

Toelichting bestemmingsplan

**Realisatie 7 woningen
Vlaskapel ong., Zeeland**



Projectlocatie

Vlaskapel ong., Zeeland

Omschrijving plan

Bestemmingsplan ontwikkeling zeven woningen aan de Vlaskapel te Zeeland

Projectnummer

QUB01.R001

Datum rapportage

24 april 2023, versie 06

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.2	Groen	20
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.4	Parkeren, verkeer en ontsluiting	22
5.	Milieuaspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Water	26
5.3	Geurhinder en veehouderij	26
5.4	Geluid	28
5.5	Bedrijven en milieuzonering	28
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Externe veiligheid	31
6.	Waterparagraaf	34
6.1	Watertoets	34
6.2	Waterbeleid	34
6.3	Oppervlaktewater	35
6.4	Omgang met hemelwater	36
6.5	Omgang met huishoudelijk afvalwater	38
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39
8.	Juridische verantwoording	41
8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	41

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 2	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 3	Rapportage flora en faunaonderzoek
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Gegevens V-Stacks Gebied
Bijlage 6	Gegevens afwateringssloot
Bijlage 7	Rapportage infiltratieonderzoek
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Vlaskapel ong. te Zeeland vormt in dit plan het plangebied. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie van een zevental rijwoningen.

Op de gronden waarop de woningen worden ontwikkeld zijn de bestemmingsplannen 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014' (vastgesteld op 11 december 2014) en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld 27 juni 2019) van de gemeente Landerd van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Tuin' en 'Groen'. De beoogde ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Vlaskapel.

Het gewenste plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en is hiermee dan ook in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavige rapportage vormt de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

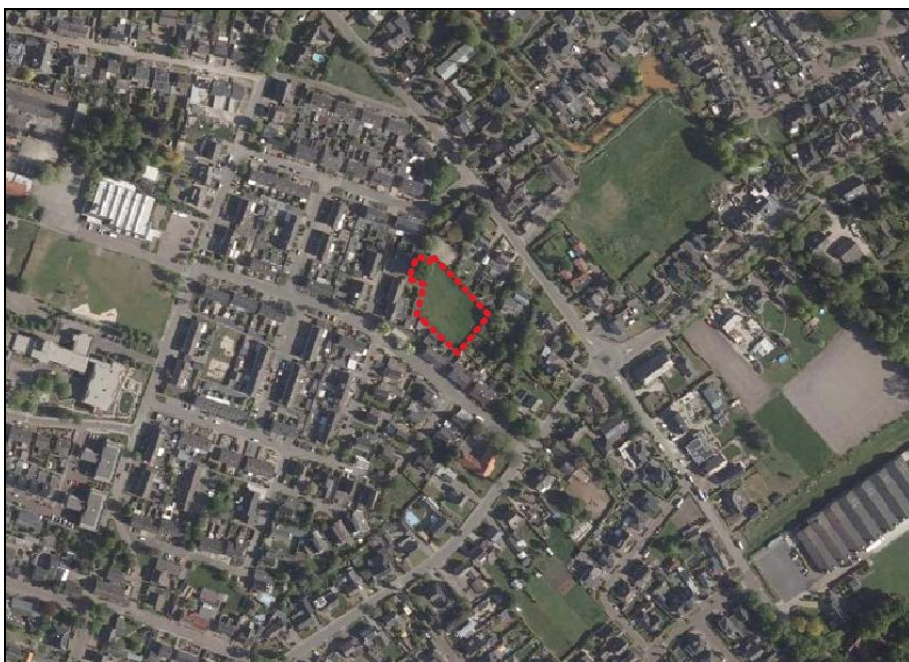
Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Maashorst in de kern Zeeland. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummers 1400 en 3313.

Het plangebied wordt volledig omringd door woningen die zijn gelegen aan de Vlaskapel, Damaststraat, Vezelstraat en Langeboomseweg.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart (rood omkaderd)



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (rood omkaderd)



Figuur 3: Ligging plangebied op luchtfoto, ingezoomd

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Vlaskapel ong. te Zeeland betreft een onbebouwd grasveld, omringd door woningen, respectievelijk gelegen aan de Vlaskapel, de Damaststraat, de Langenboomseweg en de Vezelstraat. Het perceel wordt ontsloten door de Vlaskapel, een doodlopend straatje. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 2.160 m². Op dit moment is het plangebied in gebruik als weiland.



Figuur 4: Foto aanzicht plangebied (bron: R.J.L. Bijvelds 05-02-2021)

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie een zevental rijwoningen op te richten. De woningen zijn bedoeld als starterswoningen of woningen voor net doorstromers.

Er worden 2 bouwmassa's gerealiseerd, een bestaande uit 3 woningen en een bestaande uit 4 woningen. De bergingen van de woningen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het perceel en zijn bereikbaar middels een brandgang.

Met betrekking tot de groenvoorziening zal de groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de achterperceelgrenzen worden ingepland met heesters, een haag en gras. Hierdoor ontstaat er een volle en brede groene afscherming richting de achterkanten van de omliggende woningen, wat zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

