

Omgevingsvergunning Runstraat 73

Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing

IMRO: NL.IMRO.1991.OVRunstraat77.VA01

Gemeente Maashorst,
6 juni 2023

INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	12
3.1	Beoogde situatie.....	12
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	12
3.3	Functionele karakteristiek.....	12
3.4	Verkeer en parkeren.....	12
3.5	Groen en water.....	14
3.6	Welstand	14
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving.....	15
4.1	Wettelijk kader.....	15
4.2	Rijksbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	20
4.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Verantwoording	30
5.1	Inleiding.....	30
5.2	Beleid en regelgeving	30
5.3	Milieu- en omgevingsaspecten	39
5.4	Waarden.....	58
5.5	Natuur	60
5.6	Kwaliteitsverbetering van het landschap	63
5.7	Defensie	64
5.8	Ladder voor duurzame verstedelijking	66
5.9	Milieueffectrapportage	67
Hoofdstuk 6	Handhaving.....	68
6.1	Beleidskader	68

6.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	68
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....		69
7.1	Planopzet	69
7.2	Financiële haalbaarheid	69
7.3	Kostenverhaal	69
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid		70
8.1	Inspraak en omgevingsdialoog	70
8.2	Vooroverleg.....	70
8.3	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	71

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Gevelaanzichten en plattegronden te verbouwen boerderij
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3: Asbestinventarisatie gebouwen
- Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Technische maatregelen t.b.v. binnenniveau
- Bijlage 6: Memo quick-scan flora/fauna
- Bijlage 7: Tuinplan Runstraat 73

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Omgevingsvergunning
Runstraat 73**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend voor het verbouwen en splitsen van een monumentale voormalige boerderij op het adres Runstraat 73 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie A, nummer 4550.

Het verbouwplan is in goed overleg en met instemming van de gemeentelijke monumentencommissie van de voormalige gemeente Landerd tot stand gekomen.

Na een reactie van de provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg, is het ontwerp in overleg met de monumentencommissie aangepast. De monumentencommissie heeft aangegeven volledig achter het nieuw overeengekomen ontwerp te staan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo) worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Runstraat 73 te Schaijk, heeft een oppervlakte van circa 1.160 m² en ligt aan de noordzijde van het centrum van Schaijk.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de voormalige gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Schaijk is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. Het dorp heeft zich ontwikkeld langs een aantal wegen en paden. In noordzuidrichting vormen de Runstraat en Schutsboomstraat van oudsher de belangrijkste route. De Zandstraat (in westelijke richting) en de Pastoor van Winkelstraat (in oostelijke richting) zijn oude wegen die hierop aansluiten. Rondom de kruising van Runstraat en Pastoor van Winkelstraat is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Tot de jaren '50 van de vorige eeuw groeide Schaijk 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten aan de beschreven wegen. Daarna kreeg de groei van het dorp een planmatiger karakter. Eerst werd er projectmatig een rijtje woningen gebouwd aan weerszijden van de Bossestraat, een bestaande weg tussen de Zandstraat en de Runstraat. Later werden de ontwikkelingen grootschaliger met de aanleg van nieuwe woonstraten in de oksel van de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat. Nog later werd de bebouwde kom ook in westelijke en noordelijke richting uitgebreid met verschillende nieuwbouwbuurtten.

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van Schaijk vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1910



ca. 1940

Historische ontwikkeling Schaijk

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Runstraat 73 ligt aan de rand van het centrum van Schaijk. Binnen het plangebied is een voormalige boerderij aanwezig, waaraan een (gemeentelijke) monumentale waarde is toegekend.

Aan de Runstraat wisselen woonhuizen, winkels en andere voorzieningen elkaar af. De Runstraat kent een zeer gevarieerd beeld. Door verschil in rooilijn, hoogte, functie en ontstaansgeschiedenis onderscheiden de individuele panden zich van elkaar. Ter hoogte van het plangebied heeft de Runstraat een 30 km-regime. Het plangebied is aan de voorzijde ontsloten via de Runstraat.

Onderstaande foto's verbeelden de voorzijde en de zuidzijde van het plangebied, de ontsluiting via de Runstraat en het wegprofiel van de Runstraat ter hoogte van het plangebied.



Voorzijde woonboerderij



Voorzijde woonboerderij



Linker zijgevel woonboerderij



Rechter zijgevel woonboerderij

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande monumentale boerderij te verbouwen en te splitsen in twee woningen. Bij de individuele woningen zal er een bijgebouw worden opgericht met een oppervlakte van 80 m².

De parkeerplaatsen zijn schuin achter de te verbouwen boerderij gesitueerd. Om de verkeersveiligheid te garanderen is er voldoende ruimte om te keren, waardoor auto's bij het verlaten van de inritten met de neus naar de Runstraat de percelen kunnen verlaten.

Het voorlopig ontwerp van de gevelaanzichten en de plattegronden van het beoogde gebouw zijn als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het twee nieuwe woningen worden binnen de contouren van het bestaande pand gebouwd. De te verbouwen monumentale boerderij bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak.

Uiteraard sluit de verbouwen boerderij aan bij de karakteristiek van de Runstraat waarin de individuele panden zich van elkaar onderscheiden. Doordat onderhavige ontwikkeling leidt tot het opknappen van de verouderde boerderij, is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de Runstraat.

3.3 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van twee eengezinswoningen mogelijk. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van het centrum en nabij de voorzieningen van Schaijk is dit een logische keuze.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

In de bestaande situatie bevindt zich een woonfunctie binnen de bestaande contour van de boerderij. Geconcludeerd wordt dat met de toevoeging van een woning de nieuwe situatie hiermee een grotere verkeer aantrekkende werking heeft.

Afwikkeling verkeer

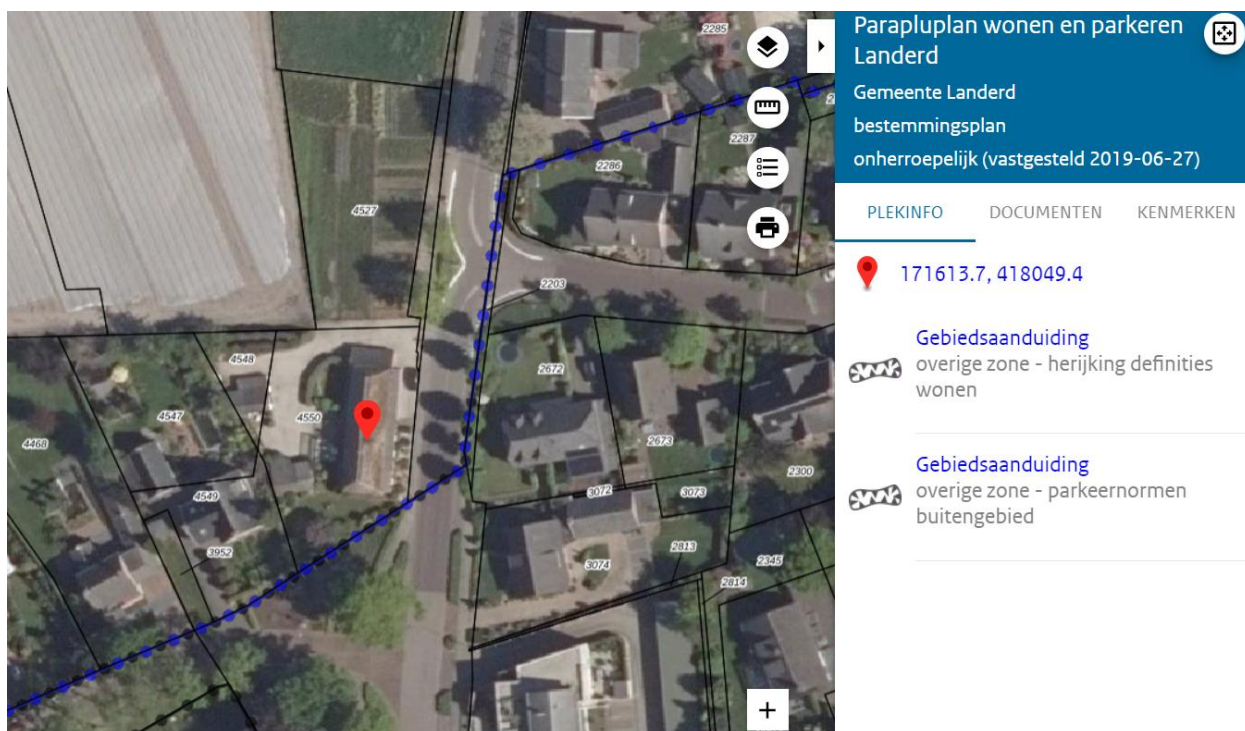
De verkeersbewegingen van en naar het plangebied geschiedt via de bestaande inrit aan de noordzijde van het pand en een nieuw aan te leggen inrit aan de zuidzijde van de monumentale boerderij. Via de inritten zijn de geplande parkeerplaatsen goed te bereiken.

