

Bestemmingsplan

Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a Schaijk

Noordhoek naast nr.34 Reek

Gemeente Landerd

Rapportnummer: NL.IMRO.1685.pastwinkelstr86x.VG01

Datum: 2 april 2014

Opdrachtgever: Familie Meijers

Projectleider: John Timmers



JTimmersAdvies

Rogstraat 4

5409SV Odiliapeel

06-54235544

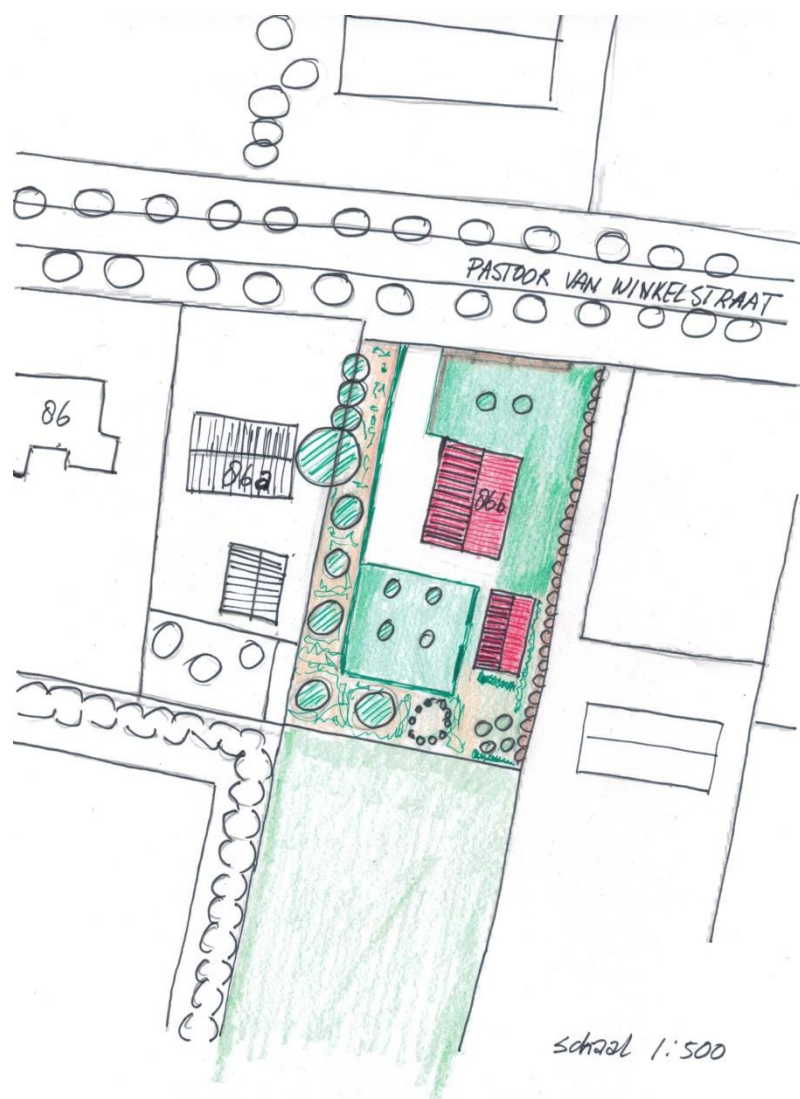
jtimmersadvies@ziggo.nl

Toelichting

Bestemmingsplan

Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a Schaijk

Noordhoek naast nr.34 Reek



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3. Leeswijzer	7
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
2.1. Initiatieven	7
MANTELZORG/AFHANKELIJKE WOONRUIMTE	10
BED & BREAKFAST	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT	19
4.1. Flora en fauna	19
4.2. Luchtkwaliteit	19
4.3. Geluid	20
4.4. Geur	21
4.5. Bodem	23
4.6. Water	24
4.7. Duurzaam bouwen	27
5. PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT	28
5.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde	28
5.2. Externe Veiligheid	28
5.3. Bedrijven en Milieuzonering	29
5.4. Verkeer en parkeren	30

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.	31
6.1. Exploitatieplan	31
6.2. Planschade	31
6.3. Voorwaardelijke verplichting	31
6.4. Handhaafbaarheid	31
6.5. Algemene opzet	32
7. PROCEDURE	33
7.1. Inspraak	33
7.2. Vaststellingsprocedure	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

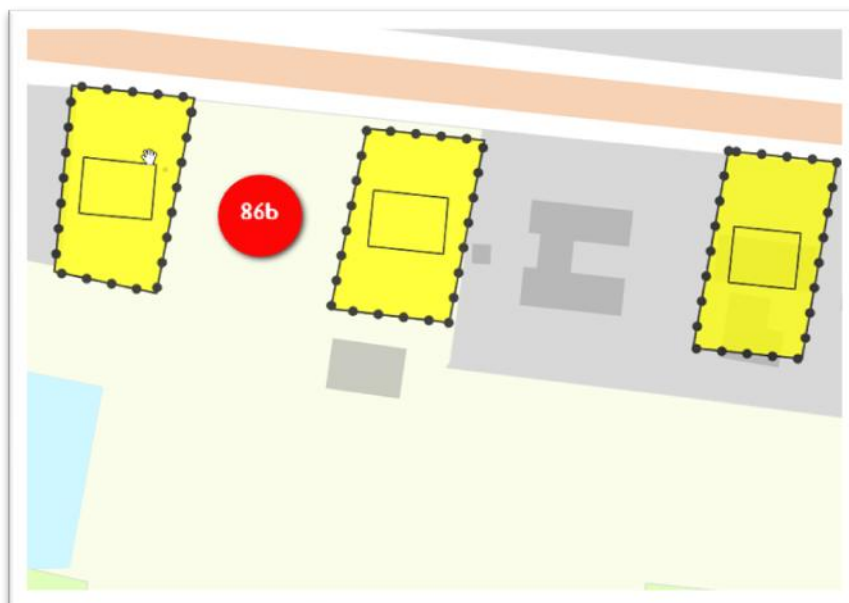
Op verzoek van de familie Meyers is een bestemmingsplan opgesteld. De familie Meyers wil aan de Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a een nieuwe woning bouwen. De locatie betreft een perceel tussen twee andere nieuwe woonbestemmingen. Initiatiefnemers hebben hiervoor in overleg met de gemeente een BIO-titel verworven. Deze BIO-titel is afkomstig van de locatie Noordhoek (naast 34) in Reek. Een beplantingsplan maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a omgezet naar 'wonen'. De locatie Noordhoek (naast 34) in Reek zal ook worden gewijzigd van 'twee-aaneen' naar 'vrijstaand'

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. Zij worden hieronder apart beschreven.

Pastoor van Winkelstraat naast nr.86aSchaijk

Deze locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd nabij de bebouwde kom van Schaijk. De twee naastgelegen percelen zijn op 30 juni 2011 bestemd als 'wonen' middels het Bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011. De initiatieflocatie is tussen deze percelen



Figuur 1; Initiatieflocatie

gelegen. De locatie zal bestemd worden als 'Wonen'.

Noordhoek Reek

De locatie Noordhoek(naast 34) te Reek ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Reek. Deze locatie is in 30 juni 2011 bestemd als 'enkelbestemming wonen-1' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De realisatie van dit plan is nog niet tot stand gekomen. De bestemming zal worden gewijzigd in 'wonen'. Hierdoor komt één bouwtitel te vervallen en deze zal worden hergebruikt op de locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a te Schaijk.



Figuur 2; voormalige verbeelding Noordhoek(naast 34

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locatie Noordhoek te Reek is de bestemming vastgelegd middels het Bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011. Dit plan is vastgesteld op 30 juni 2012.

De locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a te Schaijk is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van Landerd dat is vastgesteld op 23 mei 2013. Dit bestemmingsplan is inwerking getreden.

Beide bestemmingsplannen staan gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de betreffende initiatieven nader uitgewerkt. Er is hier per initiatief een gebieds- en een projectprofiel aangegeven. In hoofdstuk 3 is kort beschreven op basis van welk beleid het initiatief mogelijk is. Vervolgens is in hoofdstuk 4 per locatie weergegeven wat de milieutechnische aspecten zijn. Hoofdstuk 5 geeft weer op welke wijze de betreffende initiatieven in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

2. Beschrijving van het project

2.1. Initiatieven

Pastoor Van Winkelstraat naast nr.86a Schaijk

Het bouwplan betreft de bouw van een (BIO-)woning aan de Pastoor van Winkelstraat naast 86a in Schaijk.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden evenals T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een zoekgebied voor verstedelijking gelegen. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-één-kap-woningen. Het plangebied is momenteel in gebruik als weide. Aan de noordzijde wordt het

plangebied begrensd door de Pastoor van Winkelstraat, aan de oostzijde door een weide, aan de zuidkant door een retentieplas van bedrijventerrein De Louwstraat en aan de westkant door de bestaande woning. Het zicht naar achteren is open tot aan bedrijventerrein De Louwstraat.

Het plangebied van de initiatiefnemers grenst aan het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 86a. In de huidige situatie is het plangebied grasland. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 2.000 m² en heeft een



Figuur 3; luchtfoto locatie pastoor van winkelstraat

maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De geluidscontour van de Pastoor van Winkelstraat is bepalend voor de situering van de woning en de daarbij horende (denkbeeldige) voorgevelrooilijn. De woning mag een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Noordhoek Reek

Op de locatie Noordhoek te Reek zijn twee BIO-woningen in de vorm van een twee-aaneen bestemd. Deze bestemming wordt gewijzigd in één BIO-woning in de bouwvorm 'vrijstaand'.

Het plangebied is gelegen aan de Noordhoek, die in het noorden overgaat in De Steeg. De Noordhoek is onderdeel van een van de historische dorpslinten van de kern Reek. Het lint aan de zuidzijde van het plangebied is aan de oostzijde bebouwd met woningen variërend in ouderdom en vormgeving. De woningen staan haaks op het lint.

Het lint is voorzien van laanbeplanting. Het westelijk gebied is open en heeft een rationele structuur. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een langwerpige loods. De westelijke en zuidelijke randen zijn beplant met Berk. De noordelijke rand bestaat uit diverse soorten beplanting waaronder abeel,



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)

beuk, kers en treurwilg aangevuld met esdoorn, kastanje, buxus, eik en coniferen. Het noordelijk gebied ligt hoger dan de rest van het plangebied. Dit is tot stand gekomen door het dempen van een vijver. De kavel is begin 20e eeuw afgegraven ten behoeve van de ophoging van de parochiekerk.

De nieuwe situatie

Het bouwplan betreft de bouw van één-woning in de vorm van een vrijstaande woning aan de Noordhoek in Reek. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland met achter op het perceel een schuur. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. Bij de situering van het bouwvlak is onder andere rekening gehouden met enkele oude bomen in het plangebied die behouden dienen te blijven. De woning mag een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Mantelzorg/afhankelijke woonruimte

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevende familieleden, een gehandicapt kind of rustende boer. Onder mantelzorg wordt in zijn algemeenheid verstaan het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Deze zorg leidt tot een behoefte voor huisvesting van ouders bij hun kinderen.

Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning wordt in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan de vorm van inwonen in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte aan mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Bij het hiervoor verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels worden de gemeentelijke beleidsregels gehanteerd, die door het college zijn vastgesteld. Volgens

deze regels kan de afhankelijke woonruimte nooit meer dan 80 m² over één bouwlaag omvatten.

Onder strikte condities kan voor een tijdelijke bewoning van het bijgebouw een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een mantelzorgbehoefte. Daarnaast moet worden voldaan aan de voorwaarden die op grond van het gemeentelijk beleid gesteld worden. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels mogen belangen van derden niet onevenredig worden aangetast en dienen geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan, zoals bijvoorbeeld geurhinder.

Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op een perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning.

Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast voorziening is mogelijk als nevenactiviteit bij woningen met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels. Voorwaarde daarbij is dat geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt en dat de vloeroppervlakte van de Bed & Breakfast maximaal 250 m² bedraagt. Deze omgevingsvergunning kan voor maximaal 10 bedden verleend worden. Daarbij mag de Bed & Breakfast niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving. Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Het huidige rijksbeleid bevat geen elementen die ontwikkelingen op beide locaties beïnvloeden op onmogelijk zouden maken.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse veranderingen in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening



Figuur 4; kaartuitsnede structuurvisie

geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025.

De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving, dit is zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving met daaraan gerelateerde activiteiten, bepaalt mede de kwaliteit van leven. Omgevingsfactoren kunnen positieve en negatieve gevolgen hebben. Positieve gezondheidseffecten treden op via natuur, water, stilte of schone lucht. Negatieve effecten treden op via risico's die verbonden zijn aan bodem, water, lucht en externe veiligheid (onge-

lukken en rampen). De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

Het beleid van de provincie is om de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen in de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking.

De locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a ligt in een zoekgebied voor verstedelijking. Het initiatief past daarmee in het provinciale beleid ten aanzien van de structuurvisie. Het Zoekgebied voor verstedelijking is weergegeven op de kaart in dit hoofdstuk.

3.2.2. Verordening Ruimte

De provincie Noord Brabant heeft haar belangen vastgelegd in de Verordening Ruimte (VR). Provinciale Staten hebben op 14 maart 2014 besloten tot vaststelling van het derde herziene besluit tot vaststelling van de Verordening Ruimte 2014.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan nieuwbouw plaatsvinden van één of meer woningen. Ook dient er gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal plannings- overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Ten aanzien van het initiatief

Ten aanzien van het initiatief betekent dit dat er feitelijk geen woning bijkomt ten aanzien van de plancapaciteit van de gemeente Landerd maar dat één woningbouwtitel die vergund is op de locatie Noordhoek te Reek ingezet wordt in het zoekgebied verstedelijking aan de Pastoor van Winkelstraat te Schaijk. Hierdoor wordt de bouw van een woning daar mogelijk gemaakt.

Er is voldaan is aan de VR 2012: artikel 11.4

1. De locatie is gelegen in gelegen in bebouwingsconcentratie 'Schaijk-Reek' zoals is aangegeven in de structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling van de gemeente Landerd.

- *Inzet voor strategie van dit gebied is:*
- *Regeling Ruimte voor Ruimte (verbreed)*
- *Publiek-private contracten verplaatsingen intensieve veehouderijbedrijven*
- *Sloop van stallen en sociale investeringen (opruimwerkzaamheden)*
- *Bijdrage reconstructiefonds*
- *Rood voor rood*

Het initiatief wordt gerealiseerd door middel van een niet gerealiseerde BIO-woning op de Noordhoek naast 34 die wordt verplaatst naar de Pastoor van Winkelstraat naast 86a.

2. De locatie ligt in zoekgebied voor verstedelijking, zie ook artikel 3.2.1
3. Dit plan voorziet erin dat een goede landschappelijke inpassing is verzekerd zoals bepaald in artikel 11.4 van de VR2012 en artikel 8.2 VR 2014 door een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor realisatie van het beplantingsplan. De landschappelijke inpassing is verzekerd middels de voorwaardelijke verplichting van de bijbehorende inpassingsplannen.
4. Kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2 VR 2012. Op de twee woningen aan de Noordhoek te mogen realiseren is destijds door initiatiefnemer 2x 140.000 euro gestort naar de gemeente ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarnaast is destijds een beplantingsplan opgesteld. Dat beplantingsplan voor de locatie Noordhoek blijft in dit plan gehandhaafd.
5. De locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a ligt in een zoekgebied voor verstedelijking en is geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.
6. De nieuwe ontwikkeling betreft hier een 'verplaatsing' van een BIO-woning waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de regeling voor ruimte-voor-ruimte-woningen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan

Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied dat op 23 mei 2013 is vastgesteld. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch-2' en is gelegen in de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.



Figuur 5; ruimtelijkeplannen.nl

Noordhoek

De locatie Noordhoek is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011. De vigerende bestemming is de enkelbestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.



Figuur 6; ruimtelijkeplannen.nl

Verhouding tussen de beide plannen.

Om een bestemming 'wonen' toe te voegen aan de Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a, gelegen in het bestemmingsplan buitengebied Landerd wordt één woning gesaneerd op de Noordhoek naast nr. 34. Beide bestemmingsplannen worden door dit bestemmingsplan aangepast. Per saldo wordt geen woning toegevoegd maar 'verplaatst'.

De gemeenteraad heeft dit perceel dat binnen de bebouwingsconcentratie Schaijk-Reek opgenomen als zoeklocatie voor woningbouw. Dit is vastgelegd in de structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling uit 2010.

3.3.2. Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Door de voortdurende krimp in de landbouwsector dient de sociaal-economische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken.

De sanering van vrijkomende agrarische bebouwing blijft in het provinciale beleid prioriteit houden. In dat kader is een subsidieverordening voor vergoeding van sloop alsmede een regeling "ruimte voor ruimte verbreed" in het leven geroepen.

Voor de eerste beleidslijn geldt dat deze pas door een gemeente mag worden toegepast als er een integrale gebiedsvisie is opgesteld voor de gemeente of voor een gedeelte van haar grondgebied. Hierin geeft de gemeente een samenhangende visie op mogelijke ontwikkelingen in het gebied, zodat zij in de toekomst gemakkelijk kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen, zonder dat hiermee een ad hoc beleid wordt gevoerd. De rechtzekerheid van de burger, een belangrijk onderdeel in onze planologie, wordt ermee geborgd. De overige beleidslijnen zijn zondermeer van toepassing.

De belangrijkste doelstelling voor 'buitengebied in ontwikkeling' 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, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen.

De locatie Pastoor van Winkelstraat 86a is gelegen in de bebouwingsconcentratie Bebouwingslint Schaijk-Reek (Noordhoek).

3.3.3. Beleidsnota kwaliteitsverbetering buitengebied.

Op 18 april is de beleidsnota Kwaliteitsverbetering buitengebied vastgesteld. De provinciale verordening ruimte bepaald dat bij ruimtelijke plannen een gekwantificeerde bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied plaats dient te vinden. Hiervoor heeft de gemeente Landerd bovenstaand beleid opgesteld. Omdat beide plannen in het buitengebied zijn gelegen dienen zij te voldoen aan deze nota. De ontwikkeling op de locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a en van de Noordhoek vallen onder de categorie1: lichte impact.

Nu is voor de woonbestemming die verplaatst gaat worden van de Noordhoek naar de Pastoor van Winkelstraat in het verleden tot stand gekomen via de zgn. BIO-regeling.

Voor deze woning is een forse bijdrage betaald voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hiermee zou voor inspanning de kwaliteitsverbetering van het buitengebied al volstaan kunnen worden. Op de nieuwe locatie wordt echter wel een inpassing gedaan.

De bestaande haag en paardenkastanje aan de noordwestzijde blijven behouden en worden versterkt door een heesterstrook met bomen bestaande uit beuk, berk, eik, els, veldesdoorn, tamme kastanje, wilg, es of grauwe abeel. Het terrein rondom de woning zal voorzien worden door beplanting zoals aangegeven in de beplantingsschets welke is toegevoegd aan deze toelichting.

3.3.4. Nota archeologiebeleid.

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet 1988 is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden dan wel monumenten. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd en overal aangetoond moet worden dat er geen bodemvondsten te verwachten zijn, conform het principe 'de verstoorder betaald'. De enige uitzonderingen die de wet biedt zijn projecten tot maximaal 100 m². Daarnaast is het gebruikelijk en geaccepteerd dat grondverstoringen tot een diepte van maximaal 30 cm vrijgesteld zijn van onderzoek.

Concreet houdt het bovenstaande in dat in een bestemmingsplan geregeld moet zijn dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen dan wel bodemingrepen vooraf aan het verlenen van omgevingsvergunning middels een (archeologisch) onderzoek aangetoond is dat er geen archeologische vondsten in de bodem zitten.

De gemeenteraad van Landerd heeft daartoe in zijn vergadering van 24 mei 2012 de 'Nota Archeologie gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' vastgesteld en de bijbehorende archeologiekaart. Zie ook hoofdstuk 5.1.

4. Milieu aspecten van het project

Voor de locatie Noordhoek naast nr. 34 wordt één bouwtitel geschrapt en heeft dus geen gevolgen voor de aspecten milieu. Onderstaande verantwoording geldt dan ook voor de locatie Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a

4.1. Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De locatie is op hetzelfde perceel gelegen als Pastoor van Winkelstraat 86a waarvoor in 2011 een ruimtelijke procedure is gevoerd. Ten aanzien van flora en fauna is voor het perceel een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt hier aangehaald. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek¹ (op basis van bronnenonderzoek en verkennend veldbezoek) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Onderzoek

Om een beeld te verkrijgen van de natuurwaarden op de locatie is een veldbezoek uitgevoerd in januari 2011 door BRO ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011'. Ook is er gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens al een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden. Tijdens het bronnenonderzoek en verkennende veldbezoek is het plangebied systematisch gescand op een onderstaande kenmerken. Het Flora en Faunaonderzoek is bijgevoegd in de bijlage.

Conclusies en advies

Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.

4.2. Luchtkwaliteit

¹ Bijlage 1 Flora en faunaonderzoek.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusies en advies

Onderhavige initiatieven vallen onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouwlocaties. Op de betreffende bouwlocaties wordt de bouw van 1 woning voorzien. De bouwlocaties zijn gelegen binnen de geluidzones van enkele wegen. Voor de bouwlocaties is de meest nabij gelegen weg maatgevend voor de bepaling van de geluidsbelasting

Conclusies en advies

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek² van het naastgelegen perceel blijkt dat als gevolg van de Pastoor van Winkelstraat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevel van de woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 53 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 5 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh³ bedraagt 58 dB.

Conclusies en advies

De procedure mbt het besluit hogere grenswaarde is inmiddels afgerond. Bij de aanvraag voor het bouwen van de woning dient nu alleen nog aangetoond te worden dan het binnengeluidsniveau van de geluidsbelasting voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

4.4. Geur

In de nabijheid van deze ontwikkelingslocatie zijn veehouderijen gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 65, 75 77, 78 en Kerkweg 6 welke gezien hun bedrijfsactiviteiten ten aanzien van geur invloed hebben op de ontwikkelingslocatie. De veehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 65 en Kerkweg 6 betreft een intensieve veehouderij. De andere veehouderijen betreffen extensieve rundveehouderijen.

Geurcontour omliggende agrarische bedrijven.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geldt volgens de verordening Wet geurhinder veehouderij voor de gemeente Landerd, vastgesteld d.d. 22 mei 2008, een geurnorm van 2 OuE/m³. Uit het geuronderzoek dat in 2011 ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied in ontwikkeling, eerste ontwikkelplan 2011' is uitgevoerd, blijkt dat de 2 OUe/m³ contour van de agrarische bedrijven aan de Pastoor van Winkelstraat 65 en Kerkweg 6 over de ontwikkellocatie valt. Het geuronderzoek is als bijlage bij de toelichting op dit bestemmingsplan gevoegd.

Gelet op een uitspraak van de Raad van State met zaaknummer 200900801/1/R3, maakt dat de voor veehouderijen toepasselijke norm wordt

² Bijlage 2 akoestisch onderzoek

³ Wet Geluidhinder

overschreden, niet dat ter plaatse geen sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het is toegestaan om het oprichten van geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren mogelijk te maken, wanneer rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen en indien aangetoond wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op de reeds aanwezige woningen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie is het in de bestaande situatie voor de veehouderijen aan Pastoor van Winkelstraat 65 en Kerkweg 6 al niet meer mogelijk om verder uit te breiden in de richting van de ontwikkelingslocatie. Deze bedrijven worden als gevolg van deze ontwikkeling dus niet in hun mogelijkheden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat.

Uit het geuronderzoek van 2011 blijkt dat ter hoogte van de ontwikkellocatie een achtergrondbelasting voor de geur heerst van 7 tot 13 OUE/m³. Dit komt overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat, waarbij het percentage geurgehinderden 10 tot 15% bedraagt. Uit de Globale Gezondheidseffectscreening die voor de gemeente Landerd uitgevoerd is, blijkt dat de ontwikkellocatie een Ges-score van 3 krijgt (vrij matig). Dit komt overeen met een geurbelasting van 10 tot 20%.

Uit het geuronderzoek van 2011 en de Globale Gezondheidseffectscreening van de GGD uit 2013 blijkt dat de projectlocatie in een gebied gelegen is, waar het percentage geurgehinderden minder dan 20% bedraagt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook in de Verordening Ruimte 2014 is het percentage geurgehinderden in het buitengebied bepaald op maximaal 20%.

Vaste afstand bedrijven.

In de nabijheid van de ontwikkellocatie zijn rundveehouderijen gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 75, 77 en 78. Hier worden zogenaamde vaste afstandsdieren gehouden. De ontwikkellocatie is gelegen in een in hoofdzaak agrarische omgeving. Het gebied laat zich ruimtelijk gezien het best kwalificeren als buitengebied. Op grond van de Geurverordening van de gemeente Landerd bedraagt de minimale afstand van een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor tot een geurgevoelig object in dat geval 50 meter. De af-

stand van de gevel van de geprojecteerde woning tot het meest nabij gelegen emissiepunt van het agrarisch bedrijf aan de Pastoor van Winkelstraat 75 bedraagt meer dan 50 meter.

De ontwikkellocatie is gelegen binnen 50 meter van de grens van het bouwblok van de rundveehouderijen aan de Pastoor van Winkelstraat 75 en 77. Binnen de 50 meter contour van deze veehouderijen zijn reeds bestaande woningen gelegen, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen al beperkt zijn. Beoordeeld moet worden of de voorgenomen ontwikkeling deze veehouderijen aanvullend beperkt.

Door de reeds aanwezige geurgevoelige bestemmingen op het perceel Pastoor van Winkelstraat 79 en het perceel Pastoor van Winkelstraat (tegenover nummer 79), wordt de veehouderij op het perceel Pastoor van Winkelstraat 77 reeds in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Door ontwikkeling van de planlocatie zal deze veehouderij niet verder in de bedrijfsvoering beperkt worden.

De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Pastoor van Winkelstraat 75 worden reeds beperkt door de woningen die op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied in ontwikkeling, eerste ontwikkelplan 2011' gerealiseerd mogen worden. De ontwikkeling van de onderhavige ontwikkellocatie leidt niet tot een verdere beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de rundveehouderij op het perceel Pastoor van Winkelstraat 75. Bovendien geldt op grond van het bestemmingsplan Buitengebied dat agrarische bedrijfsgebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd mogen worden. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen een afstand van 50 meter tot de geprojecteerde woning agrarische bebouwing op te richten.

Conclusies en advies

Gelet op het voorgaande vormt het aspect geur in dit geval geen belemmering voor het plan.

4.5. Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de on-

derhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep gedaan worden 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.

Conclusies en advies

Mocht dit niet het geval zijn zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

4.6. Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). 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 waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd. Het is belangrijk dat u ook op de hoogte bent van het waterbeleid van gemeente en provincie. Dit kan tot aanvullende aandachtspunten leiden waaraan in een ruimtelijk plan ook aandacht besteed dient te worden. Eventuele watertoetsafspraken tussen het waterschap en een gemeente worden in een waterparagraaf vastgelegd. De waterparagraaf is afkomstig van de Digitale Watertoets. Dit plan valt onder de korte procedure en is in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is: □

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater; □
- voorkomen van vervuiling van water; □
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen:
- hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer; □
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO).
- Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving; □
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit bestemmingsplan

Aan de Pastoor van Winkelstraat naast 86a wordt door de realisatie van één nieuwe woonbestemming naar schatting 350 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Dit betreft de bebouwing en verhardingen door bestrating.

De benodigde berging/infiltratie die nodig is ten behoeve van hemelwater (T10+10%) is berekend met een HNO-tool. De berging die nodig is bedraagt 16m³.

Initiatiefnemer wil dit water laten infiltreren in de bodem. Dit kan door het water te bergen hoeveelheid te lozen op de greppel voor het huis waarbij het water kan bezinken. Deze greppel is geen afvoersloot.

Bij extreme situatie (T=100+10%) kan het water over het achtergelegen agrarisch perceel lopen. Er kan hydrologisch neutraal gebouwd worden. Er is geen belemmering voor het initiatief.

Het afvalwater kan (na aansluiting) via het aanwezig riool worden afgevoerd.

Voor beide locaties is in het kader van het bestemmingsplan Bio een watertoets uitgevoerd en met opmerkingen akkoord bevonden door het waterschap. Deze watertoets is opgenomen in de bijlage⁴. Deze watertoets is opgeschoon waarbij de niet relevantie locaties eruit zijn gehaald.

Conclusies en advies

Randvoorwaarden plan Noordhoek:

- Het plan dient hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. De verwerking van hemelwater
- dient op eigen terrein plaats te vinden. Hemelwaterafvoer via de riolering is niet toegelaten;
- De wateropgave waaraan voldaan moet worden: 20 m³;
- Hemelwater kan worden geborgen door het op het perceel, via infiltratiekratten en/of een open bergingvoorziening (vijver of greppel);
- Ten behoeve van de waterkwaliteit mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Randvoorwaarden plan Pastoor van Winkelstraat:

- Het plan dient hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. De verwerking van hemelwater dient op eigen terrein plaats te vinden. Hemelwaterafvoer via de riolering is niet toegelaten;

⁴ Bijlage 3 Waterparagraaf

- De wateropgave voor waaraan voldaan moet worden voor de locaties Pastoor van Winkelstraat 77, 89 en 102: 10 m³ (per initiatief); Dus ook voor naast 86a
- Voor de locaties Pastoor van Winkelstraat 83 en naast 92 geldt per saldo een toename van verha: 10 m³ (per initiatief);
- Hemelwater ter plaatse behandelen door middel van de aanleg van een perceelsgreppel;
- Voor zover de schouwsloot aan de straatzijde wordt gehanteerd wordt voor de hemelwaterafvoer dient te worden voorkomen dat hemelwater direct afstroomt naar de leggerwatergang;
- Ten behoeve van de waterkwaliteit mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

4.7. Duurzaam bouwen

Het initiatief is erop gericht op te voldoen aan het duurzaam bouwen.

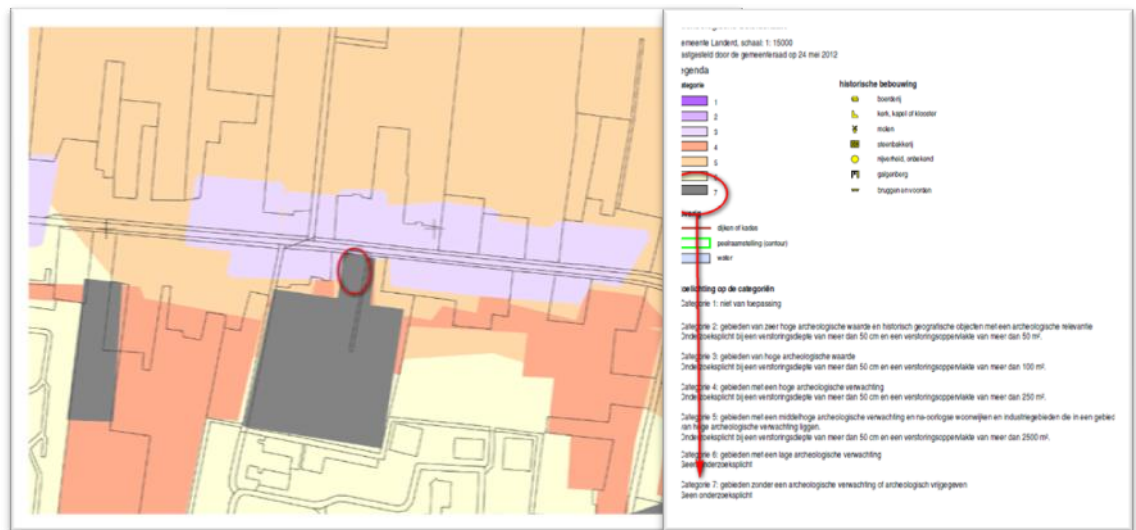
Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- verantwoord watergebruik;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

5. Planologisch aspecten van het project

5.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde

De gemeente Landerd heeft hun archeologiebeleid vastgelegd in de Nota archeologiebeleid en de bijbehorende archeologiekarta. Zie Figuur: Archeologiekarta Gemeente Landerd.



Figuur: Archeologiekarta Gemeente Landerd

Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a

Er is geen belemmering voor het initiatief. Het plangebied heeft volgens de gemeentelijk Nota en kaart geen archeologische verwachtingswaarde dus een verder onderzoek is niet verplicht en/of noodzakelijk.

Noordhoek naast nr.34

Het enige wat op dit plangebied wijzig is dat het aantal woningen van 2 wordt teruggebracht naar 1 woonbestemming. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat deze op de locatie als is uitgevoerd ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan, hierdoor behoeft ook niet de medebestemming 'Archeologie' opgenomen te worden.

5.2. Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe

veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In dit kader is per locatie beoordeeld of de locatie gelegen is binnen een veiligheidszone van een risicobron. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende veiligheidsafstanden:

Locatie	LPG	Weg	Buisleiding	Reekse heide	Munitie Volkel	Vlieg- verkeer
Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a	950	900	>1000	>1000	>1000	>1000
Noordhoek	>1000	980	>1000	>1000	>1000	>1000

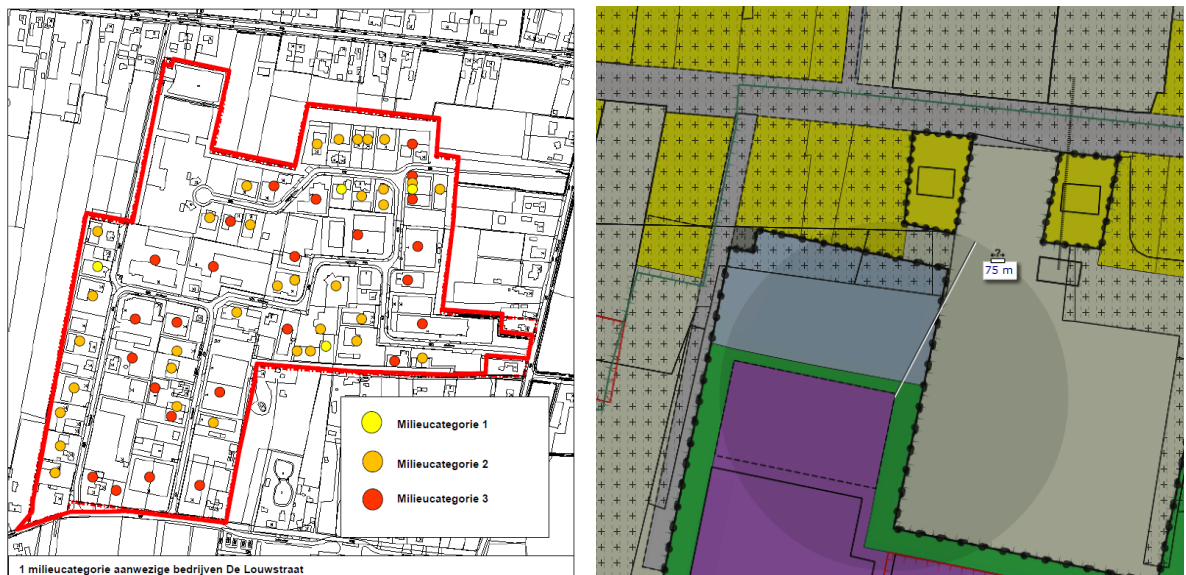
De locaties zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron is vanwege de toename van de personendichtheid met betrekking tot het groepsrisico. Gesteld kan worden dat ter plaatse van alle nieuwbouwlocaties sprake is van een aanvaardbaar veiligheidsrisico. Voor de locaties geldt dat er geen sprake is van een ligging binnen de PR 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico.

5.3. Bedrijven en Milieuzonering

Ten zuiden van de locatie is het bedrijventerrein 'De Louwstraat' gelegen. Bedrijventerrein 'De Louwstraat' is met name bedoeld voor lichte en middelzware en grootschalige bedrijfsactiviteiten. Conform de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) worden hiermee in dit geval bedrijven bedoeld van milieu-categorie 2 tot en met 3.2. Op onderstaande kaart zijn de milieucategorieën aangegeven.

Voor categorie 2 bedrijven dient een minimale afstand van 30 meter aangehouden te worden, voor categorie 3 50 meter.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op ruim 75 meter vanaf de initiatieflocatie. Er wordt daarmee voldaan aan de minimale afstanden zoals die geformuleerd worden conform de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'



Figuur 7; kaart uit bestemmingsplan 'De Louwstraat' Figuur 8; afstand tbv Bedrijven en Milieuzonering

5.4. Verkeer en parkeren

Schaijk

De verkeersstructuur van Schaijk kent weinig problemen. De bijzondere verkeersstructuur in het centrum leidt in de praktijk zelden tot onduidelijkheid of problemen. Er zijn geen noemenswaardige knelpunten op het punt van de mobiliteit in Schaijk.

Reek

Door de ligging aan de N324 is Reek goed ontsloten in de richting van Grave aan de oostzijde en Uden aan de zuidzijde. Er zijn geen noemenswaardige knelpunten op het punt van de mobiliteit in Reek.

Beide locaties zijn ontsloten via gebiedsontsluitingswegen. De positionering van de inritten en de toename van het verkeer levert geen belemmering of overlast op voor de omgeving.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor is gelet op de breedte van de woning en het perceel is daarvoor voldoende plaats

6. Economische uitvoerbaarheid.

6.1. Exploitatieplan

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Conform artikel 6.12 Wro hoeft de gemeente Landerd geen exploitatieplan op te stellen voor onderhavig bestemmingsplan, aangezien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd en het stellen van locatie-eisen, fasering, regels en uitwerkingen van regels niet noodzakelijk is. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de plankosten worden afgedekt door de leges. Overige plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2. Planschade

Planschade kan ontstaan door een planologische wijziging. In dit geval is er sprake van een planologische wijziging. Door de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst getekend welke voorziet in de betaling van eventuele planschade door de initiatiefnemer.

6.3. Voorwaardelijke verplichting

Het gebouw en de gronden ten behoeve de genoemde doeleinden mogen niet in gebruik zijn indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het terrein waarop dit bestemmingsplan van toepassing is dient ingericht/aangelegd te worden overeenkomstig het bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan.
- b. het terrein waarop dit bestemmingsplan van toepassing dient overeenkomstig het in de regels genoemde landschappelijk inrichtingsplan in stand te worden gehouden.

6.4. Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het bestemmingsplan is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP2012 en is daardoor helder van opzet. Daardoor is ook de handhaafbaarheid makkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld. Juridische planopzet

6.5. Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan "Pastoor van Winkelstraat naast nr.86a" bestaat uit de volgende onderdelen:

Toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

Regels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

Verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

7. Procedure

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1. Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening vast dient te stellen. Hierin wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient een inspraakprocedure te worden doorlopen. In de inspraak-verordening is vastgelegd dat de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. In de bijlagen zijn de reacties van het waterschap⁵ en gedeputeerde staten⁶ opgenomen.

7.2. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal binnen twaalf weken

⁵ Bijlage 4 Inspraakreactie waterschap.

⁶ Bijlage 5 Inspraakreactie Gedeputeerde Staten.

na de termijn van terinzagelegging besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling⁷.

⁷ Indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van de zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur, vindt de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan plaats zes weken na de vaststelling.