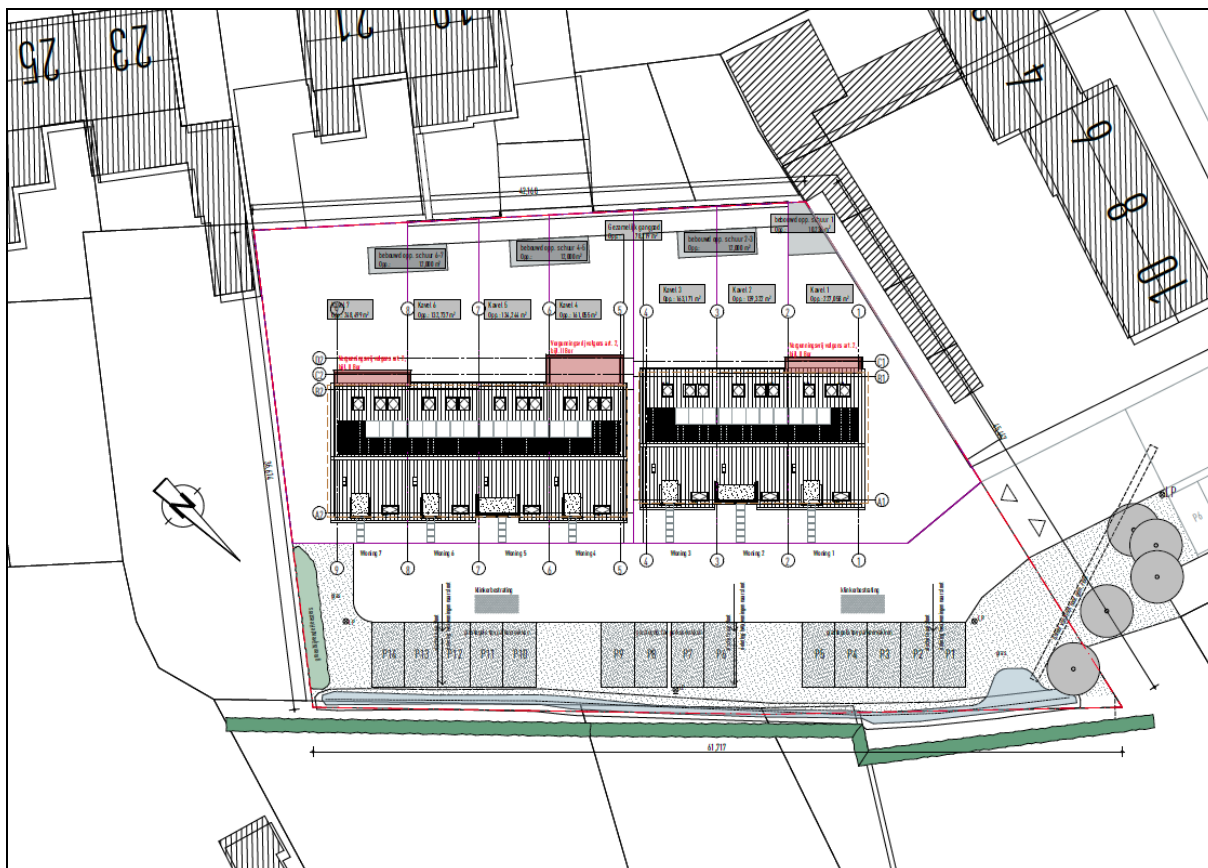
Met het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' wil de gemeente meer regie krijgen op de verschillende woonzorginitiatieven binnen de gemeente. Met dit plan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen. Daarnaast worden middels dit bestemmingsplan de parkeernormen planologisch geborgd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn/worden aangelegd. In de regels zijn de parkeernormen per functie opgenomen.

Voor onderhavig initiatief wordt getoetst aan de geldende parkeernorm voor rijwoningen. Met 14 geprojecteerde parkeerplaatsen voldoet het ontwerpproject aan de geldende norm van 2 parkeerplaatsen per rijwoning.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014' en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Tuin' en 'Groen'.

Het planvoornemen is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

De volgende figuur toont een impressie van de gewenste situatie.



Figuur 5: Plattegrondtekening ontwerp 7 rijwoningen Vlaskapel Zeeland





Figuur 6: Impressie ontwerp 7 rijwoningen Vlaskapel Zeeland

De woningen worden ingepast op een plek waar nu een weide ligt. Deze plek wordt omgeven door woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan het plangebied. Om de impact van het ontwerp op de bestaande woningen, veelal twee lagen met kap, te beperken is in het ontwerp gekozen voor een positionering midden op het plangebied en worden de woningen lager dan de omringende woningen. Het doorsnede-profiel van één bouwlaag met kap heeft aan de achterzijde een lage goot die aangrijpt om en nabij de eerste verdiepingvloer. Dit is ook de hoogte van een eventuele uitbreiding van de woning op de begane grond.

Aan de straatzijde is gekozen voor een beperkte borstwering om zo een bruikbare plattegrond mogelijk te maken. De impact van deze beperkte verhoging van de goot is aan deze zijde ook beduidend minder omdat de afstand tot de aangrenzende woningen aan die zijde veel groter is. Om het ritme van de bebouwing te breken zijn er op een aantal plaatsen accenten aangebracht waarbij een bouwmasa van twee bouwlagen, met een beperkte oppervlakte, ontstaat. Deze ontwerpuitgangspunten zijn tijdens de omgevingsdialoog met de omwonenden gedeeld en hebben niet geleid tot inhoudelijk negatieve reacties.

Er komen geen gevelopeningen op de verdieping in de linker zijgevel van de meest linkse woning en op de verdieping van rechter zijgevel van de meest rechtse woning.

Ook is welstand akkoord met het ontwerp dat gebaseerd is op deze massa-verschijningsvorm.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De SVIR bevat geen specifieke regels voor een dergelijke ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder is onder andere van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat de realisatie van minder dan 12 woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan niet verder aan de Ladder hoeft te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd 1 oktober 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'stedelijk gebied', landelijke kern' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede 'Instructieregels gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De volgende regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord in de omgevingswet.

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het planologisch mogelijk maken van zeven nieuwe rijwoningen. De locatie betreft een inbreidingslocatie, een perceel binnen het stedelijk gebied dat wordt herontwikkeld. In onderhavige rapportage wordt onderbouwd dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting vormt voor de in de omgeving voorkomende waarden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van zeven rijwoningen op een veld dat onbebouwd is in de huidige situatie. Het plangebied ligt in een gebied dat in de structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd is aangewezen als 'woonbuurt'. Er is sprake van een inbreidingslocatie.

Het beleid is erop gericht om binnen woonbuurten (her)ontwikkeling vooral te richten op woningen conform de woonvisie. Volgens de woonvisie zijn in Zeeland nieuwe ontwikkelingen van starterswoningen en kleinere woningen gewenst. Onderhavig initiatief sluit aan bij deze wens.

De zeven woningen worden zo gebouwd, dat zij voldoen aan de stedenbouwkundige eisen en bouwregels van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft verder niet te worden getoetst, aangezien de ontwikkeling niet valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling (zie onderbouwing in paragraaf 3.1.3). Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

De ontsluiting van het plangebied wordt in de beoogde situatie geregeld middels een toegangsweg vanaf de Vlaskapel. Conform het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' worden binnen het plangebied 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling betreft een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies, maar het betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen. Bij de bouw van de woningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en energiebesparende maatregelen (zoals zonnepanelen, warmtepompen).

Door de gemeente Maashorst heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2 van deze toelichting). De bouw van de woningen past binnen deze door de gemeente Maashorst opgestelde afspraken.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

De gemeente Maashorst heeft op dit moment nog geen structuurvisie vastgesteld voor haar grondgebied. Getoetst wordt dan ook aan de structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd.

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Structuurvisie Landerd gewijzigd vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de voormalige gemeente Landerd geformuleerd. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende opgenomen in de structuurvisie. Aantrekkelijk wonen in de voormalige gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf. Het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. De voormalige gemeente Landerd wil aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De voormalige gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- Het samen met de betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;

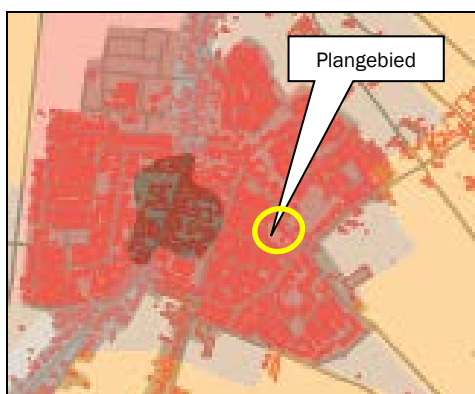
- Het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

In de visie zijn randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven opgenomen.

Randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van uitrekken van fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft.

In de volgende figuur is een uitsnede van de structuurvisiekaart van de voormalige gemeente Landerd weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'woonbuurt' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie Landerd

De woonbuurten in de kernen van de voormalige gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- Het meer binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van zeven rijwoningen. Met het initiatief wordt toepassing gegeven aan het behouden en versterken van de leefbaarheid van de kern Zeeland; de ontwikkelingskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De woningen zijn geschikt voor (jonge) gezinnen. In de volgende paragraaf wordt onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019-2023 'Wonen in krachtige kernen'

Op 4 april 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de nieuwe Woonvisie 2019 – 2023 'Wonen in krachtige kernen' vastgesteld. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De visie schets een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij. In de nieuwe woonvisie wordt de visie op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het te voeren gemeentelijke beleid op het gebied van wonen in de komende jaren weergegeven.

De gemeenteraad wenst een nieuwe woonvisie die meer ruimte biedt voor initiatieven en een visie die uitnodigend en flexibel is voor initiatieven vanuit en voor de kernen Schaijk, Zeeland en Reek.

De huidige woonvisie kent drie leidende principes:

- Alle inwoners, jong en oud, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal.
- Met een divers woningaanbod faciliteren voor sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen.
- Zeeland, Reek en Schaijk behouden hun eigen kracht als kern en identiteit, waarbij geïnvesteerd wordt in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

De visie bevat een vijftal speerpunten:

1. Huisvesting voor jongeren;
2. Beter wonen voor senioren;
3. Bijzondere doelgroepen en wonen;
4. Duurzaam bouwen en wonen;
5. Vitale en krachtige kernen.

Huisvesting voor jongeren, senioren en bijzondere groepen

Speerpunt in de woonvisie is de huisvesting van jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen. Onderhavig initiatief voorziet in deze behoefte, de woningen zijn onder andere geschikt voor jongeren.

Duurzaam bouwen en wonen

Zoals bedoeld onder speerpunt nummer vier worden de woningen volgens de nieuwste technieken omtrent duurzaam bouwen en wonen gebouwd.

Vitale en krachtige kernen

Het initiatief sluit aan bij het vijfde speerpunt 'Vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en neutraal.

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern van Zeeland. Dit initiatief draag met de toevoeging van deze woningen bij aan het vitaal houden en verder ontwikkelen van de dorpskern.

Plancapaciteit

De gemeente Maashorst maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijkse afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als

kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

In september 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provinciale prognose voor de behoefte aan extra woningen in de gemeente Maashorst voor de periode 2020 tot en met 2030 bedraagt circa 2.475 woningen. In 2020, 2021 en 2022 zijn er 684 woningen in aanbouw genomen, en is de totale plancapaciteit (voor de gehele gemeente, harde en zachte plancapaciteit) per 1 jan 2023 3.049 woningen waarvan ongeveer 25% harde plancapaciteit. De totale plancapaciteit voor Zeeland (per 1-1-2023) is 352 woningen (inclusief voorliggende ontwikkeling).

De woningbouwcapaciteit voor de verschillende kernen van de gemeente Maashorst wordt weergegeven in de woonvisie van de voormalige gemeente Landerd. Voor de voormalige gemeente Landerd zijn voor de periode 2018 tot en met 2027 plannen voor 569 woningen, waarvan 267 woningen met harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk) en 302 woningen met zachte plannen. Het genoemde aantal is inclusief onderhavige ontwikkeling. Hiermee is sprake van een lichte overcapaciteit in relatie tot de 2020-prognose. Maar gezien de inbreiding/locatie in Zeeland en typologie is er voldoende meerwaarde.

In de woonvisie constateert de gemeente dat er in de kern Zeeland relatief weinig plancapaciteit is, terwijl de vraagdruk er relatief hoog is (de transactieprizen van woningen stijgen hier het hardst). Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pre.

Toets aan woonvisie

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie. Stedenbouwkundig is het gewenst om het nu nog braakliggende terrein te benutten voor woningbouw, ook met het oog op de huidige zoektocht naar ontwikkelingslocaties om in de toekomstige woningbouwopgave te kunnen voorzien, waarbij een belangrijke woningbouwopgave ligt bij de doelgroep starters. Door het aanbod van betaalbare koopwoningen kan worden ingespeeld worden op de behoefte voor jongeren en senioren.

In voorliggende ontwikkeling is er sprake van inbreiding/transformatie. Hiermee wordt een grotere duurzaamheid gerealiseerd in vergelijking tot uitbreiding in een nieuw uitbreidingsgebied. Dit levert een grote meerwaarde op voor het plan.

In zijn geheel genomen wordt er in afdoende mate voldaan aan de woonvisie en wordt er duidelijke meerwaarde gerealiseerd. Kwantitatief kan er worden gesteld dat er, gezien de huidige woningmarkt, geen sprake is van negatieve concurrentie en dat het plan daarom doorgang kan vinden. Kwalitatief is er dus sprake van meerwaarde. Onderstaande tabel toont de kwalitatieve score per thema op basis van de planverbetersystematiek uit de woonvisie.

	Thema's	Score
1.	Het plan ligt in de kern Zeeland	10
2.	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren (levensloopbestendig)	0
3.	Het plan speelt in op de woningbehoefte van starters	10
4.	Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
5.	Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
6.	De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid	8
7.	Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	8
8.	Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	5
9.	Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	9
10.	Het plan is een verrijking voor het landschap	4

Totaalscore	55
-------------	----

	Toelichting per thema
1.	Het plan ligt in de bebouwde kom van Zeeland
2.	Onderhavig plan bevat geen levensloopbestendige woningen voor vitale senioren
3.	Het plan biedt betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners
4.	Met het plan wordt geen woon-zorg concept gerealiseerd
5.	Het plan is geen initiatief ontwikkeld door een groep burgers
6.	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam. Onder andere wordt er gasloos gebouwd, worden er mogelijk warmtepompen (inclusief vloerverwarming) aangelegd en worden er indien mogelijk zonnepanelen gerealiseerd op de daken.
7.	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid, onder andere door het opnemen van groen in het plan
8.	Door het realiseren van tuinen en openbaar groen ontstaat er meer ruimte voor flora en fauna dan in de huidige situatie.
9.	Onderhavig plan voorziet in de invulling van een braakliggende locatie in de bebouwde kom van Zeeland
10.	De invulling van het braakliggende terrein is een verrijking voor het dorpslandschap

Conclusie

Bij onderhavig initiatief wordt in afdoende mate voldaan aan de speerpunten en doelen van de woonvisie en wordt er duidelijke meerwaarde gerealiseerd. Kwantitatief kan er worden gesteld dat er geen sprake is van negatieve concurrentie; kwalitatief is er sprake van meerwaarde.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de geactualiseerde woonvisie. Daarnaast moet worden benadrukt dat de beoogde locatie een inbreidingslocatie betreft die uitermate geschikt is voor woningbouwontwikkeling.

