

OMGEVINGSVERGUNNING
PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 70,
SCHAIJK

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

NL.IMRO.1991.OVPvanWinkelstr70.VA01

Status: definitief

31 mei 2024, aangepast 19 november 2024

CRI240076.004

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Omgevingsvergunning Pastoor van Winkelstraat 70, Schaijk
IMRO-idn	NL.IMRO.1991OVPvanWinkelstr70-VA01
Rapportnummer	CRI240076.004
Ruimtelijke procedure	Artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo
Versie ingediend	28 mei 2024
Aangepast na gemeentelijke beoordeling	17 september 2024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanvraag omgevingsvergunning Wabo	6
1.2	Aanleiding	6
1.3	Ligging van de planlocatie	6
1.4	Begrenzing van de planlocatie	7
1.5	Geldende bestemmingsplannen	8
1.5.1	Pastoor van Winkelstraat 72	8
1.5.2	Parapluplan wonen en parkeren Landerd	9
1.6	Doel	10
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie planlocatie	12
2.2.1	Bouwplan	12
2.2.2	Planologische inpassing	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	16
2.2.4	Parkeren	19
2.2.5	Hinder	19
3.	BELEIDSKADER	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	21
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	21
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	22
3.2	Provinciaal beleid	23
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	23
3.2.2	Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	23
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Toekomstvisie gemeente Maashorst	26
3.3.2	Welstandsnota gemeente Maashorst 2023	26
3.3.3	Gemeentelijk waterbeleid	26
4.	MILIEUASPECTEN	28
4.1	Bodem	28
4.2	Water	29
4.2.1	Beleidskader	29

4.2.2	Toets	31
4.3	Cultuurhistorie	32
4.3.1	Beleidskader	32
4.3.2	Toets	32
4.4	Archeologie	33
4.4.1	Beleidskader	33
4.4.2	Toets	33
4.5	Wegverkeerslawaaï	34
4.5.1	Beleidskader	34
4.5.2	Toets	34
4.6	Geur	35
4.6.1	Beleidskader	35
4.6.2	Toets	35
4.7	Gezondheid	38
4.7.1	Endotoxinen	38
4.7.2	Geitenhouderijen	38
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	39
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.8.1	Beleidskader	40
4.8.2	Toets	40
4.9	Externe veiligheid	41
4.9.1	Beleidskader	41
4.9.2	Toets	41
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.10.1	Besluit gevoelige bestemmingen	43
4.10.2	Uitstoot van gevaarlijke stoffen	43
4.10.3	Blootstelling aan verontreiniging	43
4.11	M.e.r-beoordeling	46
4.11.1	Beleidskader	46
4.11.2	Toets	46
5.	UITVOERBAARHEID	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
5.2.1	Omgevingsdialoog	47
5.2.2	Wettelijk vooroverleg	47
5.3	Procedure	48

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing
2. Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog
3. Ruimtelijke motivatie stedenbouw
4. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning Wabo

De omgevingsvergunning waarbij deze ruimtelijke onderbouwing behoort is aangevraagd op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo. De Wabo is per 1 januari 2024 buiten werking gesteld door komst van de Omgevingswet. Er geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin de procedure voor het verlenen of wijzigen van een omgevingsvergunning gestart is vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing.

Het bevoegd gezag neemt een besluit op basis van de tot 1 januari 2024 geldende regels. Het bevoegd gezag handelt de aanvraag af alsof het nog 31 december 2023 is. Het uitgangspunt is dus uitgaan van onder andere de oude beleidskaders, de oude totstandkomingsprocedure en de oude rechtsmiddelen. Derhalve wordt in deze ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling getoetst aan beleidskader dat van toepassing was op 31 december 2023.

1.2 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het herinrichten van de locatie Pastoor van Winkelstraat 70 te Schaijk, hierna de planlocatie genoemd. Middels het bestemmingsplan 'Pastoor van Winkelstraat 72' is de toenmalige veehouderij herbestemd naar een woonbestemming voor twee woningen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en tevens één vrijstaande woning ten westen van de bestaande boerderijwoning. De nieuw te bouwen woning betreft de woning op het adres Pastoor van Winkelstraat 70 te Schaijk.

De situering van de beoogde nieuwe woning past niet binnen het daartoe bestemde bouwvlak. Beoogd wordt de woning circa 3,5 meter dichterbij de weg te bouwen en de toegestane bijbehorende bouwwerken te vergroten met 11 m². De beoogde herontwikkeling is dan ook binnen de regels van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.3 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen in Schaijk in het lint Pastoor van Winkelstraat. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie aangeduid op een topografische kaart.

1.4 Begrenzing van de planlocatie

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large, irregularly shaped lot in the center is highlighted with a teal border and labeled '6319'. To the left of this lot are several smaller residential lots, some with houses and others with solar panels; they are labeled '1831' and '5812'. To the right of the teal lot is a large, open, light-colored field. Further to the right are more residential lots, some with houses and others with commercial-style buildings, labeled '2268', '1337', and '700'. The image shows streets, sidewalks, and various types of vegetation.

7

De planlocatie betreft het bouwvlak op dit perceel en de gronden direct aansluitend hieraan. Dit is in een zwarte en rode aanduiding weergegeven op navolgende luchtfoto. In zwart is het huidige bouwvlak weergegeven, in rood, het beoogde bouwplan.



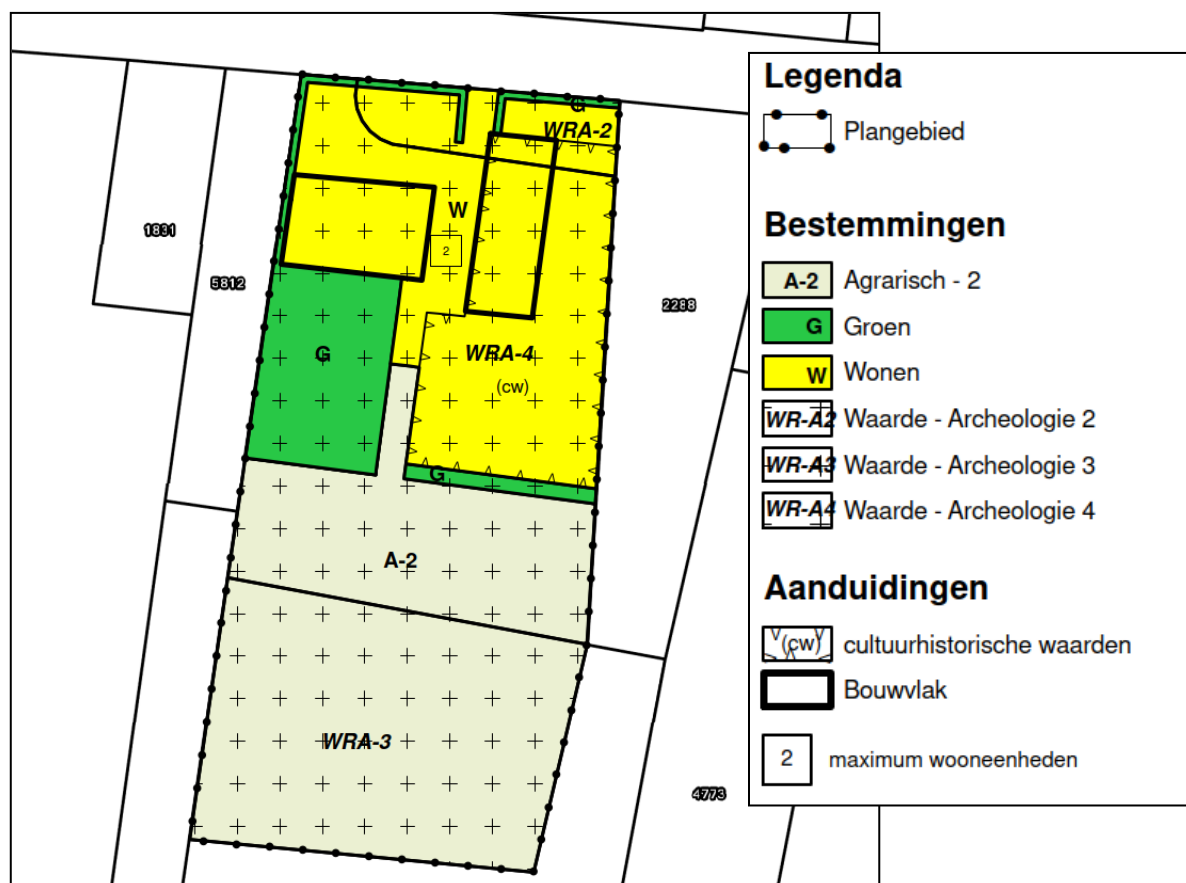
Figuur 3: Planlocatie in rood ten opzichte van geldend bouwvlak in zwart met kadastrale kaart en luchtfoto

1.5 Geldende bestemmingsplannen

1.5.1 Pastoor van Winkelstraat 72

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Pastoor van Winkelstraat 72' het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van (de voormalige) gemeente Landerd vastgesteld op 27 oktober 2018 en is onherroepelijk. Met vaststelling van dit bestemmingsplan is het toenmalige agrarisch bedrijf op deze locatie gesaneerd en is de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning omgezet naar een woonfunctie. Daarbij is een bouwvlak voor een tweede woning (de woning aan Pastoor van Winkelstraat 70) toegevoegd.