Eerder is opgemerkt dat om de verkeersveiligheid te garanderen er voldoende ruimte op de percelen is om te keren, waardoor auto's bij het verlaten van de inritten met de neus naar de Runstraat de percelen kunnen verlaten.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', zoals vastgesteld op 27 juni 2019. Het parapluplan is opgesteld omdat in sommige gemeentelijke bestemmingsplannen niet of onvoldoende wordt verwezen naar de geldende parkeernormen. In het parapluplan wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen voor de kernen en het buitengebied. Het parapluplan heeft als doel om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik, de behoefte van het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen. Uitgangspunt hierbij is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

In het parapluplan worden twee gebieden onderscheiden: bebouwde kom en buitengebied. Voor deze gebieden gelden verschillende parkeernormen. Onderstaande afbeelding laat zien dat onderhavig plangebied is aangeduid als buitengebied.



Ligging in deelgebied 'buitengebied' (plangebied aangeduid met rode bolletje)

Voor woningbouw dient conform het parapluplan allereerst het woningtype te worden bepaald. In onderhavige situatie is sprake van twee onder 1-kap woningen in de koopsector.

In het parapluplan is voor deze woningtypen 'koop, twee onder 1-kap, midden' en 'huur, appartement, midden/goedkoop (ligging in buitengebied) een parkeernorm van respectievelijk 2,2 per woning opgenomen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt per woning hiermee op 2,2 parkeerplaatsen. Afgerond dienen er 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig te zijn.

Navolgende afbeelding verbeeldt de ligging en het ontwerp van de parkeerplaatsen. Het achtererf is bereikbaar via de bestaande inrit en een aan te leggen inrit aan de Runstraat. Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in de realisatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein en dat de parkeerbalans in de directe omgeving hiertoe niet wordt verstoord.



Bovenaanzicht beoogde situatie

3.5 Groen en water

De ontwikkeling behelst de realisatie van twee woningen binnen de contour van een bestaande monumentale boerderij. Vanwege de ligging van het plangebied in het Buitengebied is bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Paragraaf 5.3.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

3.6 Welstand

Het plangebied ligt in welstandsgebied 'centrum', welstandsniveau 2. Het ontwerp is hiertoe door welstand getoetst en akkoord bevonden.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is altijd van toepassing.

4.1.2 Grondexploitatiewet

Doel van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 aangewezen.

De economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is in hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht.

De Grondexploitatiewet is wel van toepassing op onderhavig initiatief.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in.

Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Bro is altijd van toepassing.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning. In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

- a. door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels;
- b. als de activiteit valt onder één van de gevallen zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of
- c. wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De Wabo is wel van toepassing.

4.1.5 Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De Wnb is altijd van toepassing

4.1.6 Wet geluidhinder

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeurgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

De Wgh is wel van toepassing.

4.1.7 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De Wgv is wel van toepassing.

4.1.8 Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Deze wet trad op 1 maart 1993 in werking. De wet bevat de algemene regels voor het milieubeheer. Meer specifieke regels worden in diverse besluiten en ministeriële regelingen uitgewerkt. Zo zijn de regels die gelden voor het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 wijzigde dit besluit. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

De Wm is wel van toepassing. Daarnaast is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing.

4.1.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen en het in werking hebben van windturbines en luchthavens. Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan.

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes, de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In het Bevi, Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de Bevt dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit, circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik, Besluit ruimte en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het gemeentelijke beleid voor externe veiligheid is vastgelegd in de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd'.

Het aspect externe veiligheid is wel van toepassing.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Provinciale sturingsfilosofie

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Regionaal ruimtelijk overleg

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De voormalige gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is.

Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de provinciale verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.

Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De voormalige gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

Landschappen van Allure

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie *Agenda voor Brabant*. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de voormalige gemeente Landerd ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*
Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- *De groenblauwe mantel*
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting. Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De infrastructuur

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2022 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober

2019 vastgesteld. Aangezien de verordening uitsluitend een samenvoeging van bestaand beleid betreft, wordt geconcludeerd dat als het plan aan het provinciale ruimtelijke beleid voldoet, deze eveneens voldoet aan de verordening.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Structuren in de provinciale verordening

Structuur: Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt in het buitengebied. In principe is verstedelijking (lees: het toevoegen van een woning) hier niet mogelijk.

De provinciale verordening geeft evenwel wel mogelijkheden voor woningsplitsing als er sprake is van behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, wat in onderhavig geval aan de orde is.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn er een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de voormalige gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

4.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020.

Levendig en Natuurlijk Ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de voormalige gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie.

Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

4.4.2 Structuurvisie Landerd

Algemeen

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen.

Op 28 februari 2019 is de structuurvisie gewijzigd vastgesteld door middel van een partiële herziening. Deze wijzigingen betreffen het onder voorwaarden afweegbaar maken van maatschappelijke voorzieningen in woonbuurten. Voor onderhavig initiatief is deze wijziging niet relevant.

De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De voormalige gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

Uitvoeringsparagraaf parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische)

parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

De voormalige gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

De voormalige gemeente Landerd stelde beleid op om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet benut wordt na enige tijd in te trekken. Tevens is een integrale afweging van het woningbouwprogramma gemaakt, gericht op besluitvorming over de afhandeling van (lopende) bouwplannen. Hierbij is ook een doorkijk naar de toekomst gegeven voor wat betreft nieuwe, nog onbekende woningbouwplannen. Duidelijk is dat er enkel aan de eis van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan als de gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Nieuwe initiatiefnemers krijgen de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat.

4.4.3 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de voormalige gemeente Landerd is vastgesteld op 3 juli 2014.

4.4.4 Waterplan Landerd

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's. Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

4.4.5 Parapluplan wonen en parkeren Landerd

Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld. Ten aanzien van het aspect wonen geeft het parapluplan de gemeente meer regie op woon(zorg)initiatieven. De geldende gemeentelijke bestemmingsplannen laten iedere vorm van kamerbewoning (met zorg) rechtstreeks toe zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is vereist. Via het parapluplan krijgt het college de bevoegdheid om via het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan dergelijke ontwikkelingen. Dit geeft de gemeente meer regie bij woon(zorg)initiatieven waarmee ongewenste negatieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten kunnen worden tegengegaan.

Aangaande het aspect parkeren wordt in sommige gemeentelijke bestemmingsplannen niet of onvoldoende verwezen naar de geldende parkeernormen. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen voor de kernen en het buitengebied. Daarbij komt dat de landelijke parkeernormen in 2018 zijn geactualiseerd. Met het parapluplan gaan deze parkeernormen als standaard gelden voor de voormalige gemeente Landerd.

Het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' is altijd van toepassing.

4.4.6 Nota Archeologie gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 stelde de voormalige gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstoring en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Deze nota is wel van toepassing.

4.4.7 Nota bodembeleid

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant.

Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De Nota Bodembeleid is wel van toepassing.

4.4.8 Woonvisie 2019-2023 'Wonen in Krachtige Kernen'

De voormalige gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks 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 de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

Op 4 april 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2023 'Wonen en Krachtige Kernen' vastgesteld. Deze woonvisie vormt een actualisatie van de visie uit 2015 en geldt voor de periode 2019 tot en met 2023. In deze woonvisie wordt de rol van de gemeente beschreven als een verbindende, faciliterend en regisserende partij, waarbij balans wordt gevonden tussen ruimte en flexibiliteit voor nieuwe initiatieven en kansrijke concepten vanuit de markt enerzijds en anderzijds voldoende kaders en sturing worden geboden zodat de juiste bouwplannen worden gerealiseerd. Op deze manier vormt de woonvisie de gemeentelijke leidraad voor woningbouwafwegingen.

Het aspect wonen is wel van toepassing.

4.4.9 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

4.4.10 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd Zorgvuldige veehouderij

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de nota Zorgvuldige veehouderij 2014, geldt voor ontwikkelingen van veehouderijen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende ruimtelijke plan. De nota is gebaseerd op de provinciale verordening en werkt enkele begrippen nader uit. Het gaat om de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij'.

Nota kwaliteitsverbetering

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip 'kwaliteitsverbetering' nader uit. Ook dit begrip komt voort uit het provinciale beleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan regels van het bestemmingsplan voldoen, moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering voordat aan een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

Wat de voormalige gemeente Landerd onder voldoende kwaliteitsverbetering verstaat, is uitgewerkt in dit deel van het kwaliteitskader Buitengebied gemeente Landerd. Ingegaan wordt op mogelijke landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een aantal ontwikkelingen is in drie categorieën ingedeeld. Per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten worden doorgevoerd. Het stuk gaat ook in op de manier waarop de kwaliteitsverbetering juridisch kan worden geborgd.

Het kwaliteitskader is van toepassing.

4.4.11 Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014' vastgesteld. Voorafgaand stelde de gemeenteraad op 11 december de volgende stukken vast:

- de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd';
- de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd', en;
- de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

De verordening is wel van toepassing.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

5.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

5.2.1 Rijksbeleid

5.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

5.2.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2022 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. Aangezien de verordening uitsluitend een samenvoeging van bestaand beleid betreft, wordt geconcludeerd dat als het plan aan het provinciale ruimtelijke beleid voldoet, deze eveneens voldoet aan de verordening.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder het thema ‘landelijk gebied’



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal Samenwerken worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal Samenwerken

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van art 3,68 Wonen in Landelijk Gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

Met betrekking tot art. 3.9 kan worden opgemerkt dat met het uitvoeren van het plan cultuurhistorische bebouwing wordt gerestaureerd en voor de toekomst wordt behouden, Daarbij komt nog dat de landschappelijke inpassing is gericht op het terugbrengen van beplanting die bij een langgevelboerderij van oudsher werd aangebracht.

Ten aanzien van artikel 3.68 en 3.69 wordt geconcludeerd dat de beoogde herbouw van een bijgebouw in het buitengebied wordt gerealiseerd op basis van het bepaalde in artikel 3.69 onder b.

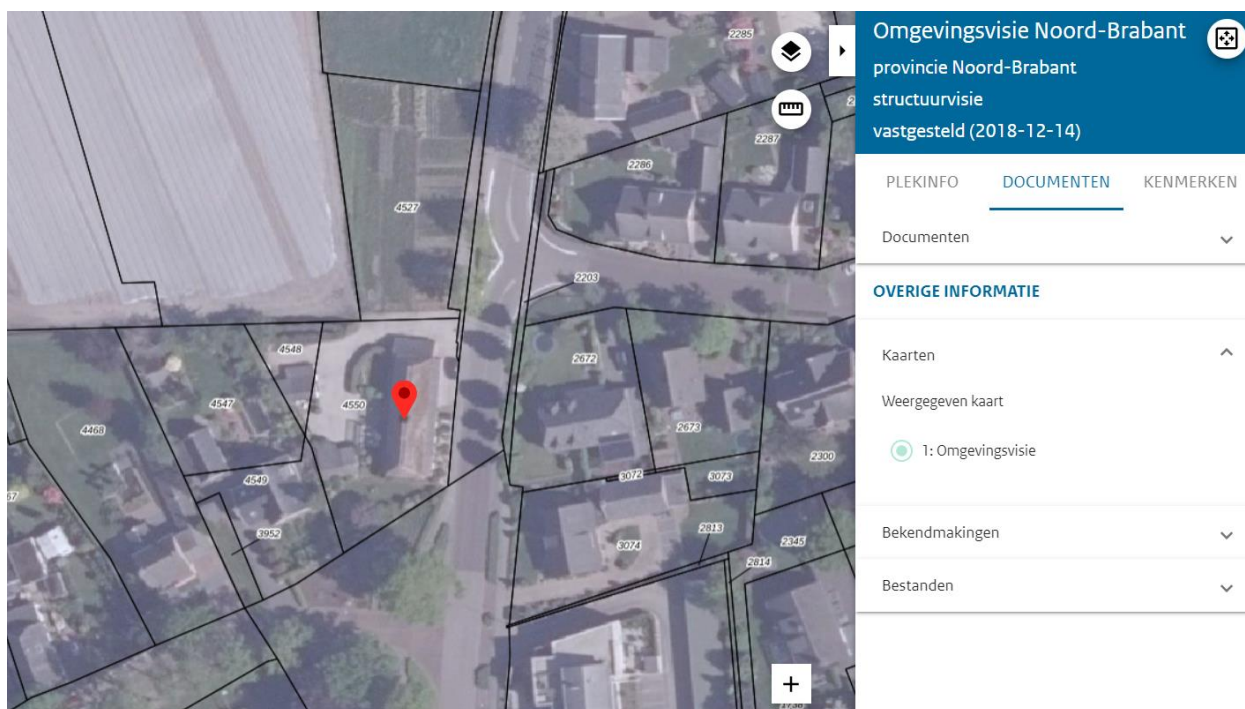
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De Brabantse Omgevingsvisie is door een intensief proces met provinciale staten, gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen.



Uitsnede Omgevingsvisie Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

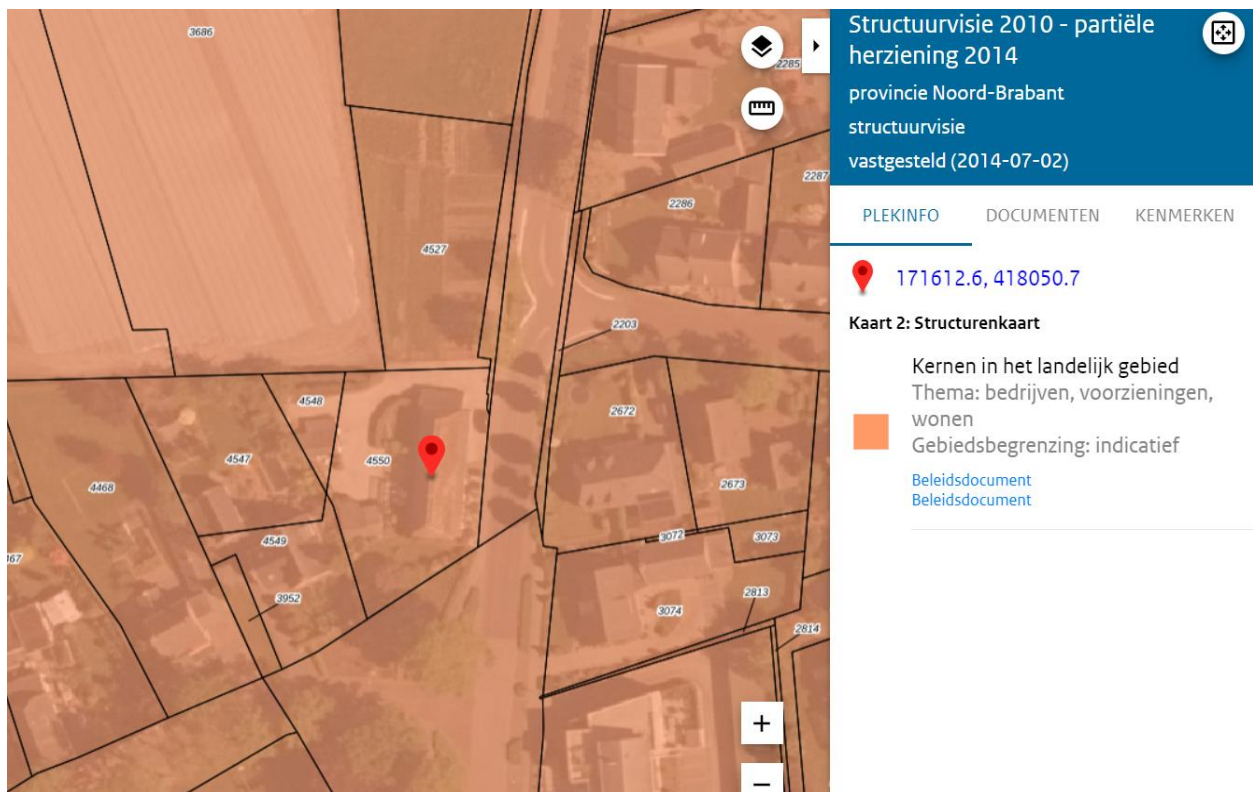
5.2.2.3 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'stedelijke structuur' nader aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Ontwikkelingen binnen 'kernen in het landelijk gebied' dienen qua maat en schaal te passen bij de kern. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking.

De kernen binnen het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. De provincie stuurt hier op concentratie van verstedelijking.



Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied aangegeven met rode bolletje)

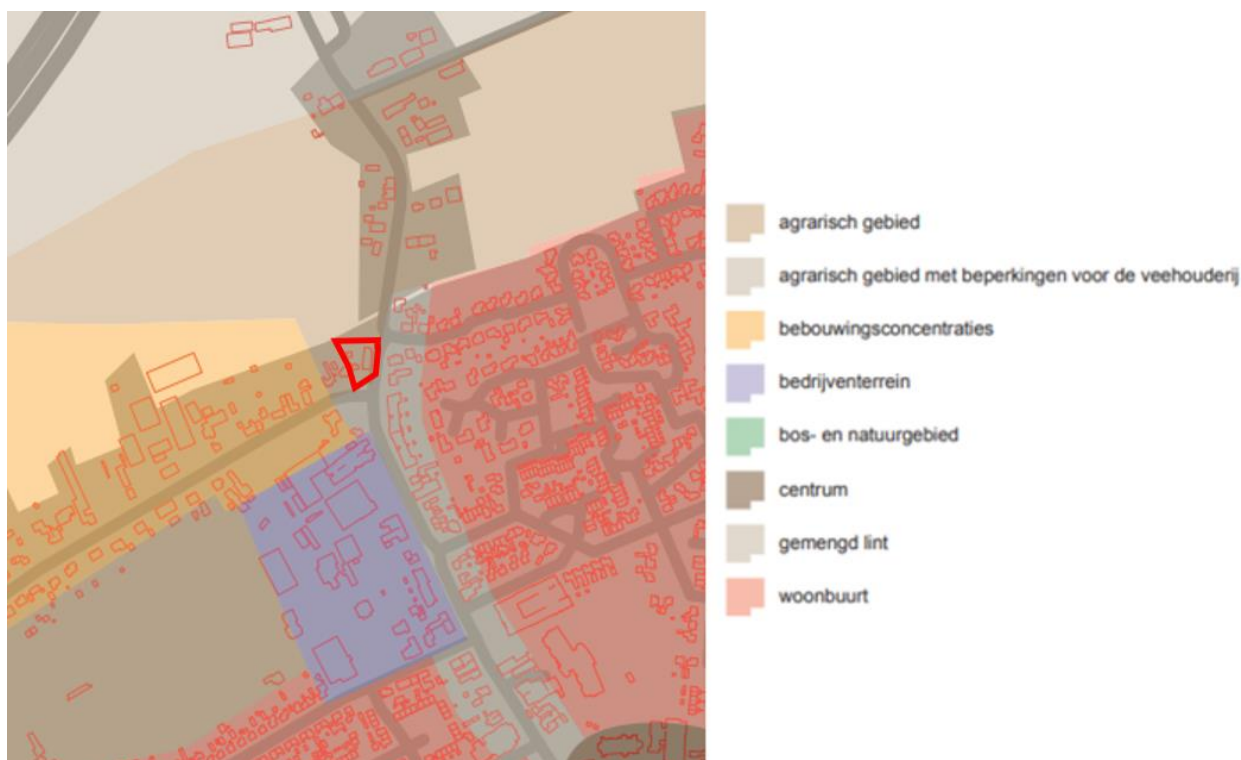
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de splitsing van een monumentale boerderij, waarbij 2 wooneenheden ontstaan gebouw bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling qua maat en schaal past bij de kern Schaijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

5.2.3.1 Structuurvisie Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in acht deelgebieden. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'agrarisch gebied'.



Ligging in deelgebied 'agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' (plangebied rood omlijnd)

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken.

Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend.

Een uitzondering daarop vormt het beleid, wat ook passend is binnen het provinciaal beleid, om ten behoud van cultuurhistorische waardevolle voormalige boerderijen te splitsen in twee wooneenheden

Het initiatief is gericht op het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij waarbij tevens sprake is van behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden.

Gezien het feit dat het om een splitsing van een bestaande woning gaat, wijzigt de afstand tot agrarische bedrijven niet ten opzichte van de bestaande situatie. Hiertoe wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot een belemmering van onevenredige belemmeringen van agrarische bedrijven en hierdoor niet in strijd is met het beleid voor dit deelgebied. De relatie tussen onderhavig plan en agrarische bedrijven is nader beschreven in paragraaf 5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3.2 Woonvisie 2019-2023 'Wonen in Krachtige Kernen'

Op 4 april 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Woonvisie 2019-2023 'Wonen in Krachtige Kernen' vastgesteld. Er waren in Landerd meerdere aanleidingen om het woonbeleid te vernieuwen. De voormalige Woonvisie Landerd 2015-2019 is vastgesteld midden in de crisis op de woningmarkt. De situatie op de woningmarkt is inmiddels sterk veranderd, maar ook op het gebied van wetgeving zijn er wijzigingen geweest die een invloed hebben of krijgen op wonen. De Woonvisie Landerd 2015-2019 is daarom

vervangen door de “Woonvisie 2019-2023 ‘Wonen in Krachtige Kernen’”. 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.

Het coalitieprogramma 2018-2022 “Krachtige kernen in de Maashorst” geeft een vertrekpunt aan voor de woonvisie. De essentie uit dit programma voor wonen, zijn tevens de 3 leidende principes voor deze woonvisie:

- 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 worden sterke en zelfredzame gemeenschappen gefaciliteerd, 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, we blijven investeren in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

Hoofdstuk 9 van de woonvisie bevat een afwegingskader voor het optimaliseren en toetsen van initiatieven. De gemeente kan, op basis van dit afwegingskader, verschillende grondhoudingen ten aanzien van het betreffende initiatief innemen. Op basis van een scoring van het initiatief wordt bepaald in welke mate de gemeente medewerking verleend aan het initiatief en op welke manier medewerking nodig is. Onder andere de gewenste toevoeging van woningen aan verschillende segmenten vormt een aspect waarop de afweging over medewerking wordt gebaseerd.

Conclusie

Een van de leidende principes van de woonvisie is dat alle inwoners, waaronder jongeren, 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 deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal.

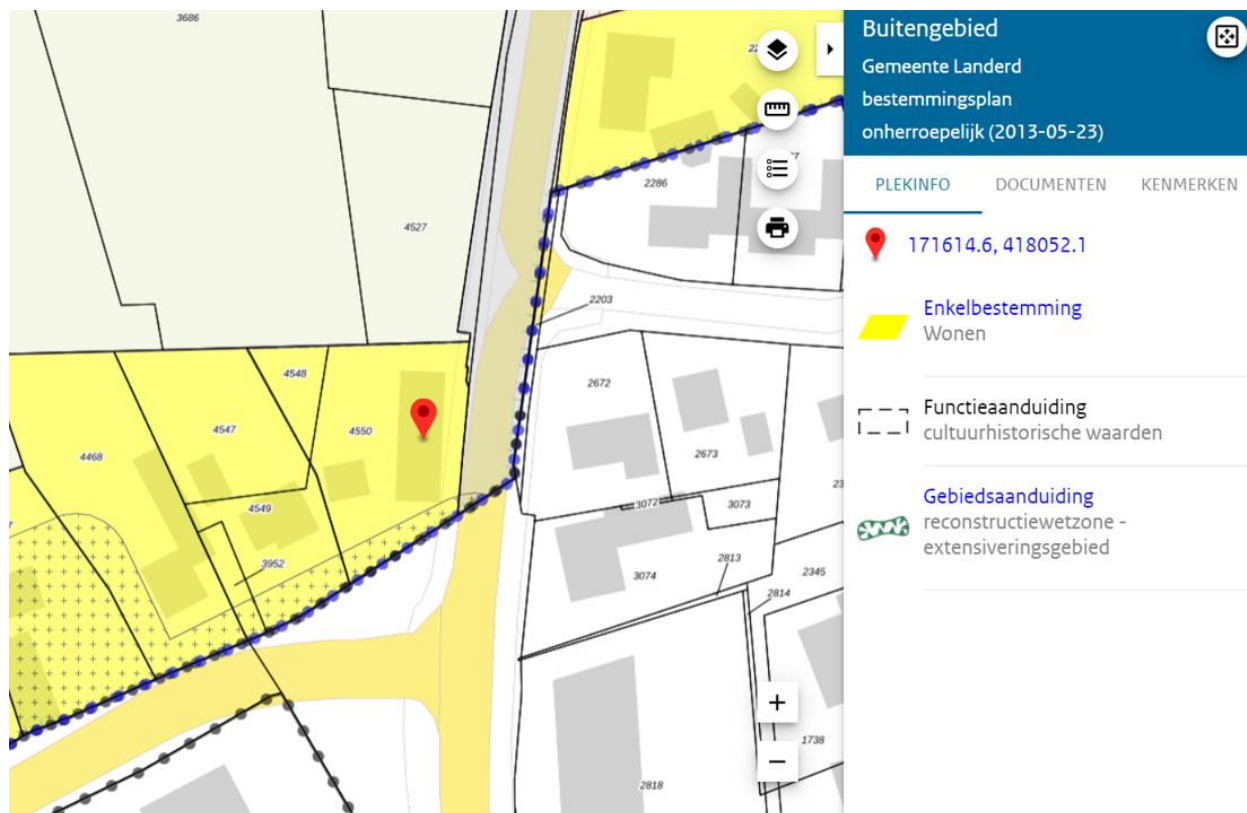
De initiatiefnemers van het plan zijn jongeren uit Schaijk, die graag in hun geboortekern willen blijven wonen. Ze kunnen beiden worden aangemerkt als starter op de woningmarkt, omdat beide jongeren nu nog thuis wonen.

De bouwlocatie betreft weliswaar geen centrumlocatie of geplande ontwikkellocatie. Echter wil de voormalige gemeente Landerd hier van afwijken wanneer de ontwikkeling een stedenbouwkundige meerwaarde levert of een bepaald knelpunt oplost. Met het verbouwen en daarmee upgraden van een bestaande monumentale boerderij is er natuurlijk sprake van een stedenbouwkundige meerwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Woonvisie Landerd 2019-2023 ‘Wonen in Krachtige Kernen’.

5.2.3.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de voormalige gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied aangegeven met rode bolletje)

Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is slechts één woning toegestaan.

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 23.6.1) kan een woning onder onderstaande voorwaarden worden gesplitst.

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
 2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt.

Geconcludeerd wordt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Vanwege de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 en het feit dat het bouwplan van onderhavig initiatief reeds volledig is uitgewerkt, is er in onderhavig geval voor gekozen om geen bestemmingsplanwijziging maar omgevingsvergunningsprocedure (binnenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo) te doorlopen.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat het bouwplan in goed overleg met de voormalige Landerdse monumentencommissie tot stand is gekomen. Met het bouwplan worden de cultuurhistorische waarden van de boerderij versterkt en is er sprake van een duidelijke verbetering van de monumentale uitstraling van het pand.

5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bepaling gebiedstype

In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’: “Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”
- ‘gemengd gebied’ “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.”

Op basis van de aanwezige functies zoals deze zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied en de directe omgeving en de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg, is volgens de omgevingstypering sprake van gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied met een middelmatige functiemenging waar direct naast woningen ook horeca en bedrijven voorkomen.

De beoogde extra woning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven opgenomen welke in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Hierbij zijn de richtafstanden en de werkelijke afstand vermeld.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Runstraat 67 <i>Restaurant</i>	561	10	0	10	10	10	0	ca. 82
Runstraat 65 <i>Bedrijven cat. 1 en 2</i>	n.v.t.					30	10	ca. 50
Runstraat 65 <i>Bouwbedrijf b.o. > 2.000 m²</i>	41, 42, 43	10	30	100	10	100	50	ca. 58
Runstraat 61a <i>Sportschool</i>	931	0	0	30	0	30	10	ca. 121
Runstraat 59a <i>Gemeentewerf</i>	4777	30	30	50	30	50	30	ca. 180
Zandstraat 16 <i>Akker en/of tuinbouw i.c.m. dieren</i>	150	100	30	30	0	100	50	ca. 165
Zandstraat 18 <i>Akkerbouw en fruitteelt</i>	011, 012, 013	10	10	30	10	30	10	ca. 240

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Ten aanzien van spuitzones geldt een minimale afstand van 50 meter tussen spuitzones en gevoelige objecten zoals woningen. In de directe omgeving van het plangebied is geen boom-, fruit- en/of bloembollenteelt aanwezig, waardoor aan genoemde afstand wordt voldaan en wordt gesteld dat spuitzones het woon- en leefklimaat niet nadelig beïnvloeden.

Door de afwezigheid van genoemde bedrijven en het feit dat de te splitsen woning in de bestaande situatie reeds als woning in gebruik is, wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot beperking van spuitzone rechten.

Conclusie

Op basis van de gegevens uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat, uitgaande van ligging in gebiedstype gemengd gebied, aan alle richtafstanden wordt voldaan. Hiertoe wordt geconcludeerd dat er geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is in onderhavige situatie sprake van een bestaande woning welke wordt gesplitst. De afstand tot bestaande bedrijven blijft hiermee ongewijzigd. Ook zijn er reeds bestaande woningen aanwezig op kortere afstand tot de genoemde bedrijven. Indien er al sprake is van beperking van bedrijvigheid dan komt dit door deze bestaande woningen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Bodem en asbest

Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de voormalige gemeente Landerd staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de voormalige gemeente Landerd.

Bodem:

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Runstraat 73 te Schaijk. Deze rapportage is als bijlage 2 bij deze ROB gevoegd.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanwezigheid van verschillende druppelzones ter plaatse van twee bijgebouwen met asbestverdachte daken op de onderzoekslocatie. Mogelijk heeft in de loop der jaren door verwerking afspoeling van asbestvezels en/of PCB houdende coating plaatsgevonden.

Doel van het onderzoek is derhalve om te bepalen of ter plaatse van de druppelzones sprake is van een bodemverontreiniging met asbest en/of PCB.

Conclusie onderzoek:

Ter plaatse van het zuidelijke bijgebouw is een asbestverontreiniging boven de norm vastgesteld (> 100 mg/kg d.s.). Op dit terreindeel is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek leveren derhalve beperkingen op ten aanzien van eventuele voorgenomen sloop en/of herontwikkeling. Op basis van een risicobeoordeling is bepaald dat geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. Derhalve hoeft de locatie niet met spoed gesaneerd te worden.

Echter in het kader van toekomstige graafwerkzaamheden, aanvragen voor bouwvergunningen of bestemmingswijzigingen, dient de locatie alsnog middels een BUS-melding gesaneerd te worden.

De overige onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van het noordelijke bijgebouw leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen sloop.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is.

Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Asbestonderzoek bouwwerken

In het kader van de verbouw- en sloop werkzaamheden heeft Tritium Advies een asbestinventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie heeft als doel het in kaart brengen, identificeren en kwantificeren van alle asbest, asbesthoudende producten en asbestverontreinigd materiaal of asbestverontreinigde constructiedelen. De asbestinventarisatie is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de resultaten van de asbestinventarisatie blijkt het volgende:

Er zijn 7 bronbladen asbesthoudend bevonden. De asbesthoudende bronnen zijn weergegeven op de plattegrondtekening in bijlage 1 van de als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen asbestinventarisatie.

De resultaten van de inventarisatie geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek op het/de onderzochte gebouw(en)/object(en).

Volledigheidshalve wordt het volgende vermeld; overige (beglazings)kitten / stopverf, (onder) vloerbedekkers, lijmlagen, installaties, spouw, afvoeren, rookgaskanalen en ventilatiekanalen (PVC / metaal) zijn allen niet asbestverdacht bevonden. Overige tegels zijn middels specie bevestigd (niet asbestverdacht).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de uitgesloten locaties (zie paragraaf 4.3 van de asbestinventarisatie) dienen deze aanvullend te worden geïnventariseerd.

Het volgende wordt aanbevolen:

Voor aanvang van de sloop en/of renovatie dient een sloopmelding via www.omgevingsloket.nl gedaan te worden waarvan de asbestinventarisatie onderdeel zal uitmaken.

De asbesthoudende bronnen dienen te worden verwijderd door een gespecialiseerd en gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, volgens de verwijderingsmethode zoals die is voorgeschreven door de SMA-rt-risicoclassificaties die zijn opgenomen in de asbestinventarisatie.

De werkwijze van deze asbestverwijderingsbedrijven waarborgt dat de verwijdering en afvoer van asbest op milieu- en arbeidshygiënische verantwoorde wijze geschiedt.

Verwijdering van asbest in risicoklasse 1 kan, onder strenge voorwaarden, ook geschieden door niet gecertificeerde bedrijven (zie website van InfoMil).

Tritium adviseert het verwijderen van asbest in risicoklasse 1 te laten uitvoeren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf om de hierboven genoemde reden.

Als niet al het asbesthoudend materiaal uit een gebouw wordt verwijderd, dient de gebouweigenaar het risico van de asbestbronnen voor de gebruikers (huurders, werknemers, onderhoudspersoneel, bezoekers) te laten beoordelen. De asbestinventarisatie bepaalt of een potentieel risico aanwezig is. In dat geval zal een risicobeoordeling conform de NEN 2991 geadviseerd worden, of verwijdering (op korte termijn) van de asbestbron.

