

Ruimtelijke Onderbouwing

*Uitbreiding horecabedrijf en realisatie van 3 huurappartementen aan de
Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk*



FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

2 maart 2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectbeschrijving	3
1.3	Ligging van het plangebied.....	13
1.4	Ontsluiting van het bouwplan	15
2	Beleidskader	17
2.1	Rijksbeleid.....	17
2.2	Provinciaal beleid	18
2.2.1	Structuurvisie	18
2.2.2	Verordening Ruimte 2014	19
2.2.3	Structuurvisie Landerd	20
2.2.4	Verhouding tot het Centrumplan.....	23
2.2.5	Geactualiseerde Woonvisie 2015	27
2.2.6	Integrale afweging woningbouw	27
2.2.7	Parkeerbeleid Landerd	28
3	Planologisch relevante aspecten	31
3.1	Bodem.....	31
3.2	Geluid.....	31
3.3	Energie.....	32
3.4	Brandveiligheid.....	32
3.5	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	33
3.6	Luchtkwaliteit.....	34
3.7	Geurhinder: agrarisch.....	34
3.7.1	Geur: industrieel.....	36
3.8	Flora en fauna	37
3.8.1	Flora- en faunawet	37
3.8.2	Natuurbeschermingswet.....	37
3.9	Archeologie	37
3.10	Waterparagraaf.....	40
3.10.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas	40
3.11	Mobiliteit en parkeren.....	41
3.12	Economische uitvoerbaarheid.....	41
4	Procedure.....	43
5	Conclusie	44

Bijlagen:

1. Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'
2. Akoestisch onderzoek, Peutz, 25 november 2014



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De firma Jonkergouw V.O.F. is eigenaar van horecagelegenheid Grand Café 'De 3 Heere' aan de Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk.

De initiatiefnemer is voornemens om het horecagebouw uit te breiden en dit te combineren met de bouw van drie appartementen in de huursfeer.

De aanleiding van het project is de bedrijfseconomische wens en noodzaak om het huidige horecabedrijf met een restaurant/eetcafé uit te breiden, om zodoende in te kunnen (blijven) spelen op de marktvraag en een gezonde bedrijfsvoering te kunnen (blijven) garanderen. Daarbij wordt ingespeeld op de positieve effecten die worden verwacht van het tot uitvoering brengen van het door de gemeenteraad van de gemeente Landerd vastgestelde centrumplan, wat naar verwachting in 2016 tot uitvoering zal komen. Het nieuwe restaurant is immers binnen het gebied waarvoor het Centrumplan is ontwikkeld het enige in zijn soort.

Uit oogpunt van de volkshuisvestelijke vraag naar huurwoningen in het centrumgebied van Schaijk zijn ook een drietal huurappartementen gepland. Appartementen die zodanig rolstoelvriendelijk zijn ontworpen dat ook bewoners met een zorgvraag hiermee een uitermate geschikte woning aangeboden krijgen.

Om de horeca-uitbreiding en de bouw van de drie huurappartementen procedureel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om in het kader van de te doorlopen uitgebreide WABO - procedure een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voorliggend rapport voorziet hierin.

1.2 Projectbeschrijving

Het project omvat de uitbreiding van het horecabedrijf Grand Café 'De 3 Heere', gecombineerd met de bouw van drie huurappartementen, aan de Pastoor van Winkelstraat 2 in Schaijk, gemeente Landerd. De bebouwing wordt opgericht ter plaatse van het bestaande, direct ten zuiden van het horecabedrijf gelegen parkeerterrein wat grenst aan de Runstraat.

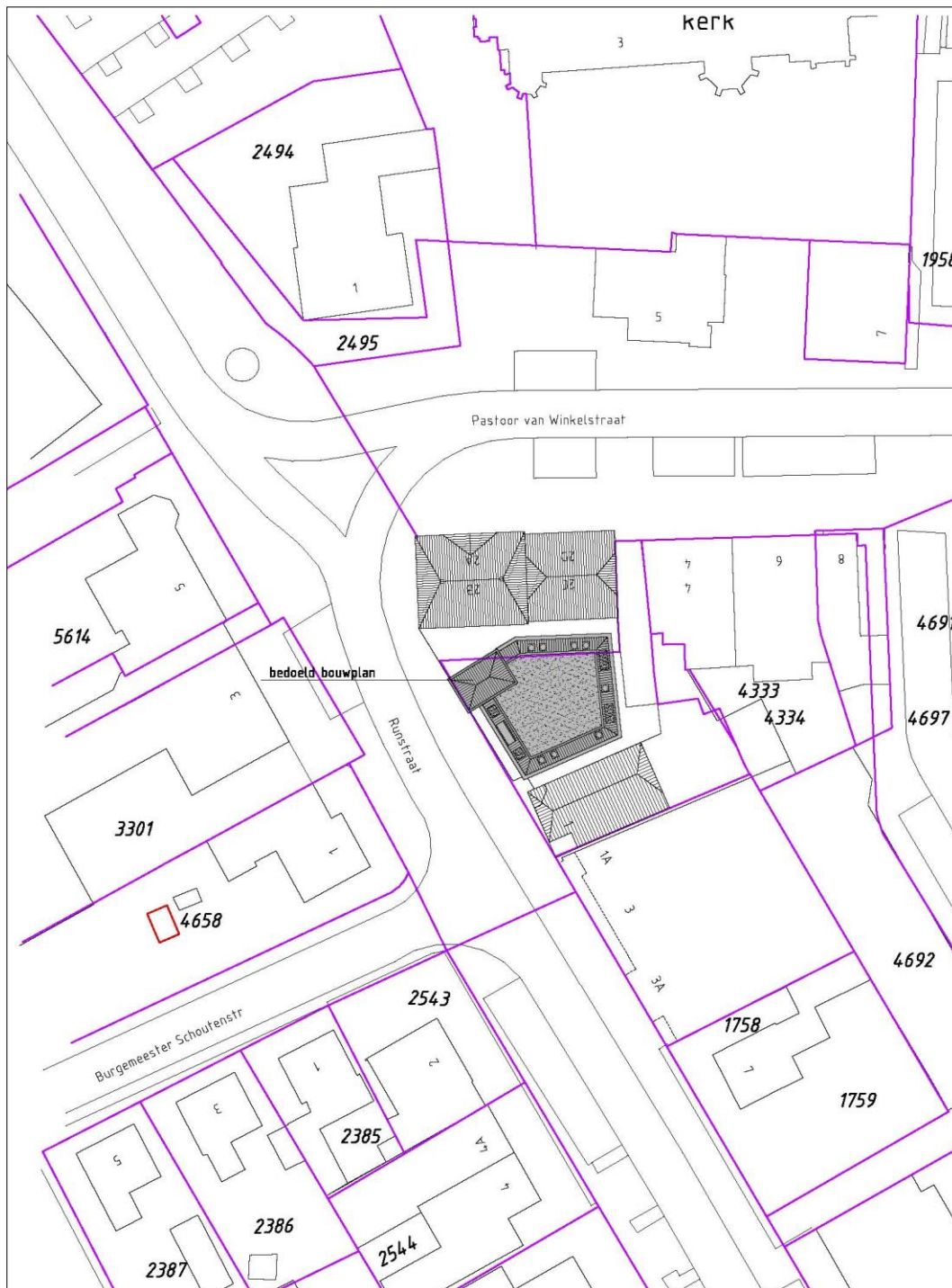
De begane grond wordt uitgebreid met 362,9 m² brutovloeroppervlakte (BVO). Hiervan zal 40,7 m² worden ingericht als trappenhuis met lift en bergingen. De overige 322,2 m² zal worden gebruikt als uitbreiding van het horecabedrijf en wel door middel van het toevoegen van een restaurant/eetcafé.

Op de eerste verdieping worden twee appartementen toegevoegd: één met een BVO van circa 130 m² en één met een BVO van circa 91 m². In de kap wordt nog een appartement gebouwd met een BVO van circa 221 m².



Aangezien de nieuwbouw op de huidige 11 parkeerplaatsen plaatsvindt, is er in het kader van dit project een parkeernota opgesteld. In de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren' wordt hier verder op ingegaan en zal ook worden ingezoomd op hetgeen is bepaald in de onlangs vastgestelde Structuurvisie.

Op onderstaand kaartfragment is het gewenste bouwplan schematisch weergegeven.



Afbeelding 1: schematisch overzicht gewenste bouwplan

Uitbreiding horecabedrijf en realisatie 3 huurappartementen
Pastoor van Winkelstraat 2
Schaijk

Foto's bestaande situatie



Afbeelding 2: vooraanzicht



Afbeelding 3: vooraanzicht



Afbeelding 4: achteraanzicht



Afbeelding 5: achteraanzicht



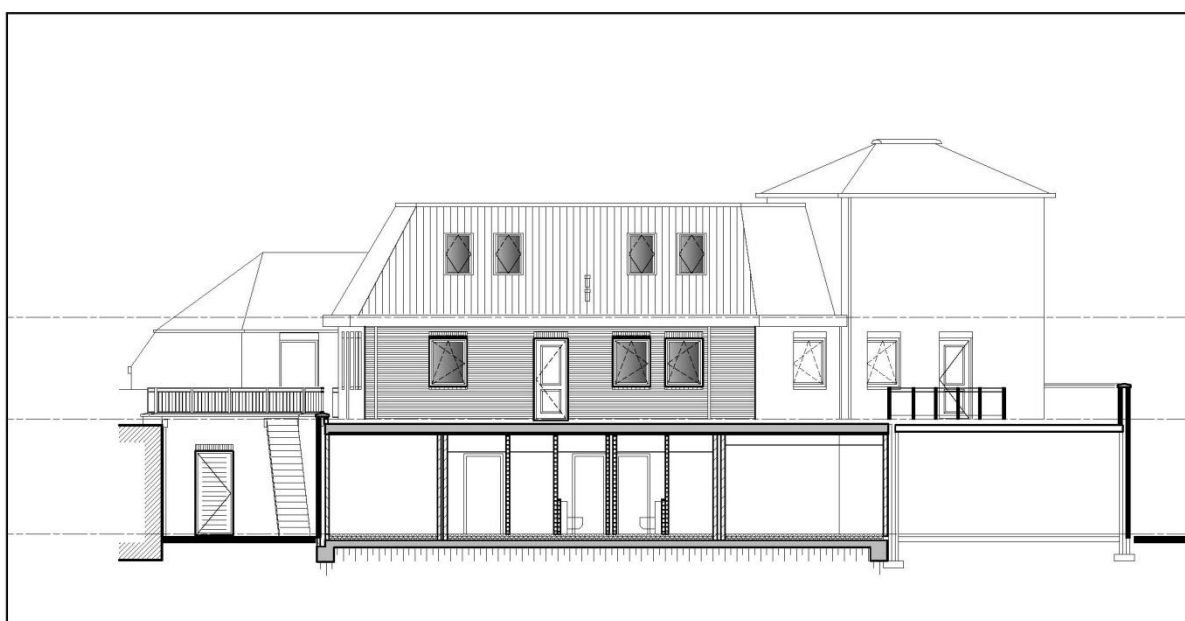
Afbeelding 6: aanzicht bouwlocatie richting het noorden



Afbeelding 7: aanzicht bouwlocatie richting het zuiden



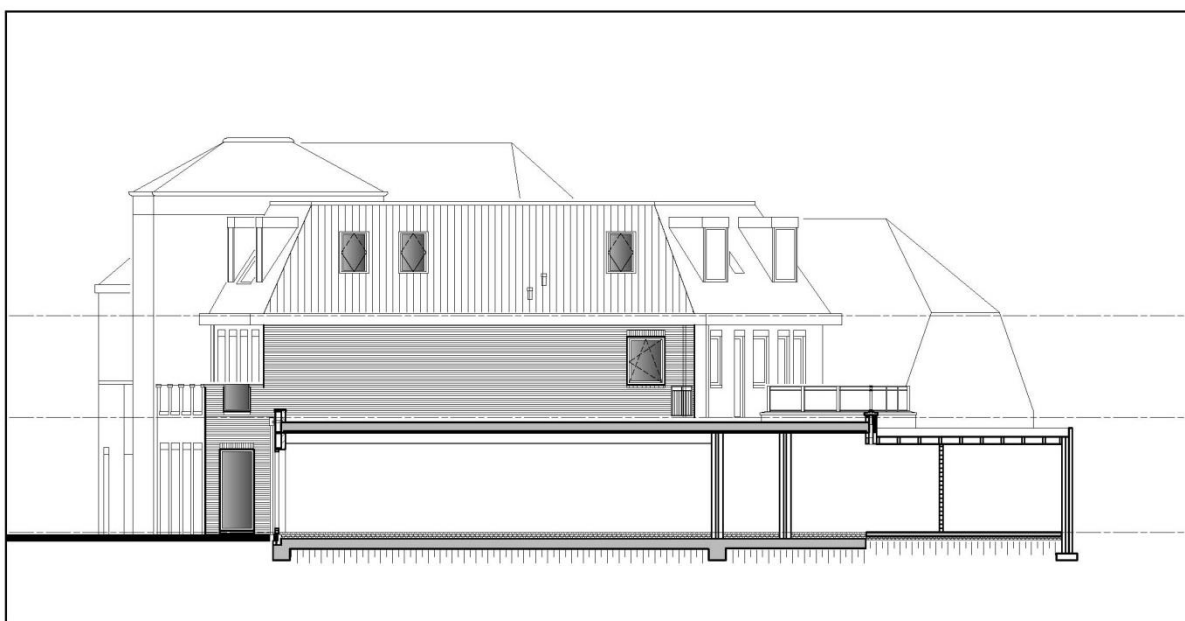
Afbeelding 8: voorgevel van de beoogde ontwikkeling



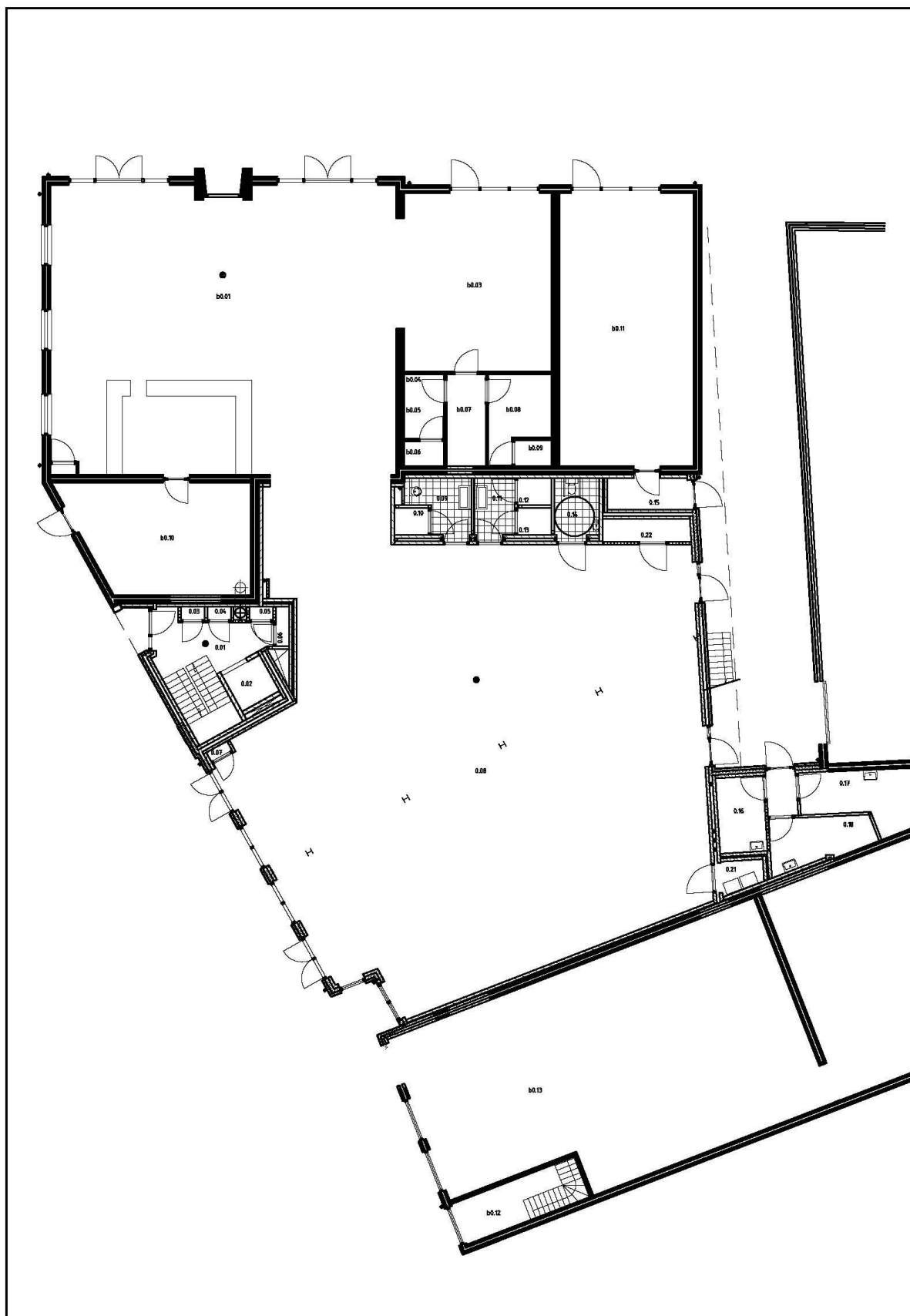
Afbeelding 9: linker zijgevel van de beoogde ontwikkeling



Afbeelding 10: achtergevel van de beoogde ontwikkeling



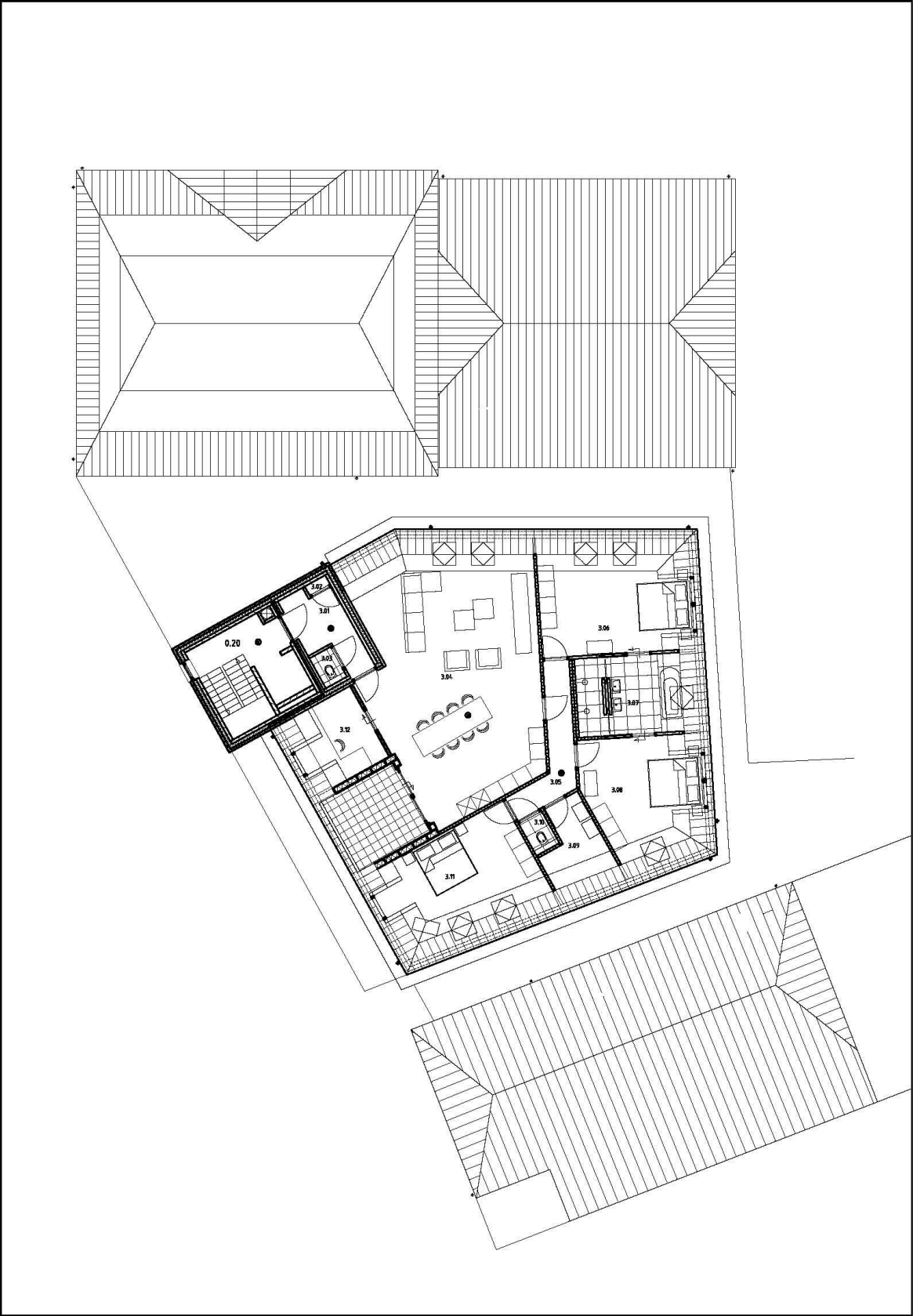
Afbeelding 11: rechter zijgevel van de beoogde ontwikkeling



Afbeelding 12: begane grond van de beoogde ontwikkeling



Afbeelding 13: 1^e verdieping van de beoogde ontwikkeling

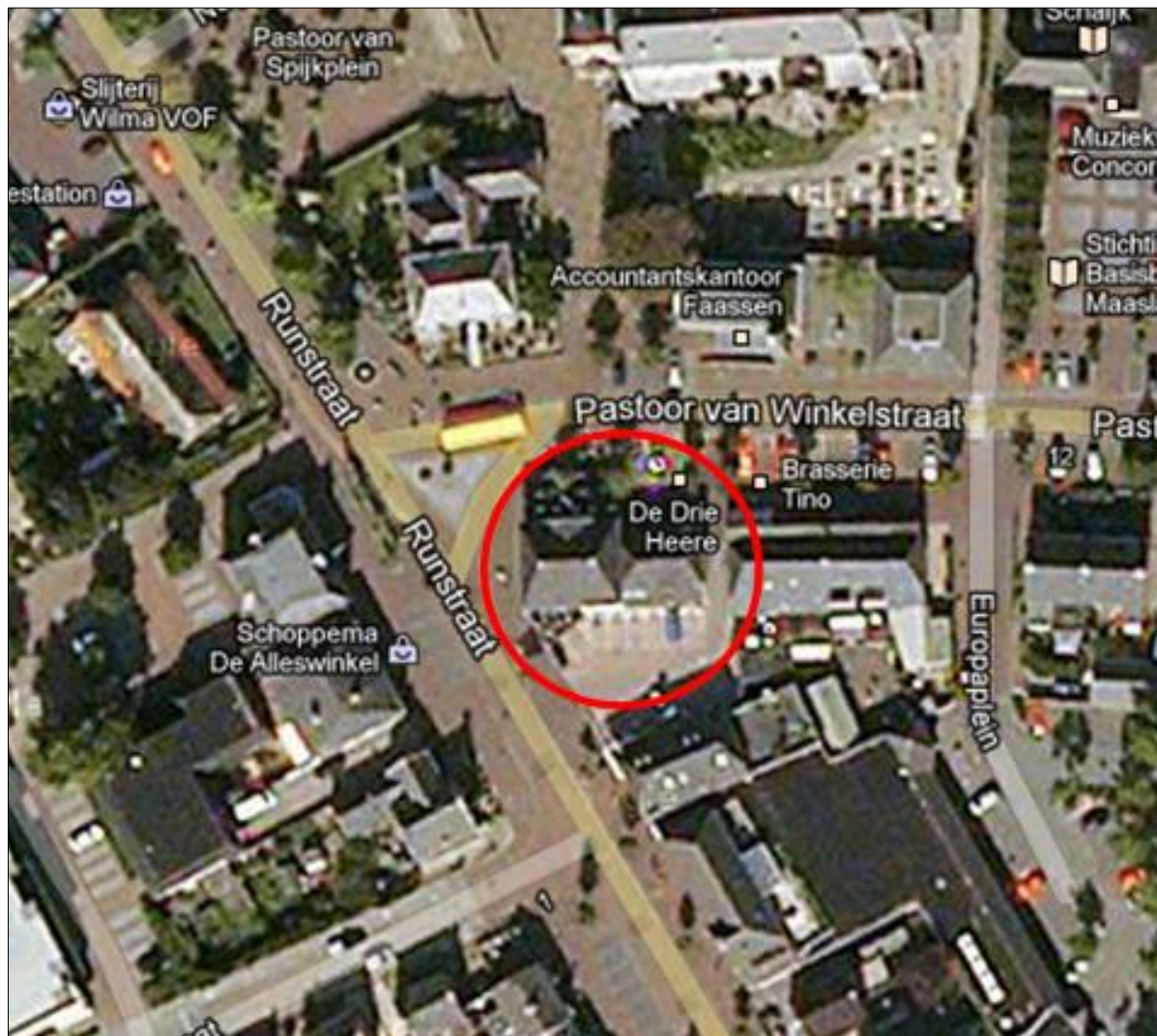


Afbeelding 14: 2^e verdieping van de beoogde ontwikkeling



1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Pastoor van Winkelstraat/Runstraat in het centrum van Schaijk.



Afbeelding 15: bestaande situatie in Google earth

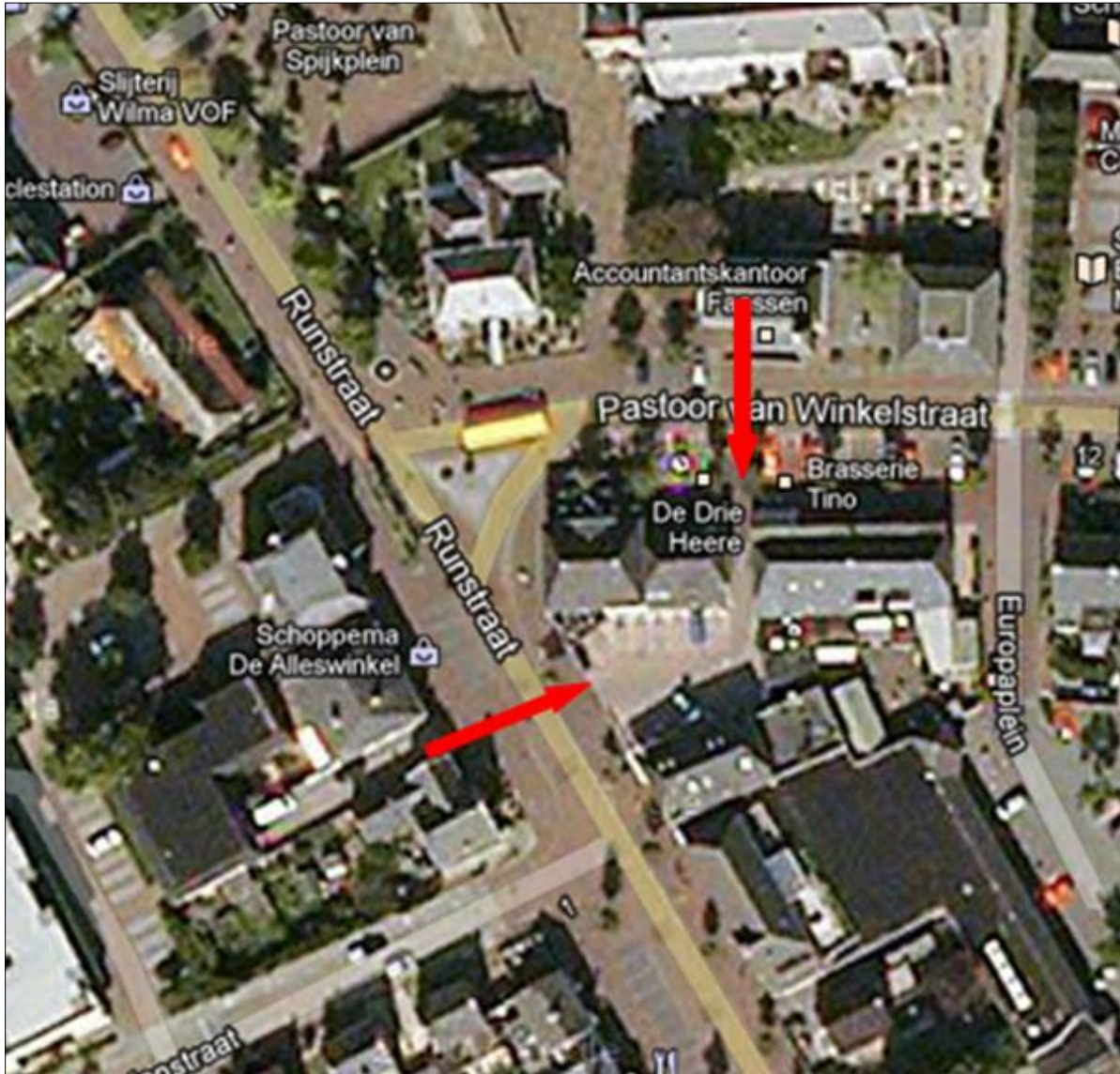
Het plangebied is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk. Het perceel waarop horecabedrijf 'De 3 Heere' is gevestigd, is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie C, kavelnummer 4330 en 4332.



Afbeelding 16: kadastrale kaart van de locatie Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk

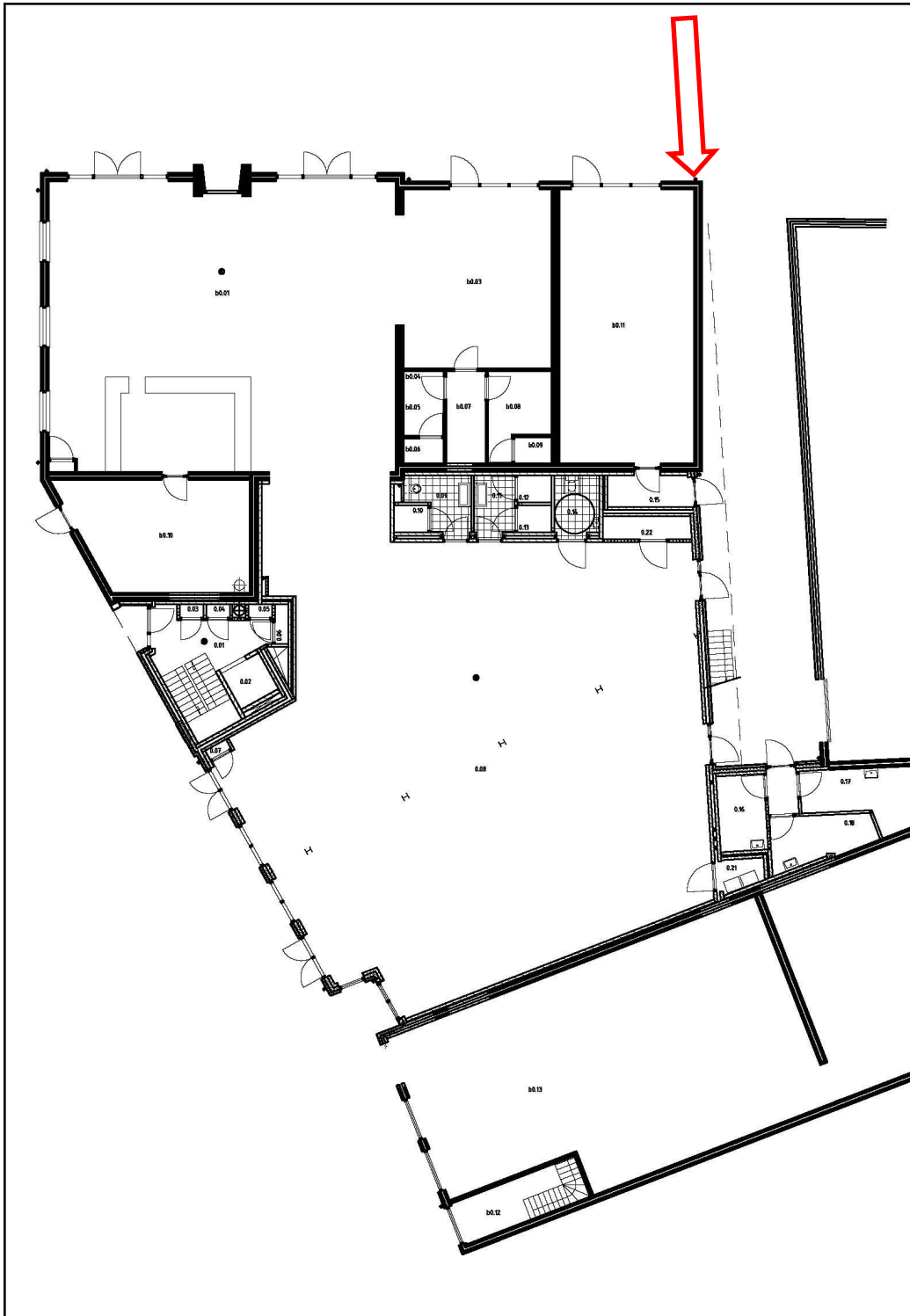
1.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat 2 zal bereikbaar blijven via de bestaande inrit die aansluit op de Runstraat en via de reeds bestaande in/uitrit aan de Pastoor van Winkelstraat.



Afbeelding 17a: luchtfoto locatie aan de Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk

Vermeldenswaardig is dat op de inrit vanuit de Pastoor van Winkelstraat op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst recht van overpad net een breedte van 3 meter is gevestigd om de garage behorende bij het pand Pastoor van Winkelstraat 4 te kunnen gebruiken. Natuurlijk wordt dit recht ook na de bouw gegarandeerd.



Afbeelding 17b: situatie tekening notariële vastgelegd recht van overpad

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Het Rijk stelt in de SVIR ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de structuurvisie worden drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast deze hoofddoelen zal het Rijk nadrukkelijker participatie en belangenbehartiging van burgers en bedrijven laten meewegen bij de besluitvorming. Tevens zal het Rijk gebruik gaan maken van "de ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder is gebaseerd op het principe van de SER-ladder waarbij eerst de kwantitatieve en kwalitatieve kant van de ontwikkeling wordt bepaald. Hierop volgend kijkt het Rijk of de ontwikkeling kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Conclusie

Ten aanzien van de plannen voor de locatie aan de Pastoor van Winkelstraat 2 kan worden gesteld dat er vanuit de SVIR geen beperkingen gelden.

Op basis van het gestelde in de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat met dit plan wordt uitgevoerd binnen bestaand stedelijk gebied waarbij met de doorontwikkeling van een bestaande horecavoorziening het voorzieningenniveau in het centrumgebied verder wordt versterkt.

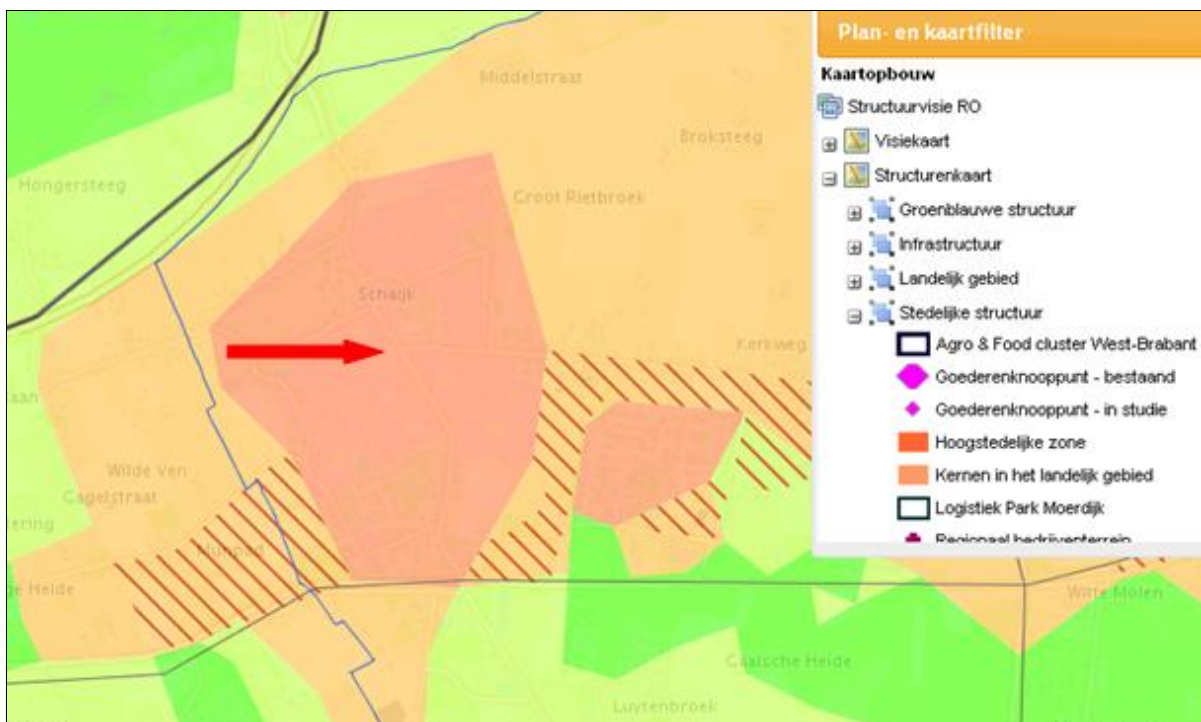
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven, ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, de stedelijke structuur” en de “infrastructuur”.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie onder de stedelijke structuur nader gespecificeerd als “kernen in het landelijk gebied”. De kernen in het landelijk gebied maken deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Binnen de “kernen in het landelijk gebied” streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking om zodoende de landschappelijke kwaliteit zo veel mogelijk te behouden.

Door voor de uitbreiding van de horecagelegenheid gebruik te maken van reeds bestaand stedelijk gebied is er sprake van de in de structuurvisie beschreven “concentratie van verstedelijking”, zoals beschreven in de structuurvisie onder paragraaf 3.3.2



Afbeelding 18: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten van Noord – Brabant vastgesteld en is inmiddels ook in werking getreden.

In de van kracht zijnde Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening Ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Ten aanzien van de actuele Verordening Ruimte is voor het plan het volgende van belang:

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 onder punt 2 wordt gesproken over zuinig ruimtegebruik en in dit kader is het gestelde onder sub b van belang.

Art. 3.1, lid 2 sub b luidt als volgt:

“uitbreiding van het op grond van het bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden”

De aanleiding van het project is de bedrijfseconomische wens en noodzaak om het huidige horecabedrijf uit te breiden met een restaurant/eetcafé, om zodoende in te kunnen spelen op de markt vraag en een gezonde bedrijfsvoering te kunnen garanderen. Het zal duidelijk zijn dat die uitbreiding niet kan plaatsvinden binnen het in het bestemmingsplan ‘Kom Schaijk 2014’ toegestane ruimtebeslag.

Artikel 4.3 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:



- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde 3 appartementen in de sociale huursfeer zijn opgenomen in de lijst van bouwprojecten waaraan de gemeenteraad van de gemeente Landerd haar medewerking heeft gegeven. Die medewerking was gebaseerd op het gegeven dat de woningen worden gebouwd op een inbreidingslocatie en dat er sprake is van de bouw van sociale huurappartementen in het centrumgebied, waarvoor een duidelijke behoefte bestaat. De drie woningen maken onderdeel uit van het woningbouwcontingent van de gemeente Landerd waarover in regionaal verband overeenstemming is bereikt.

2.2.3 Structuurvisie Landerd

In de op 30 januari 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn.

De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Deze faciliterende rol heeft ook gevolgen voor de wijze waarop het kostenverhaal is ingestoken. De uitvoeringsparagraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid.



Afbeelding 19: ligging van het plangebied in deelgebied 1 van de structuurvisie van de gemeente Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. De locatie Schutsboomstraat 1 is gelegen in deelgebied 1 "Centrum" van Schaijk.

Het plan raakt in principe vier beleidsvelden die in de Structuurvisie zijn beschreven:

- a. wonen en woonomgeving
- b. economie
- c. voorzieningen
- d. mobiliteit en parkeren

Wonen en woonomgeving

De gemeente Landerd stuurt in het kader van de woningbouwopgave op behoefte en kwaliteit en heeft dan ook vrij recent nog een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan is bepaald dat het plan op het onderdeel "wonen" passend is. Het plan voorziet in de bouw van een drietal appartementen in de huursfeer, die ook uitstekend kunnen worden gebruikt voor mensen met een zorgvraag, gelet op het gegeven dat de appartementen rolstoeltoegankelijk zijn..

Economie

Onder pijler 3 en wel bij de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen is aangegeven dat bij de afweging van ontwikkelingen en initiatieven in de kernen de gemeente stuurt op het zo sterk mogelijk houden van de dorpscentra. Dit wil men onder meer bereiken door voldoende ruimtelijke flexibiliteit te bieden om de noodzakelijke dynamiek voor verzorgende en dienstverlenende functies ruimte te kunnen bieden.

Het plan voor de uitbreiding van de horecafunctie past binnen de hierboven beschreven uitgangspunten en draagt bij aan de gewenste diversiteit van verzorgende en dienstverlenende functies binnen het aangewezen Centrumgebied Schaijk. Het restaurant is in het gebied de enige in zijn soort.

De geplande versterking van de horecafunctie midden in het centrumgebied van Schaijk zal dan ook ontegenzeggelijk een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van het vernieuwde gebied.

Voorzieningen

De gemeente Landerd geeft bij dit beleidsveld expliciet aan aandacht te hebben voor de totstandkoming van een centrumvisie voor Schaijk. Locaties die in het Centrumgebied zijn gelegen kunnen uiteraard worden doorontwikkeld mits er functies worden toegevoegd die als een versterking voor de centrumfunctie van de kern Schaijk kunnen worden gezien. Met het uitbreiden van de horecafunctie en het toevoegen van huurwoningen wordt natuurlijk aan die voorwaarde voldaan.

Mobiliteit en parkeren

Het parkeren in het centrum van Schaijk is een belangrijk aandachtspunt. In Schaijk kan de komende jaren een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan door te verwachten ontwikkelingen in het centrum. Het gemeentelijk 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 - door ruimtegebrek - niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein.

Door de gemeente Landerd is bij de vaststelling van de Structuurvisie 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. Per parkeerplaats is gemiddeld ca. 25 m² verharding noodzakelijk. Deze oppervlakte is inclusief manoeuvreerruimte, et cetera. Omdat de parkeerplaatsen waar het hier om gaat (vrijwel) steeds in en om centra van kernen aangelegd moeten worden, is daartoe passend materiaal zoals gebakken klinkers noodzakelijk. Om de parkeerplaats redelijk (groen of anderszins) in te kunnen passen of af te schermen, wordt een toeslag op de oppervlakte gehanteerd van 25%. De gemiddelde kosten van een parkeerplaats bedragen in totaal € 3.150,- exclusief BTW.

Gelet op het gestelde in paragraaf 2.2.7 (Parkeren), is het noodzakelijk om voor 45 parkeerplaatsen de hierboven beschreven vergoeding te voldoen. Hiermee is in principe voldaan aan de door de gemeente Landerd gestelde eisen t.a.v. het parkeren in het centrumgebied.

Conclusie m.b.t de Structuurvisie Landerd

Gesteld kan worden dat de plannen goed aansluiten bij de beleidsvoornemens en strategie uit de Structuurvisie van de gemeente Landerd.



2.2.4 Verhouding tot het Centrumplan

De gemeente Landerd heeft onlangs de uitgangspunten voor het uitvoeren van het Centrumplan Schaijk vastgesteld.

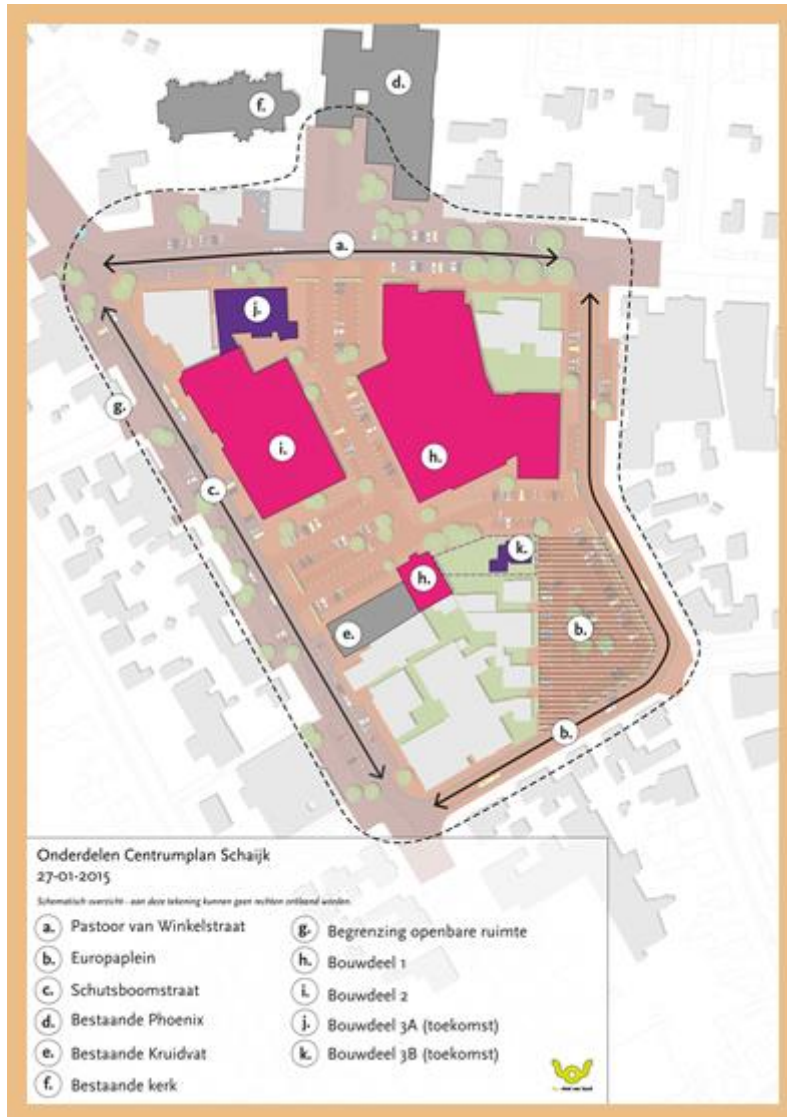
Het Centrumplan Schaijk heeft tot doel een antwoord te geven op een drietal vraagstukken die in het centrumgebied momenteel prominent spelen:

- a. Zoals in veel kernen het geval is staat de detailhandelsector onder druk. Door middel van het bieden van mogelijkheden voor twee volwaardige supermarkten in het centrumgebied ontstaan er voor de andere detailhandelsvoorzieningen in het gebied betere kansen. Anders gezegd: supermarkten zijn in kernen zoals Schaijk de onmisbare trekkers van klanten waar duidelijk ook de andere detailhandel van kan en zal profiteren.
- b. In Schaijk bestaat al jarenlang de behoefte om te komen tot een verblijfsgebied met uitstraling. Deze functie is jaren geleden toebedacht aan het Europein, maar is nooit echt van de grond gekomen.

Het nieuwe centrumplan biedt de mogelijkheid een nieuw integraal opgewaardeerd dorpshart te creëren. Met de geplande doorbraken vanuit de Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat en met de ontwikkeling van drie gelijkwaardige bouwvlakken wordt hiervoor een sterke stedenbouwkundige basis gelegd. Met de herinrichting van het nieuwe binnengebied maar ook van het Europein en delen van de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat ontstaat zodoende een nieuw uitnodigend winkel- en verblijfsgebied.

- c. Het centrumplan geeft ook een antwoord op de vraag naar betaalbare huurwoningen. Zoals uit de woonvisie van de gemeente Landerd blijkt is daar een grote behoefte aan en dan onder andere voor de doelgroep senioren die zich natuurlijk graag in de directe nabijheid van voorzieningen willen vestigen.

De bovenstaande vraagstukken zijn vertaald in een centrumvisie die heeft geleid tot onderstaande stedenbouwkundige opzet.



Afbeelding 20: stedenbouwkundige opzet Centrumvisie Schaijk

Natuurlijk worden de uitgangspunten van het centrumplan onderschreven: alle partijen hebben er belang bij dat de centrumvisie tot uitvoering komt waardoor de detailhandel- en voorzieningenstructuur van de kern Schaijk wordt versterkt.

Passend binnen het Centrumplan wordt er met het plan van de 3 Heere invulling gegeven aan het belang van een levendig centrum, waarin niet alleen gewinkeld kan worden maar wat ook uitnodigt om gezellig te vertoeven.

Niet voor niets worden ook de bestaande wegen Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat ter hoogte van het bestaande pand en ter hoogte van de geplande uitbreiding van het pand fors opgewaardeerd.

Zoals uit onderstaande inrichtingsschets blijkt, wordt bij de inrichting van het openbaar gebied het verblijfsgebied ten westen van de 3 Heere uitgebreid, zodat ook daar de gewenste terrasfunctie vorm kan worden gegeven. In overleg met de gemeente Landerd zal de exacte invulling van het terras aan de noord- en westzijde van het pand worden bepaald.



Afbeelding 21: stedenbouwkundige opzet Centrumvisie Schaijk

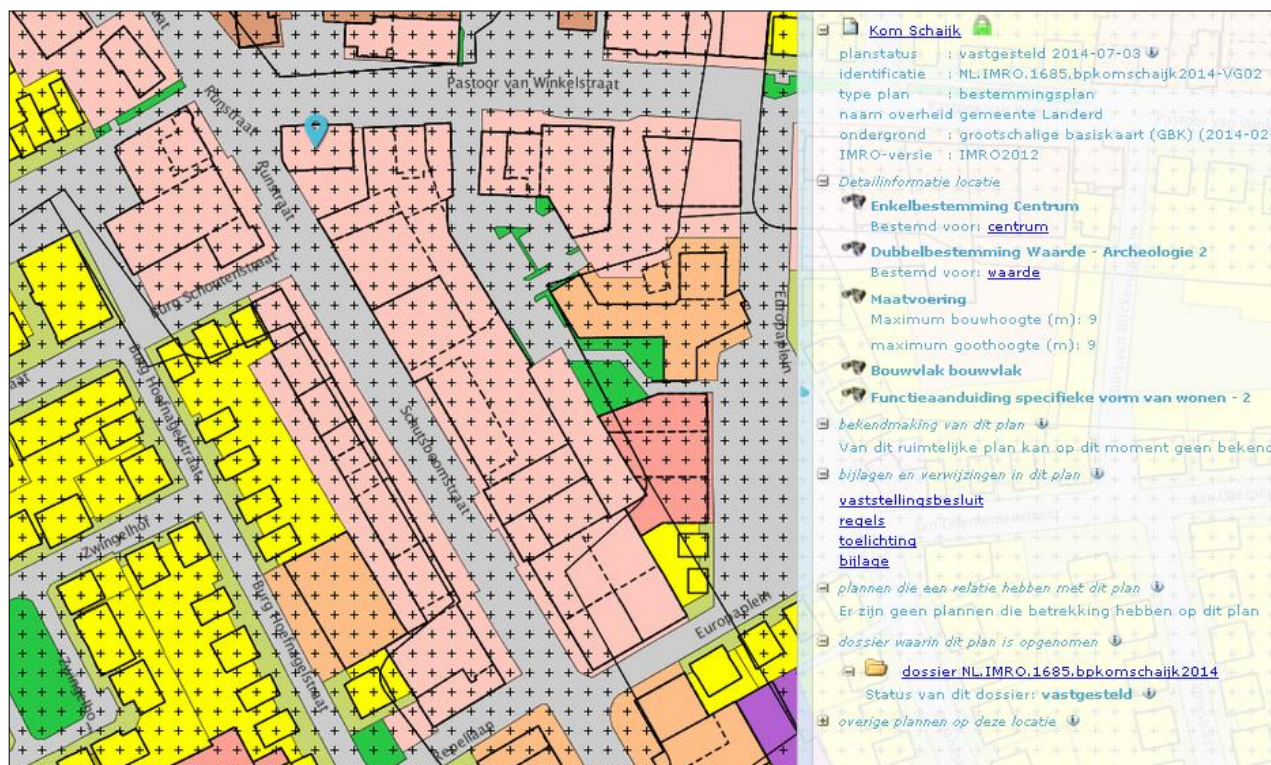
Met het bundelen van een volwaardig en kwalitatief hoogwaardig restaurant aan de reeds bestaande caféfunctie wordt een antwoord gegeven op de behoefte aan zulk soort voorzieningen in het centrumgebied van Schaijk.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat er in het Centrumgebied zelf de beoogde bundeling van dit soort horeca niet voorkomt. In feite wordt met deze ontwikkeling invulling gegeven aan de in de onderbouwing van het Centrumplan genoemde behoefte aan aanvullende horecavoorzieningen in het centrumgebied van Schaijk.

2.2.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk is gelegen binnen een gebied waar het bestemmingsplan “Kom Schaijk 2014” geldt. Bestemmingsplan “Kom Schaijk 2014” is vastgesteld op 3 juli 2014.

Het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat 2 heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming “Centrum” met dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 2” en functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 2”.



Afbeelding 22: locatie Pastoor van Winkelstraat 2 zoals opgenomen in BP “Kom Schaijk 2014”

Enkelbestemming “Centrum”

De voor “Centrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse doeleinden, waaronder met name publiekgerichte dienstverlening, administratieve (niet-publiekgerichte) dienstverlening, maatschappelijk, horeca van de categorieën 1, 2, 3 en 4, detailhandel (met uitzondering van supermarkten), bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst en parkeervoorzieningen.

Functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 2”

Op gronden met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 2” mag uitsluitend op de verdiepingen worden gewoond. Per aanduiding “specifieke vorm van wonen – 2” is één woning toegestaan.

Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld.

Conclusie

T.a.v. het gewenste gebruik voor “Horeca” is het project in strijd met de vigerende bestemming, gelet op het feit dat voor de realisatie van het plan het op de bestemmingsplankaart opgenomen bouwvlak zal moeten worden vergroot. De realisatie van de drie appartementen is ook in strijd met de regels voor gronden met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – 2”. Op deze gronden is immers één woning op de verdieping toegestaan.

Gekeken naar dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” kan worden geconcludeerd dat met de uitvoering van de strokenfundering een oppervlakte van circa 93,6 m² dieper dan 50 cm zal worden verstoord. Hiermee wordt de onderzoeksplicht grens van 100 m² niet overschreden. Een nadere onderbouwing over de strokenfundering is opgenomen in paragraaf 3.9 “Archeologie” van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2.5 Geactualiseerde Woonvisie 2015

In het jaar 2015 is opnieuw tot een actualisatie van de woonvisie overgegaan. Uit de geactualiseerde Woonvisie kan worden geconcludeerd dat met de realisatie van levensloopbestendige appartementen wordt voorzien in de behoefte van diverse doelgroepen, zoals de senioren. Expliciet wordt in het deel “woonwensenonderzoek” aangegeven dat in Schaijk zowel behoefte bestaat aan grondgebonden woningen als aan appartementen en dan met name in de huursfeer.

Om nog meer aan te sluiten bij de huidige vraag vanuit de markt, is dus besloten de appartementen te huur aan te bieden. Door de indeling van de appartementen en inpassing van een lift, zijn de appartementen tevens zeer geschikt voor mensen met een zorgvraag. Overigens dient te worden vermeld dat er reeds 1 appartement aanwezig is en dat er dus 3 appartementen worden toegevoegd op de locatie. Deze toevoeging is overigens al opgenomen in

2.2.6 Integrale afweging woningbouw

De gemeente Landerd had in het verleden te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Tegelijkertijd worden bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut terwijl andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege genoemde overprogrammering. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om te komen tot de gewenste herprioritering en programmering is het noodzakelijk om verder in te grijpen in het woningbouwprogramma. Om te komen tot het gestelde doel is er een integrale afweging van lopende bouwplannen gemaakt. Deze bestaat uit de componenten kwaliteit, programmatisch, financieel en juridisch en beleidsmatig.

Om te bepalen of een woningbouwinitiatief in aanmerking kon komen voor de harde plancapaciteit heeft de gemeente Landerd een scoresystematiek opgesteld. Aan initiatieven welke 1-2 punten scoren wordt geen medewerking verleend. Initiatieven met een score van 3-4 punten zijn afweegbaar en zullen nader worden getoetst. Bouwplannen welke 5 of meer punten scoren vinden onvoorwaardelijk doorgang.



Conclusie

Omdat het voorgenomen bouwplan van de heer Jonkergouw o.a. 3 appartementen in de sociale huursfeer betref en de locatie een inbreidingslocatie betreft, is een principemedewerking door de gemeente is afgegeven en is het plan opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Landerd.

2.2.7 Parkeerbeleid Landerd

Op 8 februari 2012 heeft de gemeente Landerd beleidsregels opgesteld m.b.t. parkeren. Kort gezegd komt het erop neer dat het parkeren op eigen perceel gerealiseerd dient te worden aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. Het college kan hiervan gemotiveerd afwijken op basis van een dynamisch parkeeronderzoek dat de initiatiefnemer dient uit te voeren.

Toegepaste systematiek Centrumplan Schaijk

Bij de ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk is er ook voor een andere systematiek dan de parkeernormbenadering gekozen. Die systematiek is verwoord in de nota "Parkeeradvis Centrumplan Schaijk" van januari 2015. Zoals verwoord in de "Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd", mag er bij het vestigen van verschillende nieuwe functies een berekening worden gemaakt op basis van de bezettingsgraad en daarmee mogelijk dubbelgebruik. Deze systematiek wordt aangeduid als de dynamische parkeerbalansbenadering.

Toepassing dynamische parkeerbalans plan "3 Heere"

De functies die in het kader van het plan "3 Heere" worden toegevoegd zijn "wonen" en "restaurant". Voor de uitbreiding van het horecagedeelte zijn voor de functie "restaurant" zijn 10 parkeerplaatsen per 100 m² BVO noodzakelijk. Voor de te bouwen appartementen met een oppervlakte groter dan 80 m² geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per appartement.

De totale parkeerbehoefte kan dan als volgt worden berekend:

horeca-uitbreiding

295,9 m² BVO restaurant geeft 29,6 parkeerplaatsen.

appartementen

Drie appartementen met een norm van 1,8 komt neer op 5,4 parkeerplaatsen.

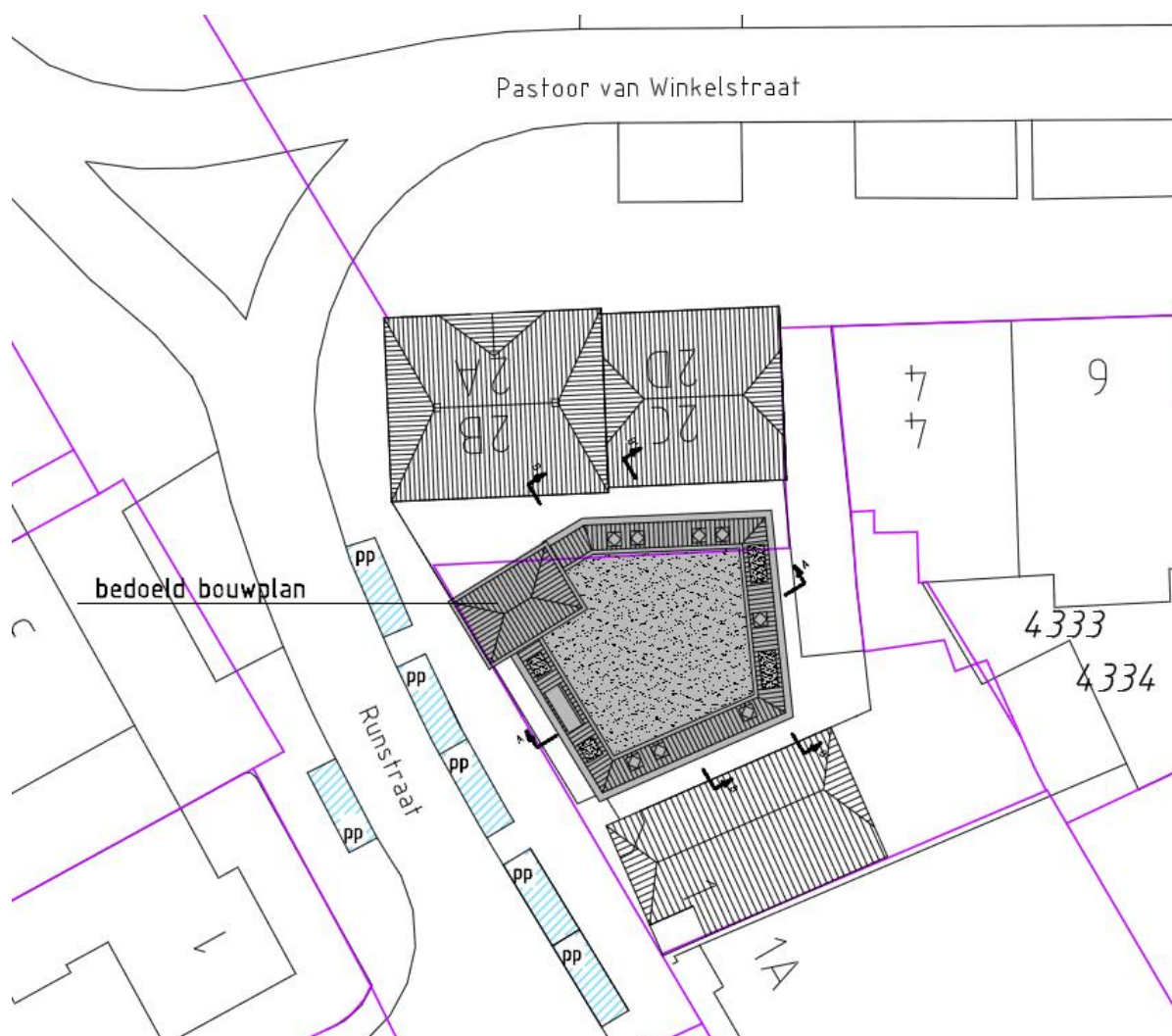
In totaal dienen er dus op basis van de Parkeernormen Landerd 2012 35 parkeerplaatsen te worden toegevoegd.

Met de toepassing van de dynamische parkeerbalans, waarbij de aanwezigheidspercentages op het drukste moment wordt gehanteerd (zaterdagavond: 100% voor de restaurantfunctie en 80% van de woonfunctie) dienen er 34 parkeerplaatsen te worden gecompenseerd. Op basis van de "Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd" zijn er voor onderhavig initiatief dus 34 parkeerplaatsen benodigd. Daarnaast leidt het initiatief ertoe dat de bestaande parkeerplaatsen, gelegen tussen 'De 3 Heere' en EmTé komen te vervallen.



De 11 parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan de winkel en hebben als zodanig ook een openbare functie.

Onderstaande afbeelding geeft de situering van de mogelijke 5 parkeerplaatsen weer. Naast de voorgesteld 5 parkeerplaatsen aan de oostzijde van Runstraat is een mogelijke 6^e parkeerplaats aan de westzijde van de Runstraat ingetekend. Op onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen blauw gearceerd. Hier zouden dus al 6 van de 45 te compenseren parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 23: situering mogelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte

In goed overleg met de gemeente Landerd is overeengekomen dat er van de 45 parkeerplaatsen die dienen te worden gecompenseerd, er 17 parkeerplaatsen worden aangelegd op een achter Runstraat 1 gelegen perceel. De inrichtingsschets van deze locatie is hieronder weergegeven.



Afbeelding 23a: situering mogelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteitsklasse “Wonen”. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen.

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend worden. Na beoordeling door de gemeente Landerd kan worden geconcludeerd dat vrijstelling verleend kan worden. Het formulier ‘Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek’ is als bijlage 1 bijgevoegd.

3.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Horeca-uitbreiding

De uitbreiding van horecabedrijf ‘De 3 Heere’ wordt, gelet op de beoogde functie die ziet op de uitoefening van horeca-activiteiten, niet als een geluidgevoelig en beschermingswaardig object aangemerkt. Vanuit het oogpunt van milieu, kunnen de bedrijfsactiviteiten naar de directe omgeving toe, voor wat betreft geluidoverlast, wel belemmeringen opleveren. Het Activiteitenbesluit reguleert dit en geeft normen waaraan voldaan moet worden.

Het Activiteitenbesluit biedt bescherming tegen lawaai afkomstig van horeca-inrichtingen. Zowel bestaande als nieuwe horeca-inrichtingen moeten zich houden aan de standaard geluidnormen. Wanneer het ten gehore brengen van muziek structureel deel uitmaakt van de bedrijfsvoering en uit de aard van het bedrijf onmisbaar is, verlangt de gemeente een akoestisch onderzoek bij de melding.

Appartementen

De op te richten appartementen leveren naar de omgeving toe geen geluidsbelemmeringen op maar moeten wel aangemerkt worden als geluidsgevoelige gebouwen. In het kader van het onderzoek wordt dan de geluidbelasting binnen het projectgebied bepaald, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer en de activiteiten van de onder de appartementen gevestigde c.q. te vestigen horeca-inrichting.



Akoestisch onderzoek

Om duidelijkheid te krijgen over bovengenoemde geluidsgelateerde zaken is door Peutz een akoestisch onderzoek verricht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan vanuit akoestisch oogpunt voldoet aan de eisen die daaraan op grond van het Activiteitenbesluit, de Wet geluidhinder en in het kader van goede ruimtelijke ordening worden gesteld. Daarbij dient wel de geluidwering van de gevels van de appartementen afgestemd te worden op de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Hierin wordt voorzien, zoals blijkt uit de bouwkundige tekeningen, onder meer door toepassing van gebalanceerde ventilatiesystemen en door het niet toepassen van ventilatiesoorten in alle buitengevels.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek wat als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd.

3.3 Energie

De te realiseren horeca-uitbreiding en de drie nieuw te bouwen appartementen zullen natuurlijk volledig voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is middels de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

3.4 Brandveiligheid

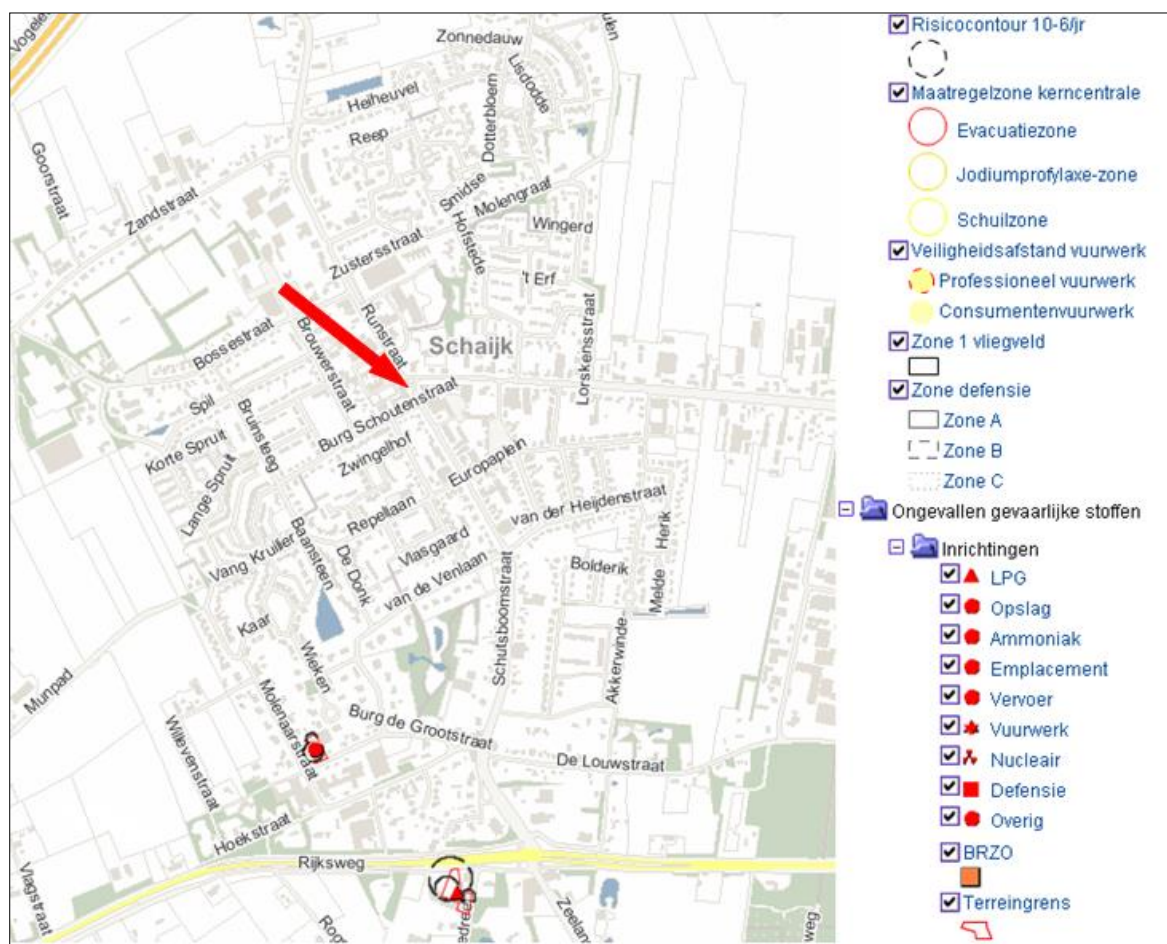
Ook de veiligheidsnormen voornamelijk op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders. De horeca-uitbreiding alsmede de nieuwe appartementen zullen uiteraard aan alle eisen op het gebied van brandveiligheid voldoen. Voor de aangepaste horeca-inrichting zal uiteraard metertijd een nieuwe gebruiksvergunning worden aangevraagd.



3.5 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

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.



Afbeelding 24: uitsnede provinciale risicokaart

Risicovolle inrichtingen

De uitsnede van de provinciale risicokaart laat zien dat er in de directe omgeving van het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 2 geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicovolle (buis)leidingen

Binnen het geïnventariseerde gebied bevinden zich geen risicovolle (buis)leidingen.

Risicovolle water- en spoorwegen

Waterwegen en spoorwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied, evenals K1-, K2-, K3-brandstofleidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het bouwplan geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Voor de planontwikkeling hoeft er dan ook geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

3.6 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overall in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt immers: "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met een ontsluitingsweg.

Conclusie

Een initiatief voor minder dan 1.500 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden. De 3 appartementen die op de planlocatie Pastoor van Winkelstraat 2 worden gerealiseerd dragen niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

3.7 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 gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en Geurverordening 2014. De Geurgebiedsvisie is op 21 maart 2015 gewijzigd vastgesteld. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied 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 zijn 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).

Appartementen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

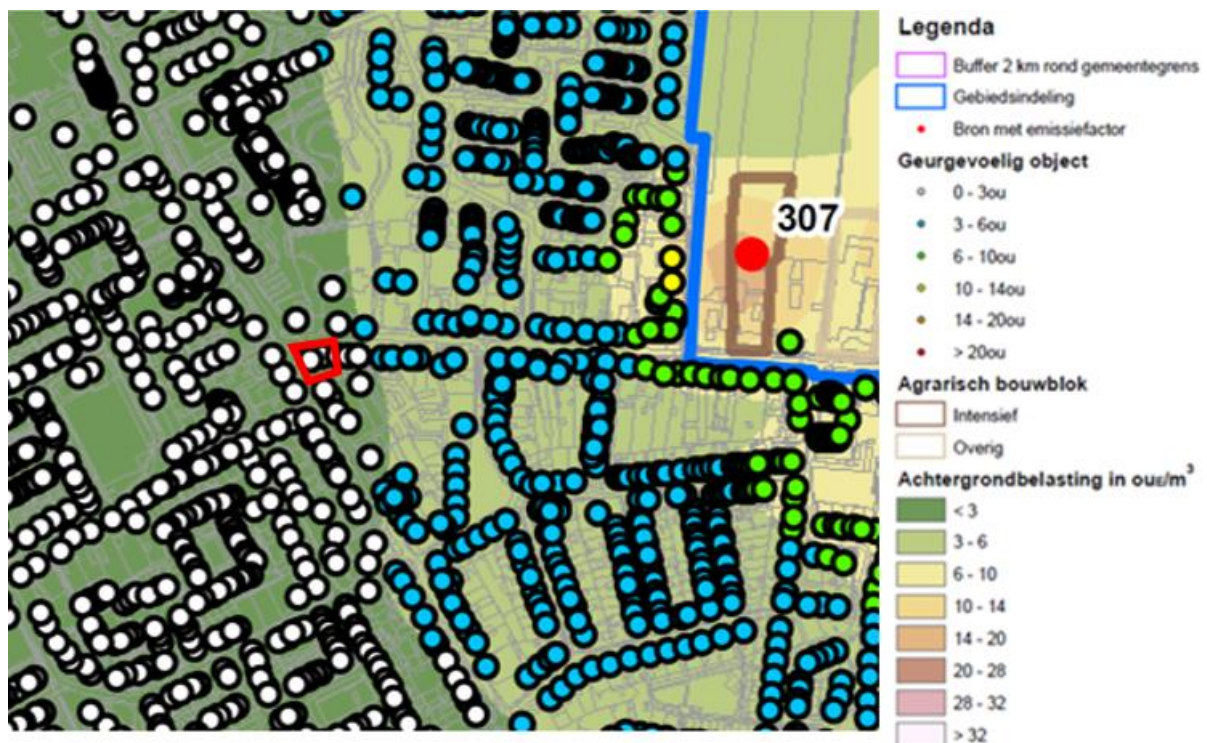
In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven.

Conclusie

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

Goed woon- en leefklimaat

Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie, blijkt dat ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 ouE/m³.



Afbeelding 25: uitsnede geurkaart (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van minder dan 3 ouE/m^3 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.

3.7.1 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 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 in de buurt van een industrieterrein of bedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



3.8 Flora en fauna

3.8.1 Flora- en faunawet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet. Deze bescherming houdt ondermeer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood, strikt zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust-, fourageer-, en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden.

De Flora- en faunawet gaat uit van het “nee, tenzij principe”. Dit betekent dat bepaalde handelingen ten aanzien van planten en dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort.

3.8.2 Natuurbeschermingswet

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Landerd geen beschermde zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen.

Conclusie

Ter plaatse van de ingreep is geen beschermde flora of fauna aanwezig. Gezien de ligging van de planlocatie in het centrum van Schaijk en het feit dat het plangebied momenteel geheel verhard is en het in onderhavig plan om nieuwbouw gaat en er geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden, kan worden geconcludeerd dat het risico op een confrontatie met beschermde dieren of plantensoorten minimaal is. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, kan worden gesteld dat er in het kader van bovengenoemde wetgeving geen Flora- en fauna onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van het bouwplan worden er geen openingen in het dak, net onder het dak of in de muur dichtgemaakt. Eventueel voorkomende vleermuizen en/of vogels zullen dan ook geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Archeologie

Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

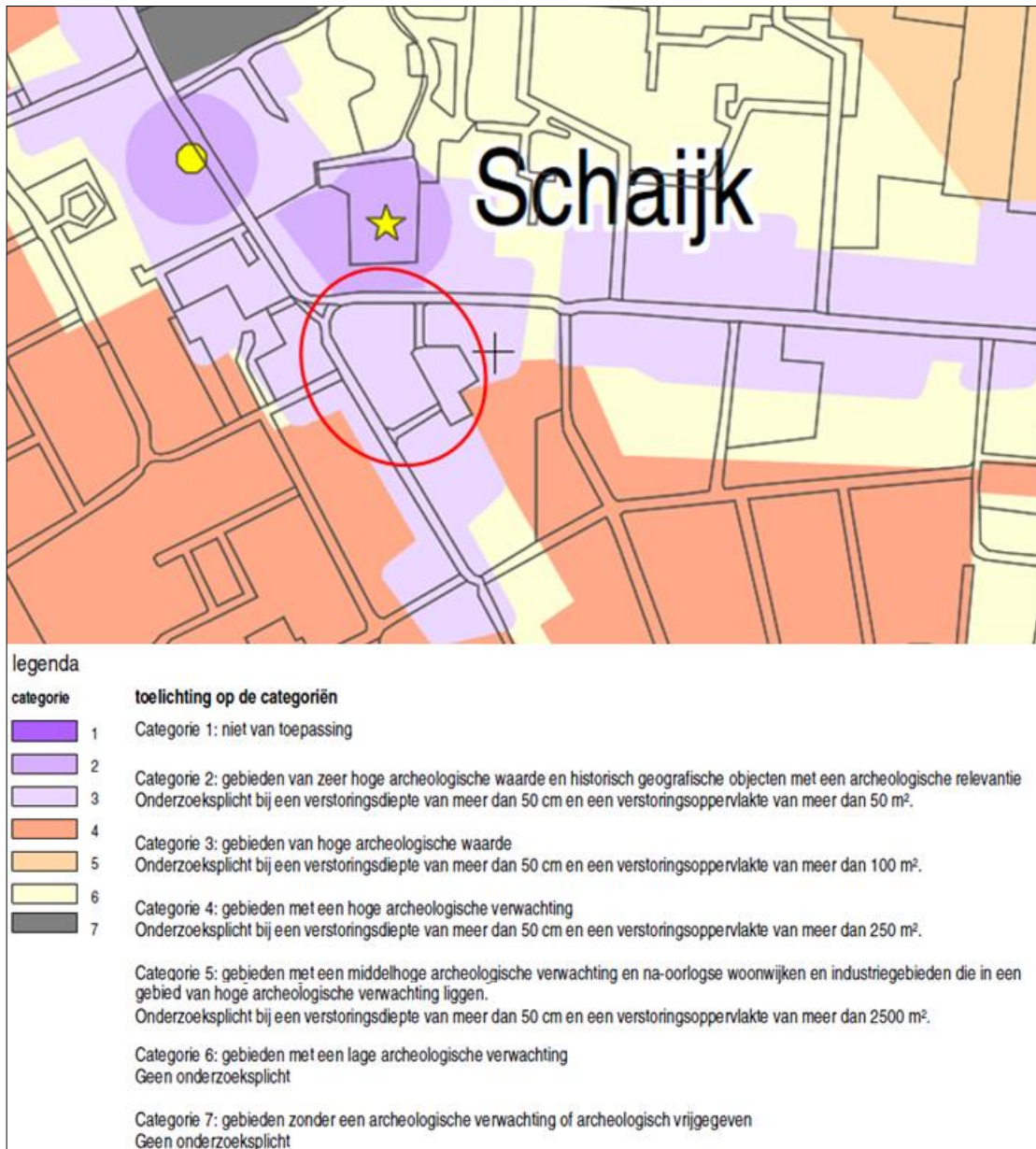
Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.



Nota Archeologie Gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Landerd de Nota Archeologie Gemeente Landerd vastgesteld. In de nota van de gemeente Landerd worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven, die leiden tot bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten.

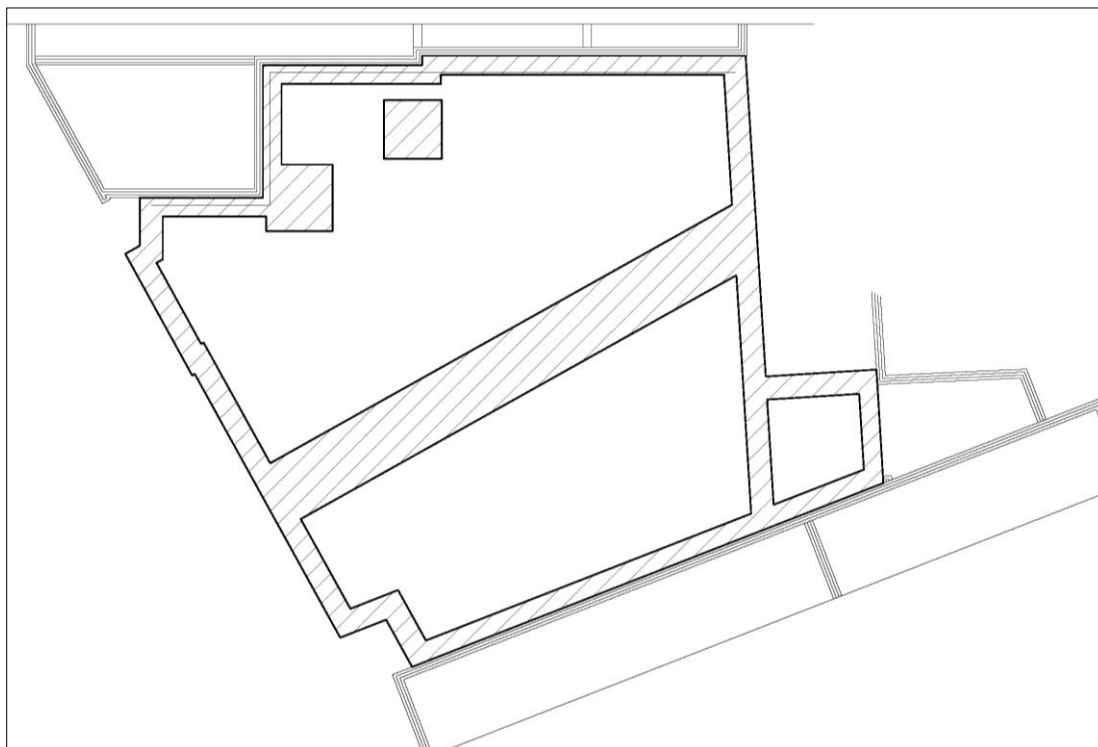


Afbeelding 26: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

De locatie van het bouwplan ligt in categorie 3 “gebieden van hoge archeologische waarde”. Voor planlocaties gelegen binnen categorie 3 geldt onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m². In onderhavig plan wordt het bestaande horecabedrijf met 362,9 m² BVO uitgebreid. Door het toepassen van een strokenfundering zal de verstoring van de ondergrond dieper dan 50 cm beperkt blijven tot circa 93,6 m².

Doordat de strokenfundering ter plaatse van de omtrek van de beoogde uitbreiding een breedte heeft van 500mm en een diepte van 820mm, behoeft er voor het uitvoeren van de fundering een strook van 800mm te worden ontgraven wat resulteert in een verstoringsoppervlakte van 24,5 m² (de omtrek is 30,6 meter bij een breedte van 0,8 meter). Dit geldt echter alleen voor de voor- en achtergevel. Ten behoeve van de linker- en rechterzijgevel dient een strook van 650mm met een diepte van 820mm te worden ontgraven in verband met de aanwezigheid van de bestaande fundering. De lengte van de fundering ter plaatse van de linker- en rechterzijgevel bedraagt 40,2 meter x 0,65 meter en heeft hiermee een oppervlakte van circa 26,1 m². De fundering ter plaatse van de kolommen in het noordelijk deel van de uitbreiding levert een verstoringsoppervlakte van 8,0 m² (2 kolommen van 2,0 x 2,0 meter). De fundering ten behoeve van de rij kolommen in het midden van de uitbreiding levert een verstoring van 35,0 m² (17,5 x 2,0 meter).

Het totale verstoringsoppervlakte bedraagt circa 93,6 m² en blijft hiermee onder de onderzoeksplicht grens van 100 m² voor categorie 3 “gebieden van hoge archeologische waarde”.



Afbeelding 27: funderingsoverzicht beoogde ontwikkeling

3.10 Waterparagraaf

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

3.10.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water.

De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004 en worden hieronder puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Momenteel is er nog sprake van een gemengd stelsel, waarbij het vuilwater en het hemelwater gezamenlijk wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel.

T.b.v. het bouwplan zal een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens aan de Runstraat. Wanneer de gemeente, conform het opgestelde Waterplan, op een later tijdstip overgaat tot het afkoppelen van het hemelwater er gemakkelijk op het dan reeds aangelegde gescheiden stelsel kan worden aangesloten.

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

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

Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het hemelwater af te voeren naar het aanwezige gescheiden gemeentelijk rioolstelsel.

- **Hydrologie**

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het bouwperceel is gelegen in het gebied van de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere



grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Aangezien het plangebied in de huidige situatie geheel is verhard, zal na realisatie van het bouwplan het verhard oppervlak gelijk blijven. Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

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

- **Materiaalgebruik**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen.

Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitloggen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

3.11 Mobiliteit en parkeren

Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar de teksten die in dit kader zijn opgenomen onder paragraaf 1.4, paragraaf 2.2.3 en paragraaf 2.2.7.

3.12 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer W. Jonkergouw ter hand genomen. Bij het doorlopen van een procedure voor een partiële herziening van een bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal hiertoe een planschadeovereenkomst met de gemeente Landerd afsluiten. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim bij de



Uitbreiding horecabedrijf en realisatie 3 huurappartementen
Pastoor van Winkelstraat 2
Schaijk

gemeente wordt ingediend, komt deze voor rekening van de aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.



4 Procedure

Planologische medewerking zal tot stand komen op basis van een partiële bestemmingsplanherziening. Op de voorbereiding van deze procedure is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit als bedoeld in artikel 3.8 WRO gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode van ter inzage legging, kunnen er zienswijzen kenbaar worden ingebracht.



5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging t.b.v. de voorgenomen horeca-uitbreiding en de bouw van 3 appartementen aan de Pastoor van Winkelstraat 2 te Schaijk.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving of omgekeerd. Het initiatief voldoet aan de regels voor nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied en bouwen in “kernen in het landelijk gebied” zoals verwoord in de Verordening Ruimte en Provinciale Structuurvisie. Daarnaast wordt door realisatie op een inbreidingslocatie, voldaan aan het principe van “zorgvuldig ruimtegebruik” en “concentratie van verstedelijking”.

Het plan kan ook als passend worden gezien binnen de door de gemeente Landerd gewenste centrumontwikkeling. Met de doorontwikkeling van de horecafunctie wordt een positieve bijdrage geleverd aan het voorzieningenniveau van de kern Schaijk. Met het toevoegen van drie huurappartementen wordt daarnaast ook nog een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte binnen die kern.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zonder meer past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd.



Colofon

Projectgegevens: Ruimtelijke onderbouwing “Pastoor van Winkelstraat 2, Schaijk”
Horeca-uitbreiding en nieuwbouw van drie appartementen

Projectnummer: 130117
Datum: Augustus 2015

Opdrachtgever: Dhr. W. Jonkergouw
Molenaarstraat 2
5374 GG Schaijk

Opdrachtnemer: FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

