

Gemeente Maashorst
Kerkstraat 47 Zeeland

Ruimtelijke onderbouwing
NL.IMRO.1991.OVkerkstraat47-VA01

Juni 2025
Verleend

Kenmerk 1991-04-T03
Projectnummer 1991-04

Inhoudsopgave

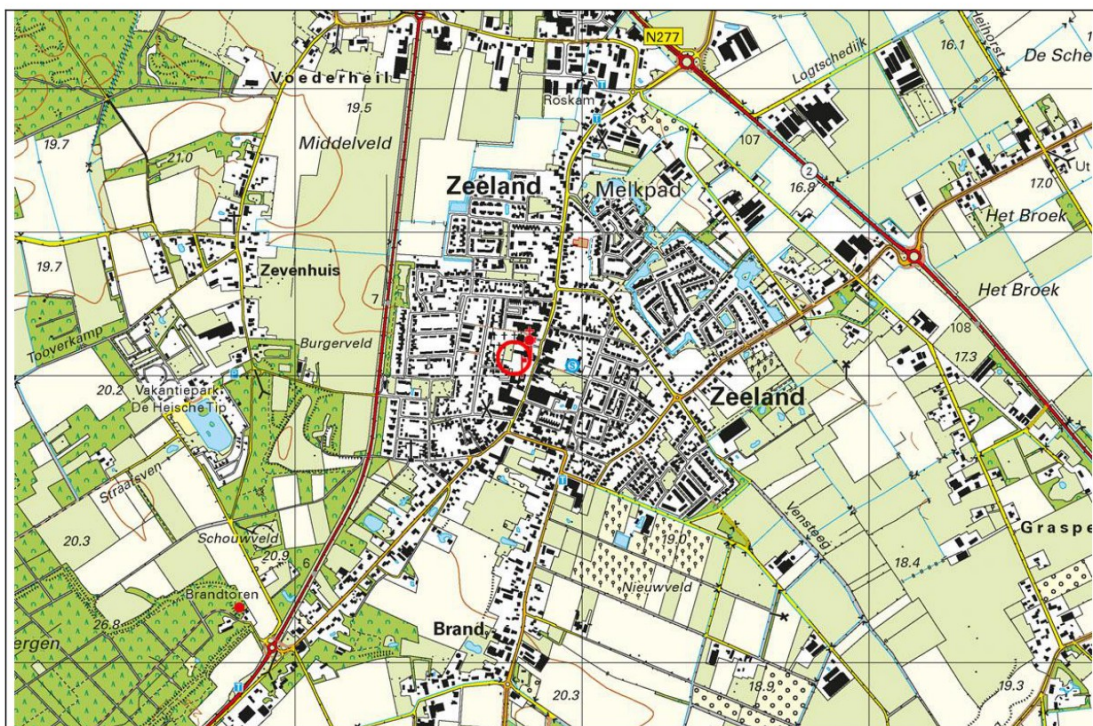
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Bouwplan	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	7
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2.	Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014	11
3.2.3.	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.4.	Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014	13
3.3.2.	Parapluplan wonen en parkeren Landerd	15
3.3.3.	Omgevingsvisie Maashorst	15
3.3.4.	Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024 - 2030	16
3.3.5.	Detailhandelsvisie Regio Noordoost-Brabant	18
3.3.6.	Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maashorst.	19
3.3.7.	Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0	20
3.3.8.	Gemeentelijk waterbeleid	20
3.3.9.	Welstandsnota gemeente Maashorst 2023	21
4.	Milieu-aspecten	22
4.1.	Algemeen	22
4.2.	Geluid	22
4.3.	Bedrijvigheid	23
4.4.	Bodem	30
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.5.1.	Archeologie	32
4.5.2.	Cultuurhistorie	33
4.6.	Luchtkwaliteit	36
4.7.	Externe veiligheid	38

4.8.	Water	40
4.8.1.	Algemeen	40
4.8.2.	Beleid	40
4.8.3.	Watertoets	41
4.9.	Flora en fauna	43
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	44
4.11.	Hoogspanningslijnen	45
4.12.	Spruitzones gewasbescherming	45
4.13.	Geur	45
4.14.	Mer-beoordeling	47
5.	Uitvoerbaarheid	48
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.2.1.	Omgevingsdialoog	48
5.2.2.	Vooroverleg	49
5.3.	Procedure	49

1. Inleiding

De eigenaar van de Jumbo supermarkt aan de Kerkstraat 47 heeft het voornemen om de supermarkt uit te breiden en boven die uitbreiding 7 appartementen te realiseren. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd buiten het op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014 aangegeven bouwvlak. Bovendien staat het bestemmingsplan niet toe dat het aantal woningen ter plaatse wordt uitgebreid en wordt een parkeerplaats aangelegd op gronden die bestemd zijn als begraafplaats. Daarom past de beoogde ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De initiatiefnemer heeft zijn bouwplan gepresenteerd aan de voormalige gemeente Landerd. Na een aantal aanpassingen van dit bouwplan hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Landerd in hun brief van 21 december 2021 het principebesluit genomen om aan deze ontwikkeling onder voorwaarden mee te werken door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning procedure.

Om het bouwplan te realiseren dient op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijakingsbesluit). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Afbeelding 2: Luchtfoto.



2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

De bevolking van Zeeland vormde eeuwenlang een overwegend agrarische gemeenschap. Naast de aanwezigheid van landbouwgrond waren ook de woeste gronden in de buurt van belang. In de Peel graasden de schapen en haalde men geriefhout, plaggen en turf, zodat de mest- en brandstofvoorziening was gewaarborgd. Het dorp Zeeland is in de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen op de geïsoleerde hogere zandgronden ten oosten van de zandrug tussen Boekel en Oss. In 1376 werd in Zeeland een kapel gesticht, die gewijd was aan St. Cornelis. Deze kapel stond op de plek van de huidige kerk met daaromheen voornamelijk boerderijen. Rond 1860 bestond de bebouwing uit een onafgebroken lint, bestaande uit circa 70 boerderijen, huizen en andere bebouwing, langs beide zijden van de Kerkstraat tussen de huidige Oude Molstraat en in de Kleine Graspeel. Rond die tijd werden in deze periode een aantal voorzieningen gerealiseerd in Zeeland, zoals een gemeentehuis, postkantoor en een school. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp geleidelijk uitgebreid aan weerszijden van de Kerkstraat.

Afbeelding 3: Historische topografie.



Op de topografische kaarten uit het verleden is te zien dat de locatie van de uitbreiding van de supermarkt lang onbebouwd is gebleven en in gebruik is geweest als (moes)tuin of agrarische grond. Op de locatie van de uitbreiding van de parkeerplaats lijkt nog nooit bebouwing aanwezig geweest te zijn.

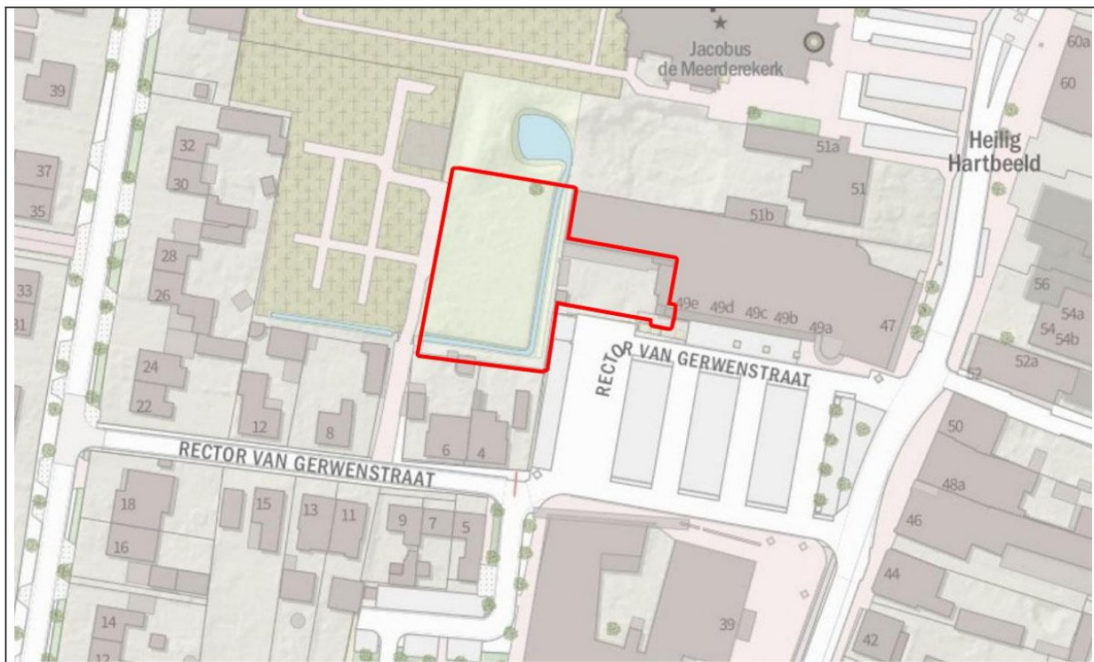
De huidige supermarkt dateert uit 1992 (bron: Bag-viewer). De locatie voor de beoogde uitbreiding is daarbij ingericht ten behoeve van de bevoorrading en opslag.

2.2. Bestaande situatie

Langs het dorpslint van de Kerkstraat zijn de meeste voorzieningen van Zeeland gehuisvest. Het dorpslint heeft een divers karakter met allerlei bouwstijlen. Die diversiteit is zichtbaar door verschil in kapvormen en -richtingen, goot- en bouwhoogtes en functies. Zo is de voorkant van de supermarkt (waarschijnlijk), waarin nu het postkantoor is gehuisvest, het restant van een boerderij.

De huidige supermarkt met bovenwoningen en het voormalige gemeentehuis van de gemeente Landerd aan de overzijde van het parkeerterrein hebben een grootschaliger karakter dan veel andere bebouwing in het dorp en vormen de wanden van dat parkeerterrein.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



De directe omgeving bestaat uit woningen, winkels en diverse andere functies. De Sint-Jacobus de Meerderekerk ten noorden van het plangebied is daarbij beeldbepalend.

De supermarkt bestaat uit twee bouwlagen met een forse kap. De bevoorrading vindt plaats op een verhard bevoorradingsplein bij het magazijn aan de westzijde van het pand. Op de verdiepingen zijn 5 bovenwoningen aanwezig die aan de noordzijde een dakterras hebben.

De locatie van de uitbreiding van de parkeerplaats, die al begraafplaats is bestemd, is ingericht als tuin.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen ZLD02-H-5021 (gedeeltelijk) en ZLD02-H-3439 (gedeeltelijk).

In het plangebied is Japanse Duizendknoop aanwezig. Hier moet zorgvuldig mee worden omgegaan tijdens bouwwerkzaamheden. Grond mag niet zomaar worden uitgespreid, enzovoort om te voorkomen dat deze invasieve exoot zich verder verspreid.

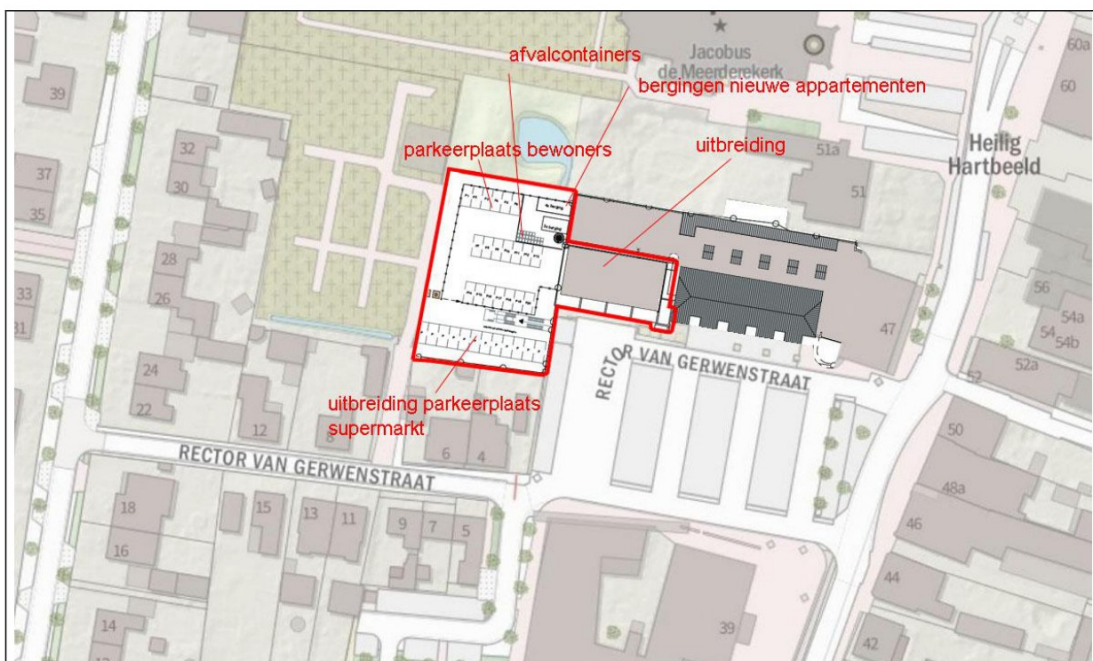
2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bouwplan

De verbouwing is noodzakelijk omdat de winkelformule van de Jumbo is veranderd door de samenwerking met Hema en La Place. Daardoor is er meer ruimte nodig voor non-food artikelen. De supermarkt wordt daarom ter plaatse van het bevoorradingsplein uitgebreid.

Daarboven worden in twee bouwlagen 7 koop- en/of huurappartementen gerealiseerd, waarvan 4 op de eerste en 3 op de tweede terugliggende bouwlaag. De bouwhoogte bedraagt 10,15 meter. De appartementen op de eerste bouwlaag krijgen als buitenruimte een loggia en die op de tweede bouwlaag een dakterras, beide aan de zuidgevel van het pand. De appartementen hebben een brede doelgroep en zijn geschikt voor jongeren/starters, senioren en alleenstaande doorstromers.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Naast het pand wordt een parkeerplaats aangelegd die onderverdeeld is in twee delen, te weten een openbaar deel voor klandizie van de supermarkt en een afgesloten deel voor de bewo-

ners van de nieuwe appartementen en de bestaande bovenwoningen. Op die parkeerplaats is tevens ruimte voor bergingen voor de nieuwe appartementen en voor afvalcontainers van zowel de nieuwe appartementen als de bestaande bovenwoningen.

De appartementen zullen worden ontsloten via trappenhuis dat voor de gevel uitsteekt. Via dat trappenhuis kan de galerij aan de noordzijde worden bereikt. Aan de westzijde van het pand zal een tweede trap worden gebouwd die naar de bewonersparkeerplaats leidt.

De uitbreiding van de supermarkt krijgt een oppervlakte van 339 m² bvo, waarbij de uitbreiding van het gebouw 308 m² bedraagt. De appartementen krijgen ieder een gebruiksoppervlak van ongeveer 73 m².

Afbeelding 6: Impressie (indicatief).



2.3.2. Verkeer en parkeren

Op grond van de ASVV2021 geldt voor een fullservice supermarkt (middelhoog/hoog prijsniveau) 3,2 tot 5,2 in het centrum in niet stedelijk gebied een verkeersaantrekkende werking van 56,2-97,8 autobewegingen per 100 m² bvo. De uitbreiding van de supermarkt krijgt een oppervlakte van 308 m² bvo. Gelet op het feit dat het marktgebied niet uitbreidt en dat er geen andere supermarkt in de omgeving is waar klanten vanaf worden gesnoept en het marktgebied in de omliggende plaatsen goed is verzorgd, is voor de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van het normatief gemiddeld aantal autobewegingen. Dit betekent voor de supermarkt een toename van 237 autobewegingen (3,08 x 77) per etmaal. Voor de appartementen geldt op grond van de ASVV2021 een verkeersaantrekkende werking van 3,7-4,5 autobewegingen per etmaal. Indien voor de 7 appartementen wordt uitgegaan van de normatief maximaal verkeersaantrekkende werking, resulteert dit in 31,5 (7 x 4,5) per etmaal. De totale toename bedraagt derhalve 269 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% neemt het aantal autobewegingen derhalve met minder dan 1 auto per 2 minuten toe. Deze toename van de verkeersintensiteit kan zonder meer worden verwerkt op de omliggende wegen.

De nieuwe parkeerplaats is bereikbaar vanaf de bestaande parkeerplaats voor de supermarkt. Voor zowel de 5 bestaande als de 7 nieuwe appartementen wordt een afgesloten parkeerplaats met 20 parkeerplaatsen aangelegd. Voor die appartementen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement en zijn derhalve 19,2 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Voor de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt is echter uitgegaan van een parkeernorm van 5,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op grond van die norm zijn voor de uitbreiding van de supermarkt met 308 m² bvo, 18,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Omdat de bewoners van de 5 bestaande appartementen niet meer in het openbaar gebied hoeven te parkeren mogen er 8 (5x1,6) parkeerplaatsen op dat aantal in mindering worden gebracht. Derhalve zijn in totaal 10,2 extra openbare parkeerplaatsen noodzakelijk. Er is ruimte voor ten minste 12 openbare parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Er wordt een bestaande supermarkt uitgebreid en er worden 7 appartementen toegevoegd. Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Door de uitbreiding van de supermarkt heeft niet alleen die supermarkt een duurzame toekomst, maar zal ook de andere detailhandel in het centrum van de publieksaantrekkende werking van de supermarkt profiteren, doordat klanten als ze boodschappen doen ook regelmatig andere winkels bezoeken. De uitbreiding van de woningvoorraad past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De uitbreiding van een supermarkt en de bouw van 7 appartementen in het bestaand stedelijk gebied is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Op grond van de jurisprudentie (ABRS 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voor de bouw van 7 appartementen is de ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

Ook de uitbreiding van de supermarkt met 308 m² is op grond van de jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie (ABRS 201306183/1/R3) blijkt bovendien dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing tot 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van het Bro en is de ladder ook hiervoor niet van toepassing.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking is getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmings-

plannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen en vormen ook een afwegingskader voor uitgebreide omgevingsvergunning procedures. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor de voorliggende planontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is al opgesteld volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek;
- een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit;
- een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdoggaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdoggaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.2) en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoor-

deeld welke waarden moten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en de op te stellen omgevingsverordening. Hier wordt de komende periode aan gewerkt.

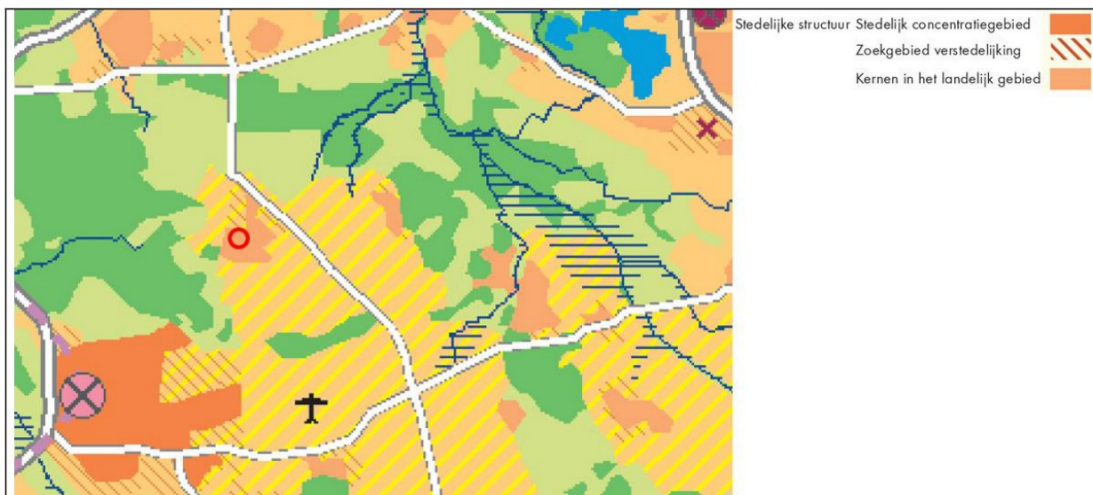
De Omgevingsvisie bevat geen concrete beleidsvoornemens die rechtstreeks van toepassing zijn op de uitbreiding van een bestaande supermarkt en het toevoegen van 7 appartementen binnen de bestaande dorpskern. In dit plan is rekening gehouden met het sectorale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3).

3.2.2. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In die verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

Afbeelding 7: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.



Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het 'kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De supermarkt heeft een lokale functie. Ook de appartementen zijn bedoeld voor inwoners van Zeeland.

Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 verzet zich niet tegen de planontwikkeling.

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie dateert van augustus 2023. De lov bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

In hoofdstuk 2 van de lov staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

In hoofdstuk 3 van de lov zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Alle regels van de lov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke

werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Het plangebied is in de lov aangemerkt als stedelijk gebied (landelijke kern). Hoofregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het stedelijk gebied om zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Voor de kernen in het landelijk gebied geldt dat nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Rond de kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. De planontwikkeling is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Er is bij de uitbreiding van de supermarkt en de woningbouw sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat sprake is van een inbreidingslocatie in de bebouwingsstructuur binnen het stedelijk gebied.

De onderhavige ontwikkeling pas binnen de uitgangspunten van de lov.

3.2.4. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023

De provincie Noord-Brabant actualiseert regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose om een actueel inzicht in de toekomstige bevolkingsontwikkeling, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant te krijgen. De laatste actualisatie dateert uit 2023.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 tot ongeveer 3 miljoen inwoners. Voor deze bevolkingsgroei dienen er ruim 265.000 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Tot het midden jaren '30 dienen er een kleine 165.000 woningen te worden gerealiseerd, bijna twee derde dus van de opgave tot 2050.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de bevolking en van de woningvoorraad. De gemeente Maashorst groeit in de periode van 2023-2030 met 2.725 inwoners. Daarvoor dienen er in die periode in de gemeente Maashorst 1.915 woningen te worden gebouwd. Voor de periode 2023-2040 is de behoefte circa 3.440 woningen. De totale plancapaciteit (voor de gehele gemeente, hard + zacht) per 1 april 2024 is 3548 woningen waarvan ongeveer 18% harde plancapaciteit.

Net als in veel andere gemeenten zal er ook in de gemeente Maashorst sprake zijn van vergrijzing. De levensloopbestendige appartementen in het plangebied leveren zowel in kwantitatief opzicht als in kwalitatief opzicht een bijdrage aan de invulling van de woningbehoefte.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014

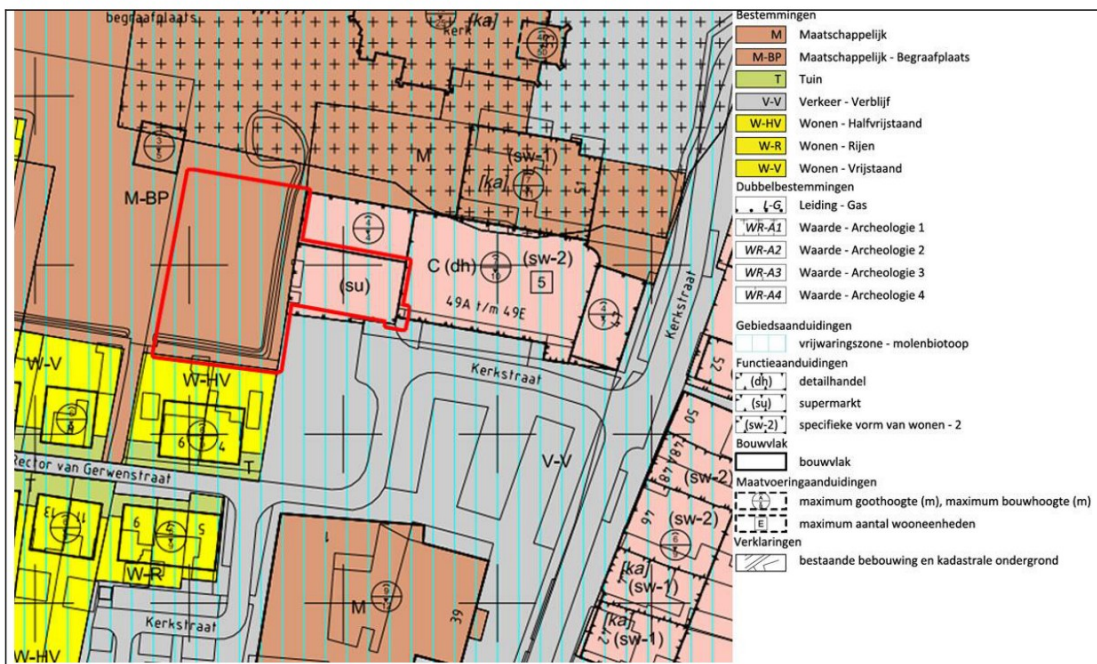
Voor het perceel is het Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014 van toepassing, dat op 11 december 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Centrum" met de functie-aanduidingen 'de-

tailhandel' en 'supermarkt' en de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. In de bestemming 'Centrum' is een bouwvlak aangegeven. Het bouwplan is echter buiten dat bouwvlak geprojecteerd. Daarnaast is het toevoegen van appartementen niet mogelijk en is het evenmin toegestaan om aan de westkant van de nieuwbouw een parkeerplaats aan te leggen en bergingen te bouwen.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper 50 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte is het plangebied aangeduid als 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'. Op basis daarvan bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte ongeveer 7,55 meter. Het bouwplan heeft een hoogte van 10,15 meter. Het bevoegd gezag kan echter door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning van die maximum bouwhoogte afwijken en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. In paragraaf 4.5.2 is aangetoond dat het, gelet op de afstand tot de molen en het feit dat er al hogere bebouwing tussen de molen en het plangebied staat, het niet aannemelijk is dat windvang van de molen als gevolg van het bouwplan wordt belemmerd.

Afbeelding 8: Fragment kaart Bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014.



3.3.2. Parapluplan wonen en parkeren Landerd

In het Parapluplan wonen en parkeren Landerd dat op 27 juni 2019 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd is vastgesteld, wordt een aantal begrippen omtrent het wonen scherper geformuleerd en zijn parkeernormen vastgelegd.

Door de begrippen 'woning', 'wooneenheid' en 'huishouden' in de geldende bestemmingsplannen aan te passen, is het niet meer zonder meer mogelijk om, binnen bestemmingen waar gebruik voor wonen is toegestaan, woonzorginitiatieven te beginnen. Een woning of een wooneenheid wordt daarbij in deze nieuwe regeling toegesneden op het gebruik ervan door één huishouden.

Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Toekomstbestendig parkeren, december 2018).

3.3.3. Omgevingsvisie Maashorst

De gemeenteraad van Maashorst heeft op 23 mei 2024 de Omgevingsvisie Maashorst vastgesteld. De Omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente Maashorst voor de hele fysieke leefomgeving van ons grondgebied. Een Omgevingsvisie is zelfbindend: het bindt de gemeente Maashorst om zich in te spannen de in de Omgevingsvisie vastgestelde doelen te verwezenlijken. De Omgevingsvisie bestrijkt de hele breedte van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is daarmee niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse domeinen, maar een samenhangende visie op strategisch niveau. Het helpt de gemeenteraad om op hoofdlijnen te sturen en het geeft het college focus en een basis voor het eigen handelen. De Omgevingsvisie is hiermee de basis van toekomstige beleidskeuzes en nog op te stellen beleidsdocumenten waarmee nader invulling gegeven wordt aan de uitvoering.

Voor de directe leefomgeving zijn op drie onderwerpen ambities benoemd:

- mobiliteit, waarbij de auto niet langer centraal staat bij de inrichting van de ruimte;
- voorzieningen, waarbij wordt ingezet op een aantrekkelijke plek om te zijn, te wonen, te werken en te bezoeken;
- verstedelijking, waarbij we kunnen willen voorzien in de eigen woonbehoefte zodat per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod.

Voor de kern Zeeland wordt geconstateerd dat er relatief gezien minder appartementen aanwezig zijn, alhoewel die recent wat meer zijn toegevoegd. Het gemeentebestuur richt zich in de toekomst meer op het bouwen van passende woningen voor starters en senioren. Dit is van belang om een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling te behouden in Zeeland. Daarbij wordt onderzocht hoe er meer woningen in het centrum van de kern kunnen worden toegevoegd.

Het centrum van Zeeland telt voldoende dagelijkse voorzieningen, maar met het vertrek van Aldi en het stoppen van enkele winkeliers zit Zeeland momenteel wel aan de ondergrens. Het

gemeentebestuur werkt daarom aan een integrale kwaliteitsimpuls voor het centrum, samen met ondernemers, eigenaren en bewoners. Het doel is om te komen tot een sterk en aantrekkelijk dorpshart. Hier is het prettig om te ondernemen, boodschappen te doen, gebruik te maken van diensten en zorg, te ontmoeten en te wonen. Het voormalige gemeentehuis biedt door de centrale ligging kansen voor clustering van zorgvoorzieningen en bedrijvigheid in combinatie met wonen.

De planontwikkeling levert zowel een bijdrage aan het toevoegen van passende woningen als aan de instandhouding van het voorzieningenniveau. Daarmee past deze binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maashorst.

3.3.4. Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024 - 2030

Het Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024 – 2030 is op 14 december 2024 door de gemeenteraad van Maashorst vastgesteld. Dit beleidsprogramma omvat het nieuwe woonprogramma van Volkshuisvesting en benoemt de ambitie en kaders voor 'gezond en prettig wonen' dat vanzelfsprekend bijdraagt aan het vitaal ouder kunnen worden.

De verstedelijkingsambitie uit de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.3.3) is één op één aan klimaatbestendigheid gekoppeld. Het gemeentebestuur streeft ernaar de ecologische footprint te verkleinen. Daarom worden hoge eisen gesteld aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De 'gezonde wijk' is voor ons de basis voor vitale, krachtige kernen en wijken waarin inwoners zoveel als mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Daarbij wordt de circulariteit vergroot, onder andere door het hergebruik van materialen, flexibel inzetten van gebouwen en het gebruik van duurzame bouwstoffen. Woningbouwontwikkelingen leveren daarmee tegelijkertijd een bijdrage aan het verbeteren van klimaatadaptatie, het versterken/behouden van de leefbaarheid en het bevorderen van de gezondheid van de inwoners.

De ambitie is om te voorzien in de eigen woonbehoefte, waarbij er per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant gesloten. Afstemming over het woningbouwprogramma met de regio is onderdeel van de realisatie van de Regionale woondeal, waarin kwantitatieve en kwalitatieve afspraken zijn gemaakt tussen de regiogemeenten, corporaties, provincie en het Rijk. Het woonprogramma geeft inzicht in en sturing aan de woningbouwopgave tot en met 2033. In die periode zijn 2.210 extra woningen nodig. Als rekening wordt gehouden met een hogere migratie en het inlopen van het woningtekort gaat het zelfs om 3.600 woningen. In de Regionale woondeal is afgesproken dat 30% daarvan sociale huur betreft en dat 2/3 betaalbaar is. Om de achterstand in te lopen, is de inzet om 3/4 betaalbare woningen te realiseren.

Woningbouwinitiatieven tot 25 woningen worden aan de beleidsambities uit dit beleidsprogramma getoetst. Passend bij de aard en schaal van deze plannen geldt hiervoor een algemene eis. Plannen tot 25 woningen moeten voor minimaal 50% voorzien in het toevoegen van

woningen in het sociale huur-, middenhuur-, sociale koop- of middeldure koopsegment, waarvan minimaal 50% een sociale huur- of sociale koopwoning is.

Per kern is de woningbouwopgave gespecificeerd. Voor Zeeland bedraagt de opgave in de periode 2023-2033: 250 – 405 woningen:

- (betaalbare) grondgebonden koopwoningen;
- sociale huur appartementen/nultredenwoningen en in beperkte(re) mate grondgebonden woningen;
- kleine behoefte aan vrije sectorhuur- en koop appartementen/nultredenwoningen en in beperkte mate grondgebonden.

Daarbij worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder;
- alleenstaanden en stellen tot 35 jaar.

Ten slotte gelden de volgende aandachtspunten:

- behouden gedifferentieerde samenstelling;
- ontwikkelen van potentiële inbreidings- en transformatielocaties;
- overwegend voorzien in de lokale woningbehoefte;
- vergroten betaalbaarheid en levensloopbestendigheid.

De appartementen passen binnen de principes 'inbreiding boven uitbreiding' en 'zuinig ruimtegebruik'. Daarbij sluit deze plek op loopafstand van het centrum goed aan bij de woonwensen van een van de twee doelgroepen: starters en senioren. De appartementen zijn levensloopbestendig, onder meer door de lift. De appartementen vallen in het betaalbare segment. De initiatiefnemer heeft nog niet bepaald of het huur- of koopappartementen worden. Gezien de huidige markt en bouwkosten kunnen deze afwijken van woonvisie maar zijn wel realistisch voor doelgroep.

De appartementen worden BENG uitgevoerd en kunnen als de toekomstige bewoners dat willen uitgebreid worden, zodat de woningen energieneutraal of nul op de meter kunnen worden opgeleverd. Deze mogelijkheid bestaat niet alleen bij realisatie maar kan ook in de toekomst nog benut worden.

De appartementen in het initiatief worden voorzien van een materialenpaspoort. Op basis hiervan is de herkomst van de materialen alsook het hergebruik in de toekomst ervan inzichtelijk. De materialen die worden gebruikt zijn levensloopbestendig en gaan mee zolang de woning meegaat.

Voor wat betreft de beperking van watergebruik geldt dat door het toepassen van zo klein mogelijke leidingafstanden het watergebruik wordt geminimaliseerd.

Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid. De appartementen worden voorzien van een luchtbehandelingssysteem en excellente kierdichting. Dit zorgt voor het beperken van geluidsoverlast alsook goede toevoer van frisse lucht en comfortabele ventilatie. De appartementen

krijgen ramen op het zuiden waardoor bij zonnig weer in de winter gebruik wordt gemaakt van de zon als passieve verwarming en voldoende daglicht. Door adequate zonwering kan in de zomer zoninstraling juist worden voorkomen. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten worden aangetast. De initiatiefnemer zal in overleg met de ecooloog een aantal natuurinclusieve voorzieningen treffen voor bijvoorbeeld huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen.

Kortom, invulling van deze plek met dit type appartement is een logische en passende inpassing in het centrum van Zeeland.

3.3.5. Detailhandelsvisie Regio Noordoost-Brabant

De gemeente Maashorst hanteert voor het detailhandelsbeleid de Detailhandelsvisie Regio Noordoost-Brabant, die op 1 december 2022 is vastgesteld. Deze visie is het primaire beleid- en toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven.

Dorpscentra, zoals dat van Zeeland, vervullen een zeer lokale functie. De omvang van het winkelaanbod is vaak ook beperkt, met vaak hooguit een supermarkt en enkele dagwinkels. Er is voor deze centra geen eenduidig perspectief af te geven. Dit wisselt sterk per centrum. De grootste uitdaging in deze dorpen is het op peil houden van de leefbaarheid. Vaak betekent dit het behoud van een supermarkt in het dorp. Als het draagvlak te klein is, is dit niet altijd meer mogelijk omdat de supermarkt of andere winkels te handhaven. Supermarkten hebben een belangrijke trekkersfunctie en vormen daarmee de basis in stadsdeel-, wijk-, buurt- en dorpscentra. De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur.

De uitbreiding van de Jumbo draagt bij aan de versterking van het centrum van Zeeland en de leefbaarheid van de kern. Uit een effectenanalyse¹ is de kwantitatieve en kwantitatieve behoefte aan de uitbreiding van de Jumbo onderzocht.

De beoogde uitbreiding van de supermarkt geeft nadrukkelijk invulling aan een kwantitatieve behoefte. Weliswaar is de gemiddelde vloerproductiviteit lager dan het landelijk gemiddelde. Naar verwachting blijft het dagelijks aanbod echter ook in de toekomst goed functioneren ondanks dat de gemiddelde vloerproductiviteit onder het landelijk gemiddelde ligt. Daarbij wordt benadrukt dat dagelijkse winkels in de periferie van het land en kleinere kernen doorgaans stabiel en gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten.

¹ BRO, Effectenanalyse uitbreiding Jumbo Zeeland, P05211, Bostel, 10 maart 2022

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte is de beoogde uitbreiding van Jumbo een positieve ontwikkeling voor de bestaande structuur en de consumentenverzorging in Zeeland. Door de uitbreiding wordt Jumbo moderner. Dit biedt zowel ruimte om het assortiment verder te optimaliseren, maar tevens een ruimere winkelopzet te creëren. Daarmee wordt optimaal ingespeeld op de behoefte van hedendaagse consument die behoefte heeft aan keuzemogelijkheden, gemak en winkelcomfort. Deze moderne maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment en een ruime opzet (gemak, comfort). Zeker servicesupermarkten die vaak net dat beetje extra willen bieden voor de consument (onder andere op het gebied van beleving) hebben behoefte aan significante uitbreiding. Supermarkten als Jumbo zijn de voornaamste publiekstrekkingen in dorpscentra, zoals het centrum van Zeeland. De relevantie van het centrum wordt in toenemende mate bepaald door een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod met een stevige supermarkt als basis. Andere voorzieningen in het centrum van Zeeland kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt (combinatiebezoek). Uitbreiding van Jumbo betekent een duurzame versterking van het boodschappenaanbod en draagt bij aan de (toenemende) boodschappenfunctie van het centrum van Zeeland. Het boodschappenaanbod en de toekomstbestendigheid van het centrum krijgen hierdoor een impuls. Bovendien biedt het perspectief voor de instandhouding van het bestaande niet-dagelijkse winkelaanbod in het centrum.

De beoogde uitbreiding van Jumbo zal niet resulteren in onaanvaardbare omzeteffecten. Op basis van de distributieve berekeningen blijkt dat de distributieve uitbreidingsruimte beperkt is. Met het oog op de verschillende ontwikkelingen die spelen in Zeeland is echter de verwachting dat de bevolking meer toeneemt dan geraamd in de provinciale bevolkingsprognose. Uitbreiding van Jumbo betreft een uitbreiding van een reeds bestaande supermarkt, die al gedurende langere tijd onderdeel is van de structuur. De uitbreiding maakt de kern Zeeland nog aantrekkelijker als boodschappenlocatie. Op basis van deze analyse blijkt dat het bestaande dagelijkse aanbod naar verwachting prima kan functioneren bij een uitbreiding van de Jumbo in Zeeland. De bestaande structuur komt nauwelijks onder druk te staan en leegstand als gevolg van de uitbreiding wordt dan ook niet verwacht.

Uitbreiding van het supermarktaanbod betekent een impuls voor het centrum van Zeeland. Het sluit uitstekend aan bij de boodschappenfunctie van het centrum en draagt bovendien bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid, zowel van de supermarkt als van het centrum. Op het terrein van de Jumbo worden bovendien extra parkeerplekken gerealiseerd om de parkeerdruk te verlichten. Verder verbetert de situatie omtrent het laden en lossen. In de toekomstige situatie blokkeren vrachtwagens niet langer de parkeerplaatsen en de looproute naar de kledingcontainers.

3.3.6. Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maashorst.

Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maashorst de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maashorst vastgesteld. Deze verordening stelt geurnormen aan bestaande veehouderijen. De geurnormen bestaan uit een bepaalde waarde aan geurbelasting (in oue/m³) die veehouderijen mogen hebben op een geurgevoelig object. Dit kan

bijvoorbeeld op een woning zijn. De waarde aan geurbelasting die een veehouderij mag hebben is afhankelijk van de lokale omstandigheden, er verschilt daardoor per gebied. De omstandigheden zijn geanalyseerd en als onderbouwing beschreven in een geurgebiedsvisie.

De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid. Het grondgebied van de gemeente is in gebieden verdeeld met ieder een eigen geurnorm. Ook zijn met de verordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid beoogt de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3.7. Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0, die door de provincie Noord-Brabant is vastgesteld, is op 16 november 2023 door de gemeenteraad van Maashorst van toepassing verklaard. De handreiking geeft een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het is daarom te gebruiken als advies bij het beoordelen van de volksgezondheid onder invloed van veehouderijen.

3.3.8. Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is omschreven in de 'Waterafvoerordening' en het 'Programma Omgevingswet Water & Riolering 2022-2024' (POW&R 2022-2024).

De Waterafvoerordening geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolering in het buitengebied. Aanvullend zijn van voormalig grondgebied Uden twee gebiedsaanwijzingen vastgesteld. In deze gebieden zijn aansluitingen van hemelwater op drukriolering verboden.

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: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het voormalig grondgebied van Uden wordt geen ondergrens gehanteerd. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd.

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. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken.

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 vuiluitwerp

van riolering (onder andere afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte, het monitoren van de afvalwaterketen en 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.

3.3.9. Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De Welstandsnota gemeente Maashorst 2023 is op 14 december 2023 door de gemeenteraad van Maashorst vastgesteld. Het gemeentebestuur hecht aan de vrijheden van de inwoners en heeft veel vertrouwen in die inwoners om afwegingen te maken voor het gezamenlijk belang. Ook in het welstandsbeleid handelt het gemeentebestuur vanuit dit vertrouwen. Om vorm te geven aan de zorgvuldige afweging in onze welstandszorg gaan wij in de gemeente Maashorst uit van een welstandsvrij beleid waar mogelijk. Dit houdt in dat we op voorhand onderzoeken of het passend en nodig is om enige vorm van welstandstoetsing toe te passen. Is dit niet het geval, dan is er geen welstandstoets nodig.

Voor het lint van de Kerkstraat geldt een hoog welstandsniveau. Gelet op de ligging van de locatie aan de Kerkstraat is uitgegaan van dit hoge niveau. Op 31 oktober 2022 is het bouwplan besproken door de Welstandscommissie van de gemeente Maashorst. De commissie was op dat moment van mening dat het plan strijdig is met de criteria die aan het plan moeten worden gesteld en dat het niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Na een aanpassing van het plan heeft de commissie de planontwikkeling op 31 juli 2023 geaccordeerd.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een onderzoek² uitgevoerd. Wegen in een 30 km/uur gebied hebben op grond van de Wet geluidhinder echter geen geluidzone. Hierdoor is het niet mogelijk om een hogere waarde te verlenen.

Ten behoeve van het woon- en leefklimaat is de gecumuleerde geluidbelasting berekend. Daarbij zijn in dit geval alle 30 kilometer per uur wegen betrokken. Bij het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat is de aftrek conform artikel 110g van de Wgh niet meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen vanwege de Kerkstraat en de Molenstraat ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen niet wordt overschreden.

² Gbs Milieuadvies, Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Kerkstraat te Zeeland, R2022.022 Versie 5, Breda, 4 juni 2025

Conclusie

Op basis van de berekende geluidbelasting is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstep) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie en gelet op de ligging in de dorpskern van Zeeland, is de omgeving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstep mag worden teruggeschaald.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Een supermarkt (SBI-code 471) behoort tot milieucategorie 1. De aspecten gevaar en geluid zijn daarbij bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Het plangebied in het centrum van Zeeland is door de diversiteit aan functies te kenschetsen als gemengd gebied. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat op de belendende percelen eveneens activiteiten uit maximaal milieucategorie 1 zijn toegelaten. Derhalve geldt een richtafstand van 0 meter, met uitzondering van het aspect gevaar, omdat hiervan de richtafstand niet mag worden teruggeschaald als er sprake is van een gemengd gebied.

In het plangebied wordt een bestaande supermarkt met bestaande bovenwoningen uitgebreid. Ook boven de uitbreiding van de supermarkt zullen appartementen worden gebouwd. Die appartementen worden op meer dan 10 meter van de overige functies in de omgeving gerealiseerd. Derhalve is er ten aanzien van die overige functies sprake van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren appartementen.

Gelet op het feit dat ten aanzien van een supermarkt een richtafstand van slechts 10 meter geldt, is dit een functie die in beginsel passend is binnen een woonomgeving. Een supermarkt is geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De voor een supermarkt relevante milieuvoorschriften, waaronder het aspect gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van hiervan geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden opgelost binnen het eigen terrein. Door de op grond van het Activiteitenbesluit vereiste maatregelen te treffen, is voor wat betreft het aspect gevaar, een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor zowel de bestaande als de nieuwe boven de supermarkt gesitueerde appartementen.

Ook voor het aspect geluid valt de supermarkt onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de geldende normwaarden, zoals vermeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 10: Geluidnormen Activiteitenbesluit in dB(A).

	dag	avond	nacht
L_{Ar,Lt} op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L_{Ar,Lt} in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) van laden en lossen in de dagperiode zijn op basis van het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing. Deze afweging vindt wel plaats in het ruimtelijke spoor uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Representatieve bedrijfssituatie

Gelet op het feit dat geluidhinder niet uit te sluiten is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening echter wel akoestisch onderzoek¹ verricht. In het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie beschreven. Op het dak boven het huidige magazijn gedeelte van de supermarkt is

een condensor geplaatst. Deze is in de dagperiode 100% van de tijd op maximale capaciteit in bedrijf. In de avond- en nachtperiode is dit 75% respectievelijk 50% (in tijd of in capaciteit) vanwege de lagere koelvraag. Daarnaast is er tevens één airco aanwezig. Deze kan op een warme zomerdag gedurende de openingstijden in bedrijf zijn. Voor de bevoorrading ter plaatse van de uitbreiding van de supermarkt is uitgegaan van hooguit drie vrachtwagens en twee bakwagens op een drukke dag, waarbij alle laad- en losactiviteiten plaatsvinden in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur). Daarnaast kan er dagelijks 1 vrachtwagen komen voor de afvoer van bedrijfsafval.

Conform opgave van de Jumbo komen op de drukste dag ongeveer 1.900 klanten, waarvan 45% met de auto. Aangezien de auto's parkeren op het openbaar parkeerterrein, dat tevens wordt gebruikt door bezoekers voor alle overige winkels/bedrijven worden de voertuigbewegingen van de personenwagens niet toegekend aan de directe hinder maar aan de indirecte hinder. In onderhavig onderzoek is voor de indirecte hinder 855 auto's aangehouden (45% van 1.900), 80% in de dag- en 20% in de avondperiode (na 19.00 uur). Het rijden van de winkelwagens op het openbare parkeerterrein kan wel toegekend worden aan de directe hinder van de supermarkt. Uitgangspunt is dat circa 95% van de mensen die per auto de supermarkt aandoet gebruikmaakt van een winkelwagen. Rekening wordt gehouden met de winkelwagenopstelplaats buiten nabij de entree, onder de bestaande woningen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde. Maatgevend voor de geluidbelasting is de bevoorrading met de vrachtwagens. Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a t/m 49e bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij is het rijden van de winkelwagens maatgevend. Stap 2 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt ter plaatse van de appartementen met maximaal 5 dB(A) overschreden in de dagperiode. Aan stap 3 wordt echter wel voldaan, namelijk 55 dB(A) etmaalwaarde.

Maximale geluidsniveaus

Ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen bedragen de maximale geluidsniveaus ten hoogste 87 en 68 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Maatgevend voor de geluidbelasting in de dagperiode is het legen van de glascontainer (laad- en losactiviteiten) en in de avondperiode het sluiten van portieren op het openbaar parkeerterrein. Stap 2 en 3 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt hiermee in eerste instantie overschreden. Hierbij dient het volgende te worden opgemerkt. Het is niet duidelijk hoe vaak de glascontainer wordt geleegd. Dit zal naar verwachting niet wekelijks zijn. Deze activiteit is ook niet toe te kennen aan de Jumbo. Het (eventueel) verplaatsen van de glascontainers wordt buiten deze procedure gelaten. Geluid afkomstig van de glascontainer kan namelijk niet aan de supermarkt worden toegerekend. Bij een eventuele verplaatsing dient deze zover mogelijk richting de Kerkstraat te worden gerealiseerd om ook de bestaande woningen aan de Rector van Ger-

wenstraat/Kerkstraat 49a tot en met 49e niet onnodig te belasten. De gemeente Maashorst heeft na onderzoek geconcludeerd, dat het verplaatsen van de glascontainer niet realistisch is.

Afbeelding 11: Verplaatsen glascontainer.

Bij de huidige situering van de glascontainers is uitgebreid onderzocht (veiligheid voor inwoners en omgeving, mogelijkheden in de ondergrond, afstand tot bomen, bereikbaarheid voor inzamelaar) wat de optimale locatie is voor de glascontainers. Uit dat onderzoek is de huidige plek als meest geschikte naar voren gekomen. Richting de Kerkstraat zijn ook woningen. Verplaatsen richting de Kerkstraat betekent dat deze het piekgeluid krijgen en leidt daarom niet tot een verbetering/oplossing. Bovendien worden de glascontainers maar 1x per week geleegd. Dus het piekgeluid vindt niet vaak plaats en duurt ook maar kort. Richting de Kerkstraat betekent ook opschuiven van glascontainers naar een drukker deel. Het legen veroorzaakt dan enerzijds een opstopping van de toegangsroute en anderzijds een onveiligere situatie tijdens het legen voor voetgangers, fietsers, auto's (legen, 6 meter hoog tillen van een 5 kuub container vol met glas). Verder staan er diverse bomen. De locatie van glascontainers moet op afstand zijn van bomen in verband met de benodigde hoogte van 10 meter voor het optillen. Daarnaast kan de ondergrondse infrastructuur een belemmering vormen voor de verplaatsing. Voor een glascontainer is een ondergrondse ruimte van ongeveer 2 x 2 x 3 meter (diep) vrije ruimte nodig. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de huidige locatie is in de buurt van de ingang van de Jumbo, voor wat betreft verkeer de meest rustige hoek, en daardoor meest veilige plek is.

In de avondperiode is het sluiten van portieren maatgevend op het openbaar parkeerterrein. Hiervoor geldt dat het parkeerterrein tevens door andere bezoekers dan de supermarkt wordt bezocht. Het treffen van maatregelen is dan ook niet mogelijk.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen bedragen de maximale geluidniveaus ten hoogste 86 en 64 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Dit bedragen de piekniveaus exclusief het legen van de glascontainer en het sluiten van portieren. Maatgevend voor de geluidbelasting in de dagperiode is het laden en lossen en in de avondperiode het gebruik van de glascontainer. Stap 2 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt in eerste instantie ter plaatse van de appartementen met ten hoogste 16 dB(A) overschreden in de dagperiode. Dit soort pieken zijn echter gebruikelijk op korte afstand van een laad- en loslocatie. Ter vergelijking: in een rustige woonwijk zou een afstand van 10 meter acceptabel zijn tussen woning en supermarkt waarbij pieken tot ongeveer 80 dB(A) zijn te verwachten. In deze situatie zijn de pieken dus tot 6 dB hoger. In het Activiteitenbesluit hoeven deze geluidpieken in de dagperiode niet te worden getoetst. Het aantal pieken is beperkt doordat het maar om een gering aantal laad- en losmomenten gaat in de dagperiode. Aan stap 3 wordt echter wel voldaan. Conform stap 3 worden piekgeluiden als gevolg van aan- en afrijdend verkeer (inclusief laden en lossen) uitgesloten. De piekgeluiden exclusief aan- en afrijdend verkeer en het laden/lossen bedragen ten hoogste 64 dB(A) in de dag-, en avondperiode.

Ter plaatse van de bestaande woningen bedragen de piekniveaus ten hoogste 84 en 77 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Maatgevend in de dagperiode is het legen van de glascontainer en in de avondperiode het nesten van de winkelwagens. De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 77 dB(A) in de dag-, en avondperiode exclusief het legen van de glascontainer. De berekende geluidbelasting vanwege het nesten van de winkelwagens valt in de praktijk een stuk lager uit. De reden hiervoor is dat dat het nesten van de winkelwagens plaatsvindt onder de bestaande appartementen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e waardoor

de piek voor een groot gedeelte wordt afgeschermd. Daarnaast betreft dit al een bestaande activiteit.

Aan stap 3 wordt echter wel voldaan. Conform stap 3 worden piekgeluiden als gevolg van aan- en afrijdend verkeer uitgesloten (inclusief het laden/lossen). De piekgeluiden exclusief aan- en afrijdend verkeer en het laden/lossen bedragen ten hoogste 65 dB(A) in de dag-, en avondperiode.

Indirecte hinder

De indirecte hinder vanwege wegverkeer van en naar de inrichting bedraagt ten hoogste 56 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen. Stap 2 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt in eerste instantie ter plaatse van de appartementen met maximaal 6 dB(A) overschreden. Aan stap 3 wordt echter wel voldaan, namelijk 65 dB(A) etmaalwaarde.

Cumulatie

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is tevens inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk van zowel alle relevante wegen en de Jumbo. Bij het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat is de aftrek conform artikel 3.4 Rmg2012 niet meegenomen. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Op basis van de classificering van de milieukwaliteit wordt geconcludeerd dat de appartementen een matig tot zeer goed woon- en verblijfsklimaat hebben.

Afweging bevoegd gezag

Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. In dit geval wordt het bevoegd gevraagd voor de volgende aandachtspunten gemotiveerd af te wijken van de richtwaarden (stap 2) door gebruik te maken van de mogelijkheden die in de VNG-publicatie (stap 3) worden aangegeven voor de volgende onderdelen:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de laad- en losactiviteiten van de vrachtwagens met de rolcontainers overschrijdt in de dagperiode de richtwaarde van 50 dB(A). Het bevoegd gezag wordt verzocht om in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing een bestuurlijke afweging te maken waarbij, rekening houdend met de gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 56 dB(A), een binnenniveau kan worden gewaarborgd van 35 dB(A) uitgaande van een geluidwering van $56 - 35 = 21$ dB(A). Voor nieuwbouw is dit zonder meer haalbaar. Voor de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e dient de geluidwering $52 - 35 = 17$ dB(A) te bedragen. Dit wordt te allen tijde behaald;
- de piekniveaus ten gevolge van het legen van de glascontainer overschrijden in de dagperiode de grenswaarde van 70 dB(A). Het is niet duidelijk hoe vaak de glascontainer wordt geleegd. Dit zal naar verwachting niet wekelijks zijn. Deze activiteit is ook niet toe te kennen aan de Jumbo. Het (eventueel) verplaatsen van de glascontainers wordt buiten deze proce-

dure gelaten. Geluid afkomstig van de glascontainer kan namelijk niet aan de supermarkt worden toegerekend. Bij een eventuele verplaatsing dient deze dan zover mogelijk richting de Kerkstraat te worden gerealiseerd om ook de bestaande woningen aan de Rector van Gerwenstraat en de Kerkstraat 49a tot en met 49e niet onnodig te belasten. In de avondperiode is het sluiten van portieren maatgevend op het openbaar parkeerterrein voor de nieuw te realiseren appartementen. Hiervoor geldt dat het parkeerterrein tevens door andere bezoekers dan de supermarkt wordt bezocht. Het treffen van maatregelen is dan ook niet mogelijk. Voor de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e is het rijden met de winkelwagens maatgevend. Dit betreft een bestaande activiteit;

- de piekniveaus ten gevolge van enkele vrachtwagens overschrijden in de dagperiode de grenswaarde van 70 dB(A). Het bevoegd gezag wordt verzocht om in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing een bestuurlijke afweging te maken waarbij de enkele piekniveaus vanwege aanrijdend verkeer niet worden getoetst. Hierbij kan worden overwogen dat het voor diverse leveranciers onevenredig bezwarend is om in de dagperiode geweerd te worden vanwege het niet beschikken over (duur) geluidarm materieel;
- de indirecte hinder overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met maximaal 6 dB(A), maar blijft binnen de bandbreedte van 50-65 dB(A) etmaalwaarde. Het bevoegd gezag wordt verzocht om in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing een bestuurlijke afweging te maken waarbij een binnenniveau kan worden gewaarborgd van 35 dB(A) uitgaande van een geluidwering van $56 - 35 = 21$ dB(A). Voor nieuwbouw is dit zonder meer haalbaar;
- de uitbreiding van de supermarkt heeft verder geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen. De maatgevende bronnen betreffen namelijk al bestaande activiteiten.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde. Maatgevend voor de geluidbelasting is het laden/lossen van de vrachtwagens met de rolcontainers. Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a t/m 49e bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij is het rijden van de winkelwagens maatgevend. De volgende maatregelen zijn hierbij beschouwd:

- Verplaatsing activiteiten
Overwogen is de laad- en loslocatie te verplaatsen naar een andere locatie. Dit betekent echter een ingrijpende wijziging van de plattegrond en bezoekersstroom. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de veiligheid voor omstanders bij het aan- en afrijden van een trekker met oplegger. De gekozen locatie heeft wat dat betreft de voorkeur.
- Overdrachtsmaatregelen bestaande uit een luifel.
Een gebruikelijke maatregel bij woningen boven een loslocatie is het toepassen van een luifel. Om voldoende effect te hebben moet een luifel ten minste 2 à 3 meter diep zijn en ongeveer 24 meter breed. Echter door het toepassen van een luifel zal de geluidbelasting vanwege de optredende reflecties richting de woningen aan de Rector van Gerwenstraat 4/6 toenemen.

- Bij de Jumbo in Zeeland is het niet mogelijk om binnen te laden en lossen. Dit komt doordat vrachtwagens niet haaks op het pand kunnen parkeren zonder het parkeerterrein te blokkeren. Daarnaast is het parkeerterrein aan de achterzijde te klein om vrachtwagens achterwaarts in het pand te laten rijden. Dit probleem wordt versterkt door de aanwezigheid van een trafo-ruimte, parkeerplaatsen, en buitenbergingen behorende bij de appartementen. Hierdoor is de beschikbare ruimte voor logistieke operaties zeer beperkt en kan het niet anders dan het laden en lossen via buiten te voorzien.
- Ontvangermaatregelen bestaande uit gevelisolatie en maatwerkvoorschrift. Dit betekent dat bij het ontwerp van de appartementen rekening kan worden gehouden met de geluidbelasting en dat geluidwerende voorzieningen in de gevel kunnen worden opgenomen. De hogere geluidbelasting moet wel worden vastgelegd in een maatwerkvoorschrift.
- Voor de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e is het rijden met de winkelwagens maatgevend. Dit betreft een bestaande activiteit. De uitbreiding van de Jumbo heeft geen invloed op de aantallen winkelwagens en hiermee het aantal bezoekers. Het betreft hier met name de uitbreiding van het assortiment. Het treffen van maatregelen zoals bijvoorbeeld het aanschaffen van stille winkelwagens wordt dan ook voor de bestaande activiteit niet doelmatig geacht. De uitbreiding van de supermarkt heeft geluidtechnisch gezien verder geen nadelige gevolgen voor de bestaande woningen.

Op basis van het bovenstaande wordt geadviseerd een maatwerkvoorschrift door het bevoegd gezag te laten stellen waarmee de berekende geluidbelasting die hoger is dan 50 dB(A) wordt toegestaan bij de nieuwe appartementen en de woningen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e. Geluidwerende voorzieningen in de gevels van de nieuwe te realiseren appartementen moeten hierop afgestemd worden.

Tot slot moet de bestrating bij de overheaddeur moet naadloos worden uitgevoerd. Bij voorkeur glad asfalt of eventueel stelconplaten. Dit moet over het gebied zijn waar de ladingdragers over worden verreden.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen bedragen de maximale geluidniveaus ten hoogste 87 en 68 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Maatgevend voor de geluidbelasting in de dagperiode is het legen van de glascontainer en in de avondperiode het sluiten van portieren op het openbaar parkeerterrein. Deze activiteiten hoeven niet meegenomen te worden in het kader van het Activiteitenbesluit. De piekgeluiden exclusief aan- en afrijdend verkeer en hiermee aanverwante laad- en losactiviteiten bedragen ten hoogste 64 dB(A) in de dag- en avondperiode. De inrichting voldoet hiermee aan grenswaarden van het Activiteitenbesluit

Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Rector van Gerwenstraat 4 en 6 bedragen de maximale geluidniveaus ten hoogste 71 en 67 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Maatgevend voor de geluidbelasting in de dagperiode is het laden/lossen en in de avondperiode het sluiten van portieren. Deze activiteiten hoeven niet meegenomen te worden in het kader van het Activiteitenbesluit. De piekgeluiden exclusief aan- en afrijdend verkeer en hiermee aanverwante laad- en losactiviteiten bedragen ten hoogste 42 dB(A) in de dag-, en 52 dB(A) in de avondperiode. De inrichting voldoet hiermee aan grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e bedragen de maximale geluidniveaus ten hoogste 84 en 77 dB(A) in respectievelijk de dag-, en avondperiode. Maatgevend voor de geluidbelasting in de dagperiode is het legen van de glascontainer en in de avondperiode het nesten van de winkelwagens. Deze activiteiten hoeven niet meegenomen te worden in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de berekende geluidbelasting vanwege het nesten van de winkelwagens in de praktijk een stuk lager uitvalt. De reden hiervoor is dat het nesten van de winkelwagens plaatsvindt onder de bestaande appartementen aan de Kerkstraat 49a tot en met 49e waardoor de piek voor een groot gedeelte wordt afgeschermd. Daarnaast betreft dit al een bestaande activiteit. De piekgeluiden exclusief aan- en afrijdend verkeer en hiermee aanverwante laad- en losactiviteiten bedragen ten hoogste 65 dB(A) in de dag,- en 65 dB(A) in de avondperiode. De inrichting voldoet hiermee aan grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Indirecte hinder wordt niet in het kader van het Activiteitenbesluit getoetst.

Conclusie

Bij de nieuwe appartementen dient gevelisolatie te worden toegepast waardoor een binnenniveau kan worden gewaarborgd van 35 dB(A). Dit zal als voorschrift in de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Als het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift stelt ten aanzien van hogere geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen, is er uit het oogpunt van milieuzonering sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Voor het terreindeel direct achter de supermarkt (perceel H5021) is gebruik gemaakt van de onderzoekstrategie voor een verdachte locatie (VED-HE). de begraafplaats (perceel H3439) is de onderzoekstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL) gehanteerd.

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen waargenomen. Ter plaatse van het verhard terreindeel zijn in de humushoudende ondergrond plaatselijk sporen

³ Van Oort Bodemonderzoek BV, Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 47-49 te Zeeland, KST.327022, Heesch, 9 maart 2022

van resten baksteen waargenomen. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- in het mengmonster van de bovengrond van het grofzandig cunetzand zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten waargenomen;
- in het mengmonster van de ondergrond met sporen van baksteenresten zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten cadmium, koper, lood en zink aangetoond;
- in het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van het grasveld is ten opzichte van de achtergrondwaarde een verhoogd loodgehalte gemeten;
- in het mengmonster van de zintuiglijk schone ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten gemeten.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in de humushoudende ondergrond zijn mogelijk het gevolg van de aangetroffen sporen van baksteenresten. Waarschijnlijk gaat het om het oude maaiveld. De lichte verontreiniging met lood in de bovengrond van het grasveld is niet te verklaren.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de licht verontreinigde boven- en ondergrond beoordeeld als wonen grond (bij toepassing als landbodem).

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en het bemonsteren van het grondwater. Op basis van het laboratoriumonderzoek is ten opzichte van de streefwaarde een verhoogd bariumgehalte in het grondwater aangetoond. Zware metalen en vooral barium worden regelmatig verhoogd aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen mag worden dat het verhoogd bariumgehalte de lokale achtergrondwaarde benadert en een natuurlijke oorsprong heeft.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'verdacht' voor perceel H5021 te worden aangenomen. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de meetwaarden beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek liggen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'niet verdacht' voor perceel H3439 te worden verworpen. In de bovengrond is een lichte verontreiniging aangetoond. Er zijn geen meetwaarden waargenomen tot boven de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Conclusie

Op basis van het totaal aan onderzoeksresultaten is de bodemkwaliteit geen belemmering voor een herbestemming en bouwuitbreiding. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Er is een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Volgens beleidskaart van de voormalige gemeente Landerd (behoort het plangebied tot 'archeologie - categorie 3'. Dit betekent dat het plangebied valt in een terrein van hoge archeologische waarde. Hierbij geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m². Ook volgens het vigerende bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014" is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv, die tevens een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan.

Uit de landschappelijke analyse is gebleken dat het plangebied op het noordelijke deel van de Peelhorst ligt. Op basis van de ondergrond, geldt in principe in het plangebied een verwachting voor vindplaatsen vanaf Neolithicum-Vroege Middeleeuwen. In het booronderzoek direct naast het plangebied zijn resten van beekeerdgronden aangetroffen. Hierdoor is het waarschijnlijk dat ook de locatie van het plangebied vrij nat was in deze perioden. Om deze reden geldt een lage verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum-Vroege Middeleeuwen. Vanwege het ontbreken van een gradiëntsituatie binnen het plangebied en/of de aanwezigheid van open water in de direct omgeving, geldt tevens een lage verwachting voor vindplaatsen uit het Paleolithicum en Mesolithicum.

Het plangebied ligt op circa 60 meter van de Kerkstraat, de hoofdstraat van het middeleeuwse dorp Zeeland. Op basis van het oudste kaartmateriaal en de ligging dichtbij de (locatie van de) middeleeuwse kerk, lijkt het deel van het perceel direct aan het dorpslint al sinds de Middeleeuwen in gebruik te zijn. Het is niet bekend of de bewoning (of ander gebruik) zich ook verder van het lint manifesteerde. Om deze reden geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Van deze perioden worden vooral structuren

⁴ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Kerkstraat 47 (JUMBO), Zeeland, gemeente Maashorst, B22-494, : Definitief, Spijkerboor, 26 augustus 2024

verwacht die verband houden met het achterterrein van bewoning, zoals schuren, stallen, paalkuilen, afvalkuilen, waterputten en (moes)tuinen. Mogelijk stonden er in de Middeleeuwen ook woningen wat verder van het lint af. Deze resten worden vanaf maaiveld verwacht, maar gezien het recente gebruik is het zeer waarschijnlijk dat de eerste 50 cm reeds zijn verstoord. In de periode van de Tweede Wereldoorlog maakte Zeeland, net als een groot deel van Brabant, onderdeel uit van het operatieterrein Market Garden. Voor het plangebied zijn er geen specifieke aanwijzingen dat oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Wel is het mogelijk dat de Burgerwacht vlak voor de oorlog het plangebied in gebruik had als oefenterrein. Om deze reden geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog. Van het eventuele oefenterrein uit 1939 zullen weinig archeologische resten bewaard zijn gebleven, hooguit wat paalsporen en losse vondsten. Deze resten kunnen zich direct onder maaiveld bevinden, maar door het recente gebruik is het zeer waarschijnlijk dat deze resten reeds zijn verstoord. Gezien de zandige ondergrond zullen organische resten minder goed bewaard zijn gebleven.

Gezien de gespecificeerde verwachting is het onwaarschijnlijk dat zich in de eerste 50 cm -mv intacte archeologische resten bevinden. Op basis van grondonderzoek dat is uitgevoerd in 2022 door Geonius is gebleken dat de grond geroerd is tot 100-130 cm -mv binnen het plangebied. De bouwkuip zal tot 90 cm -mv worden uitgegraven en de fundering bestaat uit poeren en strookfunderingen. De planvorming heeft daardoor nauwelijks een raakvlak met archeologie. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate is vastgesteld en dat geen andere archeologische stappen nodig zijn. Daarom wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie.

Gelet hierop heeft de archeologisch adviseur van de gemeente Maashorst op 21 augustus 2024 per mail geadviseerd met betrekking tot het selectieadvies op basis van de nieuw aangeleverde documenten en funderingstekeningen: *"Gezien de overwegend lage archeologische verwachting, de vermoedelijke reeds aanwezige bodemverstoringen en de beperkte omvang van het plangebied (circa 339 m²) achten wij het risico zeer klein dat er tijdens de graafwerkzaamheden behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Derhalve adviseren wij de gemeente Maashorst om in te stemmen met de voorgenomen werkzaamheden zonder nader archeologisch onderzoek. Wel adviseren wij om een archeologisch meldingsprotocol toe te passen tijdens de graafwerkzaamheden (inclusief de mogelijke grondverbetering)".*

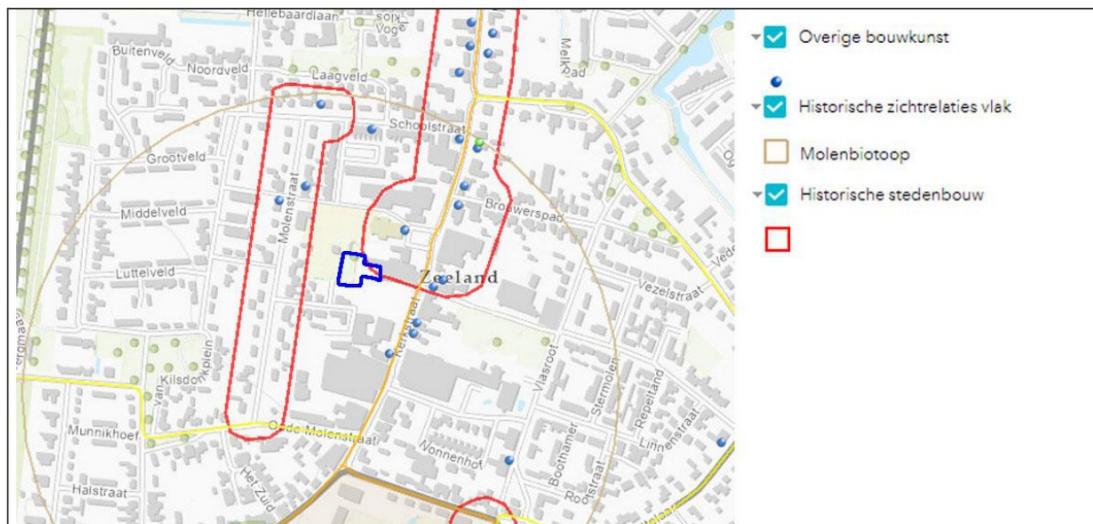
Mochten tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan echter melding worden gemaakt bij de gemeente conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet

4.5.2. Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de uitbreiding van de supermarkt plaatsvindt aan de rand van het gebied dat is aangeduid als 'historische stedenbouw'. Alleen de huidige supermarkt ligt binnen die aanduiding, de (uitbreiding van de) begraafplaats valt buiten die aanduiding.

In de beschrijving wordt aangegeven dat deze stedenbouwkundige structuur de historische kern van het dorp Zeeland vormt, dat zijn oorsprong vindt in de Middeleeuwen. Het lint is ontstaan bij de in 1376 gestichte (St. Cornelis) kapel, die op de plaats van de huidige kerk stond. De lintbebouwing aan de Kerkstraat is daarna steeds verder verdicht en verlengt. Na de Tweede Wereldoorlog is met name het zuidelijk deel van de Kerkstraat gewijzigd door de invulling met moderne woonhuizen en winkels en de sloop van het klooster en het gemeentehuis. Ondanks nieuwe toevoegingen is in het noordelijk deel de karakteristiek van, het in oorsprong agrarische lint, intact gebleven. Het bebouwingbeeld wordt bepaald door vrijstaande panden die veelal in een gelijke rooilijn ten opzichte van elkaar zijn gerangschikt. Het onderhavige bouwplan doet geen afbreuk dan die karakteristieke lintbebouwing.

Afbeelding 12: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant.



Het plangebied ligt wel binnen de molenbiotoop van de molen De Dageraad aan de Oude Molenstraat. In de Molenbiotoopinventarisatie Noord-Brabant 2020 wordt de molenbiotoop van De Dageraad als slecht beoordeeld.

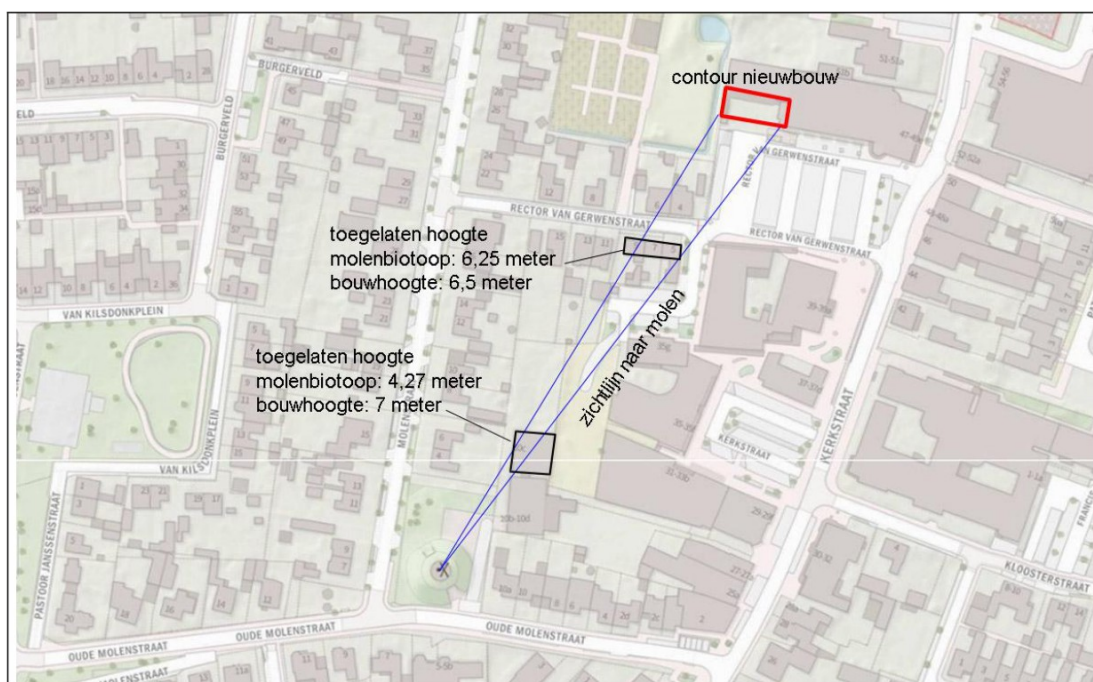
In het vigerende bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014 is op de verbeelding deze molenbiotoop aangegeven. Het bouwplan is hoger dan op basis van het de molenbiotoop is toegestaan. Op basis daarvan bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte ongeveer 7,55 meter. Het bouwplan heeft een hoogte van 10,15 meter ($210:50 + 0,2 \cdot 16,75$).

Het bouwplan is ten noordnoordoosten van de molen gesitueerd (niet de overheersende windrichting). Tussen het bouwplan en de molen is bovendien ook al bebouwing aanwezig die hoger is dan de molenbiotoop toestaat. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bebouwing aan de Oude Molenstraat 10c. Deze bebouwing staat op 46 meter vanaf de molen en heeft een bouwhoogte van 7 meter. Op grond van de molenbiotoop mag deze maar 4,27 meter ($46:50 + 0,2 \cdot 16,75$)

hoog zijn. Ook de bebouwing aan de Rector van Gerwenstraat 5-9 is hoger dan de molenbiotoop toestaat. Deze woningen zijn 6,5 meter hoog en staat op 145 meter afstand. Op grond van de molenbiotoop zou deze bebouwing maximaal 6,25 ($145:50 + 0,2 \cdot 16,75$) meter hoog mogen zijn. Hierdoor is de windvang vanuit het noordnoordoosten als verstoord.

In het kader van het participatietraject hebben de molenaars aangegeven dat zij evenmin verwachten dat door deze omstandigheden de molenbiotoop wordt verstoord. Bovendien wordt het bouwplan naast de kerk gerealiseerd, die veel hoger is en daardoor veel meer invloed heeft op de windvang. Gelet op gelet op de afstand tot de molen, de overheersende windrichting en het feit dat er al hogere bebouwing tussen de molen en het plangebied staat dan de molenbiotoop toestaat, is het echter niet aannemelijk dat windvang van de molen als gevolg van het bouwplan onevenredig wordt belemmerd.

Afbeelding 13: Tussenliggende bebouwing in molenbiotoop.



Daarnaast staat er aan de noordzijde van het plangebied een 3-tal monumentale bomen en een grote beuk. De monumentale bomen (zie afbeelding 14) komen niet in gevaar door de planontwikkeling. Het is daarbij wel belangrijk dat er niet binnen de kroonprojectie van de monumentale bomen gewerkt wordt. Mocht het, voor het bouwen van dit plan nodig zijn om bronbemaling toe te passen dan is het noodzakelijk dat de beuken voldoende water krijgen van bovenaf tijdens de bronbemaling. In het algemeen geldt dat bij werkzaamheden minimaal 3 meter afstand van de stammen moet worden afgebleven. Er dienen boombeschermende maatregelen te worden getroffen tijdens de werkzaamheden. Dit betekent dat er hekken op de ruim 3 meter vanaf de bo-

men moeten worden geplaatst voorafgaand aan de werkzaamheden. Indien de bomen opgekroond dienen te worden moet dit gebeuren door een European Tree Worker.

Voor de beuk die op de grens van het plangebied staat, geldt dat het uitgraven bij de bergingen (indien noodzakelijk) zorgvuldig moet worden uitgevoerd. Rondom de boom dient het zand/de grond rondom weggezogen te worden. Op deze plek dient boomgranulaat te worden toegepast ten behoeve van de stevigheid van de bodem in combinatie met het behoud van de boom.

Afbeelding 14: Monumentale bomen.



Conclusie

Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de supermarkt uit te breiden.

4.6. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 7 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de appartementen uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Supermarkten worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De uitbreiding van een bestaande supermarkt zal echter bijvoorbeeld ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is met de NIBM-tool 23 april 2022 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt, waarbij is uitgegaan van de som van de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de supermarkt en die van de 7 appartementen. Op basis van de berekening in paragraaf 2.3.2 zal de verkeersaantrekkende werking met 269 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Daarbij is rekening gehouden met 5 vrachtwagenbewegingen ten behoeve van de bevoorrading. Uit de berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 14) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 15: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		269
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2022, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,3 microgram per m³) en fijn stof (17,49 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,7 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Ook voor wat betreft de uitbreiding

van de supermarkt worden de grenswaarden niet overschreden. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

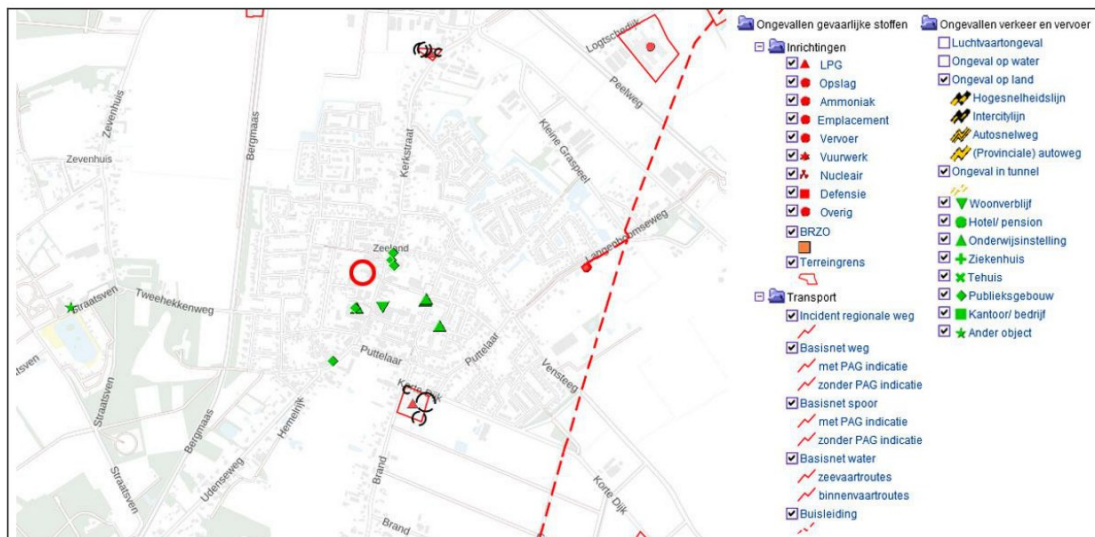
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden

gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 16: Fragment risicokaart.



Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

4.8. Water

4.8.1. Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

4.8.2. Beleid

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water

In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.8.3. Watertoets

Daarom is op 27 mei 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling ongeveer 1.100 m² bedraagt. Daarnaast worden in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht. Derhalve dient de normale procedure te worden doorlopen. Het waterschap verzoekt wel om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Er is oppervlaktewater aanwezig in het naastgelegen perceel ter plaatse van de te realiseren parkeerplaats. Deze sloot/greppel heeft waarschijnlijk een ontwaterende functie van de nabijgelegen begraafplaats. Het water wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Indien bij de planuitwerking blijkt dat het voor het functioneren van deze greppel van belang is zal een duiker met een drainerende buis met minimale diameter Ø300 mm worden aangelegd.

Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.3) blijkt dat de geschatte grondwaterstand binnen het plangebied tussen de 1,0 tot 1,6 meter beneden maaiveld ligt. De stromingsrichting van het freatisch grondwater is ter plaatse globaal noord-noordoost gericht. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied van een waterpompstation. Het is verder niet onderzocht of er op korte afstand industriële grondwateronttrekkingen aanwezig zijn met een invloedssfeer tot aan de onderzoekslocatie.

Volgens het onderzoek is de bodem opgebouwd uit meerdere lagen. In afbeelding 17 zijn deze kort uiteengezet:

Afbeelding 17: Bodemopbouw.

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid	Lithologie
0-1	Deklaag	Nuenengroep en Holoceen	Fijne, soms slibhoudende zanden
1-20	1e watervoerende pakket	Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen	Fijne en grove grindrijke zanden

De aanlegdiepte voor de infiltratievoorziening zal tenminste onder de parkeerplaats moeten worden aangebracht en mag niet dieper worden aangelegd dan de hoogste grondwaterstand van circa 1,0 meter onder maaiveld.

Afbeelding 18: Toename verharding.

	Bestaand	Nieuw	Vershil
Bebouwd oppervlak	1.587 m ²	1.943 m ²	356 m ²
Terreinverharding	356 m ²	664 m ²	308 m ²
Terreinverharding (openbaar)		445 m ²	445 m ²
Totaal	1.943 m ²	3.052 m ²	1.109 m ²

Uit afbeelding 18 blijkt dat door de planontwikkeling het verhard oppervlak met 1.109 m² toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak tot 500 m² geldt voor voormalig grondgebied gemeente Uden een bergingseis 60 mm/m². De algemene rekenregel van de Brabant Keur is van toepassing. De berging wordt daarom als volgt berekend: De (toename van het verhard oppervlak [m²]) * (infiltratie-eis [60mm]) * (gevoeligheidsfactor [-]). Voor Zeeland is de gevoeligheids-factor 1. Dat betekent dat in het plangebied 66,54 m³ waterberging in verband met de toename van het verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een watergang met een lengte van 65 meter gedempt/overkluisd. Hiervoor geldt een compensatie-eis van 0,7 m³/meter. Voor die demping/overkluizing is derhalve 45,5 m³ bergend vermogen noodzakelijk. In totaal dient derhalve 112,04 m³ waterberging te worden gerealiseerd.

Door middel van het toepassen van grindinfiltratiezone, die onder het parkeerterrein wordt aangelegd, zal het benodigd bergend vermogen worden gerealiseerd. Het toegepaste grind (porodurlava) heeft een bergend vermogen van 48%. Hierdoor dient de grindinfiltratiebak 3x de omvang te bevatten van het infiltrerend bergend vermogen. Oftewel de grindinfiltratiebak dient tenminste $112,04/0,48 = 234$ m³ groot te zijn. Het voorstel is om hiervoor een grindinfiltratiebak met een omvang van 234 m³ (390 m² en een hoogte van 0,6 meter) aan te leggen, die volledig wordt omsloten en verpakt met geotextiel. Door de grindinfiltratiebak loopt een drainagebuis zigzaggend door bodem om het water goed door de bak te laten infiltreren. De bodem van de grindinfiltratiebak wordt aangelegd boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand en onder de aanwezige puinlagen op het terrein. De voorziening wordt uitgevoerd met een zandvangput, inspectieput en een bovengrondse noodoverloop. In het kader van de uitvoering zal de aannemer met het waterschap overleggen of een enkele put voldoende is, of dat om verstopping te voorkomen, meerdere putten worden aangelegd en zal de ligging van de noodoverloop worden bepaald.

De droogweerafvoer zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool. Voor de ontwikkeling ligt geen gemeentelijk riool. Dit moet worden aangepast. De kosten hiervan komen ten laste van de ontwikkeling.

Het hemelwater dat op daken, de parkeerplaats en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

De uitbreiding van de supermarkt, de bouw van de 7 appartementen de aanleg van de parkeerplaats hebben voor het overige geen invloed op de waterhuishouding.

4.9. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming is een ecologisch verkennend onderzoek in verband met de soortenbescherming⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 17,8 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Oefeltermeent zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op circa 620 meter ten zuidwesten van het plangebied. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek⁶

⁵ BNL advies, Verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna op en rondom de locatie: Kerkstraat 47, Zeeland, definitief 22030.QFF, Venhorst, 10 maart 2022

⁶ Studio SBA, Stikstofdepositieonderzoek, thv "Kerkstraat 47 te Zeeland", Zeeland, 11 maart 2022

uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. In de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (WSN), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is bepaald dat er een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht rond het aspect stikstof voor activiteiten in de bouwsector geldt. Dit houdt in dat tijdelijke stikstofdeposities afkomstig van bouw-, sloop- en aanlegactiviteiten (aanlegfase) voor stikstof niet meer vergunningplichtig zijn. Dit geldt enkel voor tijdelijke emissies van werkzaamheden in de bouwsector en niet voor structurele stikstof-emissies in de zogeheten gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Uit het ecologisch verkennend onderzoek blijkt dat er ten aanzien van de soortenbescherming geen aanleiding is om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. Wel wordt aanbevolen natuurinclusief te bouwen. Door het aanbrengen van nestkasten (aan- of in de bebouwing of aan aangrenzende bomen) vergroot je de biodiversiteit zonder afbreuk te doen aan de eisen gesteld met betrekking tot de isolatiewaarden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming brengt geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot de realisatie van het bouwplan.

4.10. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie ligt binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij aan de Schaijkseweg 10 (stap 5a). De locatie ligt op 720 meter van het leghennenbedrijf aan de Kleine Graspeel 9 en derhalve wel binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b). De locatie ligt niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan⁷ doorlopen en blijkt dat advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet

⁷ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Kerkstraat 47, Zeeland, Amersfoort, 27 mei 2022

meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017- 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Op een afstand van 1,7 kilometer is een geitenhouderij aanwezig. Voor omwonenden van een geitenhouderij geldt dat zij een verhoogd risico op longontsteking hebben wanneer zij binnen een straal van 2 kilometer van een dergelijk bedrijf wonen. Het risico is het grootst binnen 500 meter van een geitenhouderij. De GGD adviseert uit voorzorg terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 2 kilometer. Dit gegeven moet worden afgewogen tegenover het belang dat een goed voorzieningenniveau nodig is om de vitaliteit van de kern Zeeland ook op termijn te waarborgen en dat wordt voorzien in voldoende woningen in het dorpscentrum voor de twee doelgroepen: starters en senioren. Bovendien wordt door deze afstand de geitenhouderij niet in de bedrijfsvoering belemmerd, omdat op kortere afstand en tussen de planlocatie en de geitenhouderij al woningen en woonwijken aanwezig zijn. Dit maakt dat ingestemd kan worden met het bouwplan op 1,7 kilometer van de geitenhouderij.

4.11. Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt een 150 kV-hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.12. Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.13. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 720 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 7 appartementen in het plangebied beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij die veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Afbeelding 19: Achtergrondbelasting (bron: <https://odzob.nl/kaarten>).



Op grond van de Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd⁸ wordt voor woonwijken een achtergrondbelasting van 0-6 ouE/m³ als optimaal beschouwd. Voor de achtergrondbelasting is de website van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied aan de buitenrand ligt van het gebied tussen 3-7 ouE/m³. Daaruit mag worden afgeleid dat de achtergrondbelasting rond 6 ouE/m³ bedraagt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie afbeelding 19).

⁸ Deze Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd is integraal opgenomen als "Bijlage 2 behorende bij Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Maashorst: Interim geurgebiedsvisie", bij de Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Maashorst (zie paragraaf 3.3.6) zoals die op 16 november 2024 is vastgesteld.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom in het centrum van de kern Zeeland. Op basis van de gemeentelijke geurverordening bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de woonkern Zeeland $1,0 \text{ ouE/m}^3$. Op basis van de verordening geldt voor veehouderijen in de nabijheid van de kern Zeeland derhalve al een beperking. Het planvoornemen, waarbij binnen de kern Zeeland 7 appartementen worden toegevoegd en de supermarkt wordt uitgebreid, heeft verder dan ook geen negatieve invloed op de bedrijfsvoering van eventueel aanwezige veehouderijen.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor de uitbreiding van de supermarkt en de bouw van 7 appartementen kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aangesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

Gelet op de relatief beperkte omvang wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. De uitbreiding van de supermarkt past al in het vigerende bestemmingsplan en bouwplannen tot 12 woningen worden niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Er zijn geen milieugevolgen ten gevolge van de onderhavige gebruikswijziging. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin het kostenverhaal is opgenomen en is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2022 een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Het parochiebestuur en de bewoners van de huidige appartementen hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bewoners zien de lift en de plaats van de afvalcontainers als voordeel. Wel vragen zij om de toekomstige bewoners te verplichten te parkeren op de nieuwe parkeerplaats. Een dergelijke verplichting is juridisch niet haalbaar; logischerwijs zullen die bewoners wel op de parkeerplaats parkeren, die voor hen is gereserveerd.

Verder willen zij graag betrokken kunnen worden bij de uitvoering van het bouwplan zodat ook zij wellicht hun appartementen kunnen verduurzamen. Het