3.3.3 Bestemmingsplannen

Op de gronden waarop de woningen worden ontwikkeld zijn de bestemmingsplannen 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014' (vastgesteld op 11 december 2014) en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld 27 juni 2019) van de gemeente Landerd van toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Tuin' en 'Groen' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014'

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie een zevental rijwoningen mogelijk te maken. Binnen de bestemming 'Tuin' is het bouwen van rijwoningen niet toegestaan. Het gewenste plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en is hiermee dan ook in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De beoogde ontsluiting van het perceel wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen'. Deze bestemming dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Verkeer - verblijf'.

Het plangebied dient binnen het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' de bestemming 'Wonen - Rijen' te krijgen, waarbinnen de bouw van tenminste drie aaneen gebouwde woningen is toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de met de gemeente afgesproken 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)', in dit geval respectievelijk 4,0 meter en 9,0 meter. Door de lagere goot en nok heeft het plan wel impact naar de omgeving maar niet een grote nadelige impact.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

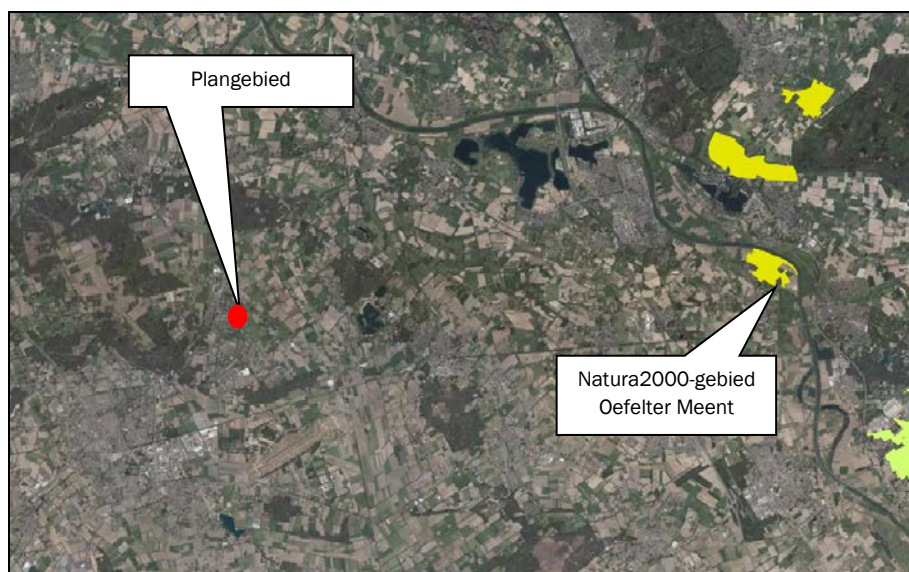
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is de Oeffelter Meent op een afstand van circa 18 kilometer.



Figuur 10: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Een belangrijke versturende factor van Natura2000-gebieden vormt vermesting/verzuring als gevolg van de uitstoot van stikstof.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aerius Calculator een tweetal berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van zowel de realisatiefase (de bouw van de nieuwe woningen) als de gebruiksfase van de woningen.

In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekeningen en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van stikstofdepositie.

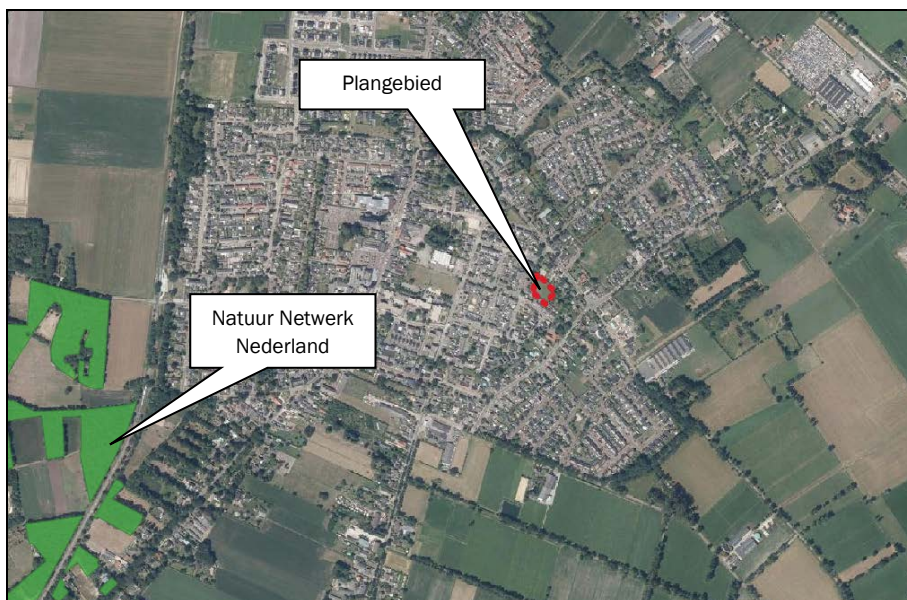
Overige verstorende effecten

Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige verstorende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering).

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is gelegen op een afstand van circa 1.200 meter ten westen van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 11: Ligging Natuur Netwerk Nederland

Door de ontwikkeling worden geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (per 1 januari 2017). De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert

naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Flora- en faunainspectie

Binnen het plangebied is een flora- en faunainspectie uitgevoerd¹. Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat.

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht. Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder bosuil, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het

¹ Flora- en fauna-inspectie Vlaskapel Zeeland, BNL advies, landschapsarchitectuur en ecologisch advies, 2 december 2021

broedseizoen gewerkt wordt (verwijderen van beplantingen), is voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen (verwijderen van beplantingen) is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt (verwijderen van beplantingen), is voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden: het bouwrijp maken van het perceel en het bouwen van de nieuwe woningen. Wanneer beplantingen verwijderd worden, werkzaamheden aan de bestaande sloot uitgevoerd worden, dient gewerkt te worden volgens de richtlijnen uit hoofdstuk: 4.2.4 en 4.4.1 van de Wet Natuurbescherming. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

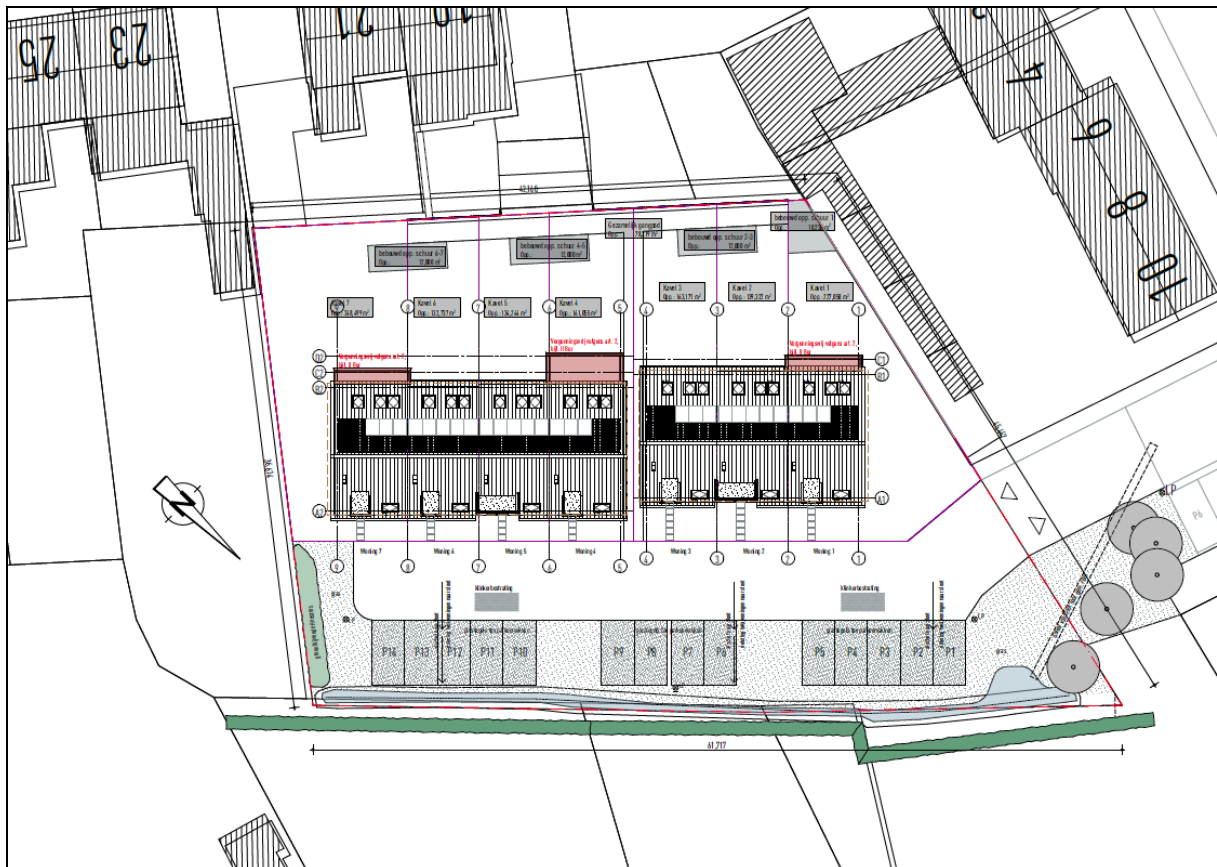
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Groen

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, in het stedelijk gebied, waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. Er worden dan ook geen landschappelijke waarden aangetast door de ontwikkeling.

Groene inrichting

Aan de zijde van de aangrenzende percelen aan de noordzijde van het plangebied is reeds een groenblijvende coniferenhaag van circa 2,5 meter hoogte aanwezig (deze ligt net buiten het plangebied). De strook grond tussen de parkeerplaatsen en de achterperceelgrenzen wordt ingericht als groenvoorziening en ingeplant met bomen en gras. Tussen de bestaande infiltratiesloot en de achterperceelgrenzen is een bestaande haag aanwezig met een hoogte van circa 2,5 meter. Hierdoor ontstaat er een volle en brede groene afscherming richting de achterkanten van de omliggende woningen, wat zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 12: Groene invulling plangebied

De parkeerplaatsen worden verdeeld in drie groepen, die van elkaar worden gescheiden door groen; dit zorgt voor het breken van de grote oppervlakte verharding. Dit zorgt voor een meer gespreide opzet van de parkeerplaatsen welke met grastegel (kunststof of beton) of grindmat worden uitgevoerd.

De weg wordt aan de zijde van de woningen begeleid door lage groene hagen. Aan de zijde van de parkeerplaats blijft de sloot behouden (deze wordt aan de overzijde geflankeerd door de bestaande groene hagen).

Hemelwaterinfiltratievoorziening

Aan de noordzijde, op de grens van het plangebied, is een bestaande greppel/sloot gelegen. In de omgevingsdialoog is de rol van deze sloot als waterinfiltratie van de aangrenzende percelen naar voren gekomen door de buurtbewoners. Naar aanleiding hiervan is de ligging van de sloot bepaald en verankerd in het plan. Deze ligt met het hart op de perceelsgrens en is op maaiveldniveau 1,8 meter breed. De sloot is via een duiker gekoppeld aan de riolering van de Vlaskapel. De sloot blijft behouden als infiltratievoorziening voor het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak waarbij een overstort naar het gemeenteriool met terugslagklep aangebracht wordt (conform wens van de omwonenden), zodat bij hevige regenval het regenwater terug in de sloot stroomt.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

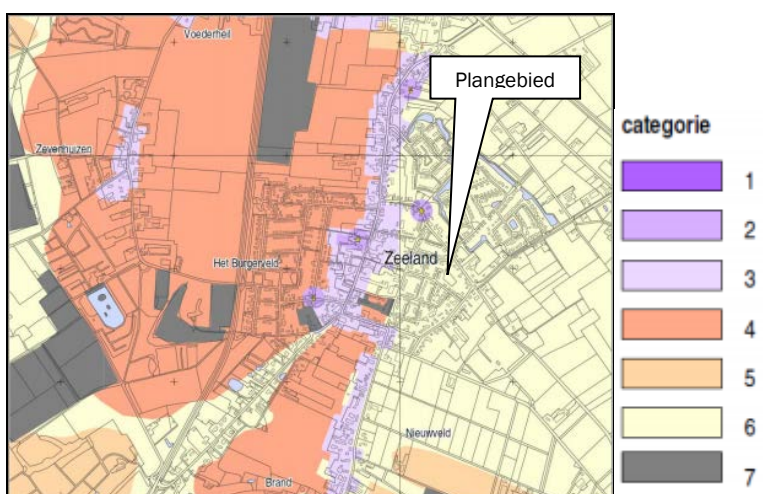
Het plangebied is gelegen binnen de kom Zeeland en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de regio Peelrand.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Landerd is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, categorie 6. Voor deze categorie is geen sprake van een onderzoekspllicht, zie volgende figuur.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart Zeeland, voormalige gemeente Landerd.

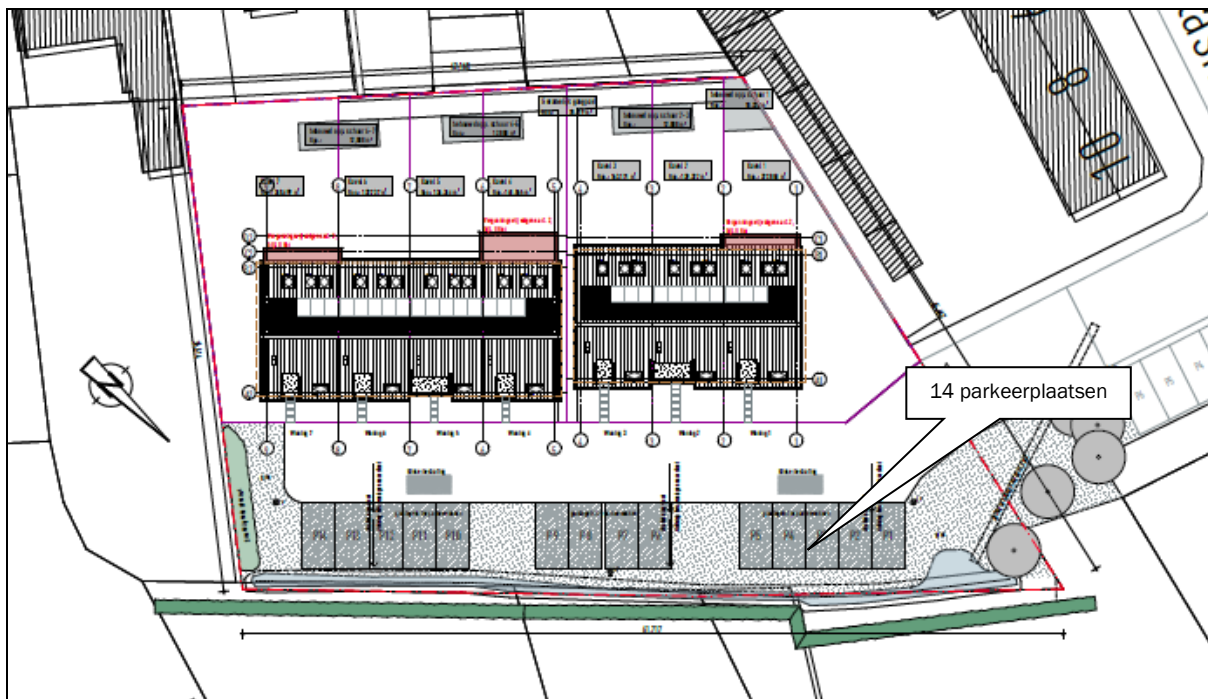
4.4 Parkeren, verkeer en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen voor onderhavig initiatief dient getoetst te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' (vastgesteld op 27 juni 2019). Voor het plan geldt de parkeernorm binnen de functie 'Koophuis, tussen/hoek', welke staat voor twee parkeerplaatsen per woning. Op basis van deze parkeernorm dienen voor onderhavig plan 14 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Het plangebied beschikt over voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen per woning te realiseren. Het plan laat zien hoe de initiatiefnemer de parkeerplaatsen heeft ingevuld (zie volgende figuur).



Figuur 15: Plattegrondtekening voorlopig ontwerp 7 rijwoningen Vlaskapel Zeeland

4.4.2 Verkeer en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Vlaskapel. De Vlaskapel is en blijft een doodlopende straat met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Doordat het een doodlopende straat is, bestaat het verkeer voornamelijk uit bestemmingsverkeer.

De ontwikkeling heeft geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Per dag is sprake van maximaal 7,5 verkeersbewegingen per woning (CROW 2018). Dit komt in totaal neer op 53 verkeersbewegingen per dag. De Vlaskapel kan deze geringe toename aan.

4.5 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van meer dan 3,0 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.6 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af

van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen landbouwgronden gelegen.

Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.-(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud dient deze aan bijlage III van de Europese richtlijn (2011/ 92EU) 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' te voldoen. Hierin staan drie hoofdcriteria centraal:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

De realisatie van de woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen kan worden gekwalificeerd als 'de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts zeven woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een nadere beschouwing hiertoe niet nodig.

5.2 Bodem

Wettelijke basis

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas

worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennd bodemonderzoek

Binnen het plangebied is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd². Hierin is de bodemkwaliteit ter plaatse beoordeeld.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

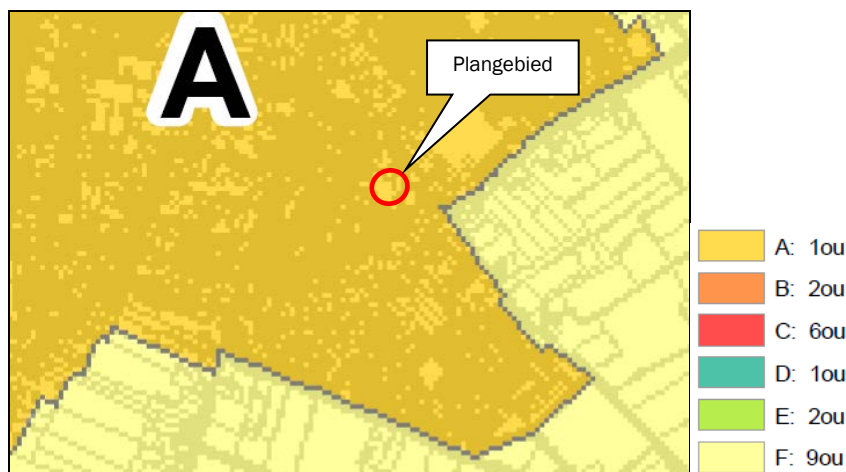
Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt

² Rapport verkennd bodemonderzoek Vlaskapel Zeeland, Bodeminzicht, 18 maart 2021

verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Geurbeleid gemeente Maashorst

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 Gemeente Landerd' vastgesteld, die op 21 maart 2015 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de voormalige gemeente Landerd. Volgens de bijbehorende kaart is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woonkern Zeeland', waar een geurnorm van 1,0 ouE/m³ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij Zeeland, voormalige gemeente Landerd, Geurnormen 2014

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Met de herontwikkeling van het plangebied worden geurgevoelige objecten toegevoegd. De nieuwe planlocatie wordt echter omringd door reeds bestaande woningen in de Vlaskapel, Damaststraat en aan de Langenboomseweg. Bovendien ligt het plangebied op relatief grote afstand van de veehouderijbedrijven. De meest nabijgelegen veehouderijen zowel met als zonder geuremissiefactor liggen op een afstand van meer dan 700 meter.

Doordat andere woningen reeds dicht bij omliggende veehouderijbedrijven liggen vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de ontwikkeling van de bedrijven.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de gebiedsvisie van de voormalige gemeente Landerd ter onderbouwing van de geurverordening uit 2014 zijn normen voor de achtergrondbelasting opgenomen. Voor woongebieden geldt een norm van minder dan 6 ouE/m³ als optimaal. 6-10 ouE/m³ is aanvaardbaar en meer dan 10,0 ouE/m³ is niet toegestaan.

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het nieuwe bestemmingsvlak als rekenpunt

genomen (worst case-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ouE/m ³]	Woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	10,0	4,4	Optimaal
Hoekpunt 2	10,0	4,5	Optimaal
Hoekpunt 3	10,0	4,2	Optimaal
Hoekpunt 4	10,0	4,3	Optimaal

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone van een weg. Voor alle direct omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Omdat zich in de directe omgeving van het plangebied alleen 30 km/uur-wegen bevinden is een akoestisch rapport niet nodig.

5.5.2 Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies

en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 2: Milieucategorieën en richtafstanden tot woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?

Het plangebied is gelegen binnen een cluster van woningen, waardoor de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk' als bedoeld in de VNG-brochure. Een rustige woonwijk is een gebied waar primair woonbestemmingen te vinden zijn met eventueel wijkgebonden voorzieningen.

De volgende figuur toont de meest nabijgelegen bedrijven bij het plangebied.



Figuur 17: Ligging bedrijven rondom plangebied

De meest nabijgelegen bedrijfsactiviteiten betreffen een kinderopvang en peuterspeelzaal en een jeugdcentrum aan de Puttelaar 37 en een sportschool aan de Langenboomseweg 39.

De volgende tabel geeft de richtafstanden die gelden voor de bedrijven.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
Langenboomseweg 39 (sportschool)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
	Sportschool	0	0	30	
60					
Puttelaar 37 (Kinderopvang, jeugdcentrum)					
Kinderopvang	0	0	30	0	75
Clubhuis	0	0	30	0	75

Bovenstaande tabel laat zien dat aan alle richtafstanden wordt voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter

plaatse van de nieuw op te richten woningen en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

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 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bij een ontsluiting met één toegangsweg valt de bouw tot netto 1.500 woningen binnen de 3% grens.

Onderhavig initiatief valt binnen de NIBM grenswaarde van 3%. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan hierdoor achterwege blijven.

Woon- en leefklimaat

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GDN en GCN) van het RIVM bedroeg de achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de locatie in 2020 15,8 µg/m³. De achtergrondconcentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt 9,3 µg/m³ en de achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt 10,65 µg/m³.

Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

In de directe omgeving bevinden zich geen risicobronnen en geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering van het plan.

5.10 Gezondheid

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan heeft plaatsgevonden.

Stap 1: endotoxine

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. De meest nabijgelegen veehouderijen zowel met als zonder geuremissiefactor liggen op een afstand van meer dan 700 meter.

Stap 2: emissies

De ontwikkeling ziet op de wijziging van de bestemming naar 'wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen betrekking op emissies vanuit veehouderijbedrijven.

Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 4,5 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarde.

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 4,5 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarde.

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
Niet van toepassing.

Stap 5: Afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen en overige veehouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Binnen een afstand van 1 kilometer is een pluimveehouderij gelegen, te weten Kleine Graspeel 9 te Zeeland.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014- 2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium 'wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij'.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Niet van toepassing.

Stap 7: ongerustheid

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Zeeland is in handen van de gemeente Maashorst en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie.

Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

POW&R Maashorst

Het Programma Omgevingswet Water & Riolering (POW&R), planperiode 2022-2024 van de gemeente Maashorst bevat bouwstenen (in de vorm van vertrekpunten) voor de omgevingsvisie, bouwstenen (in de vorm van beleids-/afwegingskaders) voor het omgevingsplan en een concreet maatregelenprogramma. In dit plan is vastgelegd hoe zorg wordt gedragen dat aan de zorgplichten wordt voldaan, welke kosten ermee zijn gemoeid en welke inzet van financiële en personele middelen hiervoor nodig is. Dit vormt de beleidsmatige basis voor de rioolheffing. Omdat het nieuwe rioleringsplan qua abstractieniveau het best aansluit bij andere uitvoeringsgerichte programma's wordt VGRP in deze vorm voortaan Programma Omgevingswet Water & Riolering (hierna te noemen: POW&R) genoemd.

In het POW&R zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten dient te worden omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat, mits dit doelmatig is, afvalwater en hemelwater zoveel mogelijk bij de bron gescheiden moeten worden. Voor een nieuwe aansluiting geldt dat in ieder geval gescheiden aangesloten moet worden. Ten gevolge van klimaatveranderingen wordt de kans op wateroverlast groter. Het scheiden van afvalwater en hemelwater draagt tevens bij aan het beperken van de gezondheidsrisico's doordat zo min mogelijk afvalwater op straat kan komen te staan.

6.3 Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap.

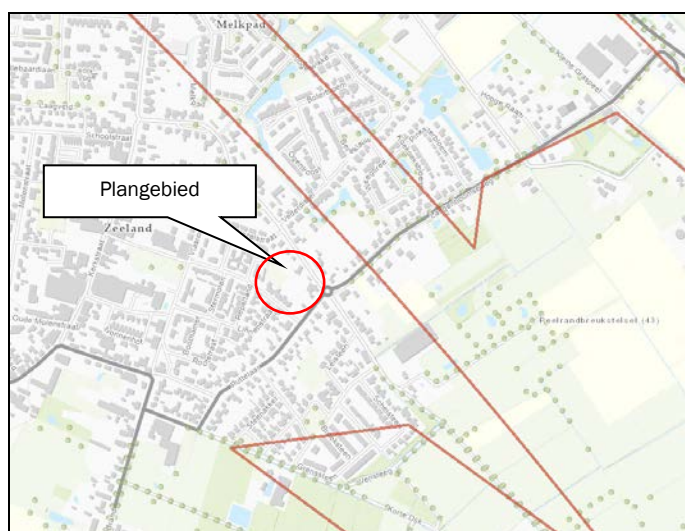
6.4 Grondwater / bodemomstandigheden

Grondwater

Bodeminzicht heeft in oktober 2022 een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op basis van de bodemkenmerken (roestvorming in bodem, gley) wordt de GHG ingeschat op 0,6 m-huidige maaiveldpeil. Ook heeft het bureau de K-waarde bepaald ter plaatse van het plangebied bij een viertal punten. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage³. Deze gegevens zijn ook verwerkt op de tekeningen met daarop weergegeven een doorsnede van het terrein.

Bodemomstandigheden

Het plangebied is gelegen buiten de zone 'Peelrandbreuk', zie volgende figuur. De Peelrand- en Feldbissbreuk zijn unieke voorbeelden van actieve breuken in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden).



Figuur 18: uitsnede kaart Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Provincie Noord-Brabant

6.5 Omgang met hemelwater

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat, mits dit doelmatig is, afvalwater en hemelwater zoveel mogelijk bij de bron gescheiden moeten worden. Voor een nieuwe aansluiting geldt dat hemelwater en afvalwater gescheiden aangesloten moet worden.

Het totaal bebouwde oppervlak in het plangebied bedraagt circa 1.212 m² in de beoogde situatie, zie de volgende tabel.

Tabel 4: Berekening verhard oppervlak

Te infiltreren verhard oppervlakte woning 1 t/m 3:	
Terrassen	45 m ²
Brandgang	33,5 m ²
Dakoppervlakte woningen	173,40 m ²
<u>Bergingen</u>	<u>21,18 m²</u>
Totaal	273,08 m ²

³ Indicatief infiltratieonderzoek Vlaskapel te Zeeland, Bodeminzicht, B3101, 26 oktober 2022

Te infiltreren verhard oppervlakte woning 4 t/m 7:	
Terrassen	60 m ²
Brandgang	44.6 m ²
Dakoppervlakte woningen	241.34 m ²
<u>Bergingen</u>	<u>21.48 m²</u>
Totaal	367.42 m ²

Te infiltreren verhard oppervlakte:	
weg	396.26 m ²
<u>Parkeren</u>	<u>175.62 m²</u>
Totaal	571.88 m ²

In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van grastegels ten behoeve van parkeren. Deze verharding telt voor 50% mee in de berekening. 14 parkeervakken x 12,5 m² = 175 m², hiervan dient dan de helft 87,5 m² als verhard oppervlak te worden gerekend.

Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de algemene rekenregel:

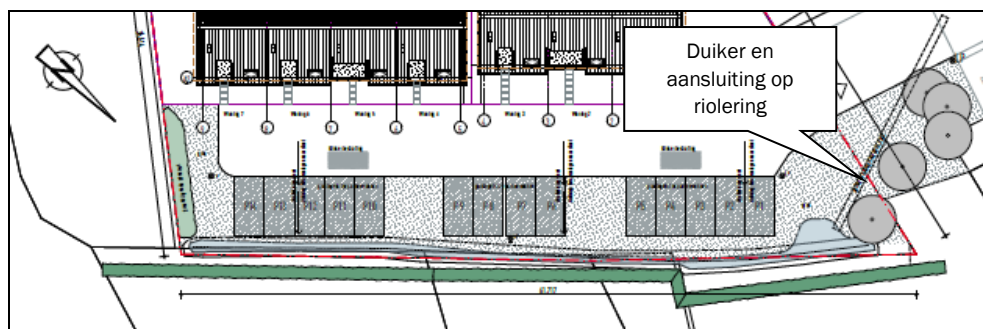
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De benodigde compensatie bedraagt = 1.124,26 m² x 1 x 0,06 = 67,46 m³.

Als voorziening voor de infiltratie van hemelwater wordt in het plangebied gebruik gemaakt van de noordelijk gelegen bestaande sloot en van infiltratiekragen welke worden aangebracht bij de woningen.

Het hemelwater wordt via de infiltratiesloot geïnfiltreerd in de bodem. De sloot is via een duiker gekoppeld aan de riolering van de Vlaskapel. De sloot blijft behouden als infiltratievoorziening voor het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak waarbij een overstort naar het gemeenteriool met terugslagklep aangebracht wordt (conform wens van de omwonenden), zodat bij hevige regenval het regenwater terug in de sloot stroomt. Dit betreft een zogenaamde slokop. Dat is een overloopvoorziening die direct op het riool is aangesloten. Als het water boven het niveau van de slokop stijgt, stroomt het water via de slokop naar het riool. De infiltratie-/bergingscapaciteit van de sloot bedraagt 29,04 m³

De volgende figuur toont de ligging van de sloot.



Figuur 19: Ligging bestaande sloot

De infiltratiekragen worden voorzien bij het terras / tuin aan de achterzijde van de woningen. Per woning worden en 19-tal kragen geplaatst. Een krat heeft een capaciteit van 291 liter waarmee in totaal 5,53 m³ hemelwater per woning kan worden geïnfiltreerd. De totale infiltratiecapaciteit bedraagt 38,7 m³.

Als bijlage aan onderhavige toelichting is informatie gevoegd over de uitvoering van de infiltratiesloot en de infiltratiekratten welke worden aangebracht bij de woningen.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grastegels, het hemelwater kan ter plaatse infiltreren.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink (niet gecoat) en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente inzake de watertoets.

6.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, waarop het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd. Hiertoe dienen zeven nieuwe aansluitingen te worden gerealiseerd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
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.

Een omgevingsdialoog is uitgevoerd met de omwonende. Het verslag van de dialoog is toegevoegd als bijlage (zie bijlage 8). Dit verslag geeft een weergave / samenvatting van de dialoog met de omgeving en hoe in onderhavig plan omgegaan wordt met de gemaakte opmerkingen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan door het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant beoordeeld.

De provincie heeft op 14 september 2021 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft op 15 oktober 2021 laten weten graag enkele tekstuele aanpassingen te willen zien:

- In paragraaf 5.6. wordt het beleid inzake verhardingstoename toegelicht. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht geldt. In de plantoelichting wordt nog verwezen naar het verouderde beleid. Graag ziet het waterschap de beleidswijziging terug in de waterparagraaf.
- Verder lijkt er een zinsdeel te ontbreken in paragraaf 5.6, pagina 29.

Reactie: naar aanleiding van deze opmerkingen is de toelichting aangepast.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (gewijzigd) vast. Vervolgens wordt het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en kunnen indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels: daarin zijn de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Groen (enkelbestemming);
- Verkeer - verblijf (enkelbestemming);
- Wonen - rijen (enkelbestemming);
- Tuin (enkelbestemming)
- Bouwvlak;
- Maximum goothoogte (4 m), maximum bouwhoogte (9 m) (maatvoering);
- Aantal wooneenheden 7 (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan en bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.