

Bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011

Gemeente Landerd

Ontwerp



Bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011

Gemeente Landerd

Ontwerp

Rapportnummer: 211X04484.064802_1_2

Datum: 17 maart 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer V. van Pesch

Projectteam BRO: Rob van Dijk, Marnix van Driel, Martijn Gerards,
Pascal Hendriks, Grietje Pepping, Marjolijn Rayma-
kers, Wiebe Smid

Concept: 01 maart 2011

Voorontwerp: -

Ontwerp: 25 maart 2011

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.3 Doel	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTPROFIEL	7
2.1 Initiatieven Zeeland	7
2.2 Initiatieven Schaijk	12
2.3 Initiatieven Reek	15
3. BELEID	17
3.1 Provinciaal beleid	17
3.2 Gemeentelijk beleid	23
3.3 De initiatieven en het beleid	25
3.3.1 Zeeland	25
3.3.2 Schaijk	26
3.3.3 Reek	27
4. ONDERZOEKEN	29
4.1 Waarden en milieuhygiënische onderzoeken	29
4.1.1 Bodem	29
4.1.2 Akoestiek	30
4.1.3 Archeologie	31
4.1.4 Geurhinder	32
4.1.1 Water	33
4.1.2 Externe veiligheid	33
4.1.3 Luchtkwaliteit	36
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	37
4.1.5 Flora en fauna	37
4.1.6 Kabels en leidingen	37
4.1.7 Molenbiotoop	37
4.2 Resultaten onderzoeken per initiatief	39
5. CONCLUSIES	75

6. JURIDISCHE TOELICHTING	77
6.1 Algemeen	77
6.2 Verbeelding	77
6.3 Regeling	78
6.4 Wijze van toetsen	80
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 83
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 85
8.1 Inspreek	85
8.2 Overleg	85
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Flora en fauna	
Bijlage 2: Water	
Bijlage 3: Geurhinder	
Bijlage 4: Akoestiek	
Bijlage 5: Bodem	
Bijlage 6: Externe veiligheid	
Bijlage 7: Archeologie	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek Bossestraat 96	
Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek Bossestraat 96	
Bijlage 10: Flora en fauna onderzoek Bossestraat 96	
Bijlage 11: Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Bossestraat 96	
Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96	
Bijlage 13: Memo Bedrijven en milieuzonering Tooverkamp 7	
Bijlage 14: Memo gemotiveerde afwijking voor afstandsnormen sportvelden voetbalvereniging DAW	
Bijlage 15: Memo BIO-woning Molenstraat noordelijk van perceel 1	
Bijlage 16: Memo aanvullend bodemonderzoek 2 maart	
Bijlage 17: Ruimtelijke inpassing initiatieven	
Bijlage 18: Aanvraagformulieren Hogere Waarden, Wet Geluidhinder diverse bouwlocaties Landerd	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 17 december 2009 heeft de gemeente Landerd haar eigen 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. De belangrijkste doelstelling voor het '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 Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)-woningen.

De gemeente Landerd heeft diverse initiatieven ontvangen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De initiatieven liggen grotendeels in het buitengebied van Landerd. Hieronder worden de betreffende initiatieven opgesomd. In hoofdstuk 2 wordt per initiatief een korte beschrijving gegeven.

Zeeland		
1.	Udenseweg 1	Kom Zeeland
2.	Udenseweg 35	Buitengebied
3.	Vensteeg 6/Zwerfsteen	Kom Zeeland
4.	Achter Oventje naast 15a	Buitengebied
5.	Achter Oventje 27b	Buitengebied
6.	Voor Oventje 46	Buitengebied
7.	Zevenhuis naast nr. 5	Buitengebied
8.	Zevenhuis 5	Buitengebied
9.	Zevenhuis 8	Buitengebied
10.	Zevenhuis 17	Buitengebied
11.	Tooverkamp 4	Buitengebied
12.	Tooverkamp 7 (2 locaties)	Buitengebied
13.	Tooverkamp 10	Buitengebied
14.	Tooverkamp 20	Buitengebied
15.	Tooverkamp 22	Buitengebied

¹ Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling, gemeente Landerd, januari 2010

Schaijk		
16.	De Louwstraat 7	Buitengebied
17.	De Louwstraat 12	Buitengebied
18.	Rijksweg 1 / Munstraat	Buitengebied
19.	Zandstraat 25	Buitengebied
20.	Pastoor van Winkelstraat 77	Buitengebied
21.	Pastoor van Winkelstraat 83	Buitengebied
21.	Pastoor van Winkelstraat 86	Buitengebied
23.	Pastoor van Winkelstraat naast 92	Buitengebied
24.	Pastoor van Winkelstraat 102	Buitengebied
25.	Bossestraat 96	Kom Schaijk
26.	Udensedreef 8	Buitengebied

Reek		
27.	Molenstraat	Buitengebied
28.	Noordhoek Reek	Buitengebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De initiatieven hebben grotendeels betrekking op de realisatie van één of meer woningen. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de initiatieven niet mogelijk. De initiatieven liggen in drie verschillende kernen binnen de gemeente Landerd en hier gelden verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- bestemmingsplan 'Kom Schaijk', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 23 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 juli 2005;
- bestemmingsplan 'Kom Zeeland', zoals op 28 april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en op 6 december 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd;
- bestemmingsplan 'Buitengebied 1996', zoals op 16 september 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 9 mei 2000 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd.

Op 16 april 2009 heeft de Raad van de gemeente Landerd de 'Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen' vastgesteld en deze is in werking getreden op 9 mei 2009. Met deze verordening wordt het beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied verder uitgewerkt en de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gerepareerd.

1.3 Doel

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken dient een juridisch-planologische procedure doorlopen te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin. Het doel van dit bestemmingsplan is dan ook de ontwikkelingen mogelijk te maken door hiervoor de onderbouwing te geven alsmede de juridisch-planologische vertaling in regels en verbeelding aan te geven.

1.4 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 resultaten zijn van de milieutechnische onderzoeken die zijn uitgevoerd. De betreffende onderzoeken zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. 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. PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk is per locatie beschreven wat de ontwikkeling precies inhoudt. De gebiedseigen kenmerken staan beschreven in het landschappelijk inpassingsplan, welke is opgenomen in de bijlage ('Ruimtelijk inpassingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011').

2.1 Initiatieven Zeeland

Achter Oventje naast 15a

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan het Achter Oventje naast perceel 15a in Zeeland. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als paardenweide met aan de voorzijde op het perceel een bijgebouw ten behoeve van de paarden. Dit bijgebouw zal ten behoeve van de bouw van een woning gesloopt worden. Indien dit bijgebouw naar elders op het perceel verplaatst wordt, dan worden deze vierkante meters in mindering gebracht op het maximaal gezamenlijk oppervlak wat is toegestaan voor bijgebouwen, namelijk 80 m². De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

Achter Oventje 27b

Het bouwplan betreft de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning² aan Achter Oventje 27b in Zeeland. Hierbij wordt uitgegaan van de inzet van mest- en slooprechten van de locatie Graspeel 20 te Zeeland. Hier is onlangs een intensieve veehouderij gesaneerd. Met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is op de slooplocatie een woning gebouwd. De andere bouwtitels worden ingezet op de planlocatie Achter Oventje en elders in de gemeente Landerd. Het bouwplan betreft de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw aan Achter Oventje 27b in Zeeland. De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

² Een Ruimte-voor-Ruimte woning is een woning die mogelijk gemaakt wordt wanneer wordt voldaan aan de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte. Deze regeling wordt in hoofdstuk 3.1 nader toegelicht.

Voor Oventje 46

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan het Voor Oventje 46 in Zeeland. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De woning heeft een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 8,35 meter, vanwege de aanwezige molenbiotoop. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Zevenhuis 5 noord

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Zevenhuis naast nummer 5 in Zeeland. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor het planten van kerstbomen. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt nagenoeg gelijk met de naastgelegen woning. 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.

Zevenhuis 5 zuid

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Zevenhuis 5 in Zeeland. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als paardrijbak. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt nagenoeg gelijk met de naastgelegen woningen. 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.

Zevenhuis 8

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan Zevenhuis 8 in Zeeland. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland met aan de achterzijde ervan een bos. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

Zevenhuis 17

Het bouwplan betreft de bouw van twee aaneengesloten BIO-woningen, een tweekapper aan Zevenhuis 17 in Zeeland. In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd met een oude schuur en deels is het in gebruik als weide. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zal de oude schuur gesloopt worden. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en de voormalige agrarische bedrijfswooning krijgt een woonbestemming waarbij een sloopvergoeding gegeven wordt ter stimulering van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De woningen worden gerealiseerd op een gezamenlijk perceel van 2.000 m² en hebben elk een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woningen. De woningen mogen 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.

Tooverkamp 4

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande BIO-woningen aan de Tooverkamp achter woonhuis nummer 4 in Zeeland. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide. Iedere woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van elk 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woningen. De woningen mogen 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.

Tooverkamp 7

Het bouwplan betreft de bouw van twee BIO-woningen aan de Tooverkamp in Zeeland. Het gaat om twee verschillende locaties. Eén locatie is gelegen naast het woonhuis Tooverkamp 7 en maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de tuin. De ander locatie ligt schuin tegenover het woonhuis Tooverkamp 7 en dit is in de huidige situatie grasland. Beide woningen worden gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben een maximale inhoud van elk 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijnen van beide woningen liggen in lijn met de naastgelegen woningen. De woningen mogen 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.

Tooverkamp 10

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Tooverkamp nummer 10 in Zeeland. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin van woonhuis nummer 10. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een

maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

Tooverkamp 20

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Tooverkamp naast woonhuis nummer 20 in Zeeland. Dit plangebied grenst aan het plangebied van Tooverkamp 22. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin en weide. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

Tooverkamp 22

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Tooverkamp naast woonhuis nummer 22 in Zeeland. Dit plangebied grenst aan het plangebied van Tooverkamp 20. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

Udenseweg 1

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning aan de Udenseweg 1 in Zeeland. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin met daarin een grote vijver. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 70 m², waarbij de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 40 m² mag bedragen. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woning. 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. Naast bovengenoemd bouwplan is de bestaande woning aan de Udenseweg 1 per abuis niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland'. In onderhavig bestemmingsplan zal deze bestaande woning alsnog worden meegenomen.

Udenseweg 35

Het bouwplan betreft de herbouw van een woning aan de Udenseweg 35 in Zeeland. De woning betreft een burgerwoning in een bos in het buitengebied. Verspreid over het perceel zijn meerdere bijgebouwen gelegen, wat een rommelig beeld geeft. De verspreide bebouwing wordt gesloopt. Dit is een verbetering voor het bos en hierdoor wordt de aantasting van het landschap weggenomen.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen is circa 570 m². Op basis van de huidige slooportunusregeling van het bestemmingsplan mag er bij volledige sloop van de bijgebouwen maximaal 80 m² + 25% van 570 m² = 222,5 m² worden herbouwd. Deze regeling kent een bovengrens van 200 m² aan bijgebouwen, totaal is er dan 120 m² aan bijgebouwen extra toegestaan. Deze vergroting geldt voor de bijgebouwen, maar een andere mogelijkheid is om de 120 m² in te zetten ten behoeve van de inhoud van de woning. Hierbij mag de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot met de overmaat die herbouwd mag worden. De overmaat wordt dan wel uitgelegd als m² per woonlaag. Bij twee gelijke woonlagen mag er dus 60 m² bebouwd oppervlakte extra worden gerealiseerd. Voor dit bouwplan kan dit leiden tot een woning van 960 m³. Aangezien 900 m³ de bovengrens is, is deze bovengrens maatgevend. Het oppervlak van 120 m² kan eenmalig ingezet worden: óf voor de bijgebouwen óf voor de woning óf een gedeelte voor de bijgebouwen en een gedeelte voor de woning. Het is derhalve niet mogelijk om de oppervlakte van bijgebouwen met 120 m² te vergroten én tevens de inhoud van de woning (uitgedrukt in m² per woonlaag) met 120 m² te vergroten.

Uitgangspunt voor de situering van de woning, en dus de voorgevelrooilijn, is de geluidscontour van de weg Bergmaas. De woning mag immers niet binnen een bepaalde geluidscontour van de weg gesitueerd worden. De woning mag een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 6 en 9 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Vensteeg 6/Zwerfsteen

Het bouwplan betreft de bouw van twee aaneengesloten woningen, twee twee-onder-één-kap woningen aan de Zwerfsteen in Zeeland. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin met een kleine weide. De woningen worden gerealiseerd op een perceel van elk maximaal 1.000 m² (deze maximale oppervlakte is van toepassing aangezien het plangebied kleiner is dan 2000 m²). De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 70 m², waarbij de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 40 m² mag bedragen. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

2.2 Initiatieven Schaijk

Udensedreef 8

Het bouwplan betreft de bouw van een veldschuur bij een bestaande woning aan de Udensedreef 8 in Schaijk. Om de bouw van de schuur mogelijk te maken, aangezien deze een grotere oppervlakte heeft dan de toegestane 80 m^2 in het buitengebied, wordt als tegenprestatie 2,5 ha. landbouwgrond, gelegen tegen de Maashorst, omgevormd tot natuur. Een deel van het beheer zal gebeuren op natuurlijke wijze doormiddel van extensieve begrazing. Deze wijze van beheer komt overeen met de situatie in de aangrenzende Maashorst.