De planlocatie is in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', deels als 'Groen' en 'Agrarisch – 2' en kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen de planlocatie is een bouwvlak aanwezig. Binnen de woonbestemming is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Navolgende figuur betreft de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 4: Verbeelding geldend bestemmingsplan Pastoor van Winkelstraat 72

Voor de woningen geldt dat:

- Gebouwen mogen worden opgericht op of achter de gevellijn.
- de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;
- de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Voor de bijgebouwen geldt dat:

- maximaal 80 m² is toegestaan;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;

Het voorgenomen bouwplan past niet geheel binnen de geldende planregels. Beoogd wordt de voorgevellijn verder naar voren te situeren en derhalve af te wijken om te bouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak en de vergunde meters bijgebouwen te verruimen tot het bijgevoegde bouwplan.

1.5.2 Parapluplan wonen en parkeren Landerd

De gemeenteraad van (de voormalige) gemeente Landerd heeft op 27 juni 2019 het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is onherroepelijk. Met dit parapluplan zijn wijzigingen op de regels voor wonen en parkeren opgenomen ten opzichte van de daarvoor geldende bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan 'Pastoor van Winkelstraat 72'.

Voor wat betreft het aspect wonen zijn in het parapluplan een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij voor de gemeente grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen. Aan gewenste zorginitiatieven kan onder voorwaarden nog altijd medewerking door de gemeente worden verleend. Dat gebeurt dan via een afwijkingsbesluit. Voor het thema parkeren zijn de gemeentelijke parkeerregels verankerd in het bestemmingsplan.

In het paraplubestemming heeft de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone – herijking definities wonen' en 'overige zone – parkeernormen buitengebied'. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de planlocatie betreft geen afwijking op het parapluplan.

1.6 Doel

Beoogd wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning, deels buiten het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan en met toevoeging van een omvang van 11 m² aan bijbehorende bouwwerken.

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft een gedeelte van het woonbestemmingsvlak uit het bestemmingsplan Pastoor van Winkelstraat 72. Het woonperceel heeft een oppervlakte van 3.100 m². Het bouwvlak voor de woning ligt vrij ver terug ten opzichte van de belendende woningen. Aan de straatzijde is de landschappelijke inpassing in een groenbestemming geborgd. Daarna is een woonbestemming opgenomen. Alleen het eerste deel van het perceel aansluitend aan deze groenbestemming aan de straat heeft een woonbestemming, de achterzijde van het perceel heeft een groenbestemming. Het perceel wordt geflankeerd door een historische T-boerderij anno 1900, gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 72. Navolgende figuur geeft een beeld van de planlocatie vanaf de Pastoor van Winkelstraat.



Figuur 5: Foto's planlocatie

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Bouwplan

Beoogd wordt om binnen de planlocatie één vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren. Hierbij staat beneden wonen en leven centraal, dit in verband met toegankelijkheid en de directe verbinding met binnen en buiten. De betreffende kavel binnen de planlocatie is erg langgerekt. De woning wil men in de 'langs richting' positioneren om aan beide zijden zoveel mogelijk 'lucht' en ruimte te behouden. Daarbij wil men zoveel mogelijk verbinding maken met de zij- en achtertuin, met oog op de op- en onderkomen van de zon en dus het ochtend en avond terras. De geringe hoogte vanwege het beperkte programma op de verdieping helpen hierbij en versterken dit effect. Vanwege die redenen beoogd men de woning dichterbij de weg en in de lengterichting te plaatsen.

Beoogd wordt een relatief langwerpig volume te bouwen, met de korte gevel richting de weg. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met een 'groene' voorzijde. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie gezien vanaf de weg.

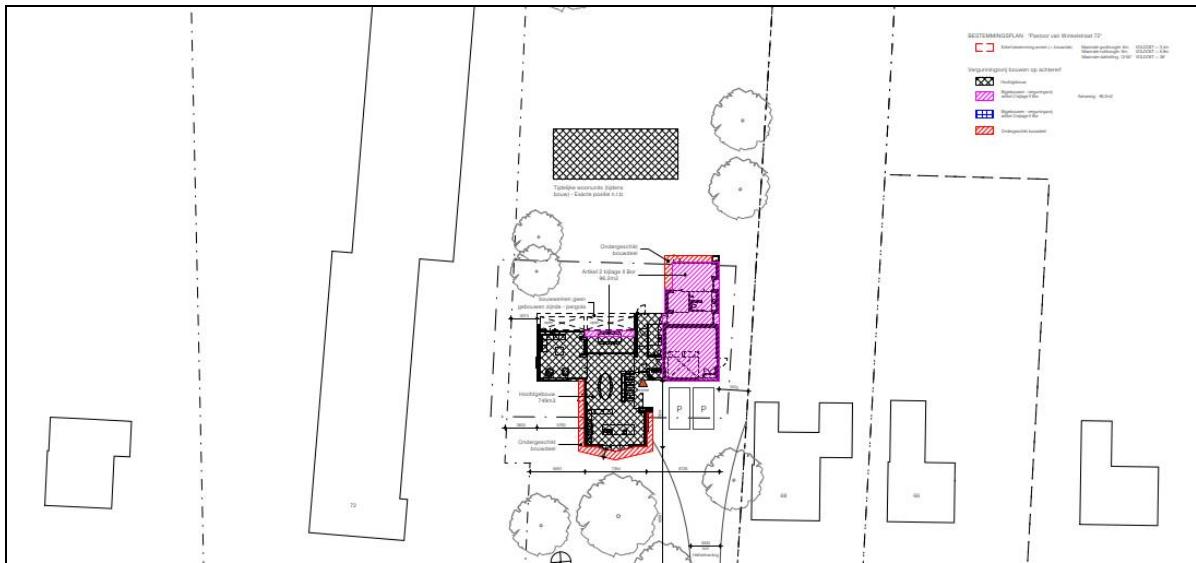


Figuur 6: Beoogd eindresultaat vooraanzicht, bron Lenz Architecten

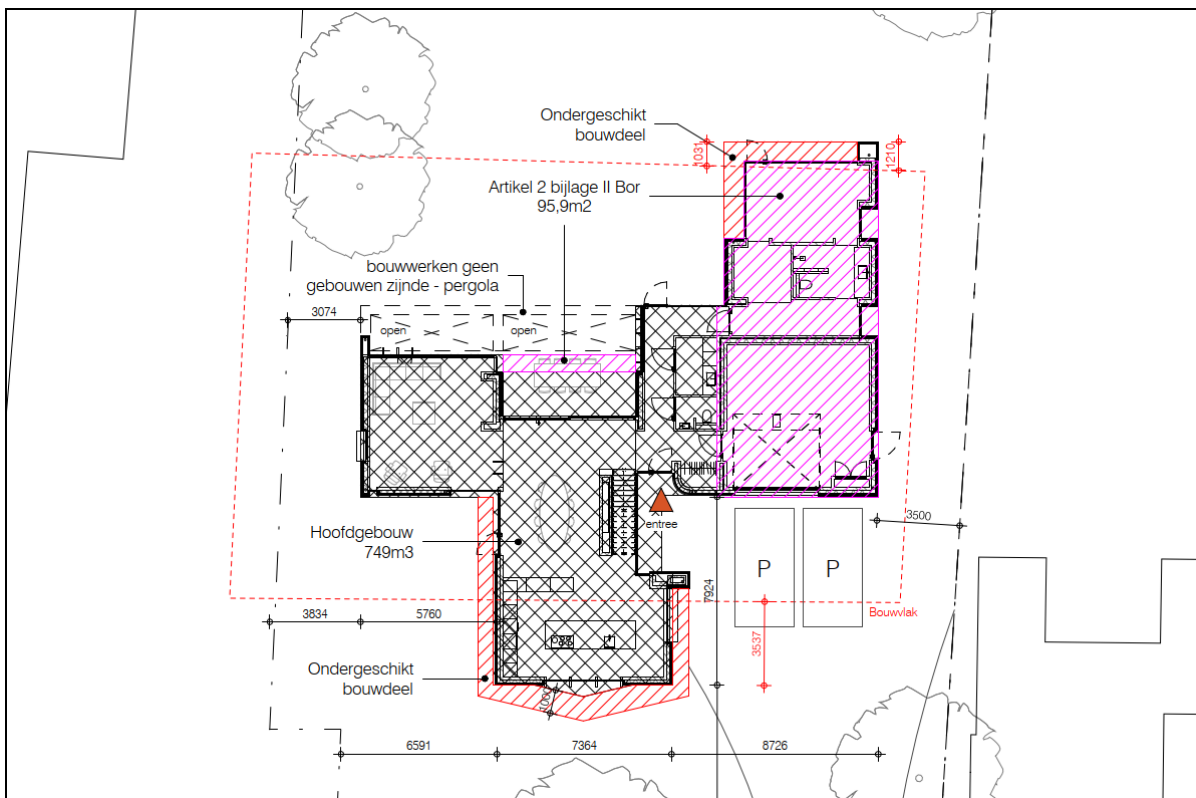
Dit is nader toegelicht in bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering.

