

Bestemmingsplan Schutsboomstraat 60
te Schaijk

Gemeente Maashorst

Ontwerp



**Bestemmingsplan Schutsboomstraat 60
te Schaijk
Gemeente Maashorst
Ontwerp**

Rapportnummer:	P03178
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1991.BPsch2022Schutsong-ON01
Datum:	12 april 2023
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	TSc, TAU
Concept:	maart 2021, november 2021
Ontwerp:	januari 2023, april 2023
Vaststelling:	--
Bron foto kافت:	BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2.PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Landerd 2019	15
3.3.2 Woonvisie 2019 – 2023 “Wonen in Krachtige Kernen”	16
4.OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Toetsingskader	18
4.1.2 Onderzoek	18
4.1.3 Conclusie	19
4.2 Geluid wegverkeer	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.2.2 Onderzoek	20
4.2.3 Conclusie	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.3.1 Toetsingskader	20
4.3.2 Onderzoek	20
4.3.3 Conclusie	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4.1 Toetsingskader	21
4.4.2 Onderzoek	22
4.4.3 Conclusie	23
4.5 Geur agrarisch	24
4.6 Externe veiligheid	24
4.6.1 Toetsingskader	24
4.6.2 Onderzoek	25

4.6.3 Conclusie	26
4.7 Ecologie	26
4.7.1 Toetsingskader	26
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	28
4.8 Bodem	29
4.8.1 Toetsingskader	29
4.8.2 Onderzoek	29
4.8.3 Conclusie	29
4.9 Water	30
4.9.1 Toetsingskader	30
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	35
4.10 Archeologie	36
4.10.1 Toetsingskader	36
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	36
4.11 Cultuurhistorie	36
4.11.1 Toetsingskader	36
4.11.2 Onderzoek	37
4.11.3 Conclusie	38
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
4.13 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	38
4.13.1 Toetsingskader	38
4.13.2 Onderzoek	38
4.13.3 Conclusie	39
5. JURIDISCHE PLANOPZET	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Plansystematiek	40
5.3 Bestemmingen	42
6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Stikstofonderzoek	
Bijlage 6: Omgevingsdialog	
Bijlage 7: Ruimte Venpad en draaicirkels brandweer	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de achterzijde van het perceel Schutsboomstraat 60, drie grondgebonden woningen te realiseren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Schaijk. In dit vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Detailhandel'. Op de locatie waar de woningen gewenst zijn ontbreekt een bouwvlak. Daarnaast is het gebruik van de locatie ten behoeve van meerdere woningen niet toegestaan. Het gewenste initiatief past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Landerd heeft principemedewerking verleend aan het plan. Onderhavig bestemmingsplan vormt de nieuwe kaders voor het plangebied en maakt de bouw van de woningen mogelijk.

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Schaijk (gemeente Landerd). Schaijk is gelegen in het noordoosten van Noord-Brabant tussen de A59, N324 en N277. Schaijk telt ruim 7.000 inwoners en is daarmee de grootste kern van de gemeente Landerd. Het dorp is (globaal) gelegen tussen Oss en Grave en is te bereiken via de A50.

De planlocatie is gelegen aan het Venpad dat een voor autoverkeer doodlopend zijstraatje is aan de westzijde van de Schutsboomstraat. Ter plaatse zijn drie vrijstaande woningen gelegen. Middels een voetgangerspaadje kan het westelijk gelegen wandelgebied 'het Moesbos' bereikt worden. Het plangebied ligt aan de achterzijde van de woningen aan de Schutsboomstraat 60 en 62. Kadastraal staat het plangebied bekend als Schaijk, sectie C nrs. 4961 (ged.). De Schutsboomstraat is een ontsluitingsweg van Schaijk en loopt richting het centrum. Aan de weg zijn bevinden zich overwegend woningen en een aantal licht-bedrijfsmatige functies.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kom Schaijk

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) vigerend. Ter plaatsen zijn de enkelbestemmingen 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Detailhandel' opgenomen.

Bestemming 'Wonen – Vrijstaand'

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m² ;
- c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

De bestemming ziet op de achtertuin van de woning aan de Schutsboomstraat 60. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen en het oprichten van hoofdgebouwen, zoals (nieuwe) woningen, is ter plaatse dan ook niet toegestaan.

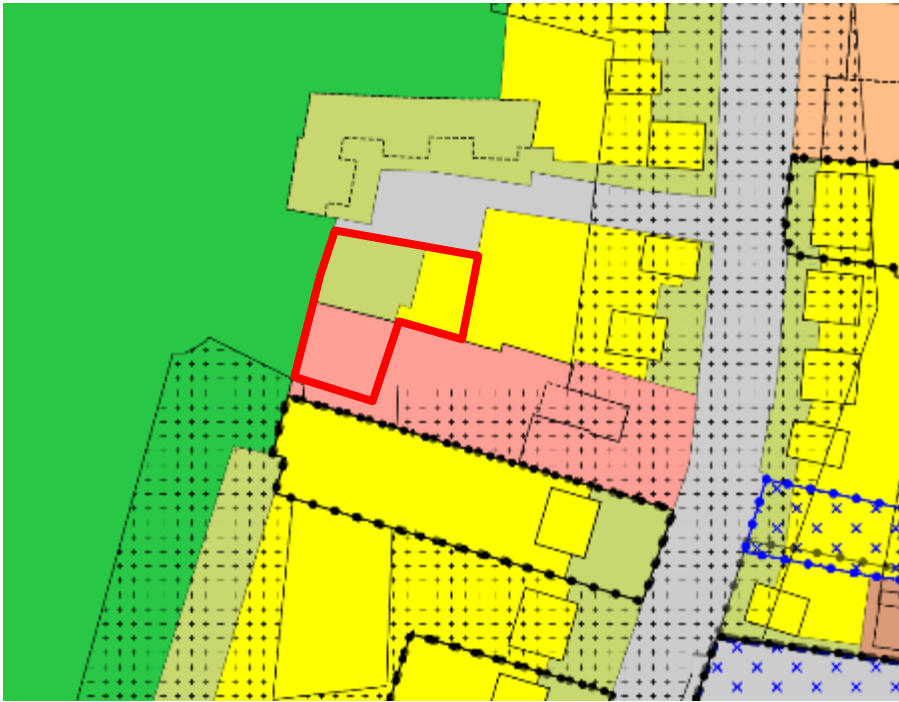
Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', 'Wonen - Vrijstaand', 'Wonen - Woongebouwen' dan wel 'Wonen - Woonwagendstandplaats' bestemde gronden;

- b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
- c. ongeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Het toevoegen van woningen is ter plaatse dan ook niet toegestaan.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Schaijk' met ligging plangebied

Bestemming 'Detailhandel'

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en perifere detailhandel, en met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (verkoopruimten) uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- b. ongeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Dit gedeelte van het beoogde plangebied ligt in het verlengde van het perceel aan de Schutsboomstraat 62. Het perceel van Schutsboomstraat 62 is nog bestemd voor detailhandel. Feitelijk betreft het echter een onbebouwd terrein dat ook kadastraal van de genoemde huisnummers is afgescheiden. In ieder geval is het gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan.

Op het zuidoostelijk gedeelte van de bestemming 'Detailhandel' is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondwerken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m² of meer en dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld.

Het betreffende stukje grond heeft een oppervlakte van circa 25 m². Deze dubbelbestemming heeft dan ook geen consequenties voor de uitvoering van het planvoornemen. Verder zijn binnen het beoogde plangebied geen andere dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan de achterzijde van het perceel Schutsboomstraat 60 te Schaijk. Op dit moment fungeert de locatie als tuin en weide van perceel Schutsboomstraat 60. Zoals te zien op onderstaande foto's is de locatie op dit moment onbebouwd (er staat enkel een schuurtje op het plangebied). Aan de noordzijde van het plangebied is het perceel afgeschermd van het Venpad middels een hoge haag.



Figuur 2.1: Huidig plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Bebouwing

Initiatiefnemer is voornemens om binnen het beoogde plangebied drie grondgebonden woningen te bouwen inclusief de benodigde parkeervoorzieningen. Qua bouwstijl wenst men aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde woningen aan het Venpad. De huidige woningen aan het Venpad, nummer 2, 4 en 6 zijn karakteristieke, landelijke vrijstaande witgekleurde woningen met een afgewerkte houten groene gevel en een rieten kap. Het betreft hier eengezinswoningen uit 2015. Om deze landelijke uitstraling van het Venpad in aansluiting met het Moesbos te behouden worden seniorenwoningen ontwikkeld waarvan het leefgedeelte gelijkvloers is. Als maximale goothoogte wordt 3,5 meter aangehouden voor de woningen en als maximale bouwhoogte 6 meter. In figuur 2.3 is het plan afgebeeld.



Figuur 2.2: Entree vanuit Schutsboomstraat naar ontwikkeling aan Venpad. Bestaande woning aan linkerzijde is Schutsboomstraat 58.

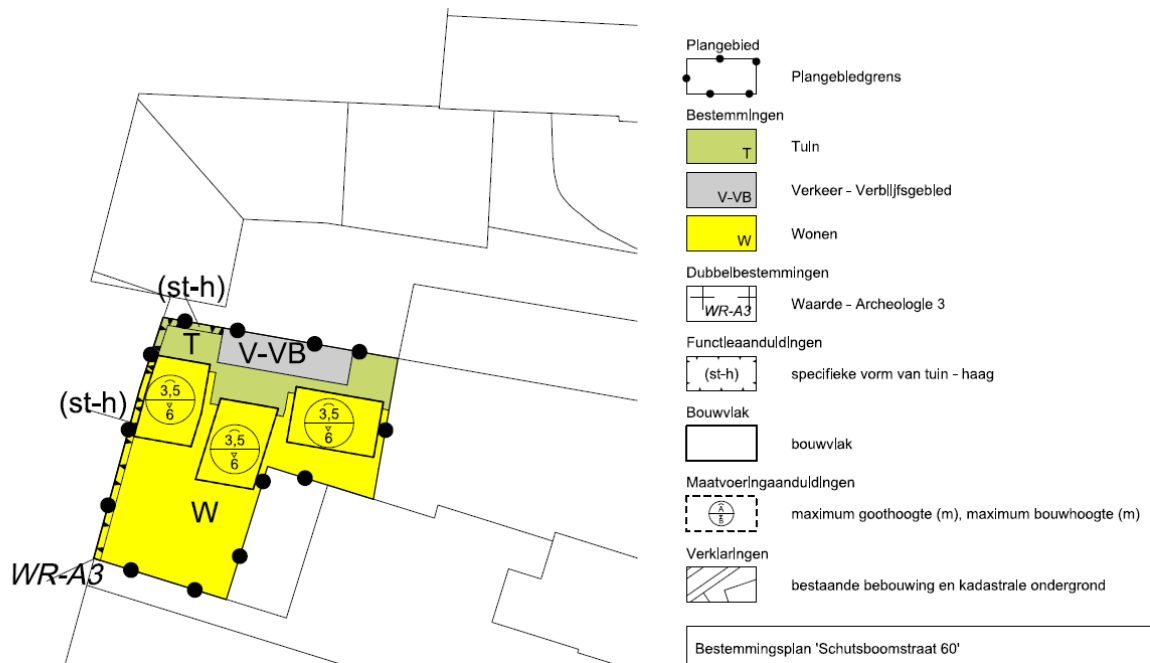
Hofje en Moesbos

Met onderhavige ontwikkeling wordt een passende afronding gecreëerd van het 'hofje'. De gevels van de drie grondgebonden seniorenwoningen worden richting het hofje gericht waardoor een afgerond en volwaardig woonhofje ontstaat. Met de ontwikkeling wordt de doorgang naar het Moesbos beter begeleid, waardoor het niet langer een verstopt paadje is. De heg in het westen van het plangebied blijft behouden en is tevens geborgd in de regels. Hierdoor blijft de groene overgang van het perceel naar het Moesbos behouden en kan geen houten schutting of andere ongewenste erfafscheiding gerealiseerd worden.

In het kader van het planvoornemen wordt het hofje bij het Venpad verruimd zodat voldoende keer en parkeermogelijkheden zijn voor bewoners en hulpdiensten. Ieder erf wordt ruim opgezet zodat de woningen ruime toegang krijgen tot de voordeur en er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein kan worden voorzien. De initiatiefnemers en huidige eigenaren van het perceel aan de Schutsboomstraat 60 behouden met onderhavig planvoornemen voldoende vrije ruimte om hun bijgebouw te bereiken. Hiervoor wordt in het planvoornemen een strook van 2,5 meter gereserveerd. Daarnaast wenst men de bestaande sloot aan de westzijde te gebruiken voor de waterhuishouding en om verdroging van het Moesbos tegen te gaan.

Met onderhavig planvoornemen wordt een hoogwaardige kwalitatieve invulling gegeven aan een afronding van het Venpad, waarbij het plangebied precies passend wordt gemaakt voor de realisatie

van de drie grondgebonden seniorenwoningen én er voldoende vrije ruimte gecreëerd wordt in de openbare ruimte. Met het planvoornemen zijn derhalve geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten te verwachten voor de omgeving.



Figuur 2.3: Drie grondgebonden seniorenwoningen Venpad

Parkeren

Bij iedere woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aangezien de bouwvlakken van de drie woningen op minimaal 5 meter van de voorste perceelsgrens zijn gelegd, is er ruimte om bij iedere woning 2 parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van 2,5 meter bij 5 meter. Doordat het hofje een breedte heeft van minimaal 6 meter ontstaan er ook geen knelpunten met betrekking tot het in-/uitdraaien van de parkeerplaatsen. Ook de bestaande parkeerplaatsen aan het hofje blijven bereikbaar. In figuur 2.4 hieronder is een schets weergegeven van de ligging van de parkeerplaatsen.



Figuur 2.4: Schets met ligging parkeerplaatsen

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in

plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is verankerd in artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende geval worden maximaal drie woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien deze beperkte toename niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om

beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

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

Doorwerking plangebied

Ingevolge de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, vastgesteld op 25 oktober 2019, is de planlocatie aangewezen als 'landelijke kern'. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen, waaronder wonen, toegestaan. In de verordening worden geen regels benoemd die voor belemmeringen zorgen voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd 2019

Structuurvisie Landerd 2019

Op 23 februari 2019 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2019 vastgesteld. In deze structuurvisie is een 'beleidsmatrix' opgenomen, waarin het beleid is beschreven per functie op een bepaalde locatie in de gemeente. Een onderdeel van deze beleidsmatrix is een deelgebiedenkaart. Op deze kaart is te zien dat het plangebied deels is gelegen in het deelgebied 'gemengd lint' en deels in het deelgebied 'woonbuurt'. Wanneer naar de beleidsmatrix wordt gekeken is te zien dat de functie 'wonen' in principe past binnen beide deelgebieden. Het volgende wordt beschreven over beide deelgebieden

Gemengd lint:

Het beleid in de gemengde linten is erop gericht om de karakteristieke menging van functies te handhaven. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien is er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Kenmerkende voorbeelden zijn bijvoorbeeld een transportbedrijf of een bouwbedrijf. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Er is sprake van grondgebonden woningen;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".

Woonbuurten:

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

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

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

Doorwerking plangebied

Met de toevoeging van seniorenwoningen op de onderhavige locatie wordt voldaan aan de in de Structuurvisie genoemde uitgangspunten. Er is sprake van een inbreiding in de kern van Schaijk, bin-

nen bestaand stedelijk gebied. De omgeving kan gezien worden als een bestaand woongebied. Inbreiding op een braakliggend terrein met woningen is hier passend. Daarnaast worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd wat een meerwaarde is voor de kern Schaijk. De locatie krijgt op deze manier een duurzame nieuwe invulling. Daarnaast is rekening gehouden met privacy en woongenot. Een deel van het perceel wordt omgezet naar openbaar gebied, wat de ruimte op het Venpad en de afstand tot de overige woningen ten goede komt. Ook wordt aan de westzijde en ten noorden van de parkeerplaatsen van de meest westelijke woning een haag gerealiseerd. Hierdoor worden deze parkeerplaatsen afgeschermd en ontstaat een groene overgang naar de omgeving.

3.3.2 Woonvisie 2019 – 2023 “Wonen in Krachtige Kernen”

Op 4 april 2019 Uit de woonvisie volgt dat de gemeente Landerd te maken heeft met een sterke vergrijzing. Steeds meer mensen willen en moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen.

Er is in gemeente Landerd een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, duurzaam is en gelijkvloers ('nultreden') is. Dat is voor veel senioren een woonwens. Ook zijn er weinig levensloopbestendige woonvormen voor groepen of voor paren. Ook voor de reeds geplande nieuwbouw geldt: het accent ligt nog teveel op bouwen voor gezinnen (half vrijstaande eengezinswoningen) en te veel op traditionele producten.

De belangrijkste opgaven rondom dit thema zijn:

1. Realiseren van middelgrote en kleine woningen (sociale en particuliere huur en koop) die geschikt zijn voor senioren (gelijkvloers en (thuis)zorg leveren is mogelijk) bij voorkeur grondgeboden en nabij voorzieningen.
2. Realiseren van levensloopbestendige woonvormen voor groepen en paren met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting.
Initiatieven van 'onderop' stimuleren om te komen tot nieuwe vormen van wonen met bescherming.

Meer concreet wordt beoogd woningen voor vitale senioren te realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/dorpscentra.

In de woonvisie wordt de plancapaciteit beschreven. Voor de periode 2018 t/m 2027 zijn er plannen voor 467 woningen, waarvan:

- Harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk): 304 woningen
- Zachte plannen: 163 woningen.

Van de harde plannen was een aanzienlijk deel per 1-1-2018 in aanbouw (95 woningen). Het bouwtempo van de afgelopen jaren wordt hiermee de komende tijd voortgezet.

Doorwerking plangebied

Met de toevoeging van drie grondgebonden seniorenwoningen op de onderhavige locatie wordt voldaan aan de in de Woonvisie genoemde uitgangspunten. Voor Schaijk ontstaat een woningbouwbehoefte (prognose) van circa 250 woningen. Op dit moment is er een plancapaciteit van 226 woningen

(inclusief de 3 woningen in dit plan). Wanneer de woningbouwbehoefte wordt afgezet tegen de plan-capaciteit (hard en zacht) is er dus ruimte voor dit plan. Er wordt invulling gegeven aan een concrete vraag naar woningbouw voor senioren. Daarnaast is sprake van duurzaam ruimtegebruik met de vernieuwde invulling van deze tuin / braakliggend terrein in de bebouwde kom van Schaijk.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

Een toevoeging of wijziging van functies kan effecten hebben op de verkeersaantrekkende werking van een locatie en hiermee ook de verkeersdruk. Aangetoond moet worden wat de effecten van het initiatief zijn op de verkeerssituatie in de omgeving. De verkeersgeneratie van een bepaalde functie kan achterhaald worden met behulp van de CROW-tool. Deze CROW-tool gaat uit van kencijfers uit de CROW-publicatie 381.

Parkeren

Voor iedere functie die gerealiseerd wordt op een locatie moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In dit geval worden woningen gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie voornamelijk als bedrijf gebruikt wordt. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeereis van de toekomstige woningen achterhaald worden. De geldende parkeernormen voor dit initiatief zijn opgenomen in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De toekomstige drie woningen zullen voor circa 26 mvt/etmaal aan verkeersgeneratie zorgen conform de kengetallen van het CROW (8,6 mvt/etmaal/woning). De Schutsboomstraat kan dit minimale extra verkeer gemakkelijk verwerken. Deze weg ontsluit immers al de meeste woonwijken van Schaijk en is ruim opgezet. Het Venpad is een doodlopende straat en kan meer gezien worden als een inrit dan een openbare weg. Het verkeer van de drie extra woningen zal niet voor verkeersproblemen zorgen op dit pad.

Parkeren

Conform de regels uit het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd (27-06-2019)' moeten er voor drie (reguliere) vrijstaande woningen 2,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Deze parkeernorm is samengesteld uit de norm voor bezoekers (0,3 pp) en voor bewoners (2,0 pp). De parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden waar ruim voldoende ruimte is. Er is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan zodat wordt geborgd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast zal de feitelijke parkeerbehoefte naar verwachting lager zelfs liggen, aangezien er in dit geval seniorenwoningen gerealiseerd worden en bij de norm van 2,3 pp/woning wordt uitgegaan van een "reguliere" vrijstaande woning.

Ruimte Venpad en brandweer

De Brandweer Brabant-Noord heeft op 7 april 2022 een advies gegeven in het kader van veiligheid. Naast aspecten vanuit externe veiligheid werd ook het navolgende beschreven in het kader van het hofje van het Venpad:

Aan het einde van het Venpad is een hofje. Het is onduidelijk of een brandweervoertuig hier kan draaien. Als de brandweer hier niet kan draaien is er sprake van een doodlopend eind van meer dan 40 meter. Dit is onwenselijk. Om deze reden adviseert de veiligheidsregio om het hofje geschikt te maken voor de brandweer zodat ze daar kunnen draaien.

Naar aanleiding van deze reactie is inzichtelijk gemaakt op welke manier de brandweer kan draaien in het hofje. In bijlage 7 van deze toelichting zijn afbeeldingen weergegeven waarop dit is weergegeven. Geconcludeerd wordt dat er voor de brandweer en andere hulpverleners voldoende ruimte is om te draaien. Daarnaast kan worden toegevoegd dat het Venpad met deze ontwikkeling juist een ruimere opzet krijgt. Een deel van het perceel wordt namelijk als openbaar gebied ingericht.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd, heeft geen geluidbeleid opgesteld voor wegverkeerslawaai.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

In de directe omgeving van het plan zijn meerdere wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

Het toetsingskader voor het akoestisch onderzoek is in onderstaande tabel samengevat. Uitgangspunt voor het toetsingskader is de realisatie van nieuwbouwwoningen binnen de bebouwde kom van Schaijk.

Geluidsbron	Zonebreedte (m)	Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (dB)	Maximaal te ontheffen geluidsbelasting (dB)
Venpad	-	48	-
Schutsboomstraat	-	48	-
De Korte Louwstraat	-	48	-
Hoekstraat	-	48	-

4.2.2 Onderzoek

Er is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van een drietal nieuwbouwwoningen aan het Venpad te Schaijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Venpad, Schutsboomstraat, Hoekstraat en De Korte Louwstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor de relevante zijden van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2.

4.2.3 Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning bedraagt ten hoogste 40 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM tool. Hierbij zijn de gegevens uit paragraaf 4.1 gebruikt. Hierna is het resultaat weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen noemenswaardig effect heeft op de luchtkwaliteit en dus onder de regeling NIBM valt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Daarnaast moet gekeken worden naar de achtergrondwaarden omtrent luchtkwaliteit. Hierbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool en is gekeken naar de achtergrond-/toetswaarden van fijnstof en stikstof. Hieronder zijn de waarden weergegeven bij de dichtstbijzijnde meetpunten. Geconcludeerd wordt dat alle waarden ruim onder de norm liggen.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsda- gen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
16016466	19.6	18.0	6.3	11.1	2020
16018166	19.8	18.0	6.3	11.1	2020
16022434	20.3	18.1	6.4	11.1	2020
16023361	20.6	18.2	6.4	11.1	2020
Norm	40	40	35	25	

Er is in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen. '4

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

De beoogde woningen betreffen gevoelige objecten in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van hoofdzakelijk woon-, detailhandel, gemengde- en maatschappelijke functies. Daarnaast is het plangebied direct gelegen aan de Schutsboomstraat, de belangrijkste ontsluitingsweg van Schaijk op de N324. Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd. Concreet betekent dit dat de normafstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 kan worden verlaagd van 10 meter naar 0 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 kan worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 kan worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter en de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Goed woon- en leefklimaat

Aan de oostzijde van het plangebied is aan de Schutsboomstraat 62 een detailhandelbestemming van het voormalige tuincentrum van De Louw aanwezig. Ten oosten van het plangebied is aan de Hofse Hoeve 1 Dierenkliniek Schaijk gevestigd. Ten noordoosten van het plangebied zijn aan de Schutsboomstraat 55 en 57 respectievelijk D'n Boeij B.V. en restaurant 't Landerdke gevestigd. Genoemde bedrijven leveren geen enkele beperking ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat.

De beoogde woningen betreffen gevoelige objecten in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven. Aan de oostzijde van het plangebied heeft het perceel Schutsboomstraat 62 de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan uit verschillende categorieën. Op het perceel Schutsboomstraat 62 bevinden zich de restanten van het voormalige tuincentrum De Louw. Een tuincentrum wordt in de VNG-brochure gerekend tot een categorie 2 bedrijf. Echter is het tuincentrum niet meer als zodanig in bedrijf. Wel zijn er verschillende soorten detailhandel toegestaan. Het bestemmingsplan vermeldt geen milieucategorieën, maar uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt af te leiden dat bijna alle detailhandel een milieucategorie 1 heeft behalve bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten en postorderbedrijven. De grootste richtafstand voor categorie 1 bedrijven bedraagt 0 meter (gemengd gebied). Hiertoe levert deze bestemming geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Planologisch gezien is een detailhandelfunctie uit categorie 2 nog toegestaan. Het gaat hierbij om grootschalige detailhandel die hier theoretisch (volgens het bestemmingsplan) zich nog zou kunnen vestigen. In de praktijk leent de locatie zich hier echter niet meer toe. Medio 2018 is grofweg de helft van de detailhandelsbestemming herbestemd tot wonen. De nog resterende bouw- en gebruiksruimte leent zich niet voor detailhandel uit milieucategorie 2, zoals een bouwmarkt of tuincentrum. Daarnaast zullen bij de vestiging van een functie uit milieucategorie 2 ook andere woningen in de omgeving gehinderd worden die binnen 10 meter van de locatie liggen. Om deze reden kan gezegd worden dat het vestigen van een functie op de locatie die eventueel hinder kan veroorzaken op de toekomstige woningen niet reëel mogelijk is. Zowel in de huidige feitelijke situatie als een eventuele toekomstige situatie met andere bedrijfsvoering aan de Schutsboomstraat 62 zal dus sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ten oosten van het plangebied heeft het perceel Hofse Hoeve 1 de bestemming 'Maatschappelijk'. De percelen Schutsboomstraat 53, 55 en 57 zijn bestemd als 'Gemengd'. Deze bestemming laat beperkt bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toe. De grootste richtafstand voor categorie 2 bedrijven bedraagt 10 meter (gemengd gebied). De kortste afstand tussen het plangebied en genoemde percelen bedraagt circa 70 meter en blijft hiermee onder de richtafstand. Daarnaast liggen de bestaande burgerwoningen aan de Schutsboomstraat dicht bij de genoemde percelen met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' dan de beoogde woningen. Mochten er dan al bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding dan zal dit komen door de bestaande burgerwoning aan de Schutsboomstraat.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Dit onderdeel is dan ook niet van belang voor de realisatie van de woningen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Middels navolgend 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.

Risicovolle inrichtingen

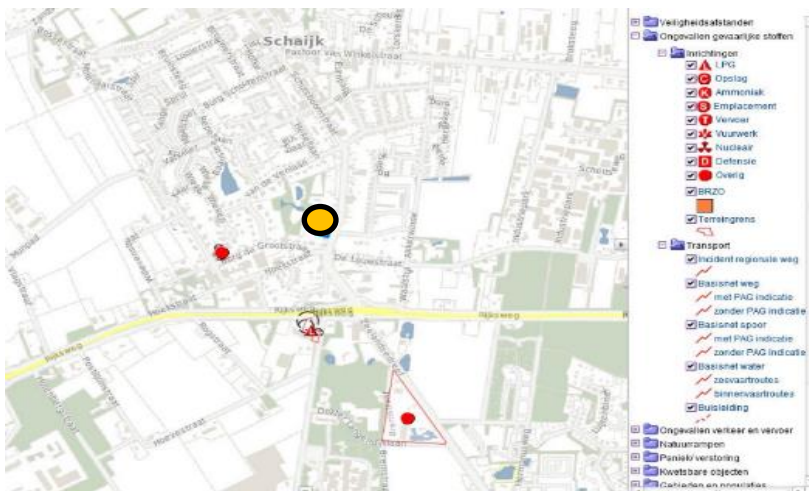
In de omgeving van het plangebied zijn drie risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft Gashandel Van Schaijk aan de Burgemeester De Grootstraat 22, Auto Maas Tankstation B.V. aan de Udensedreef 2 en Zwanenberg IJzer groep aan de Zeelandsedreef 2. Echter liggen alle inrichtingen op een dusdanig grote afstand dat ze geen invloed hebben op het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgedebied van circa 325 meter levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor het plangebied. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïncventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

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



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (oranje stip)

Brandweer

De Brandweer Brabant-Noord heeft op 7 april 2022 een advies gegeven in het kader van veiligheid. Ten aanzien van externe veiligheid is het volgende beschreven: “*De veiligheidsregio onderschrijft de paragraaf en ziet geen reden tot een nader advies in het kader van externe veiligheid.*”

Naast aspecten vanuit externe veiligheid werd ook het een en ander beschreven in het kader van de omvang van het hofje en het draaien van een brandweerwagen. Hierover is in paragraaf 4.1 en bijlage 7 het e.e.a. toegelicht.

4.6.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘externe veiligheid’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming 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.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming 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*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 16,2 km	Nee	-	Geen externe versturende factoren
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 415 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen	
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend op opgaand groen binnen park 'Moesbos' dient te worden vermeden	Licht heeft een versturende werking op foerageer- en vliegroutroutefuncties van vleermuizen
	Vliegroutroutes				
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel	
Reptielen	Nee	Nee	-	-	
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad	
Vissen	Nee	Nee	-	-	
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-	
Vaatplanten	Nee	Nee	-	-	

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen binnen park 'Moesbos' te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als binnen de toekomstige situatie;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofonderzoek

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Vanaf juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de sloop-, bouwen aanlegfase van een ruimtelijk initiatief. Uit het wetsvoorstel volgt dat een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk is. Een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is wel noodzakelijk. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel 'flora en fauna' zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien matig humeus. De ondergrond is matig gleyhoudend. Ter plaatse van boring 09 is een stookplek aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium. Deze metaalverontreinigingen zijn waarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.8.3 Conclusie

Het onderdeel bodem zorgt niet voor belemmeringen. Een nader onderzoek is niet nodig.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharderen van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot.

Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;

2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Keur

De keur is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is weten regelgeving uit de keur van toepassing.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Voor plannen groter dan 10.000 m² geldt Beleidsregel 13 'Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak'. Op basis van deze beleidsregel zijn plannen met een omvang van meer dan 10.000 m² vergunningsplichtig en dient een waterhuishoudkundigplan te worden opgesteld conform de onderwerpen zoals genoemd in paragraaf 4.6 van de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Gemeente

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitworp van riolering (o.a. afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte en het monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de Stedelijke Wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de gemeente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering. Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het waterbeleid van de gemeente Maashorst is vastgelegd in het Programma Omgevingswet Water & Riolering, planperiode 2022-2024 (POW&R). Het POW&R is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoets-proces in meer of mindere mate van belang. Het watertoets-proces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

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

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Een (her)ontwikkeling kan tot een toename van (afvoerend)verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt vooralsnog het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. Hydrologisch neutraal betekent dat het plan geen wijziging geeft in de hoeveelheid afvoer van hemelwater. Er is dan netto geen verandering in het op de riolering aangesloten verhard oppervlak.

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing. De gemeente Maashorst houdt dezelfde rekenregel aan.

Benodigde retentiecapaciteit (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

In het beleid van het waterschap is een ondergrens opgenomen van 500 m² voor een directe lozing op oppervlaktewater. Onder deze grens geldt geen verplichte hemelwaterberging. Op dit punt verschilt

het hemelwaterbeleid van oud-gemeente Uden met dat van oud-gemeente Landerd. Voormalig grondgebied Landerd hanteert een ondergrens van 500 m² toename verhard oppervlak (overeenkomstig het beleid van Waterschap Aa en Maas). Voormalig grondgebied Uden hanteert geen ondergrens.

Als bij een (her)ontwikkeling al wordt voldaan aan de eisen van hydrologisch neutraal wordt gevraagd om, vanuit de maatschappelijke opgave, bij te dragen aan het bereiken van een verbeterde hydrologische situatie. Bij het inpassen van hemelwateraspecten in de ruimtelijke ontwikkeling, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de waterproblematiek niet mag worden afgewenteld op de omgeving. In geval van een nieuwe ontwikkeling of bij de bouw van nieuwe woningen dient het hemelwater zoveel als mogelijk binnen de (nieuw)bouwlocatie te worden verwerkt. Als dat niet kan, treedt de gemeentelijke zorgplicht hemelwater in werking. De gemeente zal dan besluiten hoe het overtollig hemelwater ingezameld wordt. De wettelijke voorkeursvolgorde daarbij is:

- Hergebruik;
- Vasthouden;
- Bergen;
- Afvoeren.

Bij een particuliere ontwikkeling moet de waterberging op eigen perceel worden gerealiseerd. Bij een publiek-private ontwikkeling geldt daarvoor de plangrens (dus inclusief openbaar gebied). Dit biedt ruimere mogelijkheden. Waar mogelijk worden kansen benut om hemelwaterberging te combineren. In het geval een hemelwaterbergingsopgave van toepassing is, wordt in overleg met het waterschap en de ontwikkelende partij bekeken of er kansen zijn om gelijktijdig de waterkwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te verhogen. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Voor de lozing op oppervlaktewater zijn zaken vastgelegd in de Brabant Keur van het waterschap.

Voor aanvullende regels aan de compenserende berging- en infiltratievoorzieningen verwijst het POW&R naar de omschrijving in de keur: hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, de belangrijkste regels zijn:

- De onderkant van de voorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De infiltratiecapaciteit van de bodem dient voldoende te zijn om de voorziening tijdig te legen, om zo beschikbaar te zijn voor nieuwe berging;
- De voorziening dient blijvend te functioneren, met name de infiltratiecapaciteit. Daarom dient de bergingsvoorziening reinigbaar en inspecteerbaar zijn.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren.

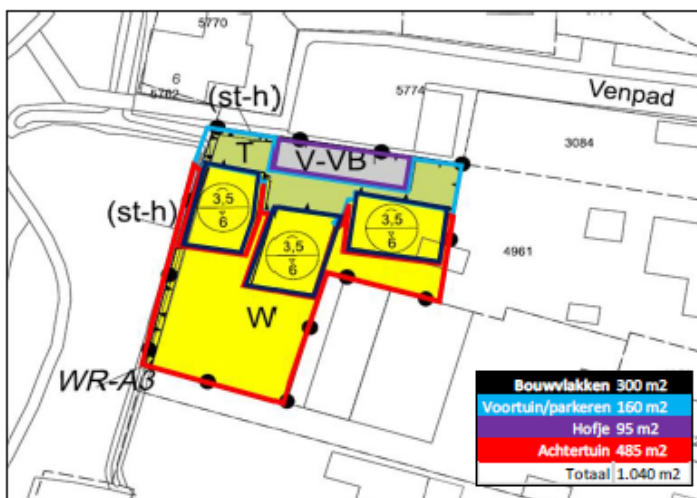
4.9.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

De planlocatie is gelegen aan de Schutsboomstraat 60, circa 650 meter ten zuiden van de kern van Schaijk en is kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4961. De planlocatie betreft een braakliggend terrein dat grenst aan het Venpad.

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 woningen met bijbehorende siertuinen en de vergroting van het 'hofje'. In onderstaand overzicht is het verhard oppervlak weergegeven. Het huidig verhard oppervlak is bij benadering bepaald aan de hand van de Opentopokaart van de Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK), de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en luchtfoto's. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan de bestemmingsplan tekening. In het kader van de watertoets wordt 50% van de achtertuinen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding.

Huidige situatie	Oppervlak (m ²)	Toekomstige situatie	Oppervlak (m ²)
Totaal planlocatie	1040	Totaal planlocatie	1.040
Onverharde delen: (zand/grasland)	920	Onverharde delen: Achtertuinen 50%	242
Verhardingen:		Verhardingen:	
Oppervlakteverharding	100	Parkeerplaatsen/voortuin	160
Schuurtje	20	Openbaar terrein 'hofje'	95
		Bouwlakken woningen	300
		Achtertuinen 50%	243
Totaal verhard	120		798
Toename verharding			678



Omdat met de inrichting van de percelen de grens van 500 m² wordt overschreden is, conform de eisen van het waterschap, compenserende berging noodzakelijk. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 678 m². Conform het beleid van waterschap Aa en Maas en de gemeente Maashorst is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van ca. 41 m³.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;

- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke toename in het verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van een toename van 678 m² (inschatting).
- Wateropgave 41 m³.
- GHG 11,5 m +NAP (1,4 m -mv).
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 72 uur;
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die nodig is om de wateropgave te kunnen bergen, is in plaats van infiltratiekratten een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen in een grind- of menggranulaatkoffer onder de bestratingen aan de voorzijde van de woningen. Op basis van de verbeelding in figuur 8 is aan de voorzijde uitgegaan van een verhard oppervlak van ca. 255 m² (hofje en parkeerplaatsen). Wanneer onder de verhardingen een grind- of menggranulaatkoffer wordt aangelegd met een porositeit van 40 % kan bij een dikte van ca. 0,5 m in totaal 51 m³ water worden geborgen (255 m² x 0,5 m x 0,4). Indien alleen onder de parkeerplaatsen een waterbergend fundatiepakket wordt aangebracht is een dikte van het waterbergend pakket nodig van 0,65 m (160 m² x 0,65 m x 0,4).

Vanuit de hemelwatervoorziening kan overtollig water aan maaiveld overstorten op het aanwezige hemelwaterriolerings in de aanliggende straat het Venpad. Het huidige hemelwaterriool gelegen in het Venpad heeft geen afvoer en stort over richting het westen op het nabij gelegen Moesbos, welke aangesloten is op het gemengde rioolstelsel in de Schutsboomstraat. De gemeente is voornemens om het gescheiden rioolstelsel aan te leggen in de Schutsboomstraat. Hier wordt de riolerings van het Venpad op aangesloten. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 3 woningen/bouwblokken worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 1,2 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. In overleg met de gemeente Maashorst zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolerings nader besproken moeten worden.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeenten houden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening). Volgens het bestemmingsplan Kom Schaijk (2014) van de gemeente Landerd geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien deze ondergrenzen bij de realisatie van de nieuwbouwplannen worden overschreden, is archeologisch noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

In het geldende bestemmingsplan zijn voor het overgrote deel van het plangebied geen dubbelbestemmingen gelegen. Op slechts 25 m² in het zuidoosten van het plangebied ligt een dubbelbestemming. Hier is geen bebouwing voorzien. Ook geldt als regel voor deze dubbelbestemming dat pas een archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 250 m². Deze grens kan dus niet overschreden worden. Gesteld kan worden dat met dit plan geen archeologische resten in de bodem verstoord zullen raken. Een onderzoek is verder niet noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

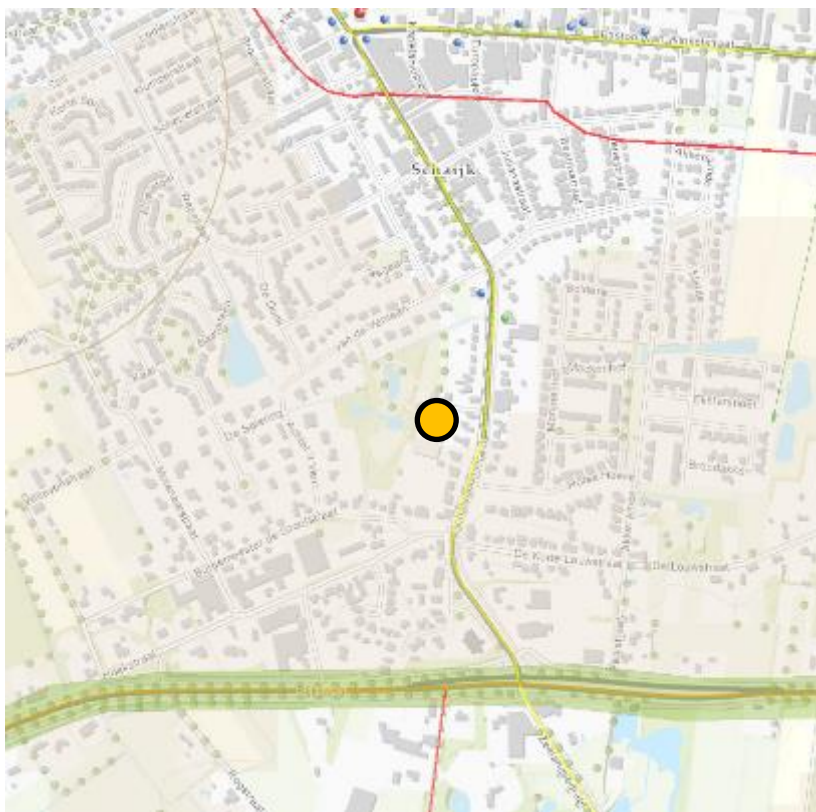
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.11.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden binnen de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied, is in figuur 4.2 weergegeven.



Figuur 4.2: CHW-kaart Noord-Brabant met ligging plangebied (oranje stip)

Op de kaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of in een molenbiotop. Wel lopen er in de omgeving verschillende waardevolle lijnstructuren (oude linten) en ligt het plangebied nabij de historische kern van Schaijk. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van deze structuren. Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de

negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden woningen gerealiseerd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts drie woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.13 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

4.13.1 Toetsingskader

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of andere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

4.13.2 Onderzoek

Met dit plan wordt geen veehouderij mogelijk gemaakt. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is toch doorlopen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er is met dit plan geen toename van geur, fijnstof en/of ammo-

niak. Het plan ligt in een gebied een acceptabele geurbelasting (geursituatie optimaal en geurbelasting $< 6 \text{ ou}_e/\text{m}^3$) zoals te zien is in figuur 4.3. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt groter dan 100 meter. Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand. Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit). Vanuit omgevingsdialog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid. Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet geadviseerd te worden voor dit plan.

4.13.3 Conclusie

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.



Figuur 4.3: Kaart geurbelasting Landerd (bron: ODBN)

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Het bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-plaanologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Er is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen, omdat er sprake is van een concreet planvoornemen. Anderzijds is een té strikte wijze van bestemmen evenmin wenselijk geacht. Inhoudelijk wordt voor de regels zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van een bestemming is als volgt:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming bevat echter niet altijd alle onderdelen.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen ('Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijf' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3') zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering of toegestane bebouwing (zoals maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tot slot is in het artikel een regeling omtrent het parkeren opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat er overeenkomstig de Beleidsregels van de gemeente voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, alsmede voor enkele andere categorieën van kleinschalige wijzigingen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Bij het opstellen van de juridische regeling is waar mogelijk aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

Tuin

Het voorerfgebied van de percelen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven bij de op hetzelfde bouwperceel behorende hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en andere bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – haag' dient een haag te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het overige zijn er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Ter plaatse van het beoogde hofje zal een deel van de gronden de bestemming 'Verkeer – Verblijf' krijgen. Hierbij is aansluiting gevonden bij de vigerende regeling zoals in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

Wonen

Met het planvoornemen wordt beoogd om een 3 nieuwe woningen te realiseren. Dit wordt binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. Om de gewenste flexibiliteit te borgen is er gekozen voor 3 aparte bouwvlakken. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten (3,5 respectievelijk 6 meter) aangegeven. Overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan door bijvoorbeeld erkers.

Binnen de bestemming is het wonen toegestaan, alsmede onder voorwaarden een beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis. In de bijlagen is een lijst van toegestane categorieën van kleinschalige activiteiten opgenomen. Verder zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals parkeren, paden, erven en tuinen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – haag' de bestaande haag langs de Moesbos in stand dient te worden gehouden, alsmede dat aan de noordzijde richting het 'hofje' een haag dient te worden gerealiseerd. Aanvullend is bij de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde uitgesloten dat ter plaatse van deze aanduiding erf- en terreinafscheidingen worden gerealiseerd met uitzondering in de vorm van een haag. Hiermee wordt het vergunningsvrij plaatsen van bouwwerken in de vorm van erf- en terreinafscheidingen beperkt.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Omgevingsdialoog

Het plan is in februari 2020 voorgelegd aan de direct omwonenden. Het omgevingsdialoog met de reactie van de omwonenden is in de bijlagen opgenomen. Bewoners aan de adressen 58, 62 en 62a hebben geen bezwaar tegen het plan. De bewoners van de adressen Venpad 2, 4 en 6 en Schutsboomstraat 56 hebben aangegeven wel bezwaar te hebben tegen het plan. Later (31 maart 2022) is door hen een mail gestuurd met uitleg. Er waren bezwaren vanwege de aspecten privacy, plan-schade, parkeren en de ruimte in het Venpad. Er is bij de planvorming zo veel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Zo worden bewust kleinere en lagere seniorenwoningen gerealiseerd en krijgt het Venpad juist een ruimere opzet ten opzichte van nu. Een deel van het perceel wordt namelijk openbaar gebied. Hierdoor is ook de afstand van de drie woningen tot de overige woningen aan het Venpad vergroot, wat de privacy ten goede komt. Er wordt daarnaast voldaan aan de parkeernormen op eigen terrein.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Vanuit het waterschap is een reactie ontvangen ten aanzien van verouderd beleid met betrekking tot de verhardingstoename. Aan de hand van die reactie is paragraaf 4.9 in de toelichting en de waterparagraaf in de bijlagen aangevuld en aangepast. Een advies van de brandweer is verkregen. Op basis hiervan zijn paragrafen 4.1 en 4.6 aangevuld .

Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