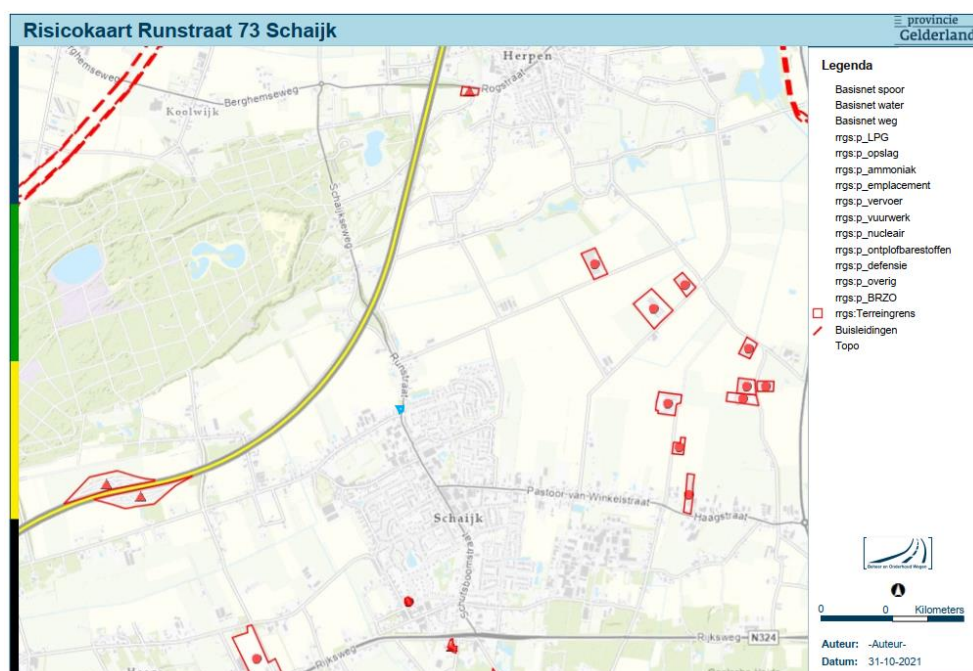
In andere gevallen behoren de gebruikers geïnformeerd te zijn over de aanwezigheid van de asbestbronnen en hoe te handelen bij schades van, of bij ongelukken met asbesthoudend materiaal (noodplan). Tevens dient duidelijk te zijn welke gebruiksbeperkende maatregelen gelden voor asbesthoudend materiaal (boren, schuren, mechanisch bewerken, verplaatsen). Hiertoe kan men een asbestbeheersplan laten opstellen. Het asbestbeheersplan beschrijft maatregelen en procedures om asbestrisico's te voorkomen, zodat een gebouw tot aan het moment van sloop veilig gebruikt kan worden. Het asbestbeheersplan moet voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden in een gebouw worden uitgereikt aan onderhoudspersoneel of (onder)aannemers.

5.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied aangeduid met blauwe bolletje)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Het plangebied ligt op circa 510 meter van de snelweg A50 (knooppunt Bankhoef-Paalgraven, wegvak B79). Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de stofcategorieën LT1 en LT2 vervoerd¹. LT1 heeft op de weg een invloedsgebied van 730 meter en LT2 van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van deze lokale transportweg ligt kan er, conform art 7. Besluit externe veiligheid transport, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario van een toxische wolk.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal

gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

5.3.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De voormalige gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en de Verordening geurhinder en veehouderij 2014. De Verordening geurhinder en veehouderij 2014 is op 21 maart 2015 gewijzigd vastgesteld. De gemeente verdeelt daarin het grondgebied van de gemeente in gebieden met een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming

van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten kunnen worden opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De gesplitste boerderij dient in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische bedrijven aangemerkt te worden als geurgevoelige object.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ca. 950 meter aan de Middelstraat 5 in Schaijk. Het betreft een (vlees)varkenshouderij met een vergunde geuremissie van 55.075 OU/m³.

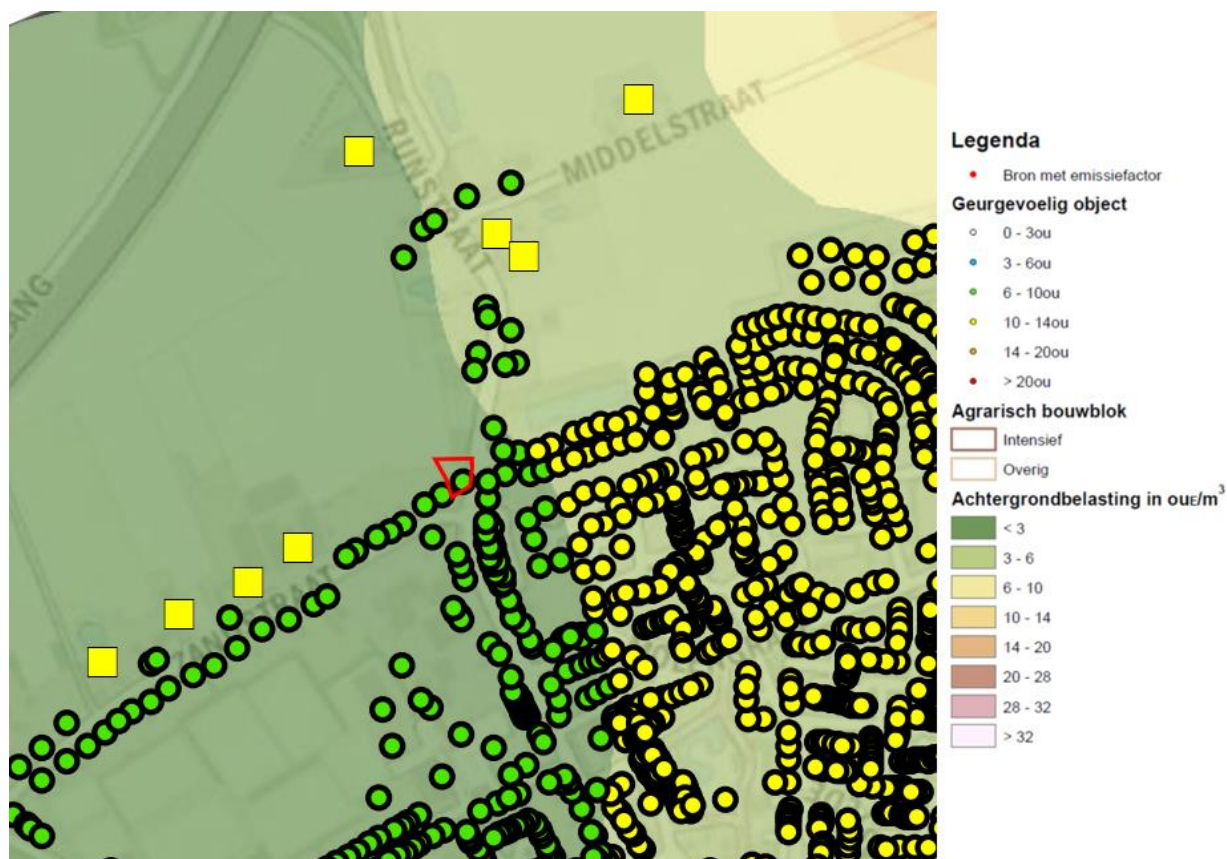
Conclusie

Door de ruime afstand tot agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van onderhavige ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat

Op basis van de achtergrondkaart (atlas.odzob.nl) wordt de kwaliteit van de leefomgeving op de planlocatie aan de Runstraat 73 te Schaijk getypeerd als goed; waarbij er een waarde van 3-7 OU/m³ van toepassing is.

Bovenstaande blijkt eveneens uit onderstaande uitsnede van achtergrondbelastingen kaart van de geurgebiedsvisie van de voormalige gemeente Landerd.



Uitsnede geurkaart (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van 3-7 ou/m³ wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De voormalige gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een richtafstand voor geur behorende tot een industriële inrichting.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet

milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling zijn criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

De voormalige gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Toetsing

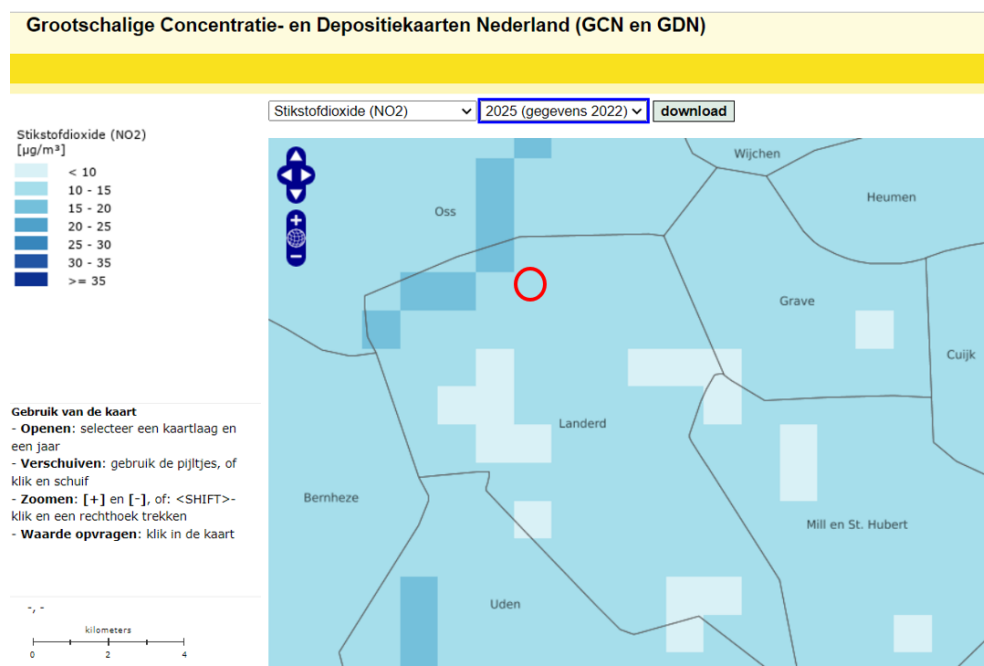
Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Onderhavige ontwikkeling betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen. Per saldo wordt hiermee één woning toegevoegd. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

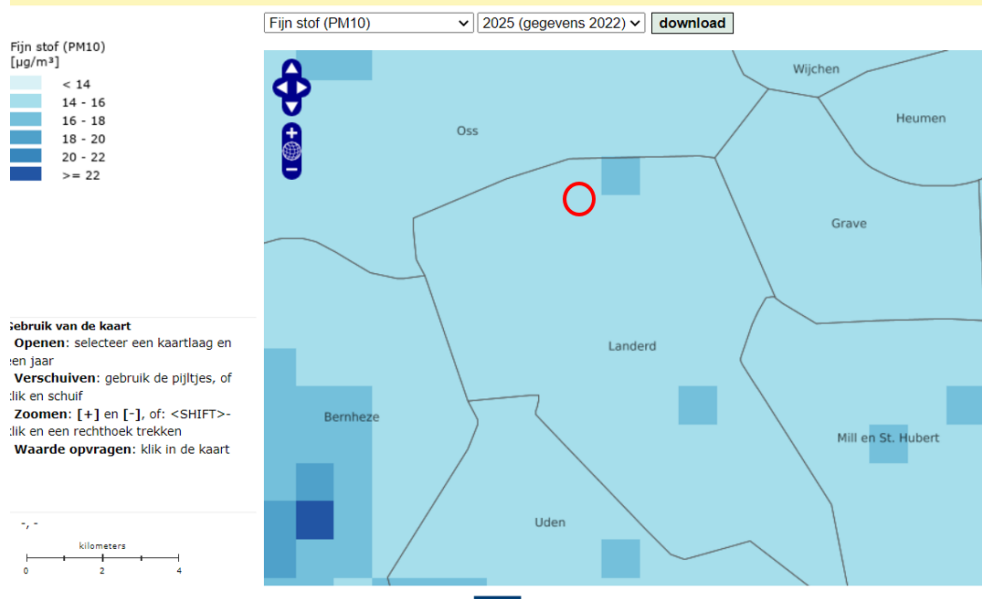
De voorgenen ontwikkeling maakt één nieuwe ‘gevoelige bestemming’ in het kader van luchtkwaliteit mogelijk waardoor beoordeeld dient te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) is doormiddel van onderstaande uitsneden van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland in beeld gebracht.

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondbelasting van stikstofdioxide en fijnstof respectievelijk 11,15 en 15,2 µg/m³ bedraagt. Geconcludeerd wordt dat het concentratieniveau van genoemde stoffen ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden zit en hiertoe sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) bron: geodata.rivm.nl

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) bron: geodata.rivm.nl

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Effect planvoornemen

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de bestaande en de beoogde situatie berekend.

Verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	315	100	235
Erfverharding	30	100	30
Totaal verharding			265

Verhard oppervlak beoogde situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	393	100	393
Erfverharding	100	100	100
Totaal verharding			493

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 228 m² toeneemt, en wel door de toevoeging van twee bijgebouwen van 80 m² en het vergroten van de erfverharding

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft een toename aan verhard oppervlak tot gevolg van 228m². Dit is minder dan in de keur opgenomen minimale oppervlakte, waarbij compensatie noodzakelijk is.

Het afvalwater van de woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

5.3.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de geluidzone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de nabijgelegen 30 km/uur Runstraat op de gevels van de te verbouwen boerderij onderzocht. Het onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd door Econsultancy en is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het plangebied ligt in een gebied waar een maximum rijsnelheid van 30 km/uur van toepassing is. Hierdoor is het gestelde in de Wet geluidshinder niet van toepassing. Wel is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van omliggende wegen om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Alleen ten gevolge van het niet-gezoneerde deel van de Runstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Voor de Runstraat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is

niet doelmatig. Vanwege de overschrijding van het niet-gezoneerde deel van de Runstraat kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

Conclusie

Voor de nieuw toe te voegen woning dient het akoestisch klimaat in die woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van verbouwen en splitsen van de cultuurhistorische boerderij zijn technische maatregelen uitgewerkt om tot het gewenste binnenniveau van 33 dB te komen. Deze stukken zijn als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.3.9 Volksgezondheid

Algemeen

In het buitengebied van de voormalige gemeente Landerd is een aanzienlijk aantal veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en voedsel. De maatschappelijke waardering voor producten uit deze sector staat echter onder druk. De Q-koortsuitbraak en affaires met voedselfraude hebben daar aanleiding toe gegeven.

De voormalige gemeente Landerd hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad, het standpunt van het kabinet en mogelijkheden om het aspect volksgezondheid bij veehouderijen zo goed mogelijk mee te kunnen wegen in de besluitvorming. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

Advies Gezondheidsraad

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidskundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

Kabinetsstandpunt

Op 14 juni 2013 nam het kabinet een standpunt in over de omvang van de intensieve veehouderij en schaalgrootte. De inzet is verduurzaming van de landbouw en voedselvoorziening. De veehouderijsector wordt opgeroepen om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en te komen tot een zorgvuldige en duurzame veehouderij. Daarnaast is een aantal maatregelen genomen, onder andere om te komen tot het gebruik van minder antibiotica en verhoging van dierenwelzijn.

Ook zet het kabinet uit het oogpunt van volksgezondheid in op het stellen van beperkingen aan het aantal dieren in bepaalde gebieden dan wel aan de omvang van stallen in bepaalde gebieden. Hiervoor kunnen echter nog geen normen geven.

Vastgesteld is dat het nog ontbreekt aan voldoende wetenschappelijke onderbouwing voor de decentrale overheid om in specifieke gevallen grenzen aan de omvang van veehouderijen te kunnen stellen. Hier wordt een beter wettelijk kader voor opgesteld en aanvullend onderzoek voor uitgevoerd.

Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze ruimtelijke onderbouwing. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur.

Toetsing

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 zeven stappen zijn onderstaand doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten zijn.

1. Ligt het gevoelig object binnen een richtafstand van een varkens- of pluimveehouderij?
Nee
2. Leidt de ontwikkeling tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak?
Nee

3. a1 In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond)?
Nee
- a2 In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand?
Nee
3. b1 De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015)?
Nee
- b2 De afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter?
Nee
4. a Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden namelijk;
a. varkens en pluimvee; of
b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c. kleine herkauwers onderling.
Nee
4. b De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter?
Nee
5. a Geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden?
Nee
5. b Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden?
Nee
5. c Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom?
Nee
6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
Nee
7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid?
Nee

Conclusie

Alle vragen uit het stappenplan kunnen met 'nee' worden beantwoord waardoor nadere advisering vanuit de GGD niet nodig is. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'volksgezondheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de provinciale verordening en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Landerd te zien is, ligt het plangebied binnen categorie 6 'gebieden van lage archeologische waarde'. Binnen deze categorie geldt geen onderzoeksplicht.



legenda

categorie

1

toelichting op de categorieën

Categorie 1: niet van toepassing

2

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m².

3

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

4

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

5

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

6

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
Geen onderzoeksplicht

7

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart voormalige gemeente Landerd (plangebied rood omlijnd)

Als er tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan, moeten die conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 gemeld worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) en de gemeente (info@landerd.nl).

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Logisch, want de voormalige boerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Het verbouwplan is tot stand gekomen in goed overleg met de Landerdse monumentencommissie, zodat kan worden geconcludeerd dat de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn veilig gesteld.

Ondanks het positieve advies van de monumentencommissie heeft de provincie Noord-Brabant, in het kader van het wettelijk vooroverleg, een reactie gegeven op het bouwplan.

Na overleg met de monumentencommissie is het bouwplan op essentiële onderdelen aangepast, om zodoende aan de reactie van de provincie tegemoet te komen.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Beide voordeuren hebben een “boerderij uitstraling” met een deurspionnetje.
- De dakramen zijn zo klein mogelijk getekend (rekening houdend met voldoende daglicht toetreding) en zijn van het type 'Classico' met een glasroede.
- De kozijnen van de dakkapellen achtergevel hebben eenzelfde glasroede verdeling als de glasroeden in de kozijnen begane grond. Detaillering aansluiting onderdorpels dakkapellen met het dakvlak verbeterd waarbij een smal strookje dakriet kan vervallen.
- In de achtergevel van nr. 73 is een dubbel deurkozijn gewijzigd in 2 zes lichters met vensters zoals in de kopgevel. Dit om onderscheid voorhuis/achterhuis nog beter te benadrukken.
- In de achtergevel van nr. 73a is de grote deurpui gewijzigd in een schuifpui welke achter het metselwerk staat. Deze deurpui (met ranke schuifdeuren) heeft staldeuren om het achterhuis (voormalig bedrijfsgedeelte) beter te benadrukken.
- Beide achterdeuren in de achtergevel hebben een staldeur uitstraling.
- De bijgebouwen hebben opgeklampte houten deuren i.p.v. sectional deuren om de boerderij uitstraling te versterken

Er is in het kader van het bouwplan ook een gedegen tuinplan opgesteld dat een bijdrage levert aan de cultuurhistorische uitstraling van het plangebied.

Conclusie

Door de gewenste aanpassingen van het bouwplan kan worden geconcludeerd dat het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels

overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Toetsing

Het bestaande pand zal ten behoeve van de beoogde ontwikkeling grondig worden verbouwd. Om te bepalen of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Adviesbureau Meervelt een inspectie flora en fauna uitgevoerd. De memo over deze inspectie is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de inspectie wordt geconcludeerd dat de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot overtredingen van verbodsbepalingen (onderdeel soorten) van de Wet natuurbescherming, mits er maatregelen worden genomen om eventueel aanwezige broedgevallen van algemene soorten in de tuin te voorkomen of te ontzien. Er is tijdens het veldbezoek geattendeerd op het feit dat het starten van de werkzaamheden bij voorkeur buiten de broedtijd van vogels plaatsvindt (indicatie voor de broedtijd is 15 maart - 15 juli). Tevens is aangegeven dat natuurinclusief bouwen een meerwaarde kan bieden voor tal van soorten vogels en zoogdieren. Nader onderzoek naar aanwezigheid van beschermde soorten is niet nodig.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en

verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.1 AERIUS-berekening

Gelet op de grote afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden wordt gesteld het uitvoeren van de berekening niet noodzakelijk wordt geacht: het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de op een afstand van 25 km gelegen Oeffelter Meent.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in depositiewaardes groter dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'stikstof' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening. De voormalige gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Voor het plangebied is in het voornoemde Kwaliteitskader Buitengebied gemeente Landerd aangegeven dat bij een splitsing van een cultuurhistorische boerderij sprake is van een "lichte impact".

Van ontwikkelingen in deze categorie wordt verwacht dat het vrijwel altijd mogelijk zal zijn met relatief beperkte middelen een afdoende fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren; in de meeste gevallen zal een traditionele landschappelijke inpassing volstaan. In dit kader is er voor gekozen een tuinplan op te stellen dat aansluit bij de cultuurhistorische achtergrond. Met het planten van leilinden, beukenhagen en inheemse boomsoorten wordt als het ware de historische beplanting in ere hersteld. Het tuinplan is als bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.7 Defensie

Algemeen

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Deze beperkingen vloeien met name voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de onderliggende regeling. Ook binnen de voormalige gemeente Landerd is dit het geval. Relevant zijn in dit geval:

- militaire terreinen;
- munitieopslagplaatsen;
- militaire luchtvaartterreinen;
- radarstations.

In de voormalige gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

Militair terrein

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Munitieopslagplaatsen

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'.

Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de voormalige gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of

gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

Militair luchtvaartterrein

Direct ten zuiden van de voormalige gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis.

Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied. De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

Geluidszones

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

Vogelbeperkingsgebied

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

Obstakelbeheergebied

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

Radarstation

Direct ten zuiden van de voormalige gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP.

Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van bovengenoemde beperkingsgebieden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'defensie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 wooneenheden binnen een te verbouwen cultuurhistorische boerderij. Op basis van recente jurisprudentie is de voorgenomen ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter is onderstaand voor de volledigheid alsnog aan de ladder getoetst.

Toetsing trede 1

Uit de Woonvisie Landerd 2019-2023 'Wonen in Krachtige Kernen' blijkt dat er in Schaijk vanuit senioren en starters vraag is naar huur- en koopwoningen in het goedkopere en middeldure segment. Met de realisatie van de beoogde wooneenheden kunnen 2 startende Schaijkse jongeren in hun eigen kern blijven wonen.

Toetsing trede 2

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een reeds bebouwde locatie in het buitengebied. De provinciale verordening maakt een extra woning mogelijk, omdat daarmee een cultuurhistorisch pand voor de toekomst wordt behouden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.9 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Maashorst voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Planopzet

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemers. Het plangebied betreft een cultuurhistorische boerderij met enkele verouderde bijgebouwen. De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen en de verouderde bijgebouwen worden vervangen door nieuwe bijgebouwen van 80 m2 per bijgebouw.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de verbouwing van de bestaande boerderij, realisatie van het nieuwe bijgebouwen, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemers zullen deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maashorst gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en omgevingsdialoog

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De voormalige gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen de mogelijkheid tot inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn er gesprekken gevoerd tussen de initiatiefnemers en de direct omwonenden. Een beschrijving met wie de gesprekken hebben plaatsgevonden en wat de belangrijkste reacties/conclusies zijn, is beschreven in een verslag welke aan de gemeente is overhandigd. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) wordt het verslag niet openbaar gemaakt.

8.2 Vooroverleg

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:

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording is cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is.

Vooroverleg Waterschap :

OP 12 december 2021 heeft Waterschap Aa en Maas een advies uitgebracht aan de toentertijd voorgelegde RUON. Alle opmerkingen zijn eerder verwerkt in de versie van 17 september 2022. Op het onderdeel Water voldoet deze RUON aan de voorschriften vanuit het Waterschap.

Vooroverleg OBDN:

Op 15 april 2022 heeft de OBDN een advies uitgebracht aan de toentertijd voorgelegde RUON. Alle opmerkingen zijn eerder verwerkt in de versie van 17 september 2022. Op het onderdeel Water voldoet deze RUON aan de voorschriften vanuit de OBDN

Vooroverleg provincie Noord-Brabant:

In een brief van 14 maart 2022 heeft de provincie een reactie gegeven op het voorgenomen plan. Men gaf daarbij aan dat het plan niet voldeed aan art. 3.69 van de IOV. In dit artikel is opgenomen dat splitsing van een monumentale boerderij mogelijk is om het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden veilig te stellen.

Naar aanleiding van dit advies is het overleg met de Monumentencommissie aangegaan en is in lijn van de opmerking van de provincie het bouwplan wezenlijk aangepast. In haar laatste advies van 24 januari 2024 heeft de monumentencommissie aangegeven met het bouwplan in te kunnen stemmen, mits de aanbouw aan de rechtergevel nog wordt aangepast. Inmiddels is ook dit punt in een nieuw ingediende tekening verwerkt.

8.3 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er een kennisgeving geplaatst dient te worden in een huis-aan-huisblad, op een website en in de Staatscourant. Daartoe wordt een kennisgeving geplaatst in het huis-aan-huisblad De Arena, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zullen analoog zes weken ter inzage liggen. Tijdens die periode kan door iedereen een zienswijze naar voren gebracht worden tegen het ontwerpbesluit.