2.2.2 Planologische inpassing

Beoogd wordt de voorgevel van de woning circa 3,5 meter verder naar voren te bouwen dan middels het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op navolgende figuur is het beoogde bouwplan weergegeven waarbij het vigerende bouwvlak in rode stippelarcering is aangeduid.

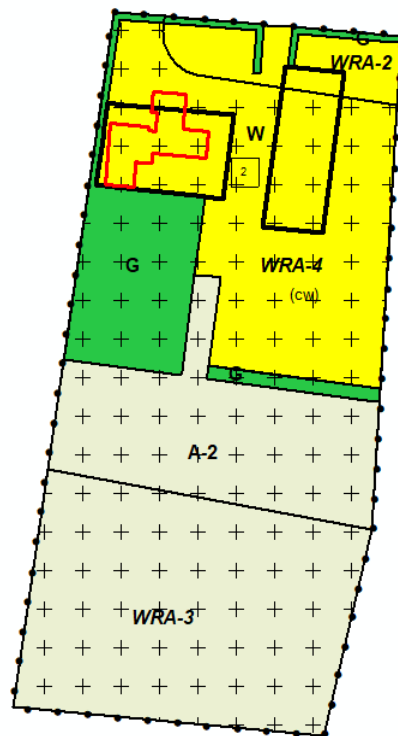


Figuur 7: Ontwerp van de woning ten opzichte van het bouwvlak en in het straatbeeld



Figuur 8: Ontwerp van de woning ten opzichte van het bouwvlak gedetailleerd

Navolgende figuur geeft een weergave van het bouwplan (met aangebouwd bijgebouw) in relatie tot het bouwvlak op de verbeelding. Het bouwplan is rood gearceerd.



Figuur 9: Bouwvlak (in zwart) ten opzichte van bouwplan (in rood) geprojecteerd op de planverbeelding

De nieuwbouw wordt ingepast binnen een bestaand woonlint. Ook wanneer de voorgevel van de woning dichter tot de weg komt hindert dit plan niet het zicht op de historische T-boerderij aan Pastoor van Winkelstraat 72. Navolgende figuur betreft een projectie van het bouwplan op luchtfoto. Het zicht zal in principe ten alle tijden vallen op de zijgevel van de boerderij. De voorgevellijn van de woning is passend in het bebouwingsritme. Een en ander is inzichtelijk op navolgende figuren.

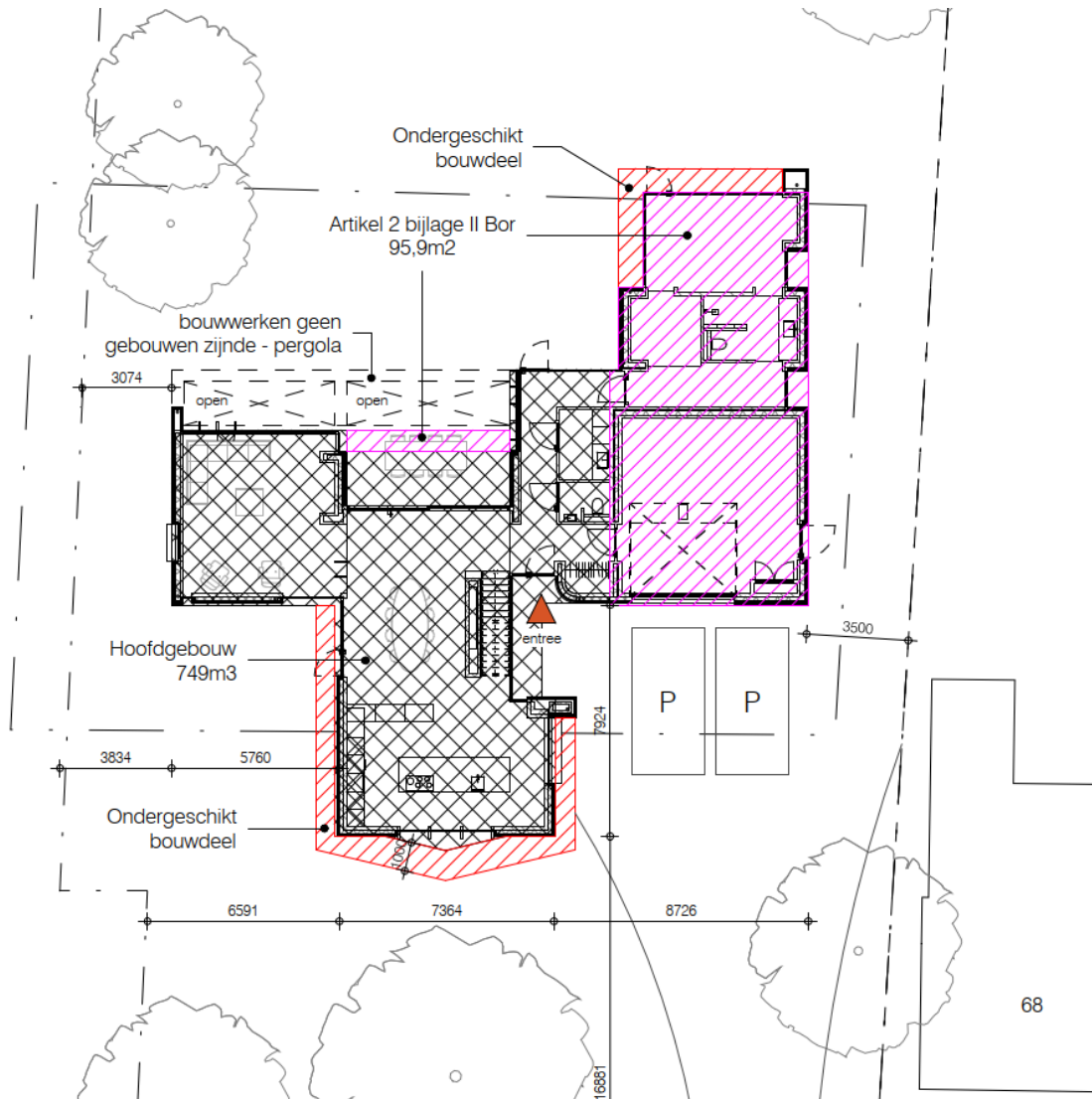


Figuur 10: Korrel van het bouwplan geprojecteerd in de ruimte



Figuur 11: voorgevellijn indicatief geprojecteerd in het veld

In de vigerende planregels is bepaald dat maximaal 80 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Het beoogde bouwplan voorziet tevens in de bouw van aangebouwde bijgebouwen conform navolgende aanvraag. Het bijgebouw is met roze arcering weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 12: Bouwplan voor de woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken

2.2.3 Landschappelijke inpassing

2.2.3.1 Uitvoeringsregels kwaliteitverbetering landschap gemeente Maashorst

Het plan wordt groen ingepast in de omgeving. Dit is een vereiste op basis van gemeentelijk beleid. Hiervoor geldt de Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst. In deze uitvoeringsregel is vastgelegd:

- de keuze vast te leggen om voor categorie 1 ontwikkelingen een landschappelijke inpassing verplicht te stellen;
- de keuze vast te leggen om voor categorie 2 & 3 ontwikkelingen een landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak verplicht te stellen;
- de keuze vast te leggen voor de berekening van de landschappelijke investering bij categorie 3 ontwikkelingen op basis van de forfaitbedragen-berekening;
- de lijst van geactualiseerde forfaitbedragen op te nemen;
- de categorie-indeling op te nemen;
- de criteria voor Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap op te nemen.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Er zijn drie categorieën. De indeling in drie categorieën is uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling.

- Categorie 1: Deze initiatieven hebben een lichte impact op de omgeving; voor deze ontwikkelingen vragen we een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.
- Categorie 2: Deze initiatieven hebben een beperkte impact op de omgeving. Bij deze ontwikkeling is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een aanzienlijke impact op de omgeving en het landschap.

Wanneer een ontwikkeling onder categorie 1 of 2 of 3 valt is een landschappelijke inpassing vereist. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling valt dit plan onder een categorie 1-ontwikkeling. Bij een categorie 1 ontwikkeling, worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

2.2.3.2 *Landschapsanalyse*

De planlocatie dient landschappelijk te worden ingepast. Er dient aangesloten te worden bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de (voormalige) gemeente Landerd zijn weergegeven. De planlocatie is in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 aangeduid als gelegen binnen het deelgebied 't Gaal. De landschappelijke ontwikkeling in dit deelgebied is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

Landschapsversterking zou volgens het beleidsplan in dit deelgebied kunnen plaatsvinden door de aanleg van de volgende landschapselementen:

- droge bosjes, minimaal oppervlak 100 m²;
- droge hagen, minimale lengte 20 meter;
- struweelhaag van meidoorn, minimale lengte 30 meter;
- erfbeplanting, passend in erfstructuur;
- hoogstamfruitboomgaard, minimaal 8 stuks.

2.2.3.3 *Inpassing van de planlocatie*

Voor de herbestemmingsplan van de planlocatie en Pastoor Winkelstraat 72 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bij deze omgevingsvergunning is een landschappelijk inpassing vormgegeven die iets afwijkt van deze eerder vastgestelde landschappelijke inpassing, maar die nog steeds in lijn is met de landschappelijke analyse en hiermee ook landschappelijk passend is. Navolgende figuur geeft een beeld van deze inpassing. Navolgende figuur geeft een impressie van dit plan. Het plan behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de bijlage is het sortiment ook leesbaar opgenomen op tekening.



