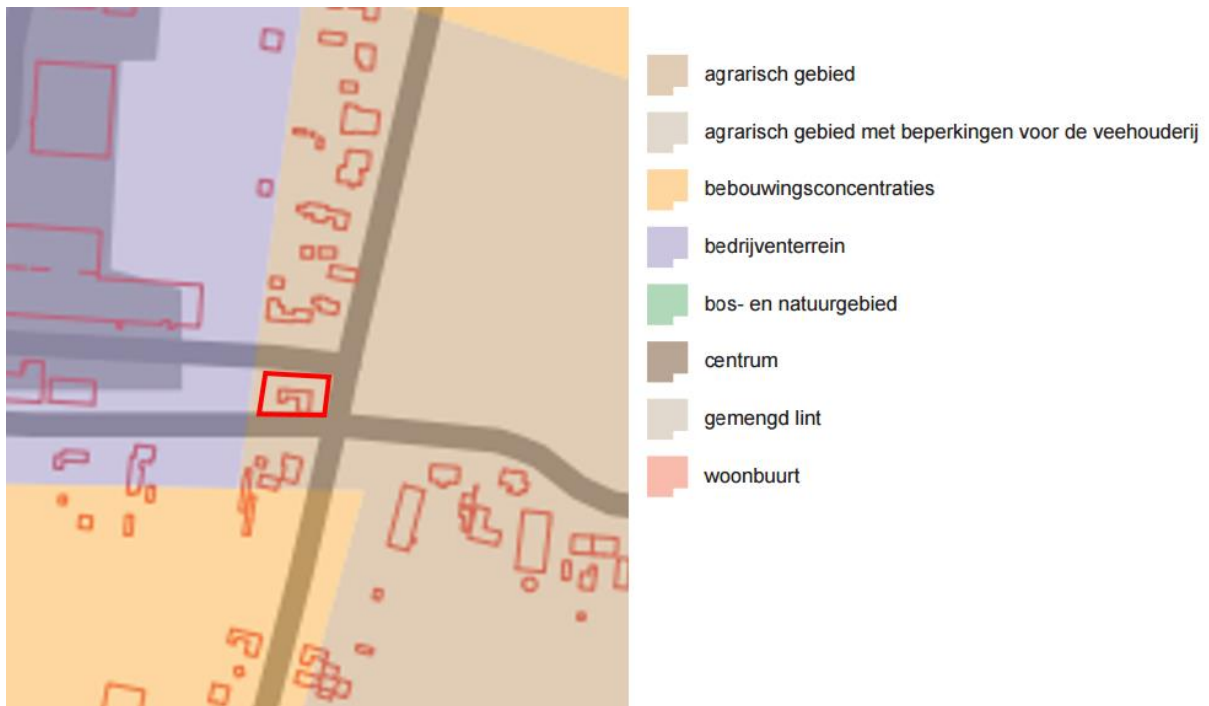
## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Landerd**

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.



*Ligging in deelgebied 'agrarisch gebied' van de structuurvisie (plangebied rood omlijnd)*

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Het plangebied aan de Scheisestraat 18 is gelegen in deelgebied 'Agrarisch gebied' van Schaijk.

Voor de ontwikkeling van de woning aan de Scheisestraat 18 is het beleidsveld 'wonen' relevant.

### **Algemeen: goed kunnen wonen buiten de kernen**

De gemeente Landerd heeft in de afgelopen jaren een eerste, succesvolle, tranche BIO-woningen afgerond. Deze regeling is per 1 juli 2011 afgeschaft. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt ligt een nieuwe gestructureerde aanpak niet voor de hand. Individuele initiatieven op bestaande kavels zullen worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving.