Het bijgebouw zal bestaan uit een bovengronds en een ondergronds gedeelte. Het bovengrondse gedeelte betreft een open schuur uit één laag met kap met een oppervlakte van circa 122 m^2 . De onderkeldering heeft een oppervlakte van circa 341 m^2 . Het bijgebouw heeft een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Pastoor van Winkelstraat naast 83

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning naast de bestaande woning aan de Pastoor van Winkelstraat 83 in Schaijk. In de huidige situatie is het perceel bebouwd. Er staat een boerderij die sinds 1991 leeg staat en een vervallen bijgebouw. Deze opstallen zullen gesloopt worden en op deze locatie zal een nieuwe BIO-woning gerealiseerd worden. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m^2 en heeft een maximale inhoud van 750 m^3 . De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m^2 . De geluidscontour van de Pastoor van Winkelstraat is bepalend voor de situering van de woning en de daarbij horende 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.

Pastoor van Winkelstraat 77

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning tegenover de bestaande woning aan de Pastoor van Winkelstraat 77 in Schaijk. Het plangebied grenst aan het plangebied van Pastoor van Winkelstraat 86. In de huidige situatie is het plangebied grasland met daarop een opstal die wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van agrarische activiteiten aan de Pastoor van Winkelstraat 77. De opstal stond voorheen verder naar achteren op het perceel. Door grondverkoop aan de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het achterliggende bedrijventerrein is dit opstal verplaatst richting de Pastoor van Winkelstraat. In de nieuwe situatie blijft deze opstal gehandhaafd. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m^2 en heeft een maximale inhoud van 750 m^3 . De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m^2 . De geluidscontour van de Pastoor van Winkelstraat is bepalend voor de situering van de woning en de daarbij horende 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.

Pastoor van Winkelstraat 86

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning naast de bestaande woning aan de Pastoor van Winkelstraat 86 in Schaijk. Het plangebied grenst aan het plangebied van de initiatiefnemers wonende aan de Pastoor van Winkelstraat 77. In de huidige situatie is het plangebied grasland. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een 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 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.

Pastoor van Winkelstraat naast 92

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning naast de bestaande woning aan de Pastoor van Winkelstraat 92 in Schaijk. In de huidige situatie staat er op het perceel een woonhuis, wat inmiddels vervallen is. De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een 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 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.

Pastoor van Winkelstraat 102

Het bouwplan betreft de bouw van twee BIO-woningen naast de bestaande woning aan de Pastoor van Winkelstraat 102 in Schaijk. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland. De woningen worden ieder gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben een maximale inhoud van elk 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 woningen en de daarbij horende voorgevelrooilijn. De woningen mogen 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.

Zandstraat

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande BIO-woningen op het perceel op de hoek Zandstraat/Spijkerstraat in Schaijk. In de huidige situatie is het perceel in gebruik voor agrarische doeleinden (verbouw van mais). De woningen worden ieder

gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben een maximale inhoud van elk 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De situering van de woningen is afgestemd op de omgeving. De woningen mogen 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.

De Louwstraat 7

Het bouwplan betreft de bouw van een BIO-woning naast de bestaande woning aan de De Louwstraat 7 in Schaijk. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin (gras). De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de naastgelegen woningen. 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.

De Louwstraat 12

Het bouwplan betreft de bouw van twee BIO-woningen aan de De Louwstraat naast nummer 12 in Schaijk. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide/grasland. De woningen worden ieder gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben een maximale inhoud van elk 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woningen. De woningen mogen 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.

Munstraat

De provincie Noord-Brabant heeft een agrarische bedrijfslocatie aan de Rijksweg 1 in Schaijk aangekocht. Op basis daarvan worden op de planlocatie Munstraat in Schaijk twee BIO-woningen gerealiseerd. De agrarische opstallen zullen gesloopt worden en de fosfaatrechten worden ingeleverd op de locatie Rijksweg 1. De woningen mogen 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.

Bossestraat 96

Het bouwplan betreft de bouw van drie woningen, te weten een tweekapper en een vrijstaande woning. In de huidige situatie is in het plangebied al een woning aanwezig. Deze woning zal worden gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kom Schaijk. In de bijlagen van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing aangaande dit initiatief opgenomen.

2.3 Initiatieven Reek

Noordhoek Reek

Het bouwplan betreft de bouw van twee BIO-woningen in de vorm van twee twee-onder-één-kap woningen aan de Noordhoek in Reek. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland met achter op het perceel een schuur. De woningen worden ieder gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben een maximale inhoud van elk 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². Bij de situering van het bouwvlak is onder andere rekening gehouden met enkele oude bomen in het plangebied die behouden dienen te blijven. De woningen mogen 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.

Molenstraat

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande BIO-woningen aan de Molenstraat in Reek. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide/grasland. De woningen worden elk gerealiseerd op een perceel van 1.000 m² en hebben elk een maximale inhoud van 750 m³. De bijgebouwen hebben gezamenlijk een maximaal oppervlakte van 80 m². De voorgevelrooilijn van de woningen ligt in lijn met de naastgelegen woningen. De woningen mogen 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.

3. BELEID

In dit hoofdstuk is beschreven op basis van welk beleid de verschillende initiatieven mogelijk gemaakt worden. Hierbij komt zowel het provinciale en gemeentelijke beleid aan bod.

3.1 Provinciaal beleid

In deze paragraaf is nader ingegaan op het provinciale beleid wat van toepassing is. Er is een algemene beschrijving gegeven van de Ontwerp structuurvisie, De Verordening ruimte fase 1 en 2 en er is nader ingegaan op de provinciale regelingen met betrekking tot Buitengebied in Ontwikkeling en Ruimte-voor-Ruimte.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening³

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) aan. Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 1 (zie volgende pagina).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook wordt aangegeven waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

In de Structuurvisie wordt de groene hoofdstructuur (GHS) uit de interimstructuurvisie op hoofdlijnen vervangen door de groenblauwe structuur. Het ruimtelijke beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

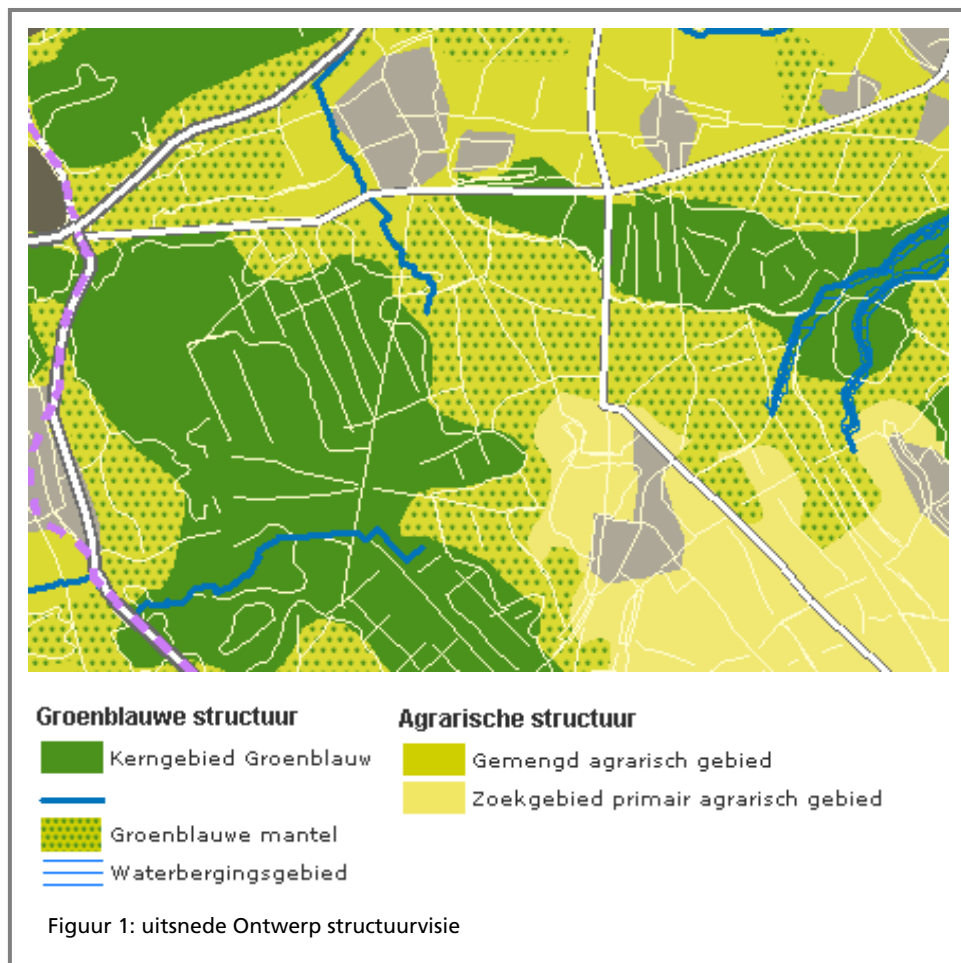
- Het kerngebied groenblauw: de kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

³ Structuurvisie Ruimtelijke ordening, provincie Noord-Brabant, januari 2011

- De groenblauwe mantel: de mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.
- De gebieden voor waterberging: deze gebieden zijn (bij dreigende wateroverlast) van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals landbouw en natuur zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

De agrarische hoofdstructuur (AHS) uit de Interimstructuurvisie wordt op hoofdlijnen vervangen door de agrarische structuur. Binnen de agrarische structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven:

- Gemengd agrarisch gebied: gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving.
- Primair agrarisch gebied: gebied waar de agrarische productiestructuur versterkt wordt.



Verordening ruimte⁴

De Verordening ruimte bestaat uit twee fasen die hieronder worden toegelicht.

Verordening ruimte fase 1⁵

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte Noord Brabant (fase 1). Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwvragen voor intensieve veehouderij. De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering);
- Glastuinbouw en glasboomteeltgebied.

Verordening ruimte fase 2⁶

Vanaf 1 maart 2011 geldt de Verordening ruimte Noord-Brabant (fase 2). De Verordening ruimte fase 2 gaat in op drie aspecten, te weten:

- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Aangezien de bebouwingsclusters hoofdzakelijk zijn gelegen in gemengd agrarisch gebied en verwevingsgebied zijn er mogelijkheden voor nieuwe economische dragers binnen deze clusters. In deze gebieden kan de landbouw bestaan naast andere functies, waarbij de bescherming van de aanwezige waarden wordt meegenomen. Omdat de bebouwingsclusters de meest verstedelijkte zones zijn in de verwevingsgebieden, ligt het voor de hand dat nieuwe (economische) ontwikkelingen zich primair hier kunnen en mogen vestigen. Voor deze nieuwe economische dragers in deze bebouwingsclusters is de notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld.

Buitengebied in ontwikkeling⁷

Op 20 juli 2004 heeft de provincie Noord-Brabant de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (BIO) vastgesteld. Middels deze nota wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied vergroten. Hiervoor zijn in de beleidsnota 4 beleidslijnen opgenomen, te weten:

- beleidslijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB);
- beleidslijn bebouwingsconcentraties;
- beleidslijn paardenhouderijen;
- beleidslijn verbrede landbouw.

⁴ Verordening ruimte, provincie Noord-Brabant, maart 2011

⁵ Verordening ruimte fase 1, provincie Noord-Brabant, juni 2010

⁶ Verordening ruimte fase 2, provincie Noord-Brabant, maart 2011

⁷ Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, provincie Noord-Brabant, juni 2004

Voor de initiatieven zoals in dit bestemmingsplan staan verwoord is de beleidslijn bebouwingsconcentraties van belang. De initiatieven betreffen namelijk het toevoegen van bouwvolume, indien dit past danwel bijdraagt aan de leidende principes uit de Interimstructuurvisie/paraplunota. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Bebouwingsconcentraties

Het begrip bebouwingsconcentraties is een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones worden begrepen. Gemeenten moeten deze bebouwingsconcentraties vastleggen in een gemeentelijke visie. Historisch gezien zijn bebouwingsconcentraties onderdeel van het buitengebied. Door het verdwijnen van de agrarische functies en het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden ontstaan er meer mogelijkheden.

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties vragen om een specifieke benadering, met op maat gemaakt oplossingen. Omgevingsfactoren bepalen in grote mate de ontwikkelingsmogelijkheden: bijvoorbeeld de in de omgeving aanwezige waarden. Een en ander moet opgenomen zijn in een gemeentelijke visie ten aanzien van de mogelijkheden van specifieke locaties. Hierin dient een goede ruimtelijke onderbouwing te zijn opgenomen, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt bereikt. In de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling van de gemeente Landerd wordt aangegeven wat de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente zijn. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

In dit bestemmingsplan zijn er meerdere initiatieven die op basis van de hierboven beschreven beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling mogelijk zijn. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling van de gemeente Landerd beschreven. Deze Structuurvisie is een uitwerking van het provinciale beleid op gemeente niveau. Deze gemeentelijke Structuurvisie gaat in op de diverse bebouwingsconcentratie, de mogelijkheden die de regeling biedt binnen deze bebouwingsconcentraties en de voorwaarden waaraan voldaan moet worden.

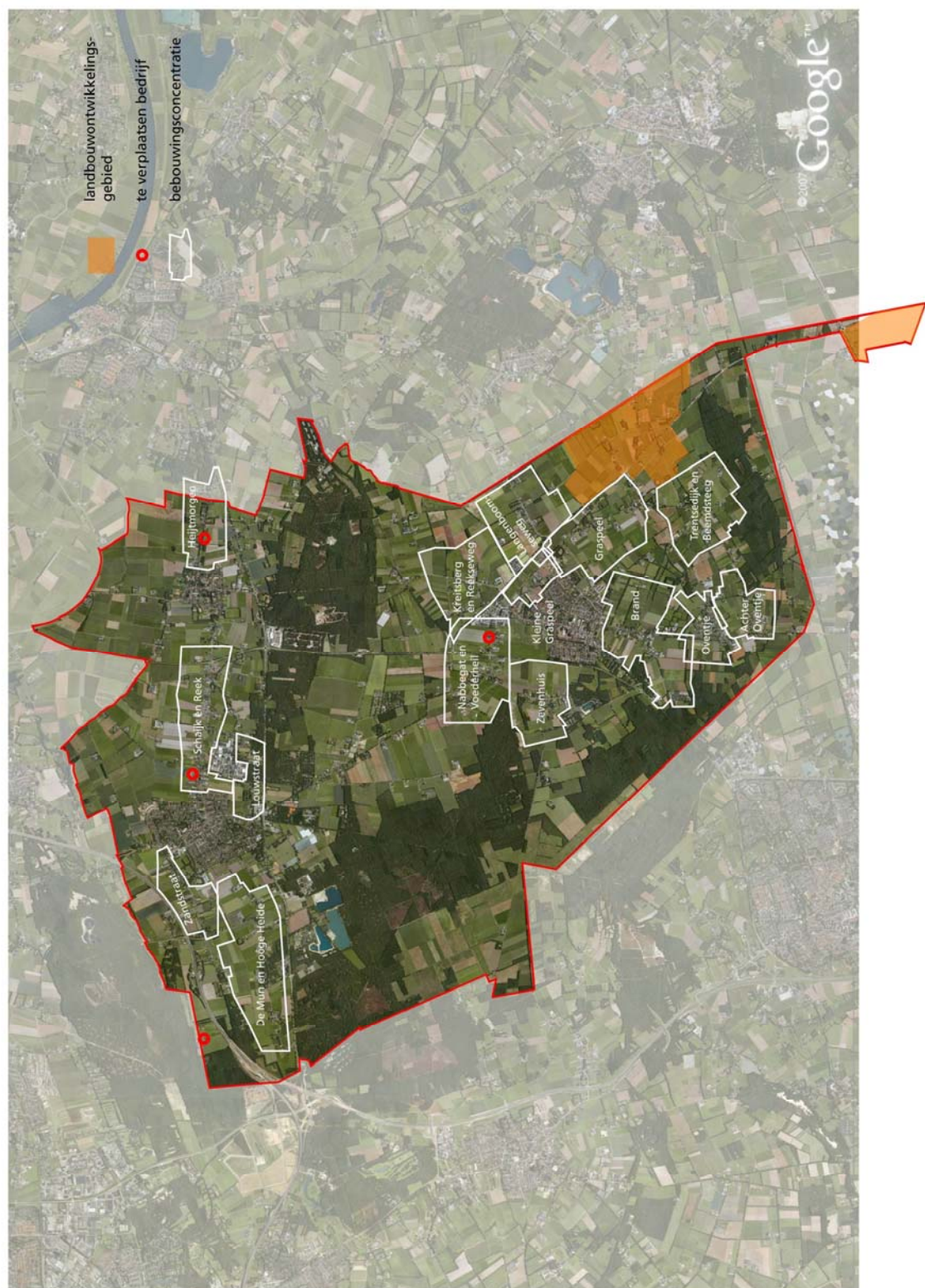
De 'Ruimte voor Ruimte' regeling⁸

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling is in 2000 een partiële herziening van het streekplan opgesteld om de sloop van overtollige stalruimte te stimuleren. Deze is in 2002 overgenomen in het nieuwe Streekplan. De ruimte voor ruimte regeling is in 2006 verbreed wat betreft de mogelijkheden. Om voor de regeling in aanmerking te komen heeft de provincie een aantal voorwaarden opgenomen. Het initiatief dient te voldoen aan deze voorwaarden. Daarom wordt het initiatief hieronder aan elke individuele voorwaarde getoetst.

⁸ Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte, provincie Noord-Brabant, 2002

1. Bouw van een woning is toegestaan indien sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000m²; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering;
2. De woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant;
3. De bouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bebouwde kom danwel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Tevens kan daartoe een locatie worden aangewend welke in het kader van een Structuurvisie Plus als geschikt voor bouw is aanvaard. Binnen deze randvoorwaarden is herbouw op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen toegestaan;
4. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
5. Bouw van een woning in de Groene hoofdstructuur is niet toegestaan;
6. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden dienen te worden behouden dan wel versterkt. De milieuhygiënische- en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse dienen zoveel mogelijk verbeterd te worden;
7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót;
8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument;
9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
10. Zeker gesteld moet worden dat de realisatie van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt;
11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan het voormalige agrarische bedrijfsterrein een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de Reconstructie Zandgronden;
12. Gedeputeerde Staten hebben de bevoegdheid de hierboven vermelde uitgangspunten nader uit te werken. Het betreft hier een voorwaarde waaraan het onderhavige initiatief op dit moment niet getoetst kan worden.

In dit bestemmingsplan is er een initiatief waarbij op basis van de hierboven beschreven Ruimte-voor-Ruimte regeling woningbouw mogelijk is. Dit is de locatie Achter Oventje 27B. Bij dit initiatief wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze gelden voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling.



Figuur 2: bebouwingsconcentraties in Landerd

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Landerd

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd. Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

Op 17 december 2009 is door de gemeenteraad van Landerd de 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Hierin worden visie en uitwerking verwoord om te kunnen voldoen aan de belangrijkste doelstelling van de provinciale 'Beleidsregel Buitengebied in Ontwikkeling' namelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Tevens is daarin de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. De weg om deze verbeteringen te kunnen realiseren zijn:

- het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers;
- het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- de realisatie van zogenaamde BIO-woningen gekoppeld aan kwaliteitsverbetering.

De Structuurvisie geeft de richting van nieuwe ontwikkelingen aan waarbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gaat optreden. De Structuurvisie geeft aan hoe de ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties kan verbeteren door het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Vooraf worden weinig beperkingen opgelegd ten aanzien van de functie en de omvang ervan mits deze naar aard en schaal passend zijn in een bebouwingsconcentratie en hun omgeving. Echter in alle gevallen geldt de harde randvoorwaarde dat de functie niet kan worden gerealiseerd zonder dat de gewenste kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Onderdeel van de Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is een visie op bebouwingsconcentraties. Voor het buitengebied van Landerd zijn in totaliteit dertien bebouwingsconcentraties vastgelegd (zie figuur 2). In onderstaande tabel worden deze bebouwingsconcentraties benoemd.

Bebouwingsconcentraties	
Oventje	Nabbegat en Voederheil
Achter Oventje	Mun
Brand	Hooge Heide
Graspeel	Zandstraat
Langenboomseweg	Kreitsberg – Reekseweg Schaijk – Reek
Louwstraat (Noordhoek)	Kleine Graspeel
Heijtmorgen	Trentsedijk en Beemdsteeg
Zevenhuis	

In principe kunnen vier functies gerealiseerd worden in de aangeduide bebouwingsconcentraties. Het gaat om wonen, bedrijvigheid, dienstverlening en recreatie. De overige locaties liggen niet in één van de aangeduide bebouwingsconcentraties.

Er zijn een aantal zaken die in algemene zin voor alle bebouwingsconcentraties gelden, te weten:

- Eisen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- Het soort activiteiten dat algemeen is toegestaan en de wijze waarop maatwerk per bebouwingsconcentratie mogelijk is;
- De hoeveelheid en hoogte van de bebouwing.

Eisen aan ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van de voor de initiatieflocatie geldende bestemming.

Het soort activiteiten

De bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Landerd zijn zeer verschillend qua ruimtelijke structuur waardoor er ook verschillen zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden. Per bebouwingsconcentratie is bekeken of de structuur van het lint mogelijkheden biedt voor opslagactiviteiten, beroep aan huis, ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 tot maximaal 400 m² en kleinschalige recreatieve activiteiten. Categorie 3 activiteiten worden toegestaan indien deze een hindercirkel hebben van maximaal 50 meter⁹, mits naar aard en schaal inpasbaar in de omgeving (vanaf nu categorie 3a genoemd).

Omvang van de functies

Conform het vigerende bestemmingsplan mag op de meeste plaatsen bedrijfsbebouwing worden ingezet voor niet agrarische activiteiten. Hiervoor is buiten sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing geen compensatie nodig. Via de structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling wil de gemeente maatwerk kunnen bieden aan ondernemers die toch meer bedrijfsbebouwing nodig hebben voor hun initiatief.

⁹ De categorie indeling en afstandbepaling is gebaseerd op de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzoneering'.

3.3 De initiatieven en het beleid

3.3.1 Zeeland

Initiatief	Bebouwings-concentratie	Mogelijk op basis van
Achter Oventje naast 15a	Achter Oventje	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Achter Oventje 27b	Achter Oventje	Ruimte voor Ruimte Regeling provincie Noord-Brabant
Voor Oventje 46	Oventje	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Zevenhuis naast nummer 5	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Zevenhuis 5	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Zevenhuis 8	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Zevenhuis 17	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Tooverkamp 4	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Tooverkamp 7	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Tooverkamp 10	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Tooverkamp 20	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Tooverkamp 22	Zevenhuis	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling

Udenseweg 1	x	De bestaande woning is per abuis niet meegenomen in het Komplan Zeeland, daarom wordt de woning in dit bestemmingsplan meegenomen. De nieuwe woning wordt geregeld middels de BIO-regeling
Udenseweg 35	x	In het bestemmingsplan Buitengebied is een sloopbonusregeling opgenomen. Hierdoor is de herbouw van de bestaande woning mogelijk, waarbij voor een vergroting van de inhoud van de woning tot maximaal 900 m ³ gebruik mag worden gemaakt van de betreffende sloopbonusregeling. Van de te slopen m ² mag maximaal 120 m ² worden ingezet voor vergroting van de woning en de bijgebouwen
Vensteeg 6/Zwerfsteen	x	Partiële herziening bestemmingsplan Kom Zeeland en bestemmingsplan Kom 't Oventje, gemeente Landerd

3.3.2 Schaijk

Initiatief	Bebouwingsconcentratie	Mogelijk op basis van
Pastoor van Winkelstraat naast 83	Schaijk-Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Pastoor van Winkelstraat 77	Schaijk-Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Pastoor van Winkelstraat naast 92	Schaijk – Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Pastoor van Winkelstraat 86	Schaijk – Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Pastoor van Winkelstraat 102	Schaijk – Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Zandstraat	Zandstraat	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
De Louwstraat 7	Louwstraat	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling

De Louwstraat 12	Louwstraat	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Munstraat	Mun	De agrarische opstallen aan de Rijksweg 1 worden gesloopt, de milieurechten worden ingeleverd en hiervoor ontvangt de initiatiefnemer twee BIO-woningen aan de Munstraat
Bossestraat 96	x	Partiele herziening bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.
Udensedreef 8	x	Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Landerd. Op 10 februari 2010 heeft gemeente Landerd een principeakkoord gegeven.

3.3.3 Reek

Initiatief	Bebouwings-concentratie	Mogelijk op basis van
Noordhoek Reek	Schaijk-Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en het initiatief is mogelijk op basis van de BIO-regeling
Molenstraat 19	Schaijk-Reek	SV Buitengebied in ontwikkeling Landerd: het plangebied is verkeerd opgenomen in het beleid. Dit is niet meer verwerkt in de structuurvisie. Echter de gemeente is akkoord met het huidige plangebied als woningbouwlocatie. Hieruit wordt geconcludeerd dat het initiatief mogelijk is op basis van de BIO-regeling

4. ONDERZOEKEN

Naast de toets van de initiatieven op basis van het vigerende beleid (hoofdstuk 3) zijn de initiatieven ook getoetst op de aanwezige waarden en milieuhygiënische haalbaarheid.

4.1 Waarden en milieuhygiënische onderzoeken

Op het gebied van bodem, akoestiek, archeologie, geurhinder, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna en kabels en leidingen zijn onderzoeken en quickscans uitgevoerd. Hieronder is kort per aspect toegelicht wat het onderzoek precies inhoudt. Vervolgens is per initiatief een tabel weergegeven met daarin de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en quickscans. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.1.1 Bodem

Op de locaties waarop in het kader van bestemmingsplanwijzigingen de realisatie van woningbouw is voorzien zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd¹⁰. In totaal zijn in de periode van 18 januari 2011 tot en met 9 februari 2011 27 locaties verkennend onderzocht.

De verkennende bodemonderzoeken hebben als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bouwblokken om daarmee vast te stellen of er verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de richtlijn voor verkennend bodemonderzoek NEN 5740. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000.

In paragraaf 4.2 is enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van bodem. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het gehele bodemonderzoek bijgevoegd.

¹⁰ Verkennende bodemonderzoeken 27 locaties gemeente Landerd, AGEL Adviseurs, 11 februari 2011

4.1.2 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, 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 in de gemeente Landerd¹¹. Op de betreffende bouwlocaties wordt de bouw van 1 tot maximaal 2 woningen voorzien.

De bouwlocaties zijn veelal gelegen binnen de geluidzones van enkele wegen. Voor de meeste bouwlocaties is echter de meest nabij gelegen weg maatgevend voor de bepaling van de geluidsbelasting. Alleen voor de locatie Munstraat is sprake van twee relevante gezoneerde wegen, namelijk de Munstraat en Rijksweg N324. Daarnaast is deze locatie gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerd Motorsportcircuit 'Klein Zevenbergen'.

Informatie over de verkeersgegevens zijn door de gemeente Landerd aangeleverd. Voor de provinciale weg (Rijksweg N324) is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens zoals aangegeven op de provinciale website. Als maatgevend jaar is uitgegaan van 2021.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten aan de normstelling van de Wet geluidhinder blijkt het volgende:

Verzoek hogere waarden

Voor 14 bouwlocaties dient een verzoek hogere waarde wegverkeer aangevraagd te worden. Want de hoogst toelaatbare hogere waarde voor zowel stedelijk als buitenstedelijk gebied wordt hier niet overschreden. Daarnaast dient voor de locatie Munstraat een verzoek hogere waarde industrielawaai aangevraagd te worden in verband met de ligging binnen de geluidzone van het Motorsportcircuit 'Klein Zevenbergen'.

Cumulatie

Op grond van artikel 110f Wgh, is inzicht vereist in de geluidbelasting op een ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van de samenloop van alle geluidbronnen (cumulatie). Uit de rekenresultaten blijkt dat deze situatie zich alleen voordoet bij de bouwlocatie aan de Munstraat. De cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer en het motorsportcircuit bedraagt 55 dB. Het akoestisch klimaat kan als 'redelijk' aangemerkt worden.

¹¹ Akoestisch onderzoek diverse bouwlocaties gemeente Landerd, Agel Adviseurs, februari 2011

Geluidwering Bouwbesluit

Uitgaande van de door het Bouwbesluit vereiste geluidwering zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk bij een geluidbelasting (zonder aftrek art. 110g Wgh) van 53 dB of meer. Uit de rekenresultaten blijkt dat bij 19 woningen sprake is van een geluidsbelasting van 53 dB of meer. Bij deze woningen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidseisen van het Bouwbesluit. De extra geluidwerende maatregelen blijven naar verwachting beperkt tot de voorgevelzijde van de woning. Met de toepassing van geluidgedempte ventilatievoorzieningen, eventueel in combinatie met geluidwerende beglazing, kan voldaan worden aan de normstelling.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï en industrielawaaï hoeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmering te zijn. Wel dient voor enkele bouwlocaties door de gemeente Landerd een verzoek hogere waarde verleend te worden. Daarnaast zijn aanvullende geluidwerende maatregelen noodzakelijk ter plaatse van met name de voorgevel van een aantal woningen.

In paragraaf 4.2 worden de conclusies per locatie kort weergegeven. Het gehele akoestische onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

4.1.3 Archeologie

Voor alle locaties is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is. Tijdens het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over het onderzoeksgebied. Er is gekeken naar bekende archeologische waarden, uitgevoerde archeologische onderzoeken, de fysieke kenmerken van het oude en huidige landschap en naar informatie over bodemverstoringen. Er is gebruik gemaakt van de landelijke verwachtingskaart (de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden; IKAW), het Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant (CHW; www.brabant.nl) en informatie van de KennisInfrastructuur CultuurHistorie (KICH; www.kich.nl). Aanvullende historische informatie is verkregen uit beschikbaar historisch kaartmateriaal, waaronder het minuutplan van begin 19^e eeuw en diverse historische topografische kaarten uit de 19^e en 20^e eeuw (watwaswaar.nl).

Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap is onder andere gebruik gemaakt van de bodemkaart van Nederland (Stichting voor Bodemkartering 1976a) en de geomorfologische kaart van Nederland (Stichting voor Bodemkartering / Rijks Geologische Dienst 1982). Daarnaast is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN; ahn.nl).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat een aantal initiatieflocaties liggen binnen een zone met een (middel)hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Voor deze gebieden is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend veldonderzoek is om de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting door middel van boringen te toetsen en waar nodig aan te passen. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact is gebleven en waar niet. Daarnaast is inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Kansarme zones zijn uitgesloten en kansrijke zones zijn geselecteerd voor de volgende fasen.

Op de locaties waar kansrijke zones aanwezig zijn is geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven voor het bouwvlak. Met een proefsleuvenonderzoek wordt inzicht verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Een proefsleuvenonderzoek geeft daarmee duidelijkheid over de aard, ouderdom en verspreiding van de vindplaats en mogelijk ook inzicht in de waarde ervan.

Om de locaties waar zich kansrijke zones bevinden de nodige bescherming te bieden is voor deze planlocaties de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn beschikbaar voordat de omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen wordt verleend. Op basis van het definitief archeologisch onderzoek is dan aangetoond dat op de betrokken locatie (specifiek het bouwvlak) geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Totdat de resultaten bekend zijn beschermt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' eventuele archeologische waarden op de planlocaties.

Deze onderzoeken (bureau- en verkennend veldonderzoek) voor alle locaties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In paragraaf 4.2 wordt enkel aangegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van archeologie.

4.1.4 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een gevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven;
2. niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

1. woon- en leefklimaat

Om agrarische bedrijven heen ligt een geurhindercontour. Deze is mede ingevoerd om het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen.

2. niemand onevenredig in zijn belangen schaden

Een reeds bestaande activiteit mag geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

In dit kader is per locatie bekeken of er een veehouderij in de nabijheid ligt. Op basis hiervan is bepaald of een geurhinderonderzoek uitgevoerd moet worden. In paragraaf 4.2 wordt enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van geurhinder. In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de betreffende geurhinderonderzoeken bijgevoegd.

4.1.1 Water

Door de Nota Ruimte¹² krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient daarom in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een plangebied zich bevindt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Sinds 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

In dit kader heeft er per locatie een watertoets plaatsgevonden. In paragraaf 4.2 wordt enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van water. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de gehele watertoets bijgevoegd.

4.1.2 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).

¹² Nota Ruimte, Ministerie van VROM, Den Haag 2006

In dit kader is per locatie beoordeeld of de locatie gelegen is binnen een veiligheidszone van een risicobron¹³. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende veiligheidsafstanden:

- LPG tankstation: 150 meter;
- Transportroutes wegverkeer: 230 meter;
- Buisleiding noordoostzijde Reek: 490 meter;
- Buisleiding oostzijde Zeeland: 125 meter;
- Springterrein Reekse Heide: ligging binnen gecombineerde veiligheidszone;
- Munitieopslag Vliegveld Volkel: ligging binnen C-zone;
- Vliegverkeer Vliegveld Volkel: ligging binnen PR 10⁻⁶ contour.

In de tabel op de volgende pagina is voor de planlocaties getoetst aan bovenstaande veiligheidsafstanden. Wanneer sprake is van een afstand van meer dan 1000 meter en de locatie niet gelegen is binnen een veiligheidszone van een defensie terrein is geen afstand vermeld. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het gehele onderzoek op het gebied van externe veiligheid bijgevoegd.

¹³ Toets externe veiligheid diverse locaties Landerd, Agel, maart 2011.

Locaties Schaijk	LPG	Weg	Buislei- ding	Reekse Heide	Munitie Volkel	Vliegver- keer
De Louwstraat 12	450	165	-	-	-	-
De Louwstraat 7	450	230	-	-	-	-
Munstraat	-	120	-	-	-	-
Zandstraat	1000	400	-	-	-	-
Pastoor van Winkelstraat 77	950	900	-	-	-	-
Pastoor van Winkelstraat 83	950	900	-	-	-	-
Pastoor van Winkelstraat 92	950	900	-	-	-	-
Pastoor van Winkelstraat 86	950	900	-	-	-	-
Pastoor van Winkelstraat 102	950	900	-	-	-	-
Locaties Reek	LPG	Weg	Buislei- ding	Reekse Heide	Munitie Volkel	Vliegver- keer
Noordhoek	-	980	650	-	-	-
Molenstraat	600	500	-	-	-	-
Locaties Zeeland	LPG	Weg	Buislei- ding	Reekse Heide	Munitie Volkel	Vliegver- keer
Udenseweg 1	450	275	1000	-	-	-
Udenseweg 35	-	80	-	-	-	-
Vensteeg 6	450	-	225	-	-	-
Achter Oventje 15a	-	600	750	-	-	-
Achter Oventje 27b	-	350	675	-	-	-
Voor Oventje 46	-	-	80	-	-	-
Zevenhuis naast 5 (noord)	-	500	-	-	-	-
Zevenhuis 5 (zuid)	-	500	-	-	-	-
Zevenhuis 8	-	525	-	-	-	-
Zevenhuis 17	-	525	-	-	-	-
Tooverkamp 22	-	600	-	-	-	-
Tooverkamp 20	-	600	-	-	-	-
Tooverkamp 10	-	600	-	-	-	-
Tooverkamp 7 (2 locaties)	-	600	-	-	-	-
Tooverkamp 4	-	600	-	-	-	-

 Locatie ligt binnen invloedsgebied van een risicobron

Uit de beoordeling van de locaties aan de veiligheidsafstanden blijkt dat vier locaties binnen het invloedsgebied van een risicobron liggen.

Het betreft de volgende locaties:

- De Louwstraat 12;
- Munstraat;
- Udenseweg 35;
- Voor Oventje 46.

Voor deze locaties geldt dat er geen sprake is van een ligging binnen de PR 10^{-6} contour voor het plaatsgeboden risico. Gesteld kan worden dat ter plaatse van alle nieuwbouwlocaties sprake is van een aanvaardbaar veiligheidsrisico. Voor de vier locaties gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron is vanwege de toename van de personendichtheid een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze wordt weergegeven in paragraaf 4.2 waar een conclusie wordt gegeven ten aanzien van het aspect externe veiligheid op de betreffende locatie.

De onderzoeken voor de locatie de Bossestraat zijn apart onderzocht en worden daarom niet in bovenstaande tabel vermeld, deze zijn opgenomen in de bijlage.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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.

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

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

In dit kader is per locatie bekeken of er bedrijven in de omgeving aanwezig zijn met een milieucirkel die van invloed kan zijn op het plangebied. In paragraaf 4.2 wordt weergegeven of er bedrijven in de nabije omgeving aanwezig zijn en of deze een milieucirkel hebben die van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek 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. Daarnaast wordt advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden kunnen worden.

In dit kader heeft er per locatie een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. In paragraaf 4.2 wordt enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van flora en fauna. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is per locatie een flora en fauna onderzoek bijgevoegd.

4.1.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de verschillende plangebieden is bekeken of er, voor zover bekend, kabels en/of leidingen aanwezig zijn die mogelijk een belemmering op kunnen leveren voor de toekomstige ontwikkeling. Hierbij is gebruikt gemaakt van gegevens van de gemeente Landerd.

4.1.7 Molenbiotoop

Nabij het plangebied van Voor Oventje 46 staat een molen, Sint Victor. Bij deze molen hoort een molenbiotoop. Molenbiotopen zijn cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van

¹⁴ 4 Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone dient met de nodige zorg te worden ingericht.

Rondom deze molen ligt de aanduiding 'vrijwaringszone'. Ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement én ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen.

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a) binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de belthoogte, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Aanduiding	Naam	Straat	Plaats	Belthoogte	Askophoogte	n
Vrijwaringszone - molenbiotoop	Sint Victor	Verbindingsweg	Zeeland	4	15,75	75

- b) vanaf een afstand van 100 m vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop', geldt de volgende formule:

$$h = x/n + c \cdot z$$

h = maximum bouwhoogte

x = afstand gebouw of bouwwerk tot molen

n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht+hoogte belt)

Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden wat de gevolgen voor het bouwplan zijn gezien de aanwezigheid van de molenbiotoop. De toetsing voor het Voor Oventje 46 vindt plaats middels bovenstaande formule in paragraaf 4.2.

4.2 Resultaten onderzoeken per initiatief

Achter Oventje naast 15A	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Achter Oventje de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de westgevel van de woning Achter Oventje 15A. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 49 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 1 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting voor de woning Achter Oventje 15A zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt 54 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Achter Oventje 27B	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden ter plaatse van de woning Achter Oventje 27B. Voor de woning Achter Oventje 27B is geen sprake van een overschrijding van de geluidbelasting van 53 dB. Er dient voldaan te worden

	aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus is een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied is een veehouderij aanwezig aan het Achter Oventje 29. Volgens de geurverordening (Verordening Geurhinder en Veehouderij 2008) van de gemeente Landerd dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden. De nieuwe woning ligt buiten deze 50 meter-contour. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van geur er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Voor Oventje 46	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Voor Oventje de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de oostgevel van de woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 46 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een overschrijding van de geluidbelasting van 53 dB. Er dient voldaan te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied gelegen is op een plateau-achtige horst. Het betreft het tektonisch stijgingsgebied de Peelhorst. Deze is bedekt met middenpleistocene afzettingen van de Maas waarop aan het einde van de laatste ijstijd een laag dekzand is afgezet. In het dekzand zou een hoge enkeerdgrond zijn ontstaan met een minstens 50 cm dik humeus dek. Vanwege de ouderdom van het dekzand kunnen zich in de top van het dekzand archeologische resten van bewoning, begraving en

	landgebruik bevinden die dateren vanaf het Laat Paleolithicum. De dikte van het humeuze dek kan er voor hebben gezorgd dat eventuele archeologische waarden beschermd zijn gebleven tijdens bijvoorbeeld ploegwerkzaamheden toen het plangebied in gebruik was als akker. Dit geldt mogelijk niet voor de noordoostrand van het plangebied, waar op basis van de hoogtekaart mogelijk afgravingen plaats hebben gevonden. Tijdens het veldonderzoek bleek in het grootste deel van het plangebied een intacte enkeerdgrond aanwezig te zijn. Langs de noordoostrand van het plangebied hebben inderdaad afgravingen plaatsgevonden maar deze reiken niet tot onder het humeuze dek. Ook de verstoringen in de zuidhoek reiken niet tot op het sporenniveau. Er wordt daarom aanbevolen om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. Het plangebied ligt op 80 meter afstand van deze buisleiding. Voor deze buisleiding is geen PR10-6 contour vastgesteld. Een explosie van de gasleiding is het maatgevende ongevalsscenario. Het invloedsgebied van de gasleiding (1% letaliteit) bedraagt 125 meter. De 100% letaliteit is gelegen op een afstand van 60 meter. Het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgeboden risico. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. De personendichtheid binnen het plangebied is dermate laag dat geen berekening van het groepsrisico mogelijk is. De oriëntatiewaarde wordt dan ook ruim overschreden. Het externe veiligheidsbeleid is geen beperking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering. Nabij het plangebied zijn voetbalvelden aanwezig waarbij, volgens de uitgave van de VNG 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 50 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens is er nabij het plangebied een boerencamping gelegen. Deze heeft een agrarische bestemming en geen bestemming recreatief -camping. Gezien de agrarische bestemming hoeft er geen rekening gehouden te worden met deze camping. Het gaat om een zeer kleinschalige camping gaat (kamperen bij de boer) en er mogen geen voorzieningen opgericht worden zoals douchelokalen of een kantine. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied krijgt dit perceel een woonbestemming (zonder woning) met een aanduiding "mini camping". Daarnaast zijn de woningen die opgericht zijn in het kader van de Ruimte voor Ruimte

	regeling op een kortere afstand gesitueerd en dus zal de onderhavige nieuwe woningen geen belemmeringen met zich meebrengen ¹⁵ .
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied is wel een gasleiding aanwezig op een afstand van circa 90 meter. Gezien de afstand vormt de aanwezigheid van de leiding geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
Molenbiotoop	Geen belemmering. Opvallend is dat een groot deel van het Voor Oventje behoort tot een molenbiotoop. De molenbiotoop ligt gedeeltelijk over het plangebied. Om te beoordelen of het initiatief doorgang kan vinden ondanks de aanwezigheid van de molenbiotoop wordt getoetst op basis van de formule: $h = x/n + c \cdot z$. Maximale bouwhoogte = $390/75 + 0,2 \cdot 15,75$. De maximale bouwhoogte is dan 8,35 meter.

Zevenhuis naast nummer 5 noord	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Zevenhuis 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied in het zuidelijk zandgebied van Nederland. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als deel van een dekzandrug al dan niet met een oud bouwlanddek. Gezien de datering van de afzetting van dit dekzand kunnen in de top ervan archeologische waarden worden verwacht vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de bodemkaart is het plangebied gekarteerd als hoge zwarte enkeerdgrond. Dit houdt in dat een minimaal 50 cm dik humeus dek op het dekzand is opgebracht ter bevordering van de vruchtbaarheid van het land. Op basis van historisch kaartmateriaal is het plangebied vanaf het begin van de 19de eeuw in gebruik geweest als bouwland. Door het gebruik van het plangebied als bouwland kan de top van het dekzand door verploeging zijn verstoord. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de top van het dekzand onder het humeuze dek grotendeels intact is vanwege de aanwezigheid van een podzolbodem. Hierdoor kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum mogelijk nog aanwezig zijn in het dekzand. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek worden in de ondergrond van het plangebied archeologi-

¹⁵ Gemeente Landerd, 15 februari 2011

	sche waarden verwacht in de vorm van resten van bijvoorbeeld bewoning of begraving die dateren vanaf het Laat-Paleolithicum. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan het maaiveld van de omgeving van boring 1 of dieper dan 30 cm onder het maaiveld in de rest van het plangebied (zie voor de begrenzing van beide gebieden bijlage 3) wordt vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Zevenhuis 5 zuid

Bodem	Naar aanleiding van de resultaten van het verkennende bodemonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Zevenhuis 5 Zuid blijkt dat voor de locatie een nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de aangetoonde verontreinigingen en eventuele spoedeisendheid voor sanering. Indien uit de nadere onderzoeken blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan zullen in relatie tot de geplande ontwikkeling sanerende maatregelen genomen dienen te worden. Als er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging kunnen door de gemeente sanerende maatregelen worden verlangd. In dat geval geldt dat zij instemt met een plan van aanpak.
-------	--

Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Zevenhuis 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Overwegende dat het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het plangebied deels is verstoord, maar deels nog een intacte laarpodzolgrond bevat wordt aangenomen dat in het onverstoorde deel nog eventueel archeologische waarden kunnen voorkomen. In het geval van grondwerkzaamheden in de onverstoorde gebieden die dieper reiken dan 30 tot 70 cm onder maaiveld wordt geadviseerd om nadere maatregelen te nemen om vast te stellen of er sprake is van belangrijke archeologische waarden. Deze maatregelen kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde – Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Zevenhuis 8	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Zevenhuis 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Overwegende dat het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het plangebied deels is verstoord, maar deels nog een intacte laarpodsolgrond bevat wordt aangenomen dat in het onverstoorde deel nog eventueel archeologische waarden kunnen voorkomen. In het geval van grondwerkzaamheden in de onverstoorde gebieden die dieper reiken dan 30 tot 60 cm onder maaiveld wordt geadviseerd om nadere maatregelen te nemen om vast te stellen of er sprake is van belangrijke archeologische waarden. Deze maatregelen kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde – Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen, houtsingels of mantelvegetaties van inheems plantgoed, om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Man-

	tel. Het plan is in overeenstemming met de natuurwetgeving. Er zijn vanuit natuurwetgeving geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Zevenhuis 17	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht. Voor de bestaande woning in het plangebied is in overleg met de gemeente besproken dat hier geen bodemonderzoek noodzakelijk is. De bestemming wordt hier gewijzigd van agrarisch naar wonen.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Zevenhuis de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de westgevel van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 52 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 4 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting voor de woningen gelegen aan het Zevenhuis 17 bedraagt zonder aftrek artikel 110g Wgh 57 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal voor deze woningen aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Overwegende dat het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het plangebied onverstoorde is, met een intacte enkeerdgrond, wordt aangenomen dat in het plangebied eventueel archeologische waarden kunnen voorkomen. In het geval van grondwerkzaamheden in de onverstoorde gebieden die dieper reiken dan 60 tot 80 cm onder maaiveld wordt geadviseerd om nadere maatregelen te nemen om vast te stellen of er sprake is van belangrijke archeologische waarden. Deze maatregelen kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering. Er is een geurhinderonderzoek uitgevoerd aangezien er aan de Tooverkamp 3 en Zevenhuis 28 twee rundveehouderijen aanwezig zijn. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de geurcontour van Tooverkamp 3 niet over het plangebied van Zevenhuis 17 ligt. De geurcontour van Zevenhuis 28 ligt wel voor een klein deel over het plangebied van Zevenhuis 17. Gezien de reeds bestaande woningen (oosten) die gelegen zijn binnen de 50 meter (verplichte minimale afstand) van de veehouderij wordt deze niet extra beperkt door de voorgenomen ontwikkeling aan Zevenhuis 17. De veehouderij aan Zevenhuis 17 is in het onderzoek buiten beschouwing gelaten aangezien bij de gemeente een verzoek tot intrekking van de vergunning is gedaan.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.

Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het is aan te bevelen om de schuur te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de schuur te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels in nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Tooverkamp 4	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Tooverkamp de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevels van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er dient te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschaps-

	waarden. Voor de houtsingel geldt dat deze zoveel mogelijk gehandhaafd zal worden en eventuele kap van delen van de beplanting gecompenseerd zou moeten worden op basis van het provinciale natuurbeleid. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het is aan te bevelen om de niet te behouden delen van de beplantingen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Tooverkamp 7 (2 locaties)	
Bodem	Noordelijke locatie: Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht. Zuidelijke locatie: Geen belemmering. Geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Tooverkamp de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevels van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er dient te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Locatie 1 naast woonhuis: In de nabijheid van het plangebied ligt een camping. De voorgenomen BIO-woning zal op circa 20 meter afstand van de perceelsgrens van de camping worden gerealiseerd. De afstand tot het kortst bijgelegen bedrijfsgebouw van deze camping (toiletgroep met wasserette) ten opzichte van de voorgenomen BIO-woning bedraagt circa 120 meter. De overige bedrijfsgebouwen van deze camping (onder andere zaal/winkel/cafetaria/restaurant/bar) zijn vanaf circa 240 meter gelegen

	van de te realiseren BIO-woning. Conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geldt bij een kampeerterrein een richtafstand van 50 meter betreffende het aspect geluid. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging en ook lint bebouwing met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Het betreffende gebied kan als gemengd gebied worden beschouwd. In 'gemengde gebieden' mag de afstand van 50 meter worden teruggebracht naar 30 meter. Gezien de afstand tussen de ontwikkelingslocatie en de aanwezige bedrijfsgebouwen (vanaf 120 meter) is het mogelijk om de BIO-woning te realiseren. De afstand van deze BIO-woning tot de bedrijfsgebouwen lijkt voldoende groot om deze menging van functies te verantwoorden¹⁶.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het noordelijke perceel binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het is aan te bevelen om de niet te behouden delen van de beplantingen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Tooverkamp 10	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Tooverkamp de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevel van de woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er dient te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

¹⁶ Memo BIO-woning Tooverkamp westelijk van perceel 7, Gemeente Landerd, 18 februari 2011

Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het plan is in overeenstemming met de natuurwetgeving. Er zijn vanuit natuurwetgeving geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Tooverkamp 20	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Tooverkamp de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevel van de woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er dient te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering, het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waar-

	aan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het behoud van de houtsingel aan de noordzijde van het plangebied en het eventueel aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het plan is in overeenstemming met de natuurwetgeving. Er zijn vanuit natuurwetgeving geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Tooverkamp 22	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Tooverkamp de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevel van de woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er dient te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied gelegen is op een plateau-achtige horst. Het betreft het tektonisch stijgingsgebied de Peelhorst. Deze is bedekt met middenpleistocene afzettingen van de Maas waarop aan het einde van de laatste ijstijd een laag dekzand is afgezet. In het dekzand zou een laarpodzolbodem zijn ontstaan. Vanwege de ouderdom van het dekzand kunnen zich in de top van het dekzand archeologische resten van bewoning, begraving en landgebruik bevinden die dateren vanaf het Laat Paleolithicum. De geringe dikte van de humeuze laag kan er echter voor hebben gezorgd dat eventuele archeologische waarden verstoord zijn geraakt door ploegwerkzaamheden toen het plangebied in gebruik was als akker. Tijdens het veldonderzoek bleek dat, met uitzondering van de noordoosthoek, in het gehele plangebied een intac-

	te podzolbodem aanwezig is. Door de variabele dikte van de humeuze bovenlaag kan de podzolbodem afwisselend geclassificeerd worden als veldpodzol, laarpodzol of enkeerdgrond. In twee boringen in het zuidelijke deel van het plangebied is bovendien een begraven bodem aangetroffen. Er wordt geadviseerd om in het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren indien toekomstige graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het plan is in overeenstemming met de natuurwetgeving. Er zijn vanuit natuurwetgeving geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Udenseweg 35	
Bodem	Naar aanleiding van de resultaten van het verkennende bodemonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Udenseweg 35 te Zeeland blijkt dat voor de locatie een nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de aangetoonde verontreinigingen en eventuele spoedeisendheid voor sanering. Met het nader onderzoek

	dient vastgesteld te worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien uit de nadere onderzoeken blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan zullen in relatie tot de geplande ontwikkeling sanerende maatregelen genomen dienen te worden. Als er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging kunnen door de gemeente sanerende maatregelen worden verlangd. In dat geval geldt dat zij instemt met een plan van aanpak.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Bergmaas de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de noordwestgevel van de woning Udenseweg 35. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 52 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 4 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Udenseweg de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de noordoostgevel van de woning Udenseweg 35. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 39 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting voor de woning Udenseweg 35 zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt 54 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Ten westen van het plangebied is gelegen de Bergmaas (N277). Over deze weg vindt vervoer van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 80 meter uit deze transportroute. Voor de transportroute is geen PR10-6 contour vastgesteld. Een explosie (BLEVE) van een LPG tankwagen kan aangemerkt worden als het maatgevende ongevalsscenario. Het invloedsgebied van de gasleiding (1% letaliteit) bedraagt 230 meter. De 100% letaliteit is gelegen op een afstand van 80 meter. Het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgeboden risico. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. De personendichtheid binnen het plangebied is dermate laag dat geen berekening van het groepsrisico mogelijk is. De oriëntatiewaarde wordt dan ook ruim overschreden. Het externe veiligheidsbeleid is geen beperking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het herbouwen van één woning draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien toekomstig gebruik gemaakt wordt van de ontheffing om in het plangebied een Bed & Breakfast te starten dan dient aangaande de luchtkwaliteit de verkeersaantrekkende beweging worden berekend en onderbouwd.

Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied bevindt zich een touringcarbedrijf aan de Udenseweg 45. Dit touringcarbedrijf heeft een richtafstand van 100 meter. Aangezien het plangebied in de huidige situatie ook al de bestemming wonen heeft en er in de huidige situatie naast het touringcarbedrijf een woning op korte afstand gesitueerd is, wordt geconcludeerd dat er op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmeringen zijn ten aanzien van onderhavig initiatief.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging in de EHS is het van belang om deze vormen van verstoring zoveel mogelijk te beperken ('mitigeren'), zodat effecten op natuurwaarden zoveel mogelijk uitgesloten kunnen worden. Als mitigerende maatregel zal de bouw buiten de periode half maart- half juli plaats vinden, om de broedperiode voor vogels in de directe omgeving zoveel mogelijk te ontzien. Daarnaast zal het gebruik van verlichting tijdens de werkzaamheden beperkt gehouden worden. In de gebruiksfase zal redelijkerwijs geen verslechtering van de Ecologische Hoofdstructuur optreden, aangezien het gebiedsgebruik niet noemenswaardig verandert en de hoeveelheid bebouwing in het plangebied verminderd wordt. De opgaande beplanting op het perceel zal worden beschermd in het bestemmingsplan door middel van een bestemming 'Bos', zodat de waarde van de EHS planologisch gewaarborgd wordt. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen nestelen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Udenseweg 1	
Bodem	Geen belemmering. Geen consequenties; afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Udenseweg de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de westgevel van de woning Udenseweg 1. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 58 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 10 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Ter plaatse van de woning aan het Hemelrijk wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het Hemelrijk de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de oostgevel van de woning Udenseweg 1. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 46 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting voor de woning Udenseweg 1 zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt 63 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure

	doorlopen worden.
Archeologie	Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied gelegen is op een dekzandrug op het tektonisch stijgingsgebied de Peelhorst. Dit gebied is bedekt met middenpleistoocene afzettingen van de Maas waarop aan het einde van de laatste ijstijd een laag dekzand is afgezet. In het dekzand zou een laarpodzolbodem zijn ontstaan. Vanwege de ouderdom van het dekzand kunnen zich in de top van het dekzand archeologische resten van bewoning, begraving en landgebruik bevinden die dateren vanaf het Laat Paleolithicum. De geringe dikte van de humeuze laag kan er echter voor hebben gezorgd dat eventuele archeologische waarden verstoord zijn geraakt. Tijdens het veldonderzoek bleek het gehele plangebied geroerd of afgegraven te zijn tot in het dekzand. Er is geen sprake meer van een natuurlijke bodem. Eventuele archeologische waarden die in de top van het dekzand aanwezig waren, zullen zijn verstoord of vernietigd. Er wordt daarom geadviseerd om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het is aan te bevelen om de vijver te behouden in het plangebied. Wanneer dit niet mogelijk is, is vanuit de wettelijke Zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet) nodig om vóór het dempen van de vijver de aanwezige amfibieën eruit te scheppen en over te zetten naar een andere geschikte vijver of poel. Wanneer op deze manier gewerkt wordt, is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Vensteeg 6/Zwerfsteen	
Bodem	Geen belemmering. Grond en grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Een akoestisch onderzoek is hier niet noodzakelijk aangezien op wegen nabij het plangebied een 30 km/h regime geldt.
Archeologie	Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied gelegen is op een plateau-achtige horst. Het betreft het tektonisch stijgingsgebied de Peelhorst. Deze is bedekt met middenpleistocene afzettingen van de Maas waarop aan het einde van de laatste ijstijd een laag dekzand is afgezet. In het dekzand zou een laarpodzolbodem zijn ontstaan. Vanwege de ouderdom van het dekzand kunnen zich in de top van het dekzand archeologische resten van bewoning, begraving en landgebruik bevinden die dateren vanaf het Laat Paleolithicum. De geringe dikte van de humeuze laag kan er echter voor hebben gezorgd dat eventuele archeologische waarden verstoord zijn geraakt door ploegwerkzaamheden toen het plangebied in gebruik was als akker. Uit het bureauonderzoek kwamen geen andere aanwijzingen voor verstoringen naar voren. Tijdens het veldonderzoek bleek het gehele plangebied echter modern geroerd te zijn tot in het dekzand. Er is geen sprake meer van een natuurlijke bodem. Eventuele archeologische waarden die in de top van het dekzand aanwezig waren, zullen zijn verstoord of vernietigd. Er wordt daarom geadviseerd om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, Champignonkwekerij Van Dongen bevindt zich op een afstand van circa 50 meter terwijl 30 meter minimaal vereist is.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Pastoor van Winkelstraat tegenover 77	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering. Uit het geurhinderonderzoek blijkt dat de 100 meter contour van de aanwezige rundveebedrijven gedeeltelijk vallen over het plangebied. Binnen deze 100 meter contour zijn reeds bestaande woningen gelegen waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen al beperkt zijn. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling aan de Pastoor van Winkelstraat tegenover 77 de veehouderijen aanvullend beperkt. Uit onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is waardoor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied doorgang kan vinden.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Pastoor van Winkelstraat naast 83	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het is aan te bevelen om het gebouw (waarin vogels kunnen nestelen) te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijks is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het gebouw goed te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbesluit.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Pastoor van Winkelstraat 86	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering. Uit het geurhinderonderzoek blijkt dat de 100 meter contour van de aanwezige rundveebedrijven gedeeltelijk vallen over het plangebied. Binnen deze 100 meter contour zijn reeds bestaande woningen gelegen waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen al beperkt zijn. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling aan de Pastoor van Winkelstraat 86 de veehouderijen aanvullend beperkt. Uit onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is waardoor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied doorgang kan vinden.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Pastoor van Winkelstraat naast 92	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzoek.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering. Uit het geurhinderonderzoek blijkt dat de 100 meter contour van de aanwezige rundveebedrijven gedeeltelijk vallen over het plangebied. Binnen deze 100 meter contour zijn reeds bestaande woningen gelegen waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen al beperkt zijn. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling aan de Pastoor van Winkelstraat naast 92 de veehouderijen aanvullend beperkt. Uit onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is waardoor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied doorgang kan vinden.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vaste rust- en verblijfplaatsen (kolonieplaatsen) van vleermuizen zijn wettelijk beschermd. Gezien de geringe mogelijkheden voor vleermuizen om verblijfplaatsen te vinden in het gebouw (afwezig zijn van spouwmuuren, isolatiemateriaal en ruimtes achter de dakpannen) wordt de kans dat hier daadwerkelijk vleermuizen zullen voorkomen zeer klein geacht. Ook het voorkomen van andere beschermde gebouwbewonende soorten, zoals Steenuil en Gierzwaluwen, is gering door afwezigheid van geschikte ruimtes achter de dakpannen. Het is aan te bevelen om de beplantingen en de bebouwing waarin vogels kunnen nestelen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijks is, is het nodig om voorafgaand aan de werk-

	zaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Pastoor van Winkelstraat naast 102	
Bodem	Geen belemmering, geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten 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 Wgh bedraagt 58 dB. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan kan worden aan de normstelling van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan. Het is aan te bevelen om aanwezige beplantingen in het plangebied te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijks is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein goed te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
---------------------	--

Zandstraat	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Zandstraat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de noordgevel van de noordelijke woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 42 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Rijksweg A50 de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de noordgevel van de noordelijke woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een overschrijding van de geluidbelasting van 53 dB. Er dient voldaan te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Tijdens het bureauonderzoek is geconstateerd dat het plangebied is gelegen op terrasafzettingen waarop dekzand is afgezet. Op het dekzand is een humeus dek gevormd, mogelijk door plaggenbemesting, waardoor er zogenaamde "bolle akkers" zijn ontstaan. De omstandigheden in de omgeving van het plangebied waren echter nat, zoals is gebleken uit onderzoeken in de omgeving. Ten zuiden van het plangebied heeft nog lange tijd een ven gelegen. Hierdoor zijn de omstandigheden voor bewoning niet ideaal. De bewoning heeft zich waarschijnlijk geconcentreerd op de hogere delen in het dekzandlandschap. Indien er resten van bewoning of andere menselijke activiteiten hebben plaats gevonden op het dekzand, dan zijn de resten beter beschermd tegen latere verstoringen door de dikte van het humeuze dek. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het noorden en midden van het plangebied verstoord zijn. Hierdoor is er geen archeologische verwachting voor deze delen van het plangebied. Het zuidoosten van het plangebied is een veldpodzol gevormd en in het zuidwesten een oude bodem. Deze oude bodem is waarschijnlijk de bodem van een sloot die langs de voormalige weg door het plangebied liep. Deze begraven bodem ligt onder een opgehoogd pakket van circa 70 cm dikte, waarmee het huidige maaiveld vrijwel gelijk is gekomen aan het niveau van de omliggende akkers. Vanwege de hoge mate van verstoring en de lage archeologische verwachting voor het onverstoord deel van het plangebied wordt er geen vervolgonderzoek geadviseerd voor het plangebied.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate

	bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

De Louwstraat 7	
Bodem	Geen belemmering. Grond en grondwater licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van De Louwstraat 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. Het Bouwbesluit schrijft een minimale eis voor van 20 dB voor de geluidwering van de gevel en daarnaast een maximale grenswaarde van 33 dB voor het binnenniveau. Voor de beoordeling van de geluidbelasting mag de aftrek op grond van artikel 110g Wgh niet in rekening worden gebracht. Dit betekent dat bij een geluidbelasting van 53 dB of meer mogelijk extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. In deze situatie betekent dit dat de maatgevende geluidbelasting voor De Louwstraat 58 dB (toeslag +5) bedraagt en voor de Rijksweg N324 50 dB (toeslag +2). Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal middels een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied gelegen is op het tektonisch stijgingsgebied de Peelhorst. Dit gebied is bedekt met middenpleistocene afzettingen van de Maas. In deze afzettingen zou in het plangebied een holtpodzolbodem zijn ontstaan en in het uiterste noorden een hoge enkeerdgrond. Op basis van hoogtegegevens bleek dat de enkeerdgrond waarschijnlijk was afgegraven. In het zuiden van het plangebied kunnen zich in de top van de rivierafzettingen archeologische resten van bewoning, begraving en landgebruik bevinden die dateren vanaf het Paleolithicum. De afwezigheid van een humeuze toplaag kan er echter voor hebben gezorgd dat eventuele archeologische waarden verstoord zijn geraakt, bijvoorbeeld tijdens het rooien van de bomen die tot in de 20e eeuw aanwezig waren in het plangebied. Tijdens het veldonderzoek bleek dat er in het geheel geen rivierafzettingen aanwezig waren in het plangebied. Het plangebied is gelegen op dekzandafzettingen die in het noordelijke en uiterste zuidelijke deel zijn afgegraven of verstoord zijn geraakt. In de rest van het plangebied is een intacte enkeerdgrond aanwezig. Ter plaatse van de intacte enkeerdgrond geldt een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf het Laat Paleolithi-

	cum. Sporen zullen zich aftekenen in de top van de C-horizont, vanaf een diepte van 80 cm beneden het maaiveld. Een veiligheidsmarge van 20 cm in acht nemend wordt hier vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd indien toekomstige graafwerkzaamheden dieper reiken dan 60 cm onder het maaiveld. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van één woning draagt Niet In Betekenende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

De Louwstraat naast nummer 12	
Bodem	Geen belemmering. Grond is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzoek.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van De Louwstraat 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. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van Rijksweg N324 de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de zuidgevel van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het Bouwbesluit schrijft een minimale eis voor van 20 dB voor de geluidwering van de gevel en daarnaast een maximale grenswaarde van

	33 dB voor het binnenniveau. Voor de beoordeling van de geluidbelasting mag de aftrek op grond van artikel 110g Wgh niet in rekening worden gebracht. Dit betekent dat bij een geluidbelasting van 53 dB of meer mogelijk extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. In deze situatie betekent dit dat de maatgevende geluidbelasting voor De Louwstraat 58 dB (toeslag +5) bedraagt en voor de Rijksweg N324 50 dB (toeslag +2). Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal middels een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften van het Bouwbesluit. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Ten zuiden van het plangebied is gelegen de N324. Over deze weg vindt vervoer van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 165 meter uit deze transportroute. Voor de transportroute is geen PR10-6 contour vastgesteld. Een explosie (BLEVE) van een LPG tankwagen kan aangemerkt worden als het maatgevende ongevalsscenario. Het invloedsgebied van de gasleiding (1% letaliteit) bedraagt 230 meter. De 100% letaliteit is gelegen op een afstand van 80 meter. Het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgeboden risico. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. De personendichtheid binnen het plangebied is dermate laag dat geen berekening van het groepsrisico mogelijk is. De oriëntatiewaarde wordt dan ook ruim onderschreden. Het externe veiligheidsbeleid is geen beperking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Het plan is in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Udensedreef 8	
Bodem	Geen belemmering. Geen consequenties; afdoende onderzocht.
Akoestiek	Niet van toepassing, het bijgebouw is in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Niet van toepassing
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Niet van toepassing
Luchtkwaliteit	Niet van toepassing
Bedrijven en milieuzonering	Niet van toepassing
Flora en fauna	Geen belemmering. Het perceel ligt binnen de Groenblauwe Mantel; ter plaatse zijn de natuurwaarden van de Groenblauwe Mantel echter zeer beperkt door het bestaande gebruik als verhard erf en tuin. Er gaan in het gebied geen wezenlijke natuurwaarden verloren door de ontwikkeling, die gecompenseerd zouden moeten worden op basis van het provinciale natuurbeleid. Doordat er 2,5 hectare natuurontwikkeling plaatsvindt als integraal onderdeel van het plan, kan voldoende worden gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een versterking van de provinciale groenblauwe structuur.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Munstraat	
Bodem	Geen belemmering. Geen consequenties; afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Munstraat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de voorgevel van de noordelijke woning. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 50 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 2 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Rijksweg N324 de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de zuidgevels van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 51 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met 3 dB overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. Naast dat deze bouwlocatie gelegen is binnen 2 geluidzones voor het wegverkeer is de locatie ook gelegen binnen de geluidzone van Motorsportcircuit 'Nieuw Zevenbergen'. De bouwlocatie ligt ten oosten van het motorsportcircuit. De afstand van het centrum van het motorsportcircuit

	tot de bouwlocatie bedraagt 1.100 meter. Uit de beoordeling blijkt dat het akoestisch klimaat ter plaatse van de bouwlocatie als redelijk kan worden aangemerkt. Het Bouwbesluit schrijft voor dat de geluidwering voor elke afzonderlijke geluidbron getoetst moet worden. Voor wegverkeer is in deze situatie sprake van een maximale geluidbelasting van 56 dB zonder aftrek artikel 110g Wgh en voor industrielawaai van 52 dB(A). In deze situatie hoeft alleen voor de bijdrage van het wegverkeer een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd te worden. Voor dit initiatief zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden.
Archeologie	Geen belemmering. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde dus een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Ten westen van het plangebied is gelegen de Bergmaas (N277). Over deze weg vindt vervoer van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 80 meter uit deze transportroute. Voor de transportroute is geen PR10-6 contour vastgesteld. Een explosie (BLEVE) van een LPG tankwagen kan aangemerkt worden als het maatgevende ongevalsscenario. Het invloedsgebied van de gasleiding (1% letaliteit) bedraagt 230 meter. De 100% letaliteit is gelegen op een afstand van 80 meter. Het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgeboden risico. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. De personendichtheid binnen het plangebied is dermate laag dat geen berekening van het groepsrisico mogelijk is. De oriëntatiewaarde wordt dan ook ruim onderschreden. Het externe veiligheidsbeleid is geen beperking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Door de landschappelijke ontwikkeling en de koppeling van de rode ontwikkeling met groenontwikkeling elders in de gemeente is het plan in overeenstemming met het provinciaal natuurbeschermingsbeleid ten aanzien van de Groenblauwe Mantel. Het plan is in overeenstemming met de natuurwetgeving. Er zijn vanuit natuurwetgeving geen eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Bossestraat 96	
Bodem	Geen belemmering, op basis van de resultaten uit het bodemonderzoek kan het initiatief doorgang vinden ¹⁷ .
Akoestiek	Geen belemmering. Uit onderzoek blijkt dat de drie woningen buiten de 48 dB-contouren, vrijeveldsituatie, liggen van de Bossestraat en de Zandstraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ten gevolge van het wegverkeer op de Bossestraat en de Zandstraat. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren. ¹⁸ .
Archeologie	Geen belemmering, uit het aanvullende onderzoek blijkt dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum naar laag kan worden bijgesteld ¹⁹ .
Geurhinder	Geen belemmering, er kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden en er worden in de omgeving geen bedrijven onevenredig in hun belangen geschaad ²⁰ .
Water	Geen belemmering. Er van uitgaande dat per woning circa 150 m ² verhard en bebouwd oppervlak toegevoegd wordt, dient (bij een T=10+10% situatie) circa 13 m ² aan hemelwater geborgen te worden. Aangezien de woningen op percelen van minimaal 465 m ² gerealiseerd worden, wordt voorgesteld deze retentie middels een greppel/wadi in het tuinontwerp bij de woningen te integreren. De grondwaterstand ter plaatse (circa 0,80 m-mv, is toereikend voor het aanleggen van deze voorziening). Gezien het onderhoud van de hemelwatervoorziening, dient per woning een oppervlak van 4,5 m ² aan retentievoorziening aangelegd te worden. Middels een infiltratierool en overstort kunnen deze voorzieningen aangesloten worden op oppervlakte water ten noorden van het plangebied ²¹ .
Externe veiligheid	Geen belemmering. Op basis van de risicokaart van de provincie Brabant wordt geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen of bronnen met potentieel risico bevinden. In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de doorgang van het initiatief ²² .
Luchtkwaliteit	Geen belemmering. Onderhavig plan draagt gezien het aantal woningen 'niet in betekende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor doorgang van onderhavig plan ²³ .
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering. Aan de noord-oost kant van het plangebied aan de Bossestraat 96 te Schaijk liggen de sportvelden van voetbalvereniging DAW. Het trainingsveld van de voetbalclub grenst direct aan de tuinen van de twee nieuw te realiseren woningen. Uit

¹⁷ Verkennend bodemonderzoek Bossestraat 96 te Schaijk, NIPA, 13 augustus 2009

¹⁸ Akoestisch onderzoek Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 1 februari 2011

¹⁹ Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 19 oktober 2010

²⁰ Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 24 september 2010

²¹ Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 19 oktober 2010

²² Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 19 oktober 2010

²³ Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 19 oktober 2010

	de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering 2009” blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een veldsportcomplex met verlichting (SBI2008 931, categorie 3.1) 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een “rustige woonwijk” of een vergelijkbaar omgevingstype zoals “rustig buitengebied”. Onderhavig plangebied ligt in een gemengd gebied. Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Er geldt daarom een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt binnen deze zone van 30 meter. Dit betekent dat er voor onderhavig plan een ontheffing nodig is. Onderstaand volgt een motivering om af te wijken van deze afstandsnorm van VNG richtlijnen voor het sportcomplex. Zodat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor onderhavige ontwikkeling. 1. De eerste motivatie is dat er al meer bestaande woningen in de omgeving en binnen de VNG-zone van het sportcomplex liggen. Het sportcomplex vormt ook voor deze woningen geen belemmering. 2. Het sportcomplex is niet altijd in gebruik. De trainingsvelden worden niet ieder moment van de dag gebruikt. Bovendien zijn de trainingen tot maximaal 23.00 uur 's avonds. Na dit tijdstip is er geen activiteit en ook geen verlichting meer op de trainingsvelden. 3. De meeste activiteit en het meeste geluid van het sportcomplex komt van de kantine en de kleedkamers. De kantine en kleedkamers liggen op ruime afstand, 90 meter, van de te realiseren woningen. De nieuwe woningen liggen daarmee niet in de zone van 50 meter van de kantine en kleedkamers. Bovendien geldt bij gebruik van sportvelden dat het menselijk stemgeluid een aparte positie inneemt bij de beoordeling van geluidhinder in het kader van ruimtelijke planvorming. Op basis van artikel 2.18 uit het Activiteitenbesluit (formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) kan het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten buiten beschouwing worden gelaten op het moment dat er na een klacht inzake geluidsoverlast getoetst zal gaan worden aan de geluidsnormen. Dit betekent dat het stemgeluid niet betrokken hoeft te worden bij de bepaling van geluidsniveaus voor een goede ruimtelijke ordening. 4. De familie Heurkens is de initiatiefnemer van de bouw van de twee te realiseren woningen. De familie heeft een persoonlijke binding met de sportvereniging en heeft geen bezwaren tegen het sportcomplex. Voorts vormt het voornemen gezien het bovenstaande geen extra belemmering voor de genoemde voetbalvereniging. De familie Heurkens heeft hiervoor ook een schriftelijke verklaring van ‘geen bezwaren’ aan de gemeente Landerd afgegeven. Deze verklaring is van 3 februari 2011 en is op 10 februari 2011 binnengekomen bij de gemeente Landerd. Bovenstaande argumenten geven een motivatie waarom er afgeweken kan worden van de afstandnormering van de VNG-richtlijnen²⁴.
--	--

²⁴ Memo gemeente Landerd, gemotiveerde afwijking voor afstandsnormen sportvelden voetbalvereniging DAW, 23 februari 2011

Flora en fauna	Met de plannen zijn negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuizen en Gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Derhalve dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen en Gierzwaluw ²⁵ . Het aanvullende onderzoek wordt begin mei uitgezet.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Noordhoek Reek	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Noordhoek de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de westgevel van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 45 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een overschrijding van de geluidbelasting van 53 dB. Er dient voldaan te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied in het zuidelijk zandgebied van Nederland. In de ondergrond komen Midden en Laat Pleistocene grove, grindhoudende zandafzettingen van de Maas voor die toebehoren aan de Formatie van Beegden. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als deel van een terrasrestrug van de Maas die bedekt is geraakt met dekzand. Gezien de datering van de afzetting van dit dekzand kunnen in de top ervan archeologische waarden worden verwacht vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de bodemkaart is het plangebied gekarteerd als hoge zwarte enkeerdgrond. Dit houdt in dat een minimaal 50 cm dik humeus dek op het dekzand is opgebracht ter bevordering van de vruchtbaarheid van het land. Dit humeuze dek kan al sinds de Late-Middeleeuwen zijn opgebracht en kan daardoor archeologische waarden vanaf deze periode bevatten en onderliggende oudere waarden hebben beschermd. Op basis van historisch kaartmateriaal is het plangebied vanaf het begin van de 19de eeuw voornamelijk in gebruik geweest als bouwland. Door het gebruik van het plangebied als bouwland kan de top van het dekzand door verploeging zijn verstoord. Daarnaast heeft de aanleg van kabels en leidingen langs de westelijke grens van het plangebied mogelijk plaatselijk voor een verstoring van de ondergrond gezorgd. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de top van het dekzand onder het humeuze dek mogelijk intact is. Hierdoor kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum mogelijk nog aanwezig zijn in het dekzand. Het humeuze dek zelf is erg dik (tussen 70 en 110 cm), wat kan wijzen op het feit dat het al een vroege oorsprong heeft en mogelijk al sinds de Late-Middeleeuwen is opgebracht. Om deze reden kunnen in dit dek archeologische waarden vanaf de Late-Middeleeuwen aanwe-

²⁵ Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96 te Schaijk, SAB, 19 oktober 2010

	zig zijn. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek worden in de ondergrond van het plangebied archeologische waarden verwacht in de vorm van resten van bijvoorbeeld bewoning of begraving die dateren vanaf het Laat-Paleolithicum. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de woning kunnen mogelijk zorgen voor een verstoring van deze waarden. Er wordt daarom geadviseerd om in het plangebied vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat de Omgevingsvergunning afgegeven kan worden. In dit bestemmingsplan zal daarom 'Waarde –Archeologie' voor het plangebied opgenomen worden.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	Geen belemmering. Vanuit de gegevens van het verkennende veldbezoek en brononderzoek is het niet te verwachten dat bijzondere of beschermde plant- of diersoorten binnen het plangebied voorkomen. Het is daarom redelijkerwijs te verwachten dat de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling geen negatieve effecten zal hebben op beschermde natuurwaarden. Het behoud van solitaire bomen in deze bossage in het plangebied is gezien de ecologische waarde van de bomen zelf en de waarde voor vogelsoorten aan te bevelen. Het plangebied wordt verder aan de zuid- en westzijde begrenst door een bomenlaan van Berk. Het behoud van deze lijnstructuur wordt tevens vanwege de ecologische waarde voor soorten als vleermuizen en vogels aanbevolen. De te behouden bomen dienen zoveel als mogelijk in het ontwerp ingepast te worden. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen nestelen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijks is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Door inachtneming van deze voorwaarden kan het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Molenstraat	
Bodem	Geen belemmering. Grondwater is licht verontreinigd; geen consequenties, afdoende onderzocht.
Akoestiek	Geen belemmering. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de Molenstraat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt ter plaatse van de westgevel van de woningen. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 46 dB. De grenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een overschrijding van de geluidbelasting van 53 dB. Er dient voldaan te worden aan de minimale eis van 20 dB geluidwering.
Archeologie	Geen belemmering. Op basis van het bureauonderzoek blijkt het plangebied te liggen in het zuidelijk zandgebied van Nederland. In de ondergrond komen Midden en Laat Pleistocene grove, grindhoudende zandafzettingen van de Maas voor die toebehoren aan de Formatie van Beegden. Aan het eind van de laatste ijstijd, het Weichselien, is bovenop deze afzettingen dekzand (Formatie van Bortel) afgezet. Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als deel van een terrasvlakte van de Maas die bedekt is geraakt met dekzand. Gezien de datering van de afzetting van dit dekzand kunnen in de top ervan archeologische waarden worden verwacht vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de bodemkaart is het plangebied gekarteerd als hoge zwarte enkeerdgrond. Dit houdt in dat een minimaal 50 cm dik humeus dek op het dekzand is opgebracht ter bevordering van de vruchtbaarheid van het land. Dit humeuze dek kan al sinds de Late-Middeleeuwen zijn opgebracht en kan daardoor archeologische waarden vanaf deze periode bevatten en onderliggende oudere waarden hebben beschermd. Op basis van historisch kaartmateriaal is het plangebied vanaf het begin van de 19de eeuw in gebruik geweest als weiland en bouwland en wordt het vanaf ongeveer 1967 in zijn geheel als weiland gebruikt. Door het gebruik van het plangebied als bouwland, kan de top van het dekzand door verploeging zijn verstoord. Daarnaast heeft de aanleg van datatransportkabels en een riolering langs de westelijke grens van het plangebied mogelijk plaatselijk voor een verstoring van de ondergrond gezorgd. Uit het veldonderzoek blijkt dat de top van het dekzand en de daarin eventueel aanwezige archeologische waarden zeer waarschijnlijk zijn afgegraven. Dit blijkt uit het ontbreken van een podzol in het dekzand en vanwege een verstoring in de top van het aanwezige dekzand in één boring. Een afgraving wordt ondersteund door het feit dat het plangebied erg laag in het landschap ligt op het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl). Het hoogteverschil met andere naburige gebieden bedraagt 50 cm. Het is daarom mogelijk dat 50 cm van de ondergrond is afgegraven. Dit betekent dat alleen dieper reikende sporen (zoals van waterkuilen of huispalen) nog in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. De verwachting op dit soort sporen is echter laag. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek is de verwachting op archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied laag. Er wordt daarom geadviseerd om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.
Geurhinder	Geen belemmering, in de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is de waterparagraaf opgesteld in samenspraak met het waterschap Aa & Maas. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Uit de risico-inventarisatie blijkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, het toevoegen van twee woningen draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied ligt een sportcomplex (voetbal). De voorgenomen BIO-woning zal op circa 30 meter van de perceelsgrens en op circa 40 meter afstand van het meest nabij gelegen voetbalveld van dit sportcomplex gerealiseerd worden. De afstand tot het bedrijfsgebouw van dit sportcomplex ten opzichte van de voorgenomen BIO-woning bedraagt circa 160 meter. Conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geldt bij een veldsportcomplex een richtafstand van 50 meter betreffende het aspect geluid. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging en ook lint bebouwing met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Het betreffende gebied kan als gemengd gebied worden beschouwd. In 'gemengde gebieden' mag de afstand van 50 meter worden teruggebracht naar 30 meter. Gezien de afstand tussen de ontwikkelingslocatie en het aanwezige bedrijfsgebouw (circa 160 meter) en het meest nabij gelegen voetbalveld (circa 40 meter) zou het tot de mogelijkheden behoren om de BIO-woning te realiseren. De afstand van deze BIO-woning tot het bedrijfsgebouw en het meest nabij gelegen voetbalveld lijkt voldoende groot om deze menging van functies te verantwoorden ²⁶ .
Flora en fauna	Geen belemmering. Mits de randbeplanting behouden blijft is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid. Er zijn vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid geen verdere eisen verbonden aan het plan.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

²⁶ Memo BIO-woning Molenstraat noordelijke van perceel 1, Gemeente Landerd, 18 februari 2011

5. CONCLUSIES

De gemeente Landerd heeft van diverse initiatiefnemers verzoeken ontvangen met betrekking tot het bouwen van één of meerdere woningen. De haalbaarheid hiervan is getoetst op basis van drie punten:

- Vigerend provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Aanwezige waarden en milieuhygiënische onderzoeken;
- Landschappelijke inpasbaarheid.

Beleid

In de toelichting van dit bestemmingsplan is onderbouwd op basis van welk provinciaal- en gemeentelijk beleid de realisatie van de woningen mogelijk is. Het initiatief aan het Achter Oventje 27B is mogelijk op basis van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hierbij worden (voormalige) agrarische stallen gesloopt en fosfaatrechten ingeleverd. In ruil hiervoor ontvangt men één of meer woningbouwtitels. De initiatieven aan de Udensedreef 8, Vensteeg/Zwerfsteen en Bossestraat 96 zijn mogelijk middels een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor die locaties. De initiatieven op de overige locaties in de gemeente Landerd zijn mogelijk op basis van de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling voor het '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 Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)-woningen.

Vanuit deze beleidsmatige toets wordt geconcludeerd dat alle initiatieven in lijn liggen met het provinciale- en gemeentelijke beleid.

Waarden en milieuhygiënische aspecten

Naast deze beleidsmatige toets is het van belang dat de initiatieven getoetst worden op de aanwezige waarden in en om het plangebied en milieuhygiënische aspecten. De initiatieven, op de Udensedreef 8 na, zijn getoetst op alle onderstaande aspecten:

- Bodem;
- Akoestiek;
- Archeologie;
- Water;
- Flora en fauna;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Geurhinder;
- Externe veiligheid;
- Kabels en leidingen.

De resultaten van deze onderzoeken zijn per initiatief in deze toelichting verwerkt. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen resultaten bekend zijn die een belemmerende werking hebben op de voorgenomen initiatieven. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bij sommige initiatieven wel van invloed op de situering van de woning. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

Vanuit de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling is aangegeven dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat nieuwe initiatieven landschappelijk ingepast moeten worden. Bij deze landschappelijke inpassing is gekeken naar zowel de omgeving van het plangebied zodat het initiatief hierop aansluit als naar de aanwezige kwaliteiten in het plangebied zodat deze behouden cq. versterkt kunnen worden. De stedenbouwkundige/ landschappelijke inpassing per perceel maakt deel uit van de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de initiatieven in dit bestemmingsplan voldoen aan de criteria zoals deze gelden vanuit het vigerende beleid, de waarden en milieuhygiënische aspecten en de landschappelijk inpassing. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling van de verschillende initiatieven gerechtvaardigd kan worden.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

6.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Voorbeeld

Woningen zijn over het algemeen toegestaan binnen de op de kaart ingetekende bouwvlakken. Op de verbeelding is de begrenzing van bouwvlakken met een vrij dikke belijning uitgevoerd. De woningen dienen binnen dit bouwvlak gesitueerd te worden.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar. De analoge verbeelding bestaat uit meerdere kaartbladen. Op deze bladen zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

6.3 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Bestemmingen

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een bepaling opgenomen waarin wordt aangegeven welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig is met de bestemming.

In een aantal gevallen is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van bepalingen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels, of zijn wijzigingsbepalingen opgenomen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Om de bestemming van gronden te handhaven en te beschermen is voor een aantal bestemmingen een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Hierin is geregeld dat het zonder vergunning van het bevoegd gezag verboden is een aantal werken en werkzaamheden uit te voeren.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch

Een klein deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming Agrarisch, waarop agrarisch gebruik mogelijk is. Op de gronden is een houtwal gevestigd. Deze houtwal is aangeduid ten behoeve van het behoud, beheer en eventueel herstel van de houtwal.

Bos

De gronden die de bestemming Bos hebben liggen zijn op deze manier bestemd ten dienste van de ehs.

Groen

Binnen deze bestemming zijn met name groenvoorzieningen, waterlopen, bermen en beplanting toegestaan. Daarnaast zijn ook perceelsontsluitingen mogelijk.

Natuur

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarde, natuurwaarde, bestaande biotopen, aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden. Daarnaast is het bestemd voor het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten. Tevens zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer toegestaan.

Wonen –1

De, ten tijde van vaststelling van het plan, nog niet gerealiseerde woningen in het buitengebied hebben de bestemming Wonen-1. Hierbij is aangesloten bij de regeling van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Op een aantal zaken is afgeweken van het bestemmingsplan Buitengebied. Zo wordt in het bestemmingsplan Buitengebied over het algemeen niet met bouwvlakken gewerkt. In onderhavig plan hanteren we binnen deze bestemming bouwvlakken. Op deze manier wordt de stedenbouwkundige visie op de ligging van de woningen gehandhaafd. Daarnaast wordt een andere inhoudsmaat en goothoogte aangehouden, in de meeste gevallen 750 m³ respectievelijk 4,5 meter.

Wonen – 2

De woningen die niet in het buitengebied liggen, maar binnen de bebouwde kom, hebben de bestemming Wonen –2. Hierbij is aangesloten bij de regeling van de komplannen²⁷.

Wonen – 3

De bestaande woningen, gelegen in het buitengebied, zijn binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de regeling van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen naar aanleiding van archeologisch onderzoek. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

²⁷ Bestemmingsplan Kom Schaijk – 2004 en bestemmingsplan Kom zeeland en kom 't Oventje – 2005.

6.4 Wijze van toetsen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de doeleindenomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de doeleinden en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de doeleindenomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bebouwingsregels;
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden verplicht is gesteld;
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het bevoegd gezag eventueel nog gebruik kan maken van de aan het bevoegd gezag toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen;
7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels dan wel wijzigingsmogelijkheid (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht van toepassing is.

Ter zake deskundige

Bij enkele bestemmingen dan wel aanduidingen wordt aangegeven dat bij activiteiten waarvoor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels noodzakelijk is. Daarbij kan het voorkomen dat door het bevoegd gezag een ter zake deskundige moet worden geraadpleegd ten aanzien van de mogelijke nadelige effecten voor de bestemming of aanduiding. Onder '*ter zake deskundige*' wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennisterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tot slot geldt als voorwaarde dat de persoon/instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken. Deze deskundige dient te worden ingeschakeld door de initiatiefnemer, die ook de kosten daarvoor draagt.

Onevenredig aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden) en de omgevingsvergunningsbepalingen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat geen onevenredige aantasting van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling. Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend belang dat aan de orde moet zijn. De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover kan advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige. De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden waarop in onderhavig bestemmingsplan bouwplannen plaats vinden zijn in handen van meerdere partijen. Met al deze partijen heeft de gemeente Landerd (anterieure) exploitatieovereenkomsten gesloten. Naast het verplichte kostenverhaal van de gebiedseigen kosten zijn in de exploitatieovereenkomsten aanvullende afspraken gemaakt omtrent investeringen in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het stellen van locatie-eisen, fasering, regels en uitwerkingen van regels in het kader van uitvoering van werken en werkzaamheden, is niet noodzakelijk. 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.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. De inspraakverordening van de gemeente Landerd geeft de mogelijkheid aan dat het college van burgemeester en wethouders om geen inspraak te laten plaatsvinden. In de procedure om te komen tot het bestemmingsplan "Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011" wordt alleen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen kan door eenieder een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. Een van de redenen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak is dat de locatieafweging voor woningbouw in eerste instantie al heeft plaatsgevonden in het document "Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling". Op dit document hebben de burgers van de gemeente Landerd inspraak gehad.

8.2 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 die 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 zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Flora en fauna

Bijlage 2: Water

Bijlage 3: Geurhinder

Bijlage 4: Akoestiek

Bijlage 5: Bodem

Bijlage 6: Externe veiligheid

Bijlage 7: Archeologie

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek Bossestraat 96

Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek Bossestraat 96

Bijlage 10: Flora en fauna onderzoek Bossestraat 96

**Bijlage 11: Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven
Bossestraat 96**

Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing Bossestraat 96

Bijlage 13: Memo Bedrijven en milieuzonering Tooverkamp 7

**Bijlage 14: Memo gemotiveerde afwijking voor afstandsnormen
sportvelden voetbalvereniging DAW**

Bijlage 15: Memo BIO-woning Molenstraat noordelijk van perceel 1

Bijlage 16: Memo aanvullend bodemonderzoek 2 maart

Bijlage 17: Ruimtelijke inpassing initiatieven

**Bijlage 18: Aanvraagformulieren Hogere Waarden, Wet Geluidhinder
diverse bouwlocaties Landerd**

Regels