Bepantingmaten:

Erfbeplanting 80-100, 100-125 en 125-150 plantgoed kale wortel
 Lage hagen 80-100 plantgoed kale wortel
 Hoge hagen 180-200 plantgoed kale wortel
 Fruitbomen 14-16 en 16-18 draadkluit
 Solitaire bomen 14-16 tot 20-25 draadkluiten

Figuur 13: Landschappelijke inpassing woning Pastoor van Winkelstraat 70 (indicatie)

In het bestemmingsplan voor bestemming van de kavel en bestemming van de locatie aan Pastoor van Winkelstraat 72 naar een woonbestemming is reeds een landschappelijk inpassingsplan geborgd in de regels. De zuidelijke haag bij Pastoor van Winkelstraat 72 is nog niet aangelegd. Dit wordt in navolging van de regels alsnog uitgevoerd.

De aanleg en in stand houding van de (gewijzigde) te realiseren landschappelijke inpassing aan Pastoor van Winkelstraat 70 wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor dit plan.

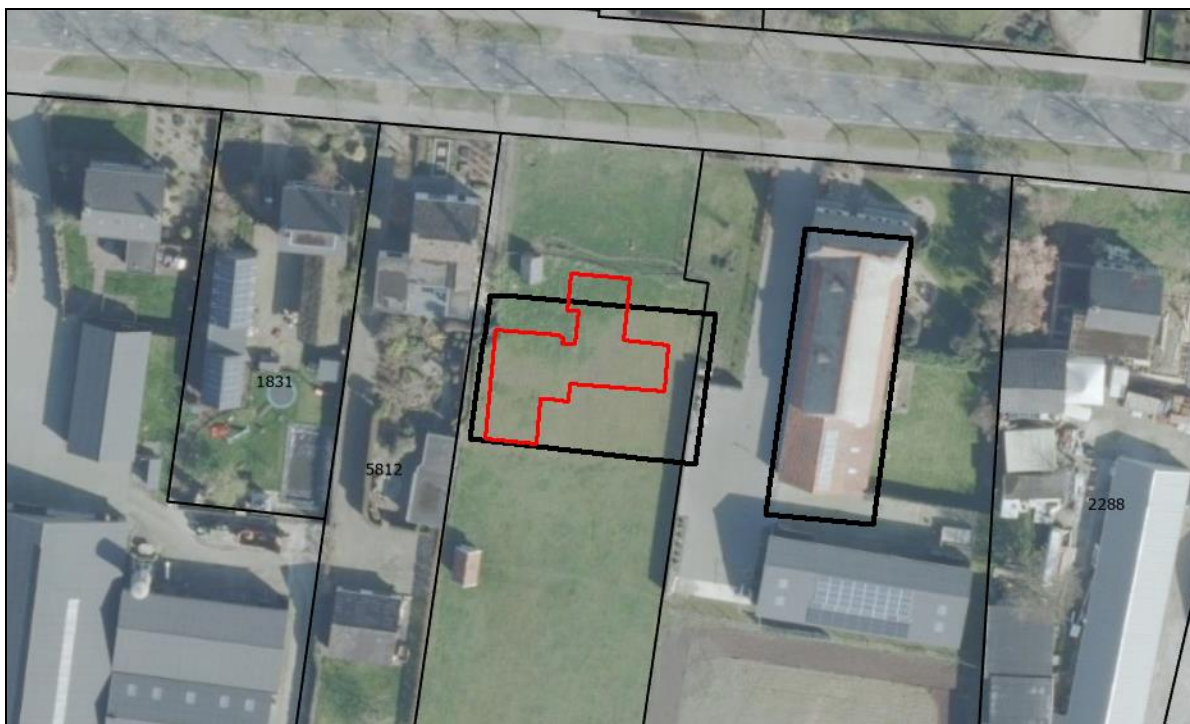
2.2.4 Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Maashorst heeft op 16 november 2023 besloten om de Uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst 2023 vast te stellen. De normen voor de voormalige gemeente Landerd komen nog niet direct te vervallen, omdat deze zijn opgenomen in het parapluplan wonen en parkeren Landerd (hierna: het parapluplan). De regels uit het Parapluplan blijven daarmee van kracht. In dit parapluplan is verankerd dat de CROW-normen: Toekomstbestendig parkeren, december 2018 worden gehanteerd.

Voor de parkeernormen is aangesloten bij de normering van het buitengebied in een matig stedelijke gemeente. Voor één vrijstaande woning geldt hierbij een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Met dit plan is geen sprake van wijziging in het aantal toegestane woningen. Ook levert het bouwplan geen belemmeringen op voor realisatie van twee parkeerplaatsen. Er is sprake van aanleg en instandhouding van tenminste twee parkeerplaatsen binnen de planlocatie.

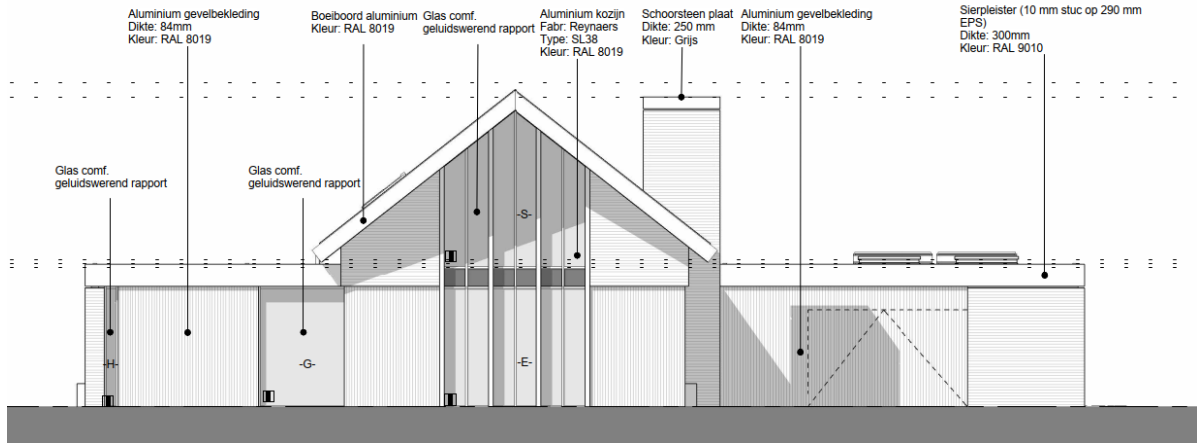
2.2.5 Hinder

Dit plan is opgesteld voor een geringe overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde. Planologisch is reeds een vrijstaande woning mogelijk op het perceel. In navolgende figuur is het bouwplan (in rood) opgenomen ten opzichte van het bestemde bouwvlak (in zwart).



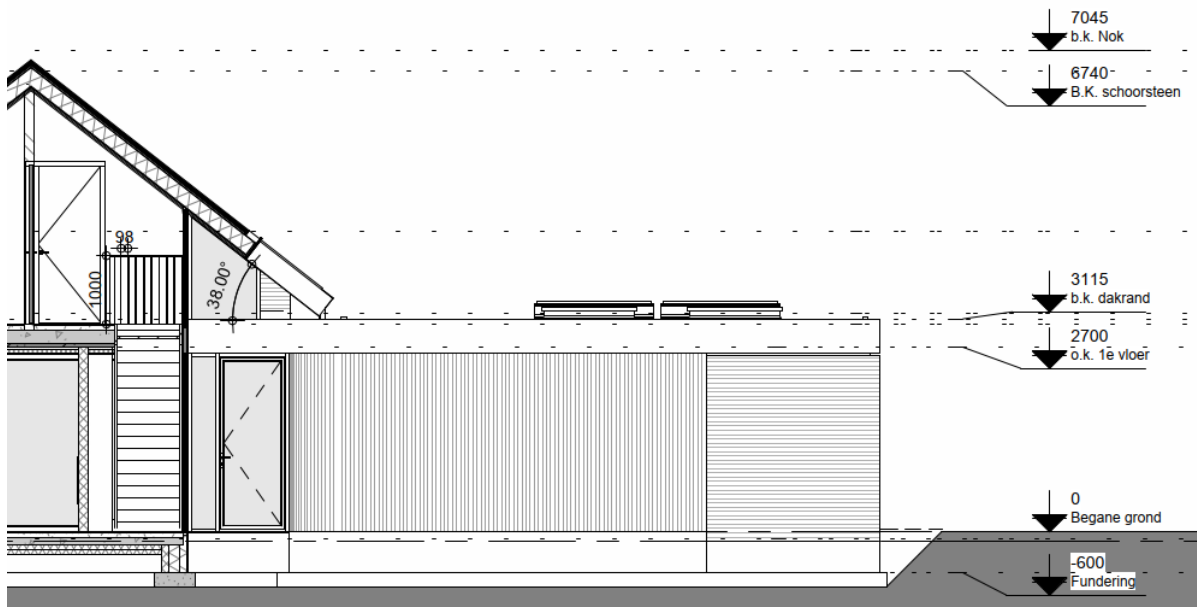
Figuur 14: Contouren bouwplan (in rood) ten opzichte van bouwvlak (in zwart)

Door vergunning van dit bouwplan kan het hoofdvolume van de woning meer in een lengte, dan een breedterichting worden gerealiseerd. Hiermee is de afstand van de hoogste bebouwing van het bouwvolume centraal op het perceel gelegen. Dit is ook te zien in navolgende figuur.