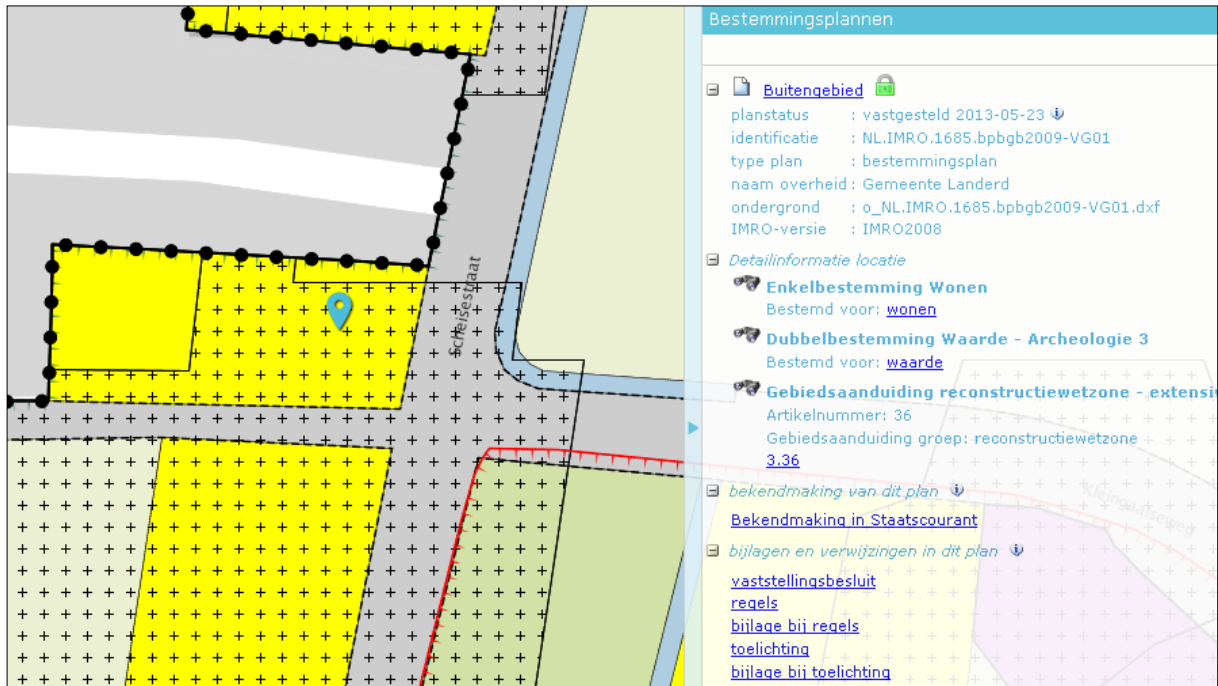
### **Conclusie**

Omdat de nieuwe woning wordt gebouwd op een bestaande woonlocatie, zal de impact van het initiatief beperkt zijn. Gesteld kan worden dat de plannen goed aansluiten bij de beleidsvoornemens en strategie uit de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

### **2.3.2 Vigerende planologische situatie**

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Zoals op bovenstaand kaartje te zien is, ligt het plangebied binnen de enkelbestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op grond van deze bestemming is het ter plaatse mogelijk om woningen met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 9 meter te realiseren. Tenzij de bestaande inhoud en/of bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande inhoud en/of bouwhoogte als maximum.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Echter is dit niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of het een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup> betreft.

### Conclusie

Concreet is het initiatief in strijd met de maximale woninginhoud van 600 m<sup>3</sup> en de maximale bouwhoogte van 9,0 meter zoals verwoord in de bouwregels van enkelbestemming 'Wonen'.

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijking gegeven die medewerking aan het voorgenomen initiatief mogelijk maakt.

### 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich een burgerwoning van één bouwlaag met kap en een bijgebouw op het perceel. Onderstaande foto's verbeelden de huidige situatie aan de Scheisestraat 18 te Schaijk.



*Voorraanzicht bestaande woning genomen vanaf de Scheisestraat*



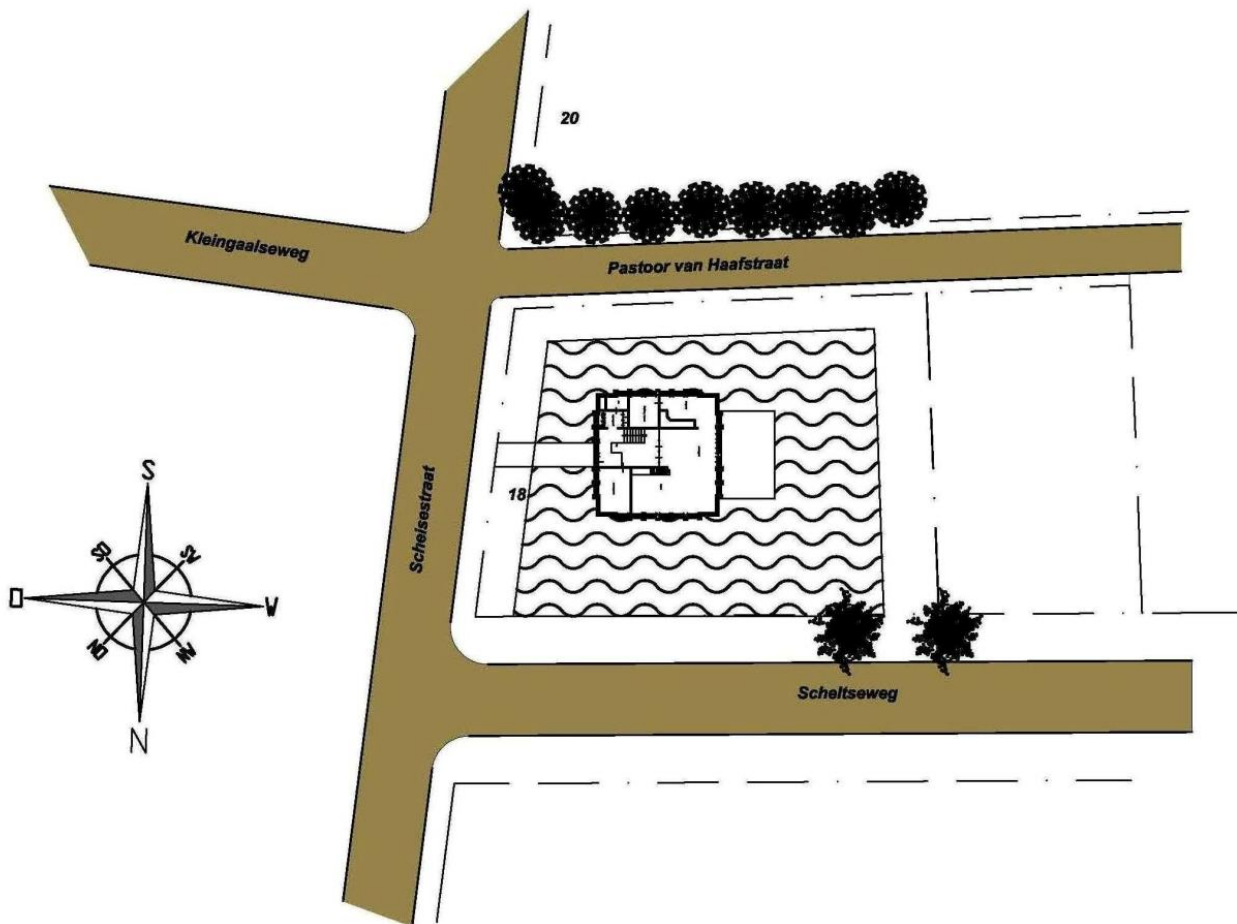
*Achteraanzicht bestaande woning met bijgebouw genomen vanaf de parkeerplaats van Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V aan de Scheltseweg*

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk

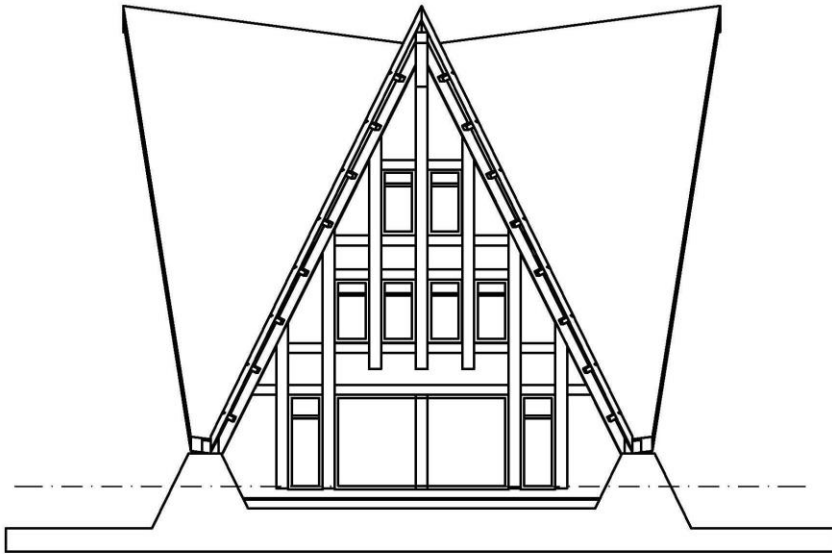


### 3.2 Toekomstige situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bestaande woning aan de Scheisestraat 18 te vervangen door een nieuwe woning met een beukmaat van 10,22 meter, een ruwbouwdiepte van 10,22 meter en een nokhoogte van 10,80 meter. De nieuwe woning zal centraal op de kavel worden gesitueerd en rondom worden voorzien van een vijver. Onderstaande afbeeldingen verbeelden het bovenaanzicht van het plangebied en de gevels van de beoogde woning.

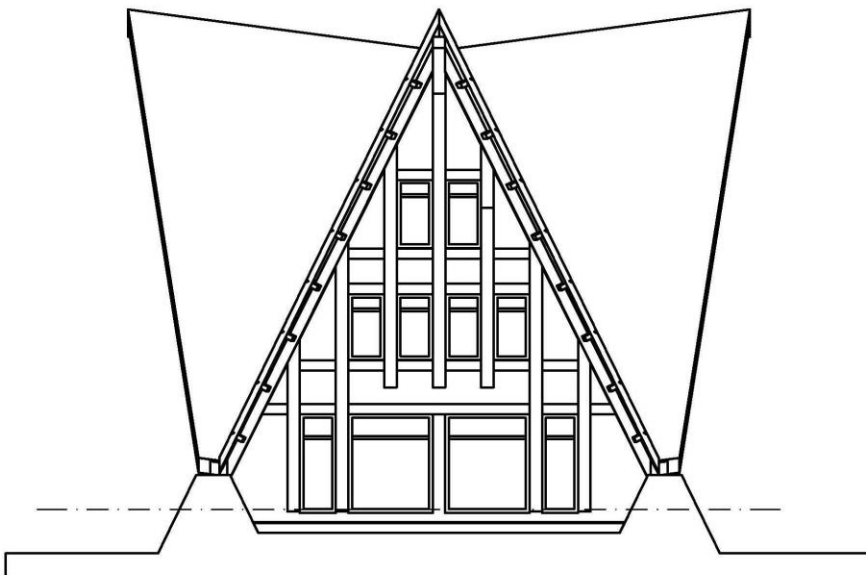


*Bovenaanzicht beoogde situatie*



Vooraanzicht

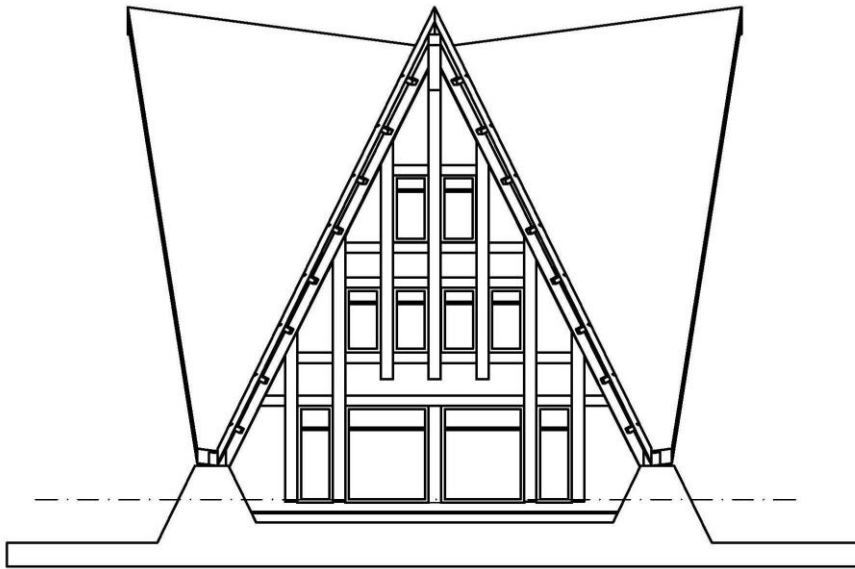
*Vooraanzicht beoogde woning*



*Achteraanzicht*

*Achteraanzicht beoogde woning*

Ruimtelijke onderbouwing Scheisestraat 18 te Schaijk



*Zijaanzicht links en rechts*

*Zijaanzicht links en rechts beoogde woning*

### **3.3 Stedenbouwkundige inpassing en welstandstoetsing**

Door de gemeente Landerd is een advies opgesteld waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen voor de ontwikkeling van een nieuwe woning op het perceel Scheisestraat 18 te Schaijk. Het betreffen de volgende randvoorwaarden:

1. De woning zal centraal op de kavel worden gesitueerd. De verschillende gelijkwaardige 'kopgevels' van de woning zijn een verwijzing op de verschillende omliggende wegen en reageren daarop;
2. De massavorm is origineel en afwijkend van de omgeving, maar feitelijk bestaat de woning uit twee verschillende zadeldaken met een steile dakhelling, kruislings geplaatst, waardoor er een gebouw met vier gelijkwaardige 'kopgevels' en zonder langsegevels ontstaat. Het is feitelijk een simpele alzijdig symmetrische hoofdvorm;
3. Qua gevelopbouw, gevelindeling/compositie en materialisatie zijn de kopgevels markant, maar op zichzelf niet erg afwijkend van andere kopgevels. Hun houten materialisatie is voor kopgevels ook passend. De dakvlakken worden in gemêleerde leien uitgevoerd, wat passend is voor deze vormgeving. Wat betreft uitstraling en kleuren zullen ze passen in de omgeving;
4. De woning zal een forse hoogte krijgen. Dat is een directe consequentie van de bedachte vormgeving, maar ook passend om het markante karakter te verkrijgen. Bovendien is de woning gelegen op de overgang van (veel hoger) industriegebied en buitengebied en is de forse hoogte ook vanuit dat oogpunt mogelijk;
5. Ten aanzien van het voornemen om de woning rondom van een vijver te voorzien, kan worden gesteld dat dit zeker zal bijdragen aan de markante uitstraling van het plan. Het zal de alzijdige zichtbaarheid van de woning ten goede komen.



### 3.4 Voorwaarden bij herbouw van een woning

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bepaald dat de herbouw van een woning dient plaats te vinden op de bestaande fundamenten van de bestaande woning waarbij de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Onderhavig initiatief is hiermee in strijd. In het bestemmingsplan is echter een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om deze strijdigheid op te heffen.

Hiervoor dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. De nieuwe situering van de woning is een duidelijke ruimtelijke verbetering;
- b. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- c. Er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- d. Herbouw van gesplitste boerderij(woningen) is niet toegestaan;
- e. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. Er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. Er is sprake van een zuinig ruimtegebruik;
- h. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. De ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- j. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. Qua grootte en ruimtebeslag is het passen op de locatie en in de omgeving;
- l. Het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### Conclusie

Zoals uit het ontwerp van de woning en de volgende hoofdstukken blijkt, wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden omtrent stedenbouwkunde, welstand en de herbouw van een woning.



## **4 Archeologie, cultuurhistorie en natuur en landschap**

### **4.1 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Archeologisch vooronderzoek**

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

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

#### **Nota Archeologie Gemeente Landerd**

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

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied grotendeels binnen categorie 4 'gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 29 Waarde – Archeologie 3**

Het perceel Scheisestraat 18 heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd en ter plaatse van de beoogde woning de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De regels voor deze dubbelbestemming zijn opgenomen als artikel 29 in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### **29.2 Bouwregels**

Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 29.2 onder a genoegzaam blijkt dat:



1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 29.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 29.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
  4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;
- e. Indien het bepaalde in 29.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.



*Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied rood omlijnd)*

### Conclusie

De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 104 m<sup>2</sup>. De vijver welke rondom de woning wordt aangelegd, betreft een ondiepe waterpartij met een oppervlakte van circa 537 m<sup>2</sup>. De vijver krijgt over de totale oppervlakte een diepte van circa 25 cm. Alleen ter plaatse van de woning wordt een oppervlakte van circa 104 m<sup>2</sup> dieper wordt verstoord dan 50 cm. Geconcludeerd wordt dat de verstoringsoppervlakte dieper dan 50 cm onder de 250 m<sup>2</sup> blijft en er hiertoe geen onderzoeksplicht geldt.



## **4.2 Landschappelijke inpassing**

### **4.2.1 Nota Kwaliteitsverbetering**

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

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

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

De vervanging van de woning aan de Scheisestraat 18 wordt in de nota gerekend tot categorie 1 “lichte impact”. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat geen kwaliteitsverbetering wordt verlangd. De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 1 “lichte impact” gepaard gaan met een traditionele landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027.

Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

### **4.2.2 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 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 uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd. Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

#### **Deelgebied 't Gaal**

De locatie aan de Scheisestraat 18 is gelegen in deelgebied 't Gaal. Dit deelgebied is globaal gelegen op de overgang van de hoger gelegen Reekse bossen naar de uiterwaarden van de Maas. Vanaf dit landschappelijke bebouwingslint zijn diverse verre doorzichten naar het achterland beleefbaar. Het is een verfijnd, oud, kleinschalig landschap met kleine boerenbedrijven, oude beplantingen en weiljes. Dit mozaïek is zeer bijzonder. Het is de afwisseling die dit gebied haar eigen kleur geeft.

Ruimtelijke onderbouwning Scheisestraat 18 te Schaijk





### **Landschappelijke ontwikkeling**

De landschappelijke ontwikkeling voor deelgebied 't Gaal is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

### **Ecologische ontwikkeling**

De ecologische ontwikkeling van deelgebied 't Gaal is vooral gericht op het behoud en de versterking van het leefgebied voor vogels van open cultuurlandschap en struweelvogels en cultuurvogels van 't boerenerf.

### **Recept**

Om de gewenste landschappelijke en ecologische ontwikkeling te realiseren, dient de landschapsversterking in dit gebied te gebeuren met behulp van de aanleg van droge bosjes met een minimaal oppervlak van 100 m<sup>2</sup>, droge hagen met een minimale lengte van 20 meter, struweelhagen van Meidoorn met een minimale lengte van 30 meter, erfbeplanting welke passend is in de erfstructuur en hoogstamboomgaarden van minimaal 8 bomen.

### **Conclusie**

Om tot de gewenste landschappelijke inpassing van het bouwplan te komen is, in overleg met de initiatiefnemer, een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage opgenomen.

Bij de uitvoering van het beplantingsplan wordt het gehele plangebied rondom, op een deel van noordelijke grens na, ingeplant met een beukenhaag. De totale lengte van de haag bedraagt hiermee circa 125 meter. De noordzijde wordt niet ingeplant met beukenhaag omdat dit reeds is ingepast met bestaande bomen en struiken. Aan de oost- en westzijde worden in totaal zes individuele bomen ingeplant. Bij de keuze van de in te planten vegetatie is aansluiting gezocht op het "recept" voor deelgebied 't Gaal en draagt hierdoor bij aan de visie voor dit deelgebied. In de noordwesthoek van het perceel worden zonnepanelen op een stelling gerealiseerd.

De Kwaliteitscommissie heeft per advies d.d. 12 december 2014 aangegeven in te stemmen met het voorstel. Het advies van de Kwaliteitscommissie is als bijlage opgenomen.

## **4.3 Natuur**

### **4.3.1 Flora- en faunawet**

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



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

#### **4.3.2 Natuurbeschermingswet**

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

#### **Toetsing**

Omdat het initiatief de sloop van een bestaand bouwwerk behelst en er dus de mogelijkheid bestaat dat er bestaande natuurwaarden worden aangetast, is door Econsultancy een flora- en fauna quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

#### **Conclusie**

Met betrekking tot de sloop van de woning en de schuur dient tijdig, middels aanvullend (protocollair) veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en/of vleermuizen. Indien van toepassing kunnen middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Ten aanzien van overige broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie onderhavige quickscan – goed mogelijk is.

Econsultancy voorziet met betrekking tot beschermde gebieden eveneens geen bezwaren in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

#### **Aanvullend onderzoek**

Om de mogelijke aanwezigheid van de huismus en/of vleermuizen vast te stellen, heeft Faunaconsult een vleermuizen- en huismussenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Rond het plangebied werden gedurende alle vleermuisronden enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Deze vertoonden in het plangebied geen gedragingen die duiden op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats. Wel werd een zomerverblijf van een gewone dwergvleermuis gevonden buiten het plangebied (Scheisestraat 20). Hier werd elke avondronde een uitvliegende, en tijdens de ochtendronde een invliegende, gewone dwergvleermuis waargenomen.



Op 3 augustus werd daarnaast een langs vliegende laatvlieger gesignaleerd. Deze had duidelijk geen link met het plangebied. Huismussen werden nabij het plangebied niet waargenomen.

### **Conclusie**

Het plangebied is conform het Vleermuisprotocol onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Hieruit blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening met vleermuizen te worden gehouden.

Verder is het plangebied conform de Soortenstandaard Huismus onderzocht op het voorkomen van nesten van de huismus. Nesten van de huismus of nesten van andere vogelsoorten blijken afwezig te zijn. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening met vogelnesten te worden gehouden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 5 Planologisch relevante aspecten

### 5.1 Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De beoogde woning heeft weliswaar een woon- of verblijfsfunctie maar de locatie valt binnen de zone schone grond zoals verbeeld op de 'ontgravingskaart'.

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend worden. Hierop zal door de gemeente beoordeeld worden of vrijstelling verleend kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is als bijlage opgenomen.

### 5.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Het plangebied valt binnen de geluidszone afkomstig van de Scheisestraat, Kleingaalseweg en de Scheltseweg. Om de geluidbelasting van deze wegen op de nieuwe woning te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. Het rapport van het onderzoek heeft nummer 14073652 en dateert van 6 februari 2015. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

### Conclusie

Uit de berekeningen ten gevolge van de Scheisestraat blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de voorgevel, zuidelijke zijgevel en noordelijke zijgevel van het bouwvlak wordt overschreden. Ten gevolge van de Scheltseweg (buiten de bebouwde kom) blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden op de zijgevel, noordgevel en achtergevel. Ten gevolge van de Kleingaalseweg blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden.

Daar de geluidsbelasting ten gevolge van de Scheisestraat en de Schelsteweg (buiten de bebouwde kom) de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschrijdt, is een maatregelenstudie verricht. Uit de maatregelenstudie is gebleken dat bronmaatregelen



financieel haalbaar zijn en dat overdrachtsmaatregelen stedenbouwkundig en verkeerskundig onacceptabel zijn en financieel niet in verhouding staan met het project.

Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen boven de 48 dB uitkomt, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden door burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd tot 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh); er is hier sprake van vervangende nieuwbouw.

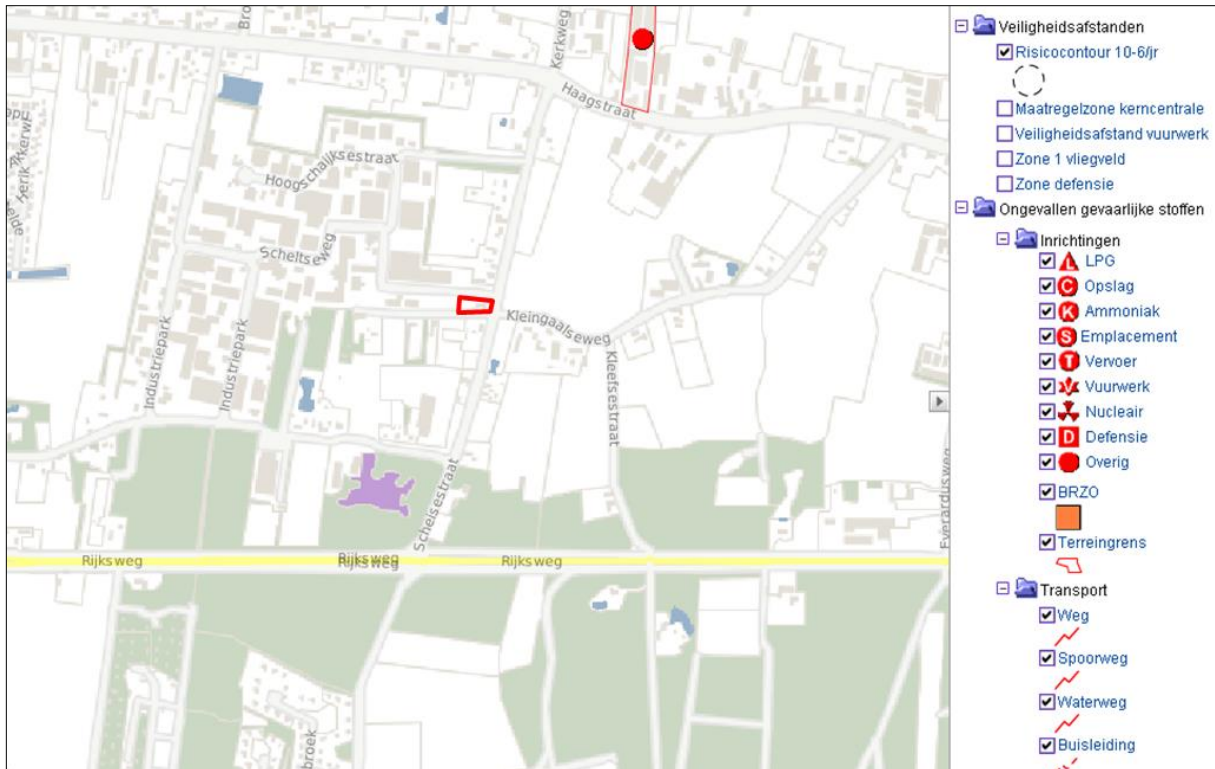
Op basis van het bovenstaande zal een ontheffing voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

Door de gecumuleerde geluidsbelasting zullen voor de voorgevel en zijgevels een hogere karakteristieke geluidwering moeten worden toegepast. De voorgevel dient een geluidwering van minimaal 27 dB te bezitten en de zijgevel noord en zijgevel zuid moeten minimaal een geluidwering van respectievelijk 25 en 23 dB bezitten. Daar het bouwkundig zondermeer uitvoerbaar is om aan deze eisen van geluidwering te voldoen, is het mogelijk de woning te realiseren binnen de voorwaarden van de Wet geluidhinder en het bouwbesluit.

### **5.3 Integrale veiligheid in relatie met BEVI**

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



*Uitsnede provinciale risicokaart*

### Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom de planlocatie zijn wel risicovolle inrichtingen aanwezig, echter hebben deze geen invloed op het plangebied.

### Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgebied van circa 325 meter levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor het plangebied. Het plangebied ligt op circa 450 meter van de N324. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

### Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

### Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Het onderdeel externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er hoeft daarom ook geen nader onderzoek te worden verricht.



## 5.4 Luchtkwaliteit

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

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

Een initiatief voor minder dan 1.500 woningen kan op grond van de regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden.

### Conclusie

De woning die op de locatie aan de Scheisestraat 18 wordt gerealiseerd, draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast behelst het initiatief de vervanging van een bestaande woning en neemt het aantal woningen, ten opzichte van de huidige situatie, dus niet toe. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er hoeft daarom ook geen nader onderzoek te worden verricht.

## 5.5 Geur

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

In dat kader zijn twee vragen van belang:

1. Beperkt de bouw van de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven?;
2. Is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat?

### 5.5.1 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven.

### Conclusie

Door de bestaande woning is er in de huidige situatie reeds een geurgevoelig object aanwezig. Herbouw van dit geurgevoelige object levert derhalve geen extra beperkingen op ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat de beoogde woning aan de Scheisestraat 18 geen omliggende agrarische bedrijven beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.



### **5.5.2 Goed woon- en leefklimaat**

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de geurverordening en gebiedsvisie vastgesteld. In deze geurgebiedsvisie heeft de raad uitgesproken bij welke maximale achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het buitengebied (daarvan is in dit geval sprake) is volgens de gemeenteraad sprake van een optimaal woon- en leefklimaat indien de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 14 ouE/m<sup>3</sup>.

#### **Conclusie**

In bovengenoemde geurgebiedsvisie is eveneens de huidige achtergrondbelasting (peildatum 6 februari 2014) in de gemeente Landerd in beeld gebracht. Uit deze kaart blijkt, dat de achtergrondbelasting in het plangebied 3 - 6 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt. Geconcludeerd wordt derhalve, dat ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

### **5.6 Waterparagraaf**

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

#### **Watertoets Waterschap Aa en Maas**

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

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

#### **Voorkomen van vervuiling**

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

#### **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied "hoog en droog" ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan worden dat het perceel Scheisestraat 18, gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 12





meter boven NAP met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van circa 0,8 meter min maaiveld kan worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

### **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Ten opzichte van de huidige situatie zal de verharding in de toekomstige situatie afnemen. Hiertoe wordt voldaan aan hydrologisch neutraal bouwen en dient er geen extra infiltratievoorziening op het plangebied te worden gerealiseerd.

### **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater van de erfverharding zal lokaal in de bodem infiltreren, terwijl het vuilwater van de locatie wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wat op het dak van de beoogde woning valt, zal via aan te leggen infiltratiekratten in de bodem infiltreren. Uit de bijgevoegde HNO-tool zal de infiltratievoorziening een inhoud van 7 m<sup>3</sup> moeten hebben.

### **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is er in het kader van bovengenoemde afwegingstrits gekozen voor “infiltratie”. Het regenwater afkomstig van de daken en de erfverharding, welke onder afschot wordt aangelegd, zal rechtstreeks via de onverharde delen van het perceel worden geïnfiltrerd in de bodem.

Omdat het plangebied is gelegen op een dekzandrug waarbij het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakt en verder infiltreert naar het diepere grondwater, kan worden gesteld dat lokaal infiltreren mogelijk is.

### **Meervoudig ruimtegebruik**

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

## **5.7 Verkeer en parkeren**

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de “Parkeernormen Landerd 2012”.

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan één parkeerplaats op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Gezien het feit dat het plangebied circa 1.430 m<sup>2</sup> groot is en de woning een eigen oprit krijgt, kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.



## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

### 6.2 Maatschappelijk

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.



## 7 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanafwijking ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning aan de Scheisestraat 18 te Schaijk.

Het project heeft effecten op de omgeving maar die worden als aanvaardbaar beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd.