

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. ARTIKEL 2.12 sub a punt 3 WABO

**“SPORTPARK DEN HEUVEL BOSSESTRAAT 56 TE SCHAIJK”
GEMEENTE LANDERD**

OPDRACHTGEVER: DAW
UITVOERENDE: DMV Architecten
PLAATS: Kerkrade
DATUM: 21 juli 2011

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	
1.2 Ligging en plangrenzen	
1.3 Vigerende bestemmingsplan	
1.4 Planvorm	
1.5 Leeswijzer	
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse	6
2.1 Inleiding	
2.2 Ruimtelijke structuur	
2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie	
2.2.2 Verkeer	
HOOFDSTUK 3 Beleid	8
3.1 Inleiding	
3.2 Provinciaal beleid	
3.2.1 Structuurvisie RO Noord Brabant	
3.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant	
3.3 Gemeentelijk beleid	
3.3.1 StructuurvisiePlus	
3.3.2 Verkeer- en vervoersbeleid	
3.3.3 Bedrijven en milieuzonering	
HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan	11
4.1 Inleiding	
4.2 Stedenbouwkundig plan	
4.2.1 Algemeen	
4.2.2 Verkeer- en vervoer	
HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap	14
5.1 Omgevingsaspecten	
5.1.1 Inleiding	
5.1.2 Bodem	
5.1.3 Geluid	
5.1.4 Luchtkwaliteit	
5.1.5 Externe veiligheid	
5.1.6 Kabels, leidingen en straalpaden	
5.2 Energie	
5.3 Water	
5.4 Flora en fauna	
HOOFDSTUK 6 Archeologie	19
6.1 Kader	
6.2 Archeologische waarden en verwachtingen	
6.3 Vertaling in bestemmingsplan	
6.4 Algemene omgang met archeologie	
HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid	20
7.1 Exploitatieplan en overeenkomst	

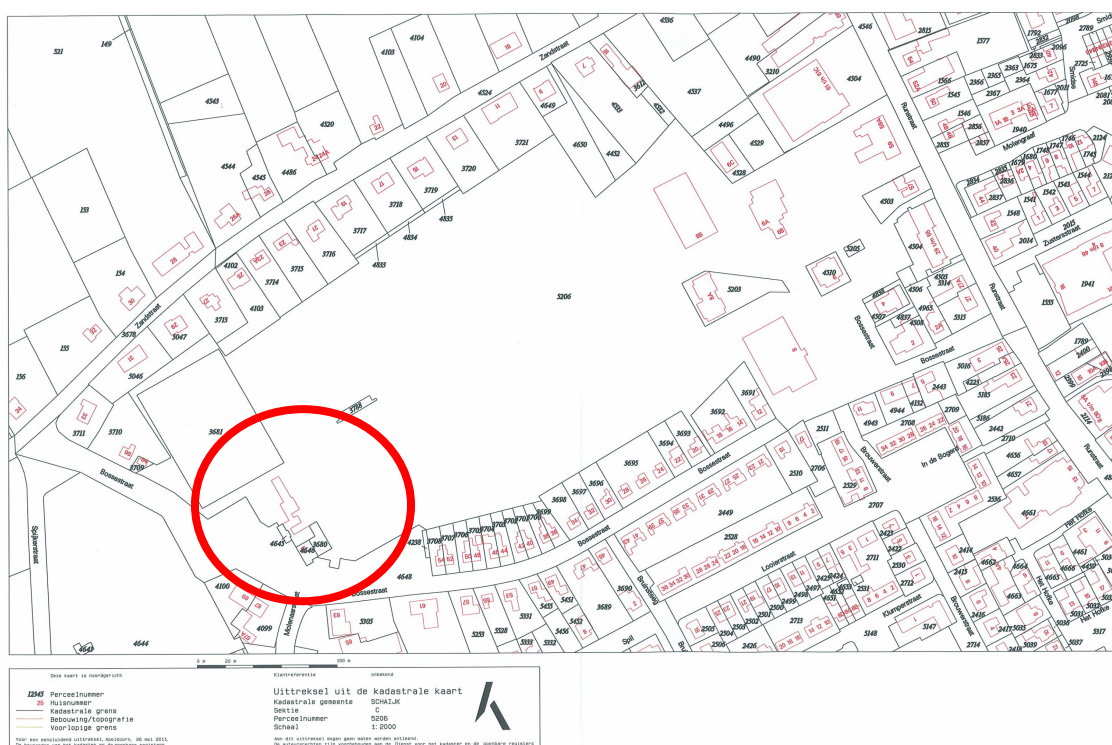
HOOFDSTUK 1 inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De kleedlokalen van voetbalvereniging DAW aan de Bossestraat in Schaijk waren dusdanig verouderd dat de gemeenteraad budget beschikbaar heeft gesteld voor vervanging hiervan. DAW heeft vervolgens besloten de kantine eveneens te vervangen. Gemeente Landerd en DAW gaan derhalve gezamenlijk een compleet nieuw clubgebouw realiseren op de locatie waar ook de huidige accommodatie is gesitueerd, te weten Sportpark Den Heuvel, Bossestraat 56 te Schaijk. DAW is bouwheer van het project. Aangezien het toegestane bouwvlak enigszins zal worden overschreden dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een artikel 3.10 Wro procedure ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie.

1.2 Ligging en plangrenzen

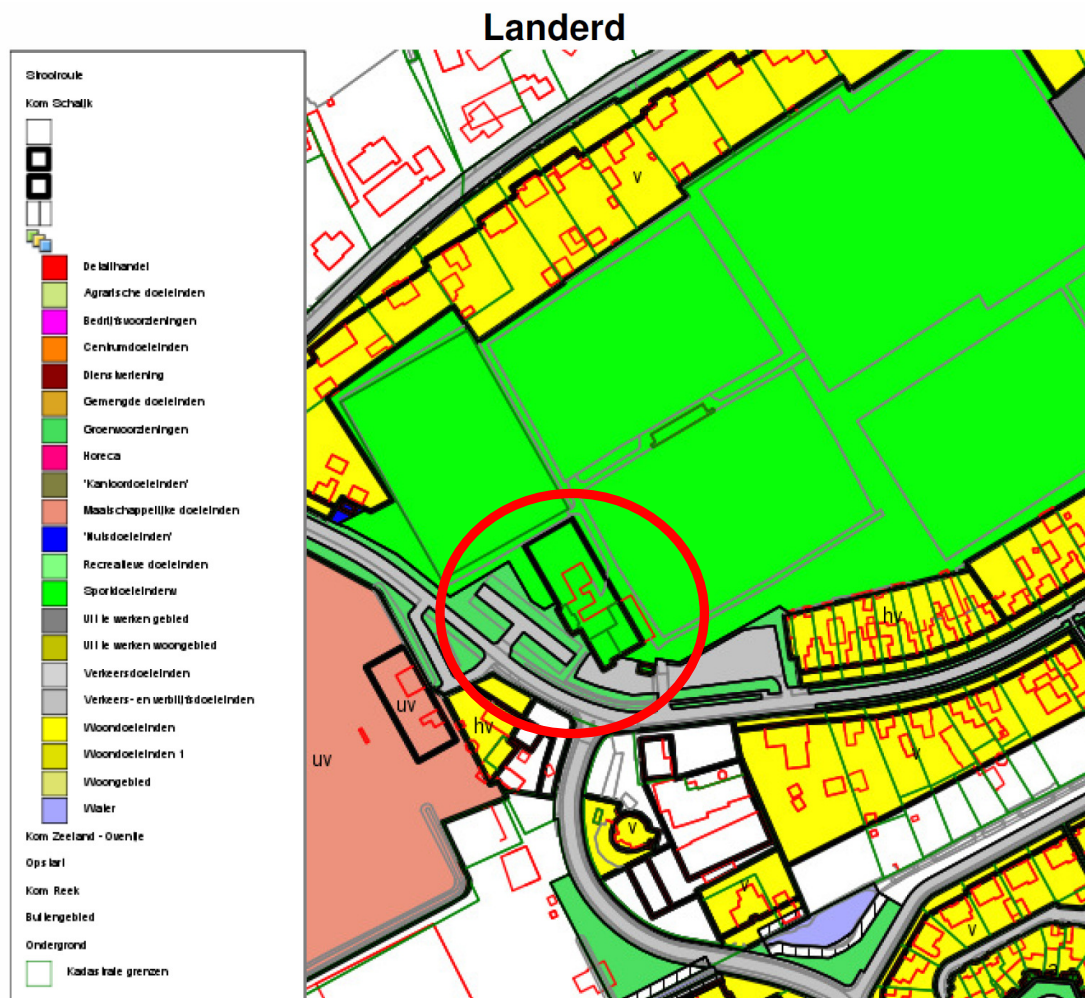
Het plangebied omvat het perceel Bossestraat 56 te Schaijk, kadastraal bekend onder C3680, C4645 C4646, C4648 gedeeltelijk en C5206 gedeeltelijk. De plangrenzen van voorliggend plan betreffen (een gedeelte van) deze kadastrale grenzen.



Afbeelding 1: kadastrale kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Kom Schaijk 2004. Gedeeltelijk heeft het perceel de bestemming Sportdoeleinden (S), gedeeltelijk Groenvoorzieningen (G) en gedeeltelijk Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV).



Afbeelding 2: vigerende bestemmingsplan

1.4 Planvorm

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een artikel 3.10 Wro procedure ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 komt archeologie aan bod.
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

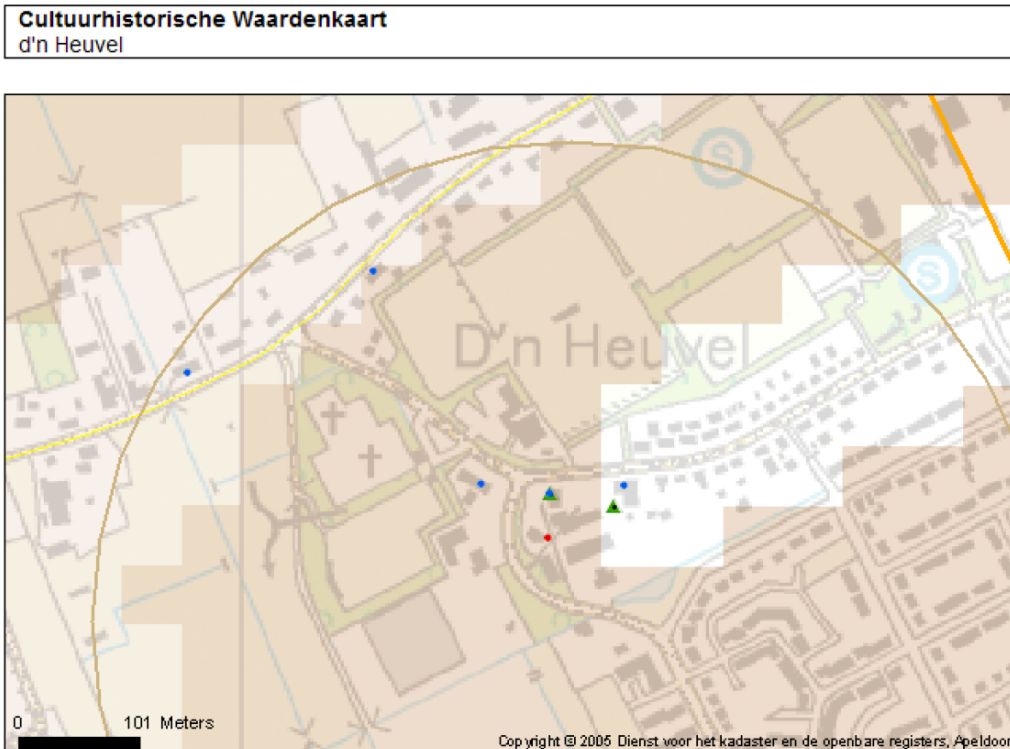
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijk structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie en verkeer. Op de functionele structuur is niet ingegaan aangezien het plan een beperkte uitbreiding van het bouwvlak inhoudt en er geen functiewijziging plaats vindt.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, zoals aangegeven op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart Noord-Brabant, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Afbeelding 3: Fragment Waardenkaart Noord-Brabant

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de indicatieve archeologische waarden integraal opgenomen. Een indicatieve archeologische waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden die niet in beeld zijn gebracht en waarvan dus geen nadere gegevens van bekend zijn.

De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied bestaat er een kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

In verband met het bovenstaande heeft Baac een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Zoals uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt staat er in de directe nabijheid van de projectlocatie een molen. Deze molen is sinds jaar en dag in gebruik als woning en als zodanig bestemd in het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Komplan Schaijk 2004". Het gehele binnenwerk van deze molen is verwijderd en de kans is verwaarloosbaar dat de molen als zodanig weer in gebruik zal worden genomen. De geplande nieuwbouw zal dan ook geen belemmering kunnen gaan vormen voor de windvang op basis van een bij in werking zijnde relevante molenbiotoop.

De bouwmeester (voorheen Welstand) heeft op 21-07-2011 getoetst of het ontworpen object in haar omgeving past.

2.2.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het plan verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.

HOOFDSTUK 3 Beleid

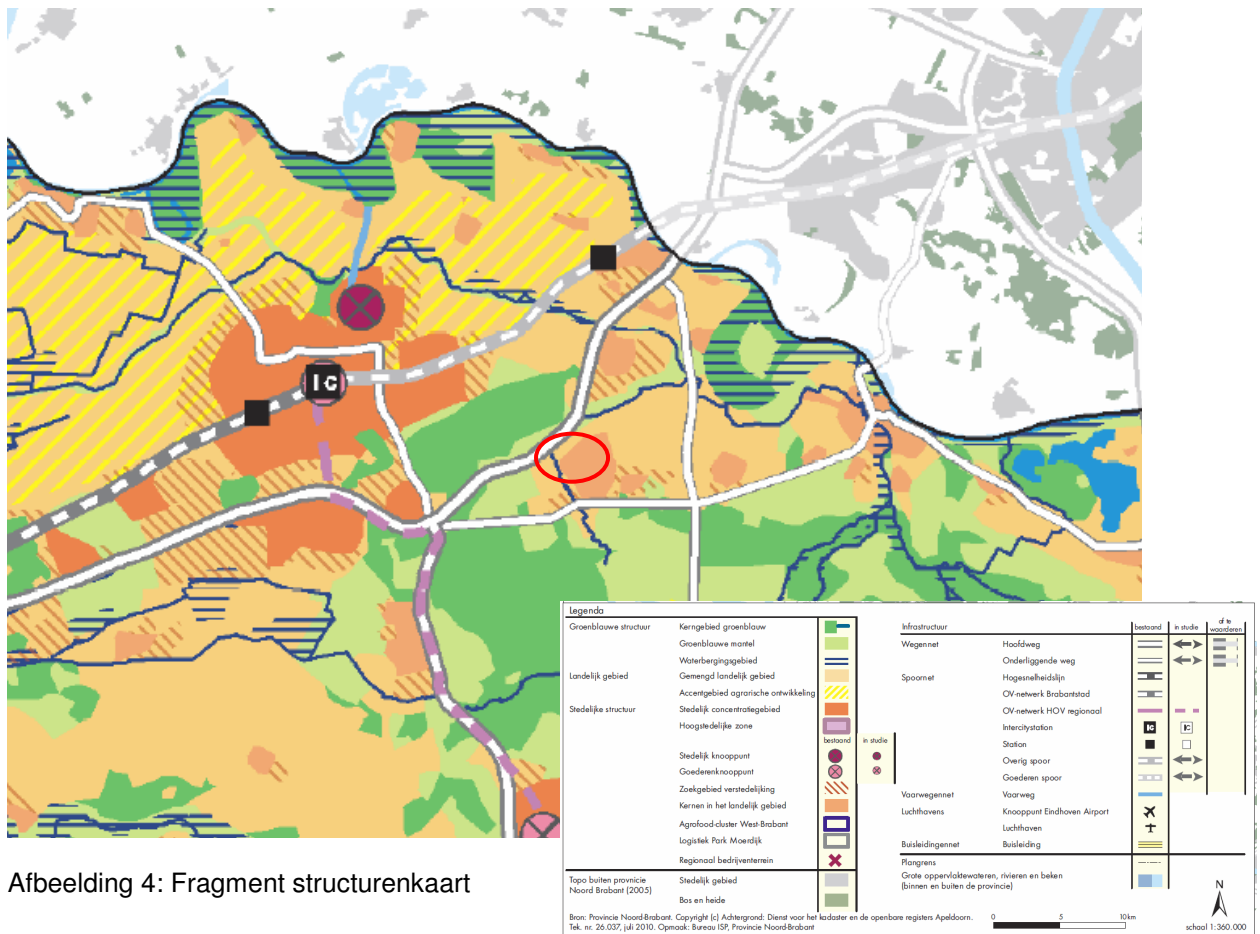
3.1 Inleiding

Bij het maken van deze ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met het beleid van hogere overheden en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid voor Sportpark D'n Heuvel opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2011 en 17 december 2011 achtereenvolgens de Structuurvisie RO Noord-Brabant en Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden en de verordening op 1 maart 2011.

3.2.1 Structuurvisie RO Noord-Brabant



Afbeelding 4: Fragment structurenkaart

De locatie van Sportpark D'n Heuvel bevindt zich in "gemengd landelijk gebied". Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De vitale kernen zorgen, volgens de visie, voor landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De structuurvisie pleit ervoor om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Recreatieve voorzieningen, zoals de sportaccommodatie, passen

hierin. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Een goede bereikbaarheid is daarvoor een vereiste.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Een ontwikkeling zoals de nieuwbouw van de accommodatie Sportpark D'n Heuvel, past bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied. De vervangende nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een fysieke prestatie op de projectlocatie.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Hierin zijn geen regels specifiek voor deze locatie en dit type project opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus

De gemeente Landerd wil met de StructuurvisiePlus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren. Dit beleidsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2003.

Met deze aanpak beantwoordt de gemeente tevens aan de wens van de provincie Noord-Brabant, die gemeenten stimuleert tot het maken van een StructuurvisiePlus, waarin, meer nog dan in het verleden, bestaande ruimtelijke kwaliteiten sturing moeten geven aan nieuwe ontwikkelingen.

Als aandachtsgebied van deze StructuurvisiePlus zijn de potentiële laagdynamische waarden van (de randen van de kernen) belangrijk. Deze worden dan ook per kern toegelicht.

Wat betreft de locatie van Sportpark D'n Heuvel zijn de volgende punten van belang:

- de status als open tussengebied tussen Herperduin en Maashorst van het gebied ten westen van Schaijk vraagt om behoud van de huidige situatie en een verbetering van de huidige kwaliteit van de rand van de kern;
- aan de noordzijde ligt een claim op de ruimte om landschappelijke geleiding tussen de A50 en de kern in stand te houden.

Vanuit het belang dat aan verdichting wordt gehecht is een aantal onbebouwde locaties binnen de kern beoordeeld op de mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw. Het huidige sportpark is een van de relevante locaties, waar voor het benutten van respectievelijk laagdynamische potenties en behoud van de huidige functionele betekenis wordt gekozen.

De verplaatsing van het sportpark in Schaijk is gedurende het opstellen van de StructuurvisiePlus in beeld geweest. De vraag was of de huidige locatie van het sportpark wel de juiste is. De wens werd uitgesproken om het sportpark meer naar de rand van Schaijk te verplaatsen. De keuze is echter gemaakt om het sportpark te handhaven op de huidige locatie, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de kern en de daardoor korte en sociaal veilige routes, die daarmee bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Schaijk.

3.3.2 Verkeer en Vervoersbeleid

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkeling wordt gerekend met parkeernormen. Uitgangspunt is dat de te verwezenlijken bouwprojecten op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm. DAW heeft een parkeerplan opgesteld en besproken met de gemeente. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de parkeerplaatsen. Hiervoor is door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld.

3.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Tabel 1 uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is bedoeld als hulpmiddel en geeft een niet uitputtend aantal criteria die gehanteerd zouden kunnen worden bij de beoordeling van de toelating van een bedrijf op een bepaalde locatie. De huidige sportaccommodatie is echter

reeds op de locatie aanwezig en er is derhalve geen sprake is van een nieuwe bestemming (alleen een iets groter bouwvlak).

SBI-Code	Omschrijving	Afstanden				Indices			opmerkingen		
		geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand		categorie	
9000.3	Composteerbedrijven: 1 - open	700	300	200	50	3	2	700	5	B	
	2 - gesloten	100	50	100	50	3	1	100	3	B	
91	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	1	1	30	2		
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	1	30	2		
9133.1	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C	0	2	1	50	3	D
9133.1	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	1	1	50	3		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2	
9213	Bioscopen	0	0	30	C	0	3	1	30	2	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C	0	3	1	30	2	
9233	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	3	3	300	4	D	
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	2	1	30	2		
9234.1	Dansscholen	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1		
9253.1	Dierentuinen	100	10	50	C	0	3	1	100	3	
9261.1	Zwembaden: 1 - overdekt	10	0	50	C	10	3	1	50	3	
	2 - niet overdekt	30	0	200	10	3	1	200	4		
9261.2	Sporthallen	0	0	50	C	0	2	1	50	3	
9261.2	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
9261.2	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C	100	2	1	100	3	
9261.2	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	C	0	3	2	300	4	
9261.2	Maneges	50	30	30	0	2	1	50	3		
9261.2	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C	0	2	2	50	3	
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C	0	2	2	50	3	
9261.2	Golfbanen	0	0	10	0	2	1	10	1		
9261.2	Kunstskibanen	0	0	30	C	0	2	2	30	2	
9262	Schietinrichtingen: 1 - binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C	10	2	1	200	4	
	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	1	1	10	1	

Afbeelding 5: fragment tabel "Bedrijven en milieuzonering".

Uit de tabel blijkt dat de afstand van de accommodatie tot dichtstbijzijnde woningen (in een rustige woonwijk met weinig verkeer) minimaal 50m dient te zijn met betrekking tot geluid. Het plan voldoet op dit aspect. Aangezien geluid de grootste afstand bepaald, te weten 50m, is er sprake van categorie 3.

De kwalitatieve beoordeling van de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder is een 2 (op schaal van 1 tot 3). Derhalve is er extra aandacht voor het verkeer en vervoerplan (zie ook 3.3.2 en 4.2.2). Het plan is tevens beoordeeld door de bouwmeester.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het perceel Bossestraat 56. Aan dit bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag.

4.2 Stedenbouwkundig plan

4.2.1 Algemeen

Het plan gaat uit van de bouw van een pand met een bebouwde oppervlakte van circa 1.430 m². Het gebouw bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een hoogte van circa 3,4 meter tot bovenkant dak. Een klein deel (ongeveer 235 m²) heeft een verdieping met een hoogte van circa 6,75 meter tot bovenkant dak (hoogste punt).

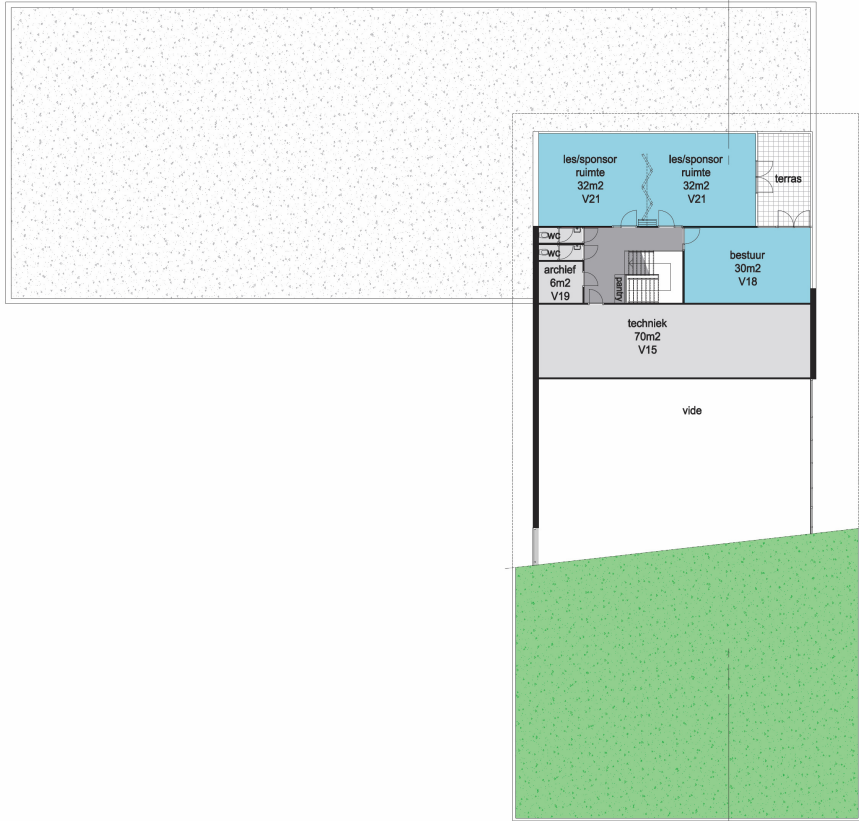
Op de begane grond komen de kantine en kleedruimten met aanverwante ruimten voor voetbalvereniging DAW. Op de verdieping komen de bestuurskamer en sponsoruimten/leslokalen. De speelvelden blijven evenals in de huidige situatie gesitueerd aan de noord en oost zijden van het gebouw. Ontsluiting van zowel de kleedruimten als de kantine vindt plaats aan zowel de oost- als de westzijde.

De parkeerbehoefte van het nieuwe gebouw verandert nauwelijks ten opzichte van de bestaande situatie.

De sportaccommodatie is momenteel reeds op het perceel gehuisvest. Om het huidige gebouw te kunnen blijven gebruiken tijdens de realisatie van de nieuwbouw zal er gefaseerd gebouwd worden, aangezien de nieuwbouw voor een deel op de plek van de huidige bouw zal komen te staan.



Afbeelding 6: Situatie tekening



VERDIEPING

Opdrachtgever		DAW te Schaijk			
Project		Sportpark Den Heuvel			
Onderdeel		Schaijk plattegronden verdieping ontwerptekeningen			
Projectnummer	Revisie	Schaal	Datum	Gepland op	
1070	01-2021	1:100	14-07-11	14	
WV: Datum	Omschrijving			Gepland op	
				Gepland op	

ontwerptekening 12-0223-WV1 - nummer 04-001-1020212

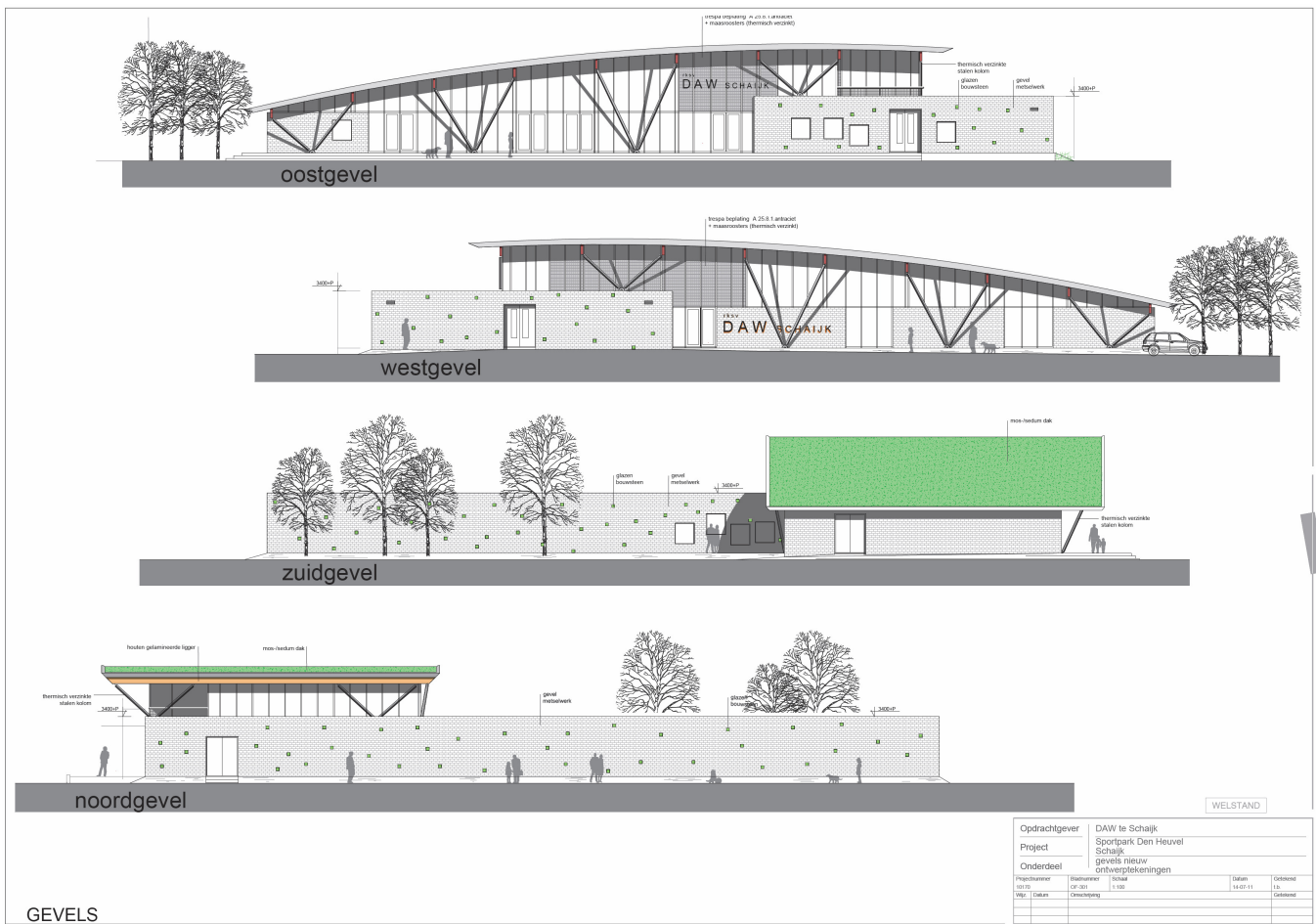


BEGANE GROND

Opdrachtgever		DAW te Schaijk			
Project		Sportpark Den Heuvel			
Onderdeel		Schaijk plattegronden begane grond ontwerptekeningen			
Projectnummer	Revisie	Schaal	Datum	Gepland op	
1070	01-2021	1:100	14-07-11	14	
WV: Datum	Omschrijving			Gepland op	
				Gepland op	

ontwerptekening 12-0223-WV1 - nummer 04-001-1020212

Afbeelding 7: Plattegronden



Afbeelding 8: Gevels

4.2.2 Verkeer en vervoer

De bereikbaarheid van Sportpark D'n Heuvel verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersaantrekkende werking van de accommodatie zal gelijk blijven.

Voor wat betreft parkeren zal het sportpark worden ontsloten middels de bestaande inrit aan de Bossestraat die verbeterd zal worden. Daarnaast is er een inrit langs de woning Bossestraat 54. In de oude situatie zijn ongeveer 85 parkeerplaatsen aanwezig. Nadat de nieuwe accommodatie in bedrijf is genomen zullen er 125 parkeerplaatsen zijn en 500 m² fietsenstalling om zowel alle auto's als alle fietsen op de locatie zelf te stallen.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Omgevingsaspecten

5.1.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame omgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.1.2 Bodem

Op het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 30 juni 2011. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Op grond van de analyseresultaten van een van de verzamelde bovengrondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Na sloop van de opstallen zal een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Tevens zal er een melding in het kader van het activiteitenbesluit ingediend worden.

5.1.3 Geluid

Geluid is een van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Bij de nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï.

De bestemming voor Sportpark Den Heuvel (clubaccommodatie) betreft geen geluidgevoelige bestemming. De geluidsniveaus zijn dan ook niet nader onderzocht.

5.1.4 Luchtkwaliteit

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van het besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen.

Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De sportaccommodatie wordt niet aangemerkt als 'gevoelige bestemming', waardoor de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen, en trekt amper extra verkeer aan ten opzichte van de vroegere situatie en daarom is er geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en infrastructuur. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* legt veiligheidsnormen op aan de overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Bij het beoordelen van de externe veiligheid wordt gekeken naar twee elementen en wel het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsrisico (de kans dat door een ongeval meer dan 10 mensen komen te overlijden).

De gemeente is verplicht haar bekende risicosituaties met gevaarlijke stoffen aan te leveren aan een landelijk register, dat wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne. De gegevens in het register worden ook verwerkt in de risicokaart van de provincie. Deze is via de provinciale site beschikbaar.

In de vorm van een quickscan is de externe veiligheid in relatie met de geplande realisatie van de accommodatie Sportpark Den Heuvel te Schaijk geanalyseerd. De analyse is gericht op de volgende onderdelen:

- transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor
- risicobronnen in de omgeving, inclusief transportleidingen

De situatie in de omgeving van de Bossestraat geeft het volgende beeld te zien:

- de dichtst bijzijnde transportroute van gevaarlijke stoffen bevindt zich ruim 2800m van de onderhavige locatie vandaan (buisleiding van de Gasunie);
- er zijn geen saneringssituaties;
- de dichtst bijzijnde bedrijven die onder het Bevi vallen betreffen de LPG-tankstation aan de Udensedreef en Rijksweg A50, deze bevinden zich op een afstand van ruim 1300m van de onderhavige locatie;
- er is een bedrijf waar opslag van gevaarlijke stoffen voorkomt (Gashandel van Schaijk, burg, de Grootstraat), deze bevindt zich op meer dan 500m van de locatie.



Afbeelding 9: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie:

In de directe omgeving van het plan zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig waarvan de externe veiligheidsaspecten een invloed kunnen uitoefenen op het plan.

In de directe omgeving van het plan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de externe veiligheidsaspecten (Bevi of anderszins) een invloed kunnen uitoefenen op het plan.

In de directe omgeving zijn derhalve geen risicobronnen aanwezig.

5.1.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen die het project kunnen belemmeren. Ook ligt er geen straalpad of vliegfunnel over het gebied.

5.2 Energie

De nieuw te bouwen accommodatie zal natuurlijk volledig voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is middels de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

5.3 Water

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.

5.3.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004 en de daaropvolgende verdere uitwerking hiervan. Deze uitgangspunten worden puntsgewijs aan de orde gesteld:

Wateroverlastvrij bestemmen

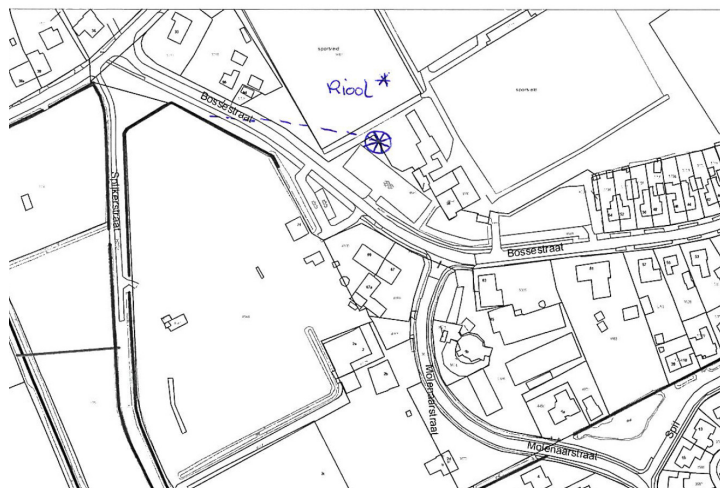
De nieuwe functie van het gebied is, net zoals de huidige functie, kantine en kleedaccommodatie ten behoeve van voetbalvereniging DAW. Om de gewenste bescherming te bereiken, wordt het hemelwater rechtstreeks afgewaterd op de sloot aan de overkant van de weg.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen toe. Het hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlakte water in de omgeving, via een te maken pompput op het terrein.

Deze wordt vervolgens afgepompt naar de sloot bij de begraafplaats. Op aangegeven locatie is de sloot diep genoeg.

Het dak van de nieuwbouw wordt gedeeltelijk voorzien van sedum wat een bufferende werking heeft voor het hemelwater, waardoor de belasting wordt vertraagd.



Afbeelding 10: afwatering

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten 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: baksteen, houten liggers, houten kozijnen en een dak voorzien van sedum, waardoor het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar de grond en het oppervlaktewater.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

Het afvalwater uit het plangebied wordt afgevoerd via het aanwezige gemengde gemeentelijk rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communicale afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Bij de nieuw te bouwen accommodatie en bijbehorende erfverhardingen zal het hemelwater rechtstreeks afwateren op de nabij gelegen sloot. Gezien de aanwezigheid van deze sloot aan de overkant van de weg is het niet noodzakelijk een waterberging aan te leggen. Gezien de hoogteligging van het terrein zal het hemelwater naar de sloot aan de overkant moeten worden gepompt.

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

In stedelijk gebied hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" afgeleid van de trits: "vasthouden-bergen-afvoeren" doorlopen.

De initiatiefnemer van het bouwplan zal de sportaccommodatie aansluiten op het waterleidingnet. De aansluiting zal worden aangelegd vanaf de openbare weg en dient als watervoorziening voor de gebruikers van de accommodatie. Hergebruik van hemelwater is hiervoor niet geschikt.

Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater waar het kan infiltreren of gedoceerd weg kan stromen via het waterlopenstelsel naar de Maas. Het dak van de accommodatie wordt voorzien van sedum waardoor het al gedoceerd naar de sloot gaat.

Meervoudig ruimtegebruik

Gezien het feit dat hier sprake is van een particulier bouwplan is meervoudig ruimtegebruik vanuit "water" niet aan de orde.

Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als "belevingsobject" aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

Hierboven is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

Overige zaken die aan de orde zijn

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk.

Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

In de bijlage is de berekening van de berging. Uitgangspunt is een nieuw verhard oppervlak van 563 m² (het verschil tussen 1.413 (totale dak) en 850(sedum)). Voor sedumdaken heeft het waterschap nog geen beleid, maar aangezien het zeker wat water kan bergen en er geen overlast van de omgeving zal zijn (voetbalvelden) rekent men het oppervlak van het sedumdak niet mee. Uitgangspunt is ook dat het parkeerterrein al aanwezig is, beleid van het waterschap is er op gericht dat er geen compensatie voor opnieuw verhard oppervlak hoeft te worden aangelegd.

Het gaat uiteindelijk om een berging van minimaal 29m³. Dit is een hoeveelheid regen die eens in de tien jaar (T=10+10%) voorkomt. Een bergingshoeveelheid van 39m³ komt eens per 100 jaar (T=100+10%) voor. Het waterschap wil dat een bui van T=10+10% in zijn geheel geborgen kan worden. Men dient ervoor te zorgen dat, indien de sloot toch vol zou komen staan, het water niet richting bebouwing stroomt.

5.4 Flora en fauna

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Op het perceel is een flora- en faunaquickscan uitgevoerd door Faunaconsult. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 1. Er is gebleken dat een aanvullend vleermuizenonderzoek noodzakelijk was aangezien het niet duidelijk was welke functie de te slopen bebouwing heeft voor vleermuizen. Het aanvullend vleermuizenonderzoek is uitgevoerd in de nacht van 18 juli 2011 op 19 juli 2011. Hieruit is gebleken dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen waarschijnlijk afwezig zijn in het plangebied.

Concluderend:

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie „algemene soorten“ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van „AMvB artikel 75“ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

De meeste vogels: geen directe schade

Doordat het voorkomen van vogelnesten is uitgesloten, hoeft er geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Er kan daarom jaarrond worden gesloopt.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde „algemene zorgplicht“ is ook op beschermde soorten uit de categorie „algemene soorten“ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie „algemene soorten“) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn, zijn er vanuit het provinciale beleid geen bezwaren te verwachten. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten, is er ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

HOOFDSTUK 6 Archeologie

6.1 Kader

In de Monumentenwet 1988 is aangegeven dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening dient te worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

6.2 Archeologische waarden en verwachtingen

Baac heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

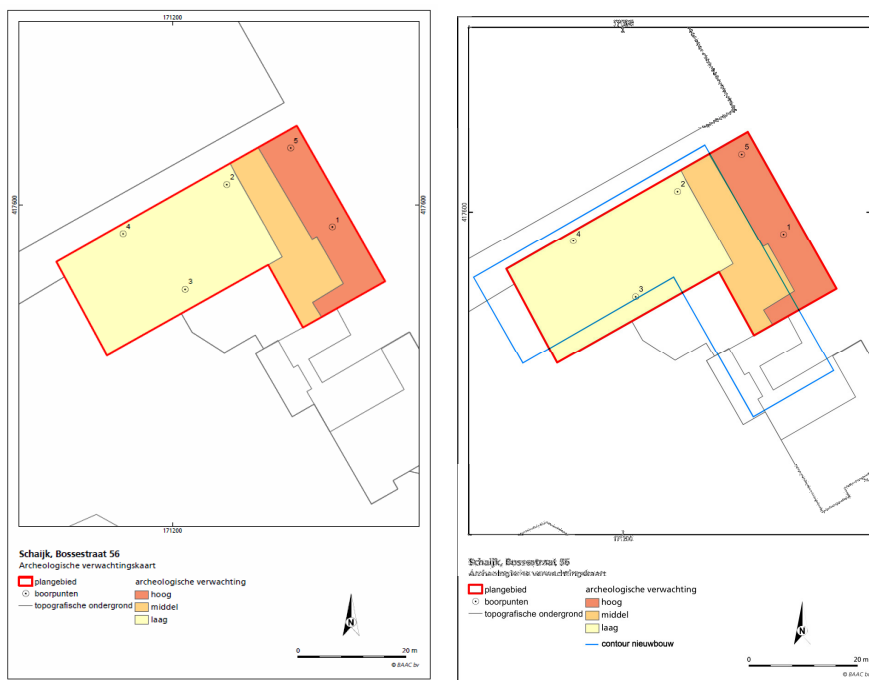
Bureauonderzoek: Het plangebied ligt op een rivierafzetting die is afgedekt door een dekzandlaag. Hogere dek-zandgebieden waren vanaf de steentijd aantrekkelijke plaatsen om te wonen. Ze lagen hoog en droog en de lichte zandgronden zijn goed bewerkbaar. Gezien de vondsten van steengoed en aardewerk uit de late middeleeuwen in de directe omgeving, worden er binnen het plangebied vooral archeologische resten uit deze periode verwacht. Specifiek geldt een middelhoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten uit de perioden laat paleolithicum tot de late middeleeuwen. De verwachting op het aantreffen van sporen uit de late middeleeuwen tot in de nieuwe tijd is hoog.

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het bureauonderzoek. Hierbij is de tijdens het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting in het veld getoetst. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 30 juni 2011. In de rapportage in bijlage 2 zijn de resultaten van het veldonderzoek beschreven.

Ten oosten van de huidige bebouwing zijn deels intacte bodemprofielen waargenomen met plaggendeek en podzol. Ten westen van de bebouwing is de bodem sterk verstoord. In de zone ten oosten van de bestaande bebouwing (kleedlokalen) is houtskool en vuursteen aangetroffen.

In het rapport zijn verwachtingszones voor de locatie weergegeven (zie ook afbeelding 11 links), waarbij geldt dat in de donkergele en oranje gekleurde zones vervolgonderzoek is gewenst in de vorm van proefsleuvenonderzoek indien hier bodemingrepen uitgevoerd worden. In deze zones worden eventuele archeologische vindplaatsen bedreigd bij realisatie van de voorgenomen maatregelen. De zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt, behoeft geen nader archeologisch onderzoek. Naar aanleiding van het onderzoek is de positie van het gebouw ingetekend (afbeelding 11 rechts).

Het advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Landerd).



Afbeelding 11:
links
verwachtingskaart
uit rapport Baac,
rechts
verwachtingskaart
met positie
nieuwbouw
(blauwe lijn)

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatieplan en overeenkomst

De uitvoering van het plan wordt door DAW ter hand genomen. Het plan is economisch zonder meer uitvoerbaar. Voor het uitvoeren van dit plan is inmiddels door de raad een budget beschikbaar gesteld. DAW is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gebouw, de gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de parkeerplaats en heeft hiervoor eveneens een bedrag gebudgetteerd.

Bij de toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens WABO ten behoeve van de bouwplanafwijking, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer heeft reeds een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd.

Allereerst is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg met instanties als waterschap en provincie plaatsgevonden (paragraaf 8.2.1).

Vervolgens is de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het projectbesluit gestart. Het verloop van de procedure is opgenomen in paragraaf 8.2.2 tot en met 8.2.4.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-projectbesluit toegezonden aan:

1. provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas

De reacties van deze instanties worden hierna samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het plan.

Gemeentelijk commentaar

Voormelde reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan.

1. Reactie provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant heeft ons op ... bericht kennis te hebben genomen van het plan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie:

2. Reactie Waterschap Aa en Maas.

Het Waterschap Aa en Maas heeft ons op 14 juli 2011 gemeld in te kunnen stemmen met de waterparagraaf in de toelichting van het projectbesluit. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

9.2.2 Inspraak

Gezien het voortraject en de beperkte ingreep is voorliggend ontwerpbesluit direct als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Omdat het direct als ontwerp in procedure is gebracht heeft er geen informele inspraak plaatsgevonden. Er is geen verplichting op basis van de gemeentelijke inspraakverordening om inspraak open te stellen.

9.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het ontwerp al dan niet gewijzigd vast te stellen.

9.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.