Figuur 15: Vooraanzicht van de beoogde woning

Dit vermindert eventuele overlast voor wat betreft licht- of schaduw hinder. In de bouwregels van dit bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Met dit bouwplan wordt een woning met veel woonfuncties op de begane grond gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat het bouwvolume in de hoogte beperkter is, met een goothoogte van circa 3,1 meter en een bouwhoogte van circa 7 meter. Dit is weergegeven in navolgende figuur. Dit plan leidt niet tot onevenredige licht- of schaduw hinder voor de omgeving.



Figuur 16: Beeld met goot- en bouwhoogte van het bouwplan

Binnen het plan is één woning bestemd en toegestaan. Dat wordt met dit plan en de gewijzigde situering van dit plan niet anders. Tevens heeft dit plan geen onevenredige (geluid-) hinder tot gevolg.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Dit plan ziet op realisatie van een maatwerkwoning binnen een reeds toegekende woonbestemming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.1.2.1 Beleidskader

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang voor de ruimtelijke orderingspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de EHS gaat via het provinciale beleid.

3.1.2.2 Toets

Dit plan heeft geen betrekking op de geformuleerde belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling ook te kleinschalig van aard.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Beleidskader

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’.

3.1.3.2 Toets

De ontwikkeling binnen de planlocatie betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde omdat er binnen de planlocatie al sprake is van een woonbestemming. Dit plan ziet toe op realiseren van een toegestane woning (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak en realisatie van 11 m² aan extra bijbehorende bouwwerken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

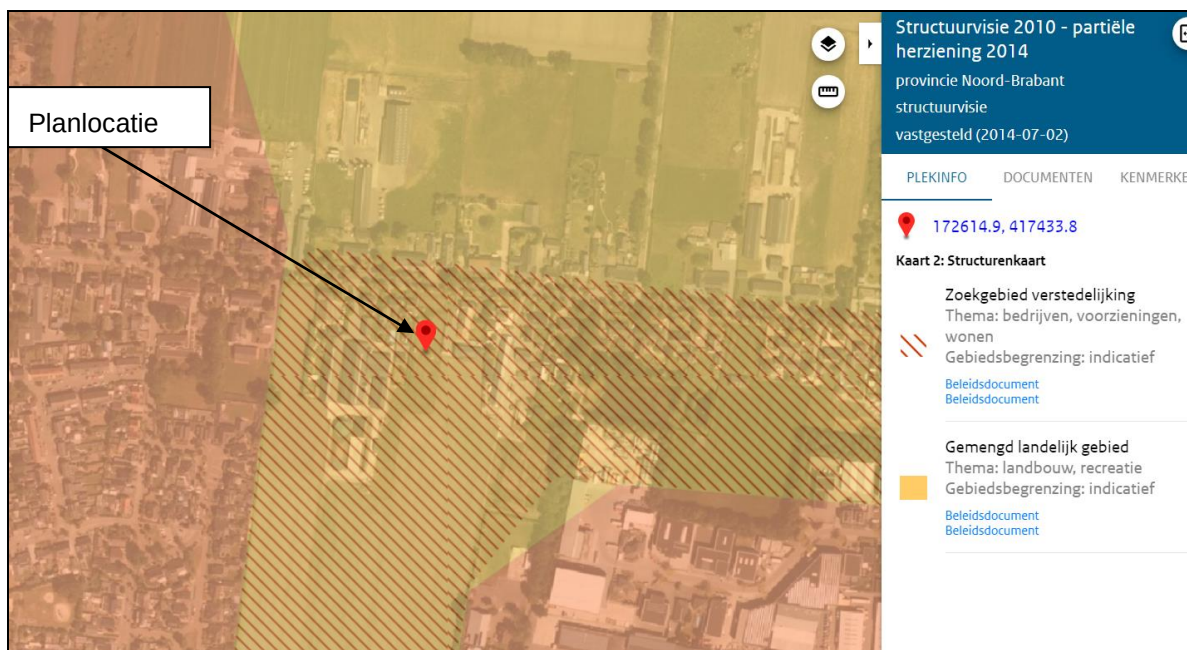
3.2.2.1 Beleidskader

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Toetsing

3.2.2.2 Toets

De planlocatie is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 gelegen in het 'gemengd landelijk gebied' binnen een zoekgebied voor verstedelijking. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structurenkaart waar de planlocatie als zodanig is aangeduid.



Figuur 17: uitsnede structurenkaart waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

Binnen de aanduiding zoekgebied verstedelijking is onder voorwaarden ruimte voor transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) indien dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Deze ontwikkeling ziet niet toe op realisatie van verstedelijking. Er is reeds een woning toegestaan.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

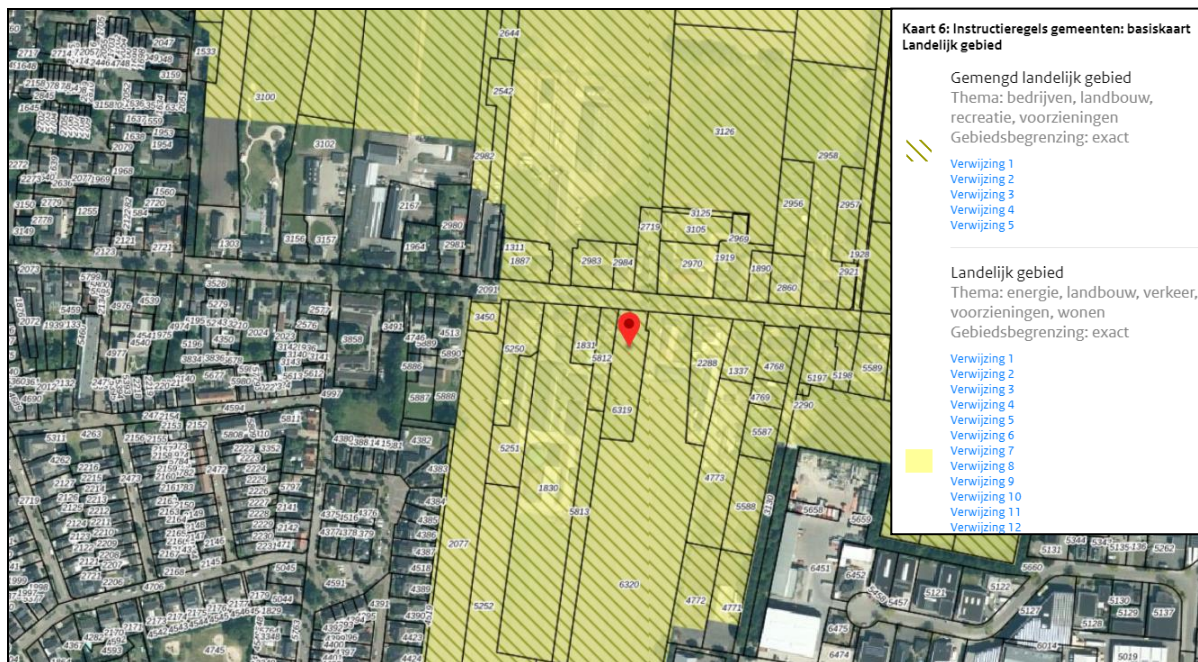
3.2.3.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

3.2.3.2 Toets

Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij aangeduid met een marker.



Figuur 18: Aanduiding planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'landelijk gebied' en daarbinnen binnen het Gemengd landelijk gebied. Met inachtnaam van het principe van zuinig ruimtegebruik en kwaliteitverbetering van het landelijk gebied kunnen duurzame ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Met deze ontwikkeling wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning binnen een bestaande woonbestemming. Deze omgevingsvergunning ziet toe op (gedeeltelijk) bouwen buiten het bouwvlak en toevoegen van 11 m² aan bijbehorende bouwwerken. Er is sprake van een bestaand bouwperceel met bestaande bouw mogelijkheden binnen een bestaand woningbouwlint. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en er is sprake van een kwaliteitverbetering van het landschap door een goede landschappelijke inpassing. Er zijn geen regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing op dit plan.

Overgangsrecht

Voor plannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd of vergunningen die voor die datum zijn aangevraagd, blijft het oude recht gelden zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Maashorst

3.3.1.1 Beleidskader

De gemeente Maashorst is op 1 januari 2022 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Landerd en Uden. Na samenvoeging is de toekomstvisie gemeente Maashorst opgesteld waarin vier speerpunten zijn vastgesteld. Deze omgevingsvisie is vastgesteld op 23 mei 2024. De vier speerpunten zijn:

1. Zes dorpen; één gemeente.
2. Een aantrekkelijke plek om te zijn.
3. Wonen, werken en recreëren in het buitengebied.
4. Samen denken, samen doen

3.3.1.2 Toets

De toekomstvisie van de gemeente Maashorst heeft door de aard en omvang van de ontwikkeling slecht een geringe invloed op dit plan. Er is binnen de planlocatie een goede plek om te wonen en te leven. Dit plan draagt bij een realisatie van een toekomstbestendige woning. Er is reeds een woonbestemming aanwezig. Het bouwplan wijkt hier iets van af. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze afwijking past binnen een goede ruimtelijke ordening.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

3.3.2.1 Beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Maashorst heeft op 14 december 2023 de Welstandsnota gemeente Maashorst 2023 vastgesteld. De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand in geval van een exces bij een vergunningsvrij bouwwerk. Dit geldt niet voor de welstandsvrije gebieden. Repressieve toetsing is dan niet mogelijk.

3.3.2.2 Toets

De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Maashorst heeft het bouwplan beoordeeld. In hun advies met beoordeling van het plan op 24 juni 2024 met kenmerk 77809-2023 concludeert de adviescommissie:

‘Er is voldoende aangetoond dat wordt voldaan aan het gedeelte van regels uit het vigerende omgevingsplan, zijnde de criteria uit de welstandsnota en aan redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert daarom positief op het plan.’

3.3.3 Gemeentelijk waterbeleid

3.3.3.1 Waterafvoerorderening

Beleidskader

In de Waterafvoerorder gemeente Maashorst staan de regels over het afvoeren van afval-, hemel- en grondwater. De waterafvoerorder geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolering in het buitengebied.

Toets

De voorwaarden voor aansluiting van de woning binnen de planlocatie op riolering uit de waterafvoerorder zijn ongewijzigd van toepassing op deze omgevingsvergunning. Er was reeds een woning toegestaan binnen de planlocatie.

3.3.3.2 Programma omgevingswet Water en Riolering

Beleidskader

Het Programma omgevingswet Water en Riolering (POW&R 2022-20240) omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Binnen het voormalig grondgebied van de gemeente Landerd hanteert de gemeente een ondergrens van toevoeging van verhard oppervlak tot een omvang van 500 m²

Toets

Binnen de planlocatie vindt geen verhardingstoename van meer dan 500 m² plaats. Derhalve wordt de drempelwaarde niet bereikt.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter plaatse is reeds een gevoelige functie toegestaan.

4.1.1.2 Toets

Door Bodeminzicht is bij de bestemmingsplanprocedure voor realisatie van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek d.d. 15 februari 2018 is gebleken dat de bodemkwaliteit binnen de planlocatie geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van een woning. Tussen vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van dit bouwplan heeft de grond braak gelegen en hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Het bevoegd gezag mag voor beoordeling van deze aanvraag gebruik maken van oude(re) bodemrapporten en onderzoeken als voldoende onderbouwd is dat de gegevens nog actueel zijn. Daarvan is sprake voor de ontwikkeling binnen de planlocatie.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

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 mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

De planlocatie valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool.

4.2.1.2 Waterschapsbeleid

Keur 2015

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.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen willen gaan halen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. 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 verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

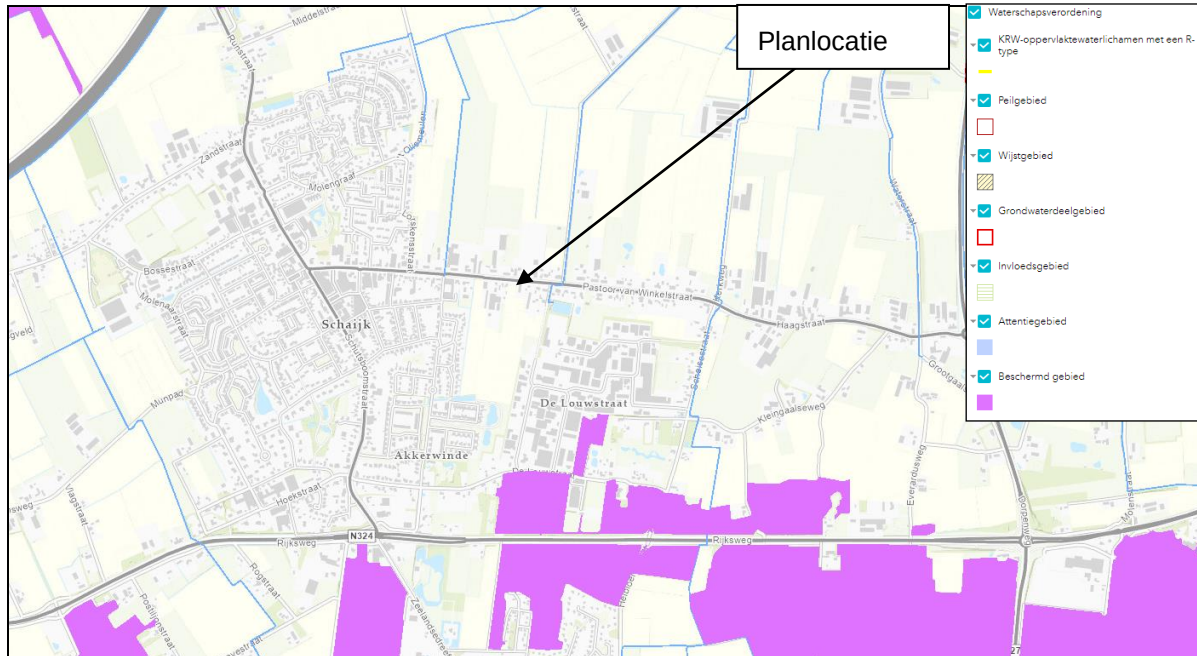
Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Het verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m².

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

4.2.2 Toets

De planlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat in het waterschapsbeleid beschermd is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de ligging van de locatie ten opzichte van de planlocatie.



Figuur 19: Beschermingsgebieden keur ten opzichte van de planlocatie

Navolgende tabel geeft een beeld van de bodemopbouw van de locatie. Er is sprake van een bodemopbouw die geschikt is voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

Bodemopbouw			
deklaag	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-5 m-mv
eerste watervoerend pakket	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	5-30 m-mv
scheidende laag	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	30-80 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	1,0 m-mv		
stromingsrichting	noordelijk		

Tabel 1: Bodemopbouw binnen de planlocatie

Met dit plan wordt niet meer bebouwing mogelijk gemaakt dan op grond van het vastgestelde bestemmingsplan het geval is. Het verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m². Naar verwachting wordt met dit bouwplan en het parkeren circa 350 m² verhard oppervlak toegevoegd, ten opzichte van de huidige (onbebouwde) situatie. Dit plan is uitvoerbaar in het kader van water.

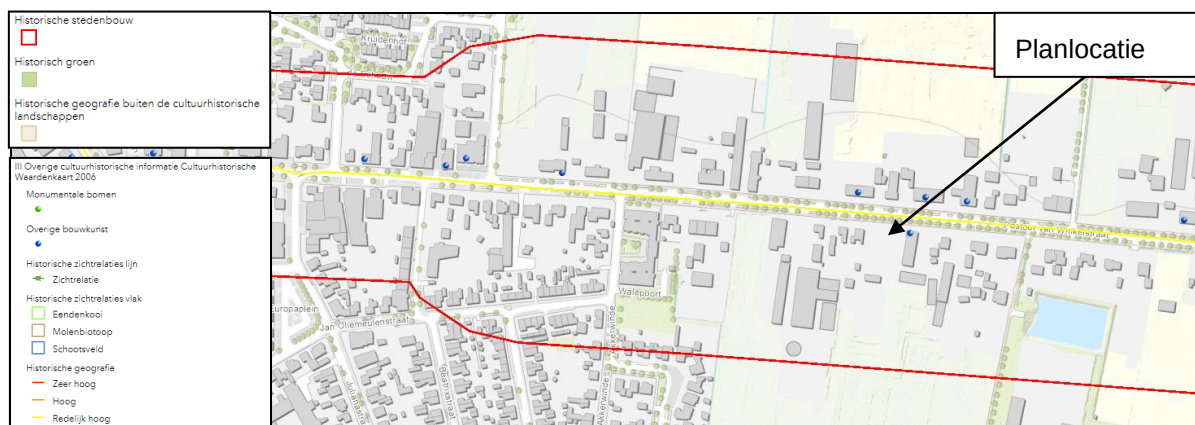
4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.2 Toets

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie niet aangewezen als gelegen binnen een omgeving met historische stedenbouw. Het bebouwingsbeeld binnen dit lint bestaat grotendeels uit eenlaagse boerderijen met de nok van de veelal afgewolfde zadeldaken staan afwisselend haaks op en parallel aan de weg. De boerderijen worden gescheiden door zandwegen, inritten, tuinen en erven. In het bebouwingslint is sprake van een verspringende rooilijn, relicten van erfbeplanting en perceelsrandscheiding. De boerderij aan Pastoor van Winkelstraat 72 is aangeduid als historische bouwkunst. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische waardenkaart waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met de ligging van de planlocatie aangeduid

De herziening van deze cultuurhistorische waardenkaart van 2024 heeft dit gebied niet aangemerkt. Op grond van deze herziening heeft de provincie Noord-Brabant de planlocatie dus niet met bijzondere cultuurhistorische waarde aangemerkt.

Met dit plan wordt geen extra bouwvolume gerealiseerd, maar wordt een reeds bestemde kavel gewijzigd, zodanig dat een bouwplan kan worden gerealiseerd dat passend is op deze kavel en bij de wensen van de eigenaar. De woning wordt zo geplaatst dat het zicht op de cultuurhistorische boerderij aan Pastoor van Winkelstraat 72 behouden blijft. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er gaan ook geen landschapselementen verloren. Dit plan is dan ook in het kader van cultuurhistorie geen bezwaar.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

De gemeenteraad van Maashorst heeft op 14 december 2023 de Nota Archeologie gemeente Maashorst 2023 vastgesteld. In dit beleid zijn regels met betrekking tot bodemversturende activiteiten op basis van de in de beleidsregels vastgestelde onderzoeksnormen en de vervaardigde beleidskaarten opgenomen. In dit beleid is de voormalige gemeente Landerd aangeduid als 'Werkinggebied A'. De gemeente Maashorst hanteert in werkinggebied A een vrijstellingsgrens voor onderzoek tot een verstoringsdiepte van maximaal 0,5 m beneden maaiveld. Ingrenen dieper dan 0,5 m beneden maaiveld zijn onderzoeksplichtig mits de oppervlakteondergrens eveneens overschreden wordt. Daarnaast zijn ingrenen die een geleidelijk negatief effect kunnen hebben op de archeologie in de bodem (zoals boom- of graszodenteelt of het afplaggen van terreinen) maar – mogelijk – minder diep reiken dan 0,5 m beneden maaiveld altijd onderzoeksplichtig.

4.4.2 Toets

De planlocatie kent de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Een archeologisch onderzoek wordt vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bodem niet dieper geroerd over een dermate grote oppervlakte. Archeologisch onderzoek is voor deze aanvraag niet noodzakelijk. Niettemin blijven de vigerende dubbelbestemmingen behouden, waarmee ook in de toekomst de genoemde verplichting voor archeologisch onderzoek behouden blijft.

4.5 Wegverkeerslawaaï

4.5.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

4.5.2 Toets

Met dit plan wordt een nieuw geluidgevoelig object, zijnde een woning gerealiseerd. Het pand wordt in de beoogde situatie verder naar voren gebouwd dan in eerste instantie werd beoogd. In opdracht van Lenz Architecten is, in het kader van de realisatie van een nieuwbouwwoning aan de Pastoor van Winkelstraat 70 Schaijk een bouwfysisch rapport opgesteld voor de geluidwering van de gevels. Dit is weergegeven in het rapport van Ingenieursburo Ulehake, met datum 5 februari 2024 en opdracht nummer 18360-01. De geluidbron betreft het wegverkeerslawaaï van de Pastoor van Winkelstraat en de Broksteeg. Er wordt in alle gevallen voldaan aan de gestelde eisen. Navolgende tabellen geven de berekeningsresultaten weer.

Ruimte	G _{A,k} [dB(A)]		L _{bi} [dB]
	berekend	Eis ≥	
Woonkamer/keuken	26	23	27,7
slaapkamer 2	26	24	331

Ruimte	G _{A,k} [dB(A)]	
	berekend	Eis ≥
Woonkamer/keuken	26	25
Slaapkamer 2	26	26

Figuur 21: Berekeningsresultaten, rapport Ingenieursbureau Ulehake, 5 februari 2024, nummer 18360-01

4.6 Geur

4.6.1 Beleidskader

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

4.6.2 Toets

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie is een aantal veehouderijen gelegen. Alle bedrijven in de omgeving van de planlocatie betreffen melkveebedrijven, behalve het bedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 59A. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met ligging van veehouderijen in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 22: Veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie

Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

4.6.2.1 *Achtergrondbelasting*

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op het merendeel van de veehouderijen (behoudens Pastoor van Winkelstraat 59A) worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor dit type bedrijven gelden op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter.

De meest dicht bij het plangebied gelegen rundveehouderijen betreffen de veehouderijen gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 64 en Pastoor van Winkelstraat 78, op een afstand van respectievelijk circa 60 en 75 meter van de planlocatie. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden vaste afstand van 50 meter. De te bouwen woning wordt echter niet dichter tot deze veehouderijbedrijven gebouwd dan in de huidige situatie mogelijk is. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Voor de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 59A maakt het geen wezenlijk verschil of de woning binnen de planlocatie 3,45 meter verder richting het noorden worden gebouwd. Daarvoor is de verschuiving te gering. Daarbij is de woning binnen de planlocatie niet de eerste woningen voor belemmering van de veehouderij.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum juni 2023) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van de planlocatie is aangeduid.



Figuur 23: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 7-13 ouE/m³. Hiermee is sprake van een 'redelijk goed' en daarmee aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De realisatie van de woning dicht bij de weg Pastoor van Winkelstraat 70 is niet maatgevend voor omliggende bedrijven. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven. Dit plan is uitvoerbaar in het kader van geur.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

Beleidskader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Toets

De planlocatie is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf. Endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.7.2 Geitenhouderijen

Beleidskader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Toets

Deze ontwikkeling ziet enkel toe op het bouwen van een bestemde woning, op een iets kleinere afstand tot de weg. Er worden geen extra gevoelige functies toegevoegd. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Toets

Deze ontwikkeling ziet enkel toe op het bouwen van een bestemde woning, op een iets kleinere afstand tot de weg, binnen de woonbestemming. Er worden geen extra gevoelige functies toegevoegd. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.8.2 Toets

In de omgeving van de planlocatie zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd. Aan Pastoor van Winkelstraat 55 is sprake van kantoren en opslag. Dit functiegebruik valt binnen milieucategorie 1 en 2, waarvoor voor wat betreft categorie 2 in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. De voorste perceelsgrens van de planlocatie is gelegen op een afstand van circa 140 meter tot deze locatie. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden.

Aan Pastoor van Winkelstraat 57 te Schaijk is een kantoor gevestigd. Dit bedrijf valt binnen milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen richtafstand aangehouden dient te worden van tot een gevoelig object. Derhalve vormt deze bedrijfsbestemming geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

Er wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd, enkel wordt de woning iets dichter tot de weg gebouwd. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

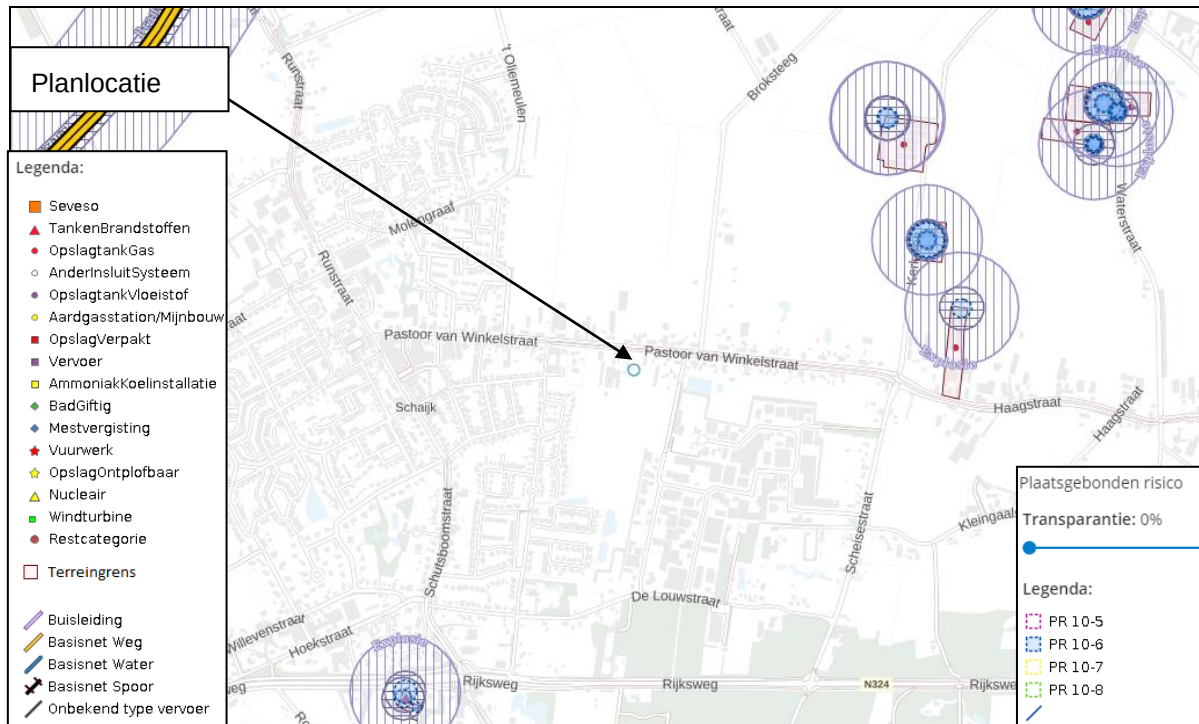
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.9.2 Toets

Er is zijn de omgeving van de planlocatie geen risicofactoren aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor deze ontwikkeling. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede kaart externe veiligheid waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

Binnen de planlocatie wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Besluit gevoelige bestemmingen

4.10.1.1 Beleidskader

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen.

4.10.1.2 Toets

Dit plan ziet niet toe op realisatie van een geurgevoelig object. Dit plan vormt geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.10.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

4.10.2.1 Beleidskader

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

4.10.2.2 Toets

Dit plan ziet niet toe op toevoeging van een woning. De woning binnen de planlocatie is reeds bestemd en het plan valt hiermee onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.10.3 Blootstelling aan verontreiniging

4.10.3.1 Fijnstof

Beleidskader

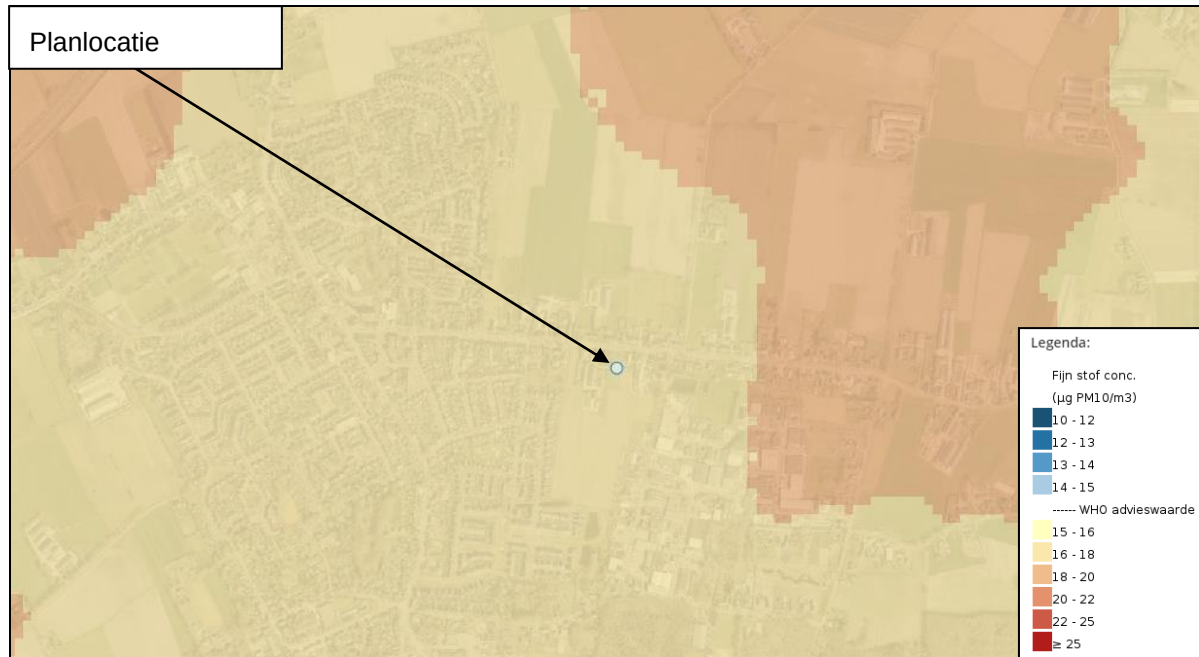
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

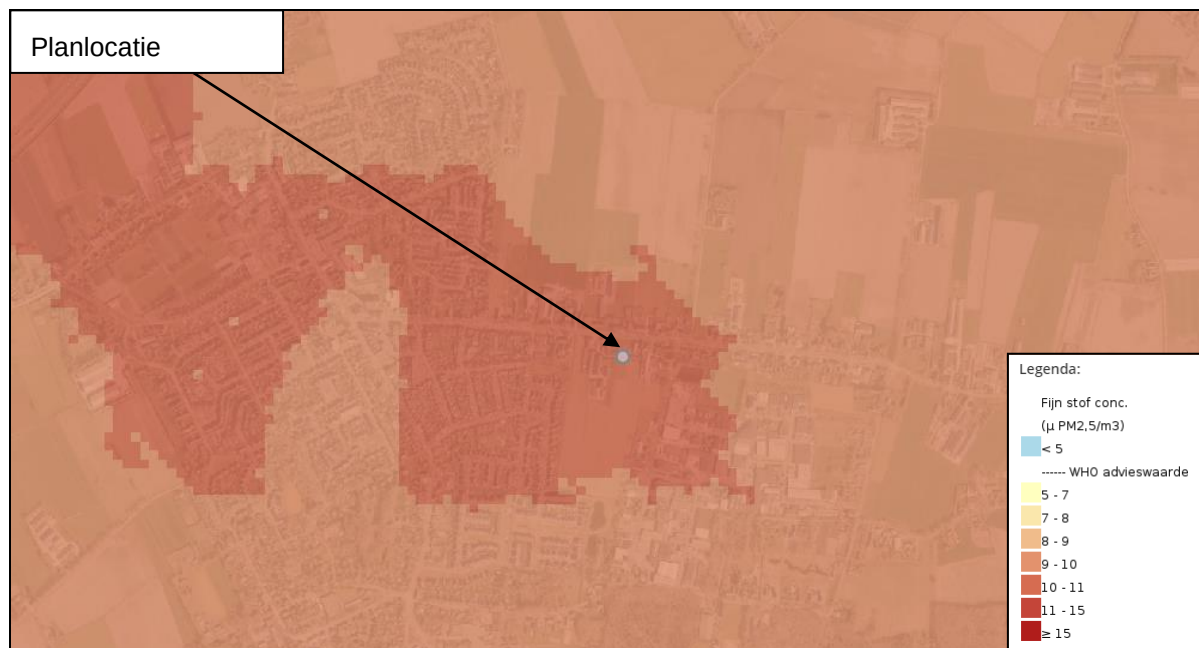
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Toets

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 25: Fijnstof 2022 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 26: Fijnstof 2022 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden dat hiermee in het kader van fijn-

stof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.10.3.2 Stikstof

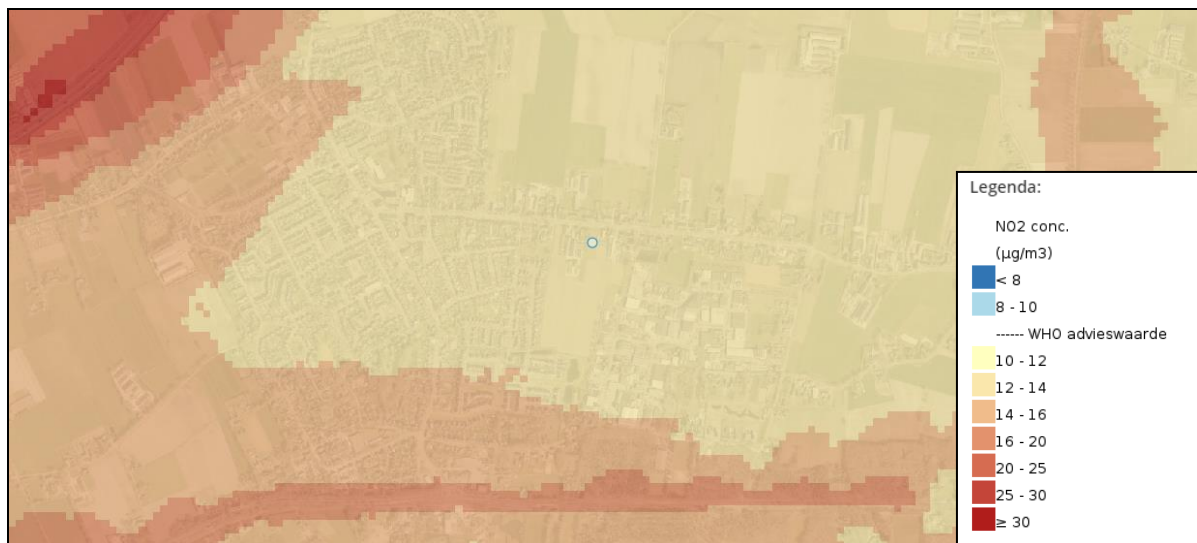
Beleidskader

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Toets

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide voor de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 27: Stikstofdioxide 2022 _s (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 13 µg/m³. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.11 M.e.r-beoordeling

4.11.1 Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.11.2 Toets

De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig. Een ontwikkeling tot 12 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling, waarmee er ook geen sprake is van de noodzaak tot een vormvrije mer-beoordeling.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De gemeentelijke plankosten wordt via de leges van de gemeente verhaald. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Dit plan is in het kader van goede omgevingsdialoog toegelicht aan de eigenaren van panden in de directe omgeving. Dit betreft eigenaren van de locaties aan Pastoor van Winkelstraat 72, Pastoor van Winkelstraat 61 en 61a, Pastoor van Winkelstraat 63, Pastoor van Winkelstraat 65 en Pastoor van Winkelstraat 68. Eigenaren van deze locaties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben op dit plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.

5.2.2 Wettelijk vooroverleg

5.2.2.1 Inleiding

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd 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 die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- Provincie Noord Brabant;
- Waterschap AA en Maas

5.2.2.2 Provincie Noord-Brabant

Dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft per brief van 12 november 2024 en hun kenmerk C2345608/6023841 een reactie op het plan kenbaar gemaakt. Deze reactie is hierna opgenomen: 'In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'omgevingsvergunning Pastoor van Winkelstraat 70, Sch'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl. Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen.'

De vooroverlegreactie is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd. De provincie Noord-Brabant stemt in met deze aanvraag.

5.2.2.3 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft het concept van de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en aangegeven dat er geen bijzondere waterbelangen aan de orde lijken te zijn. Het waterschap verzoekt de toename in het verhard oppervlak op te nemen in de waterparagraaf. Dit is toegevoegd.

5.3 Procedure

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend welke ziet op het afwijken van het bestemmingsplan om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er met deze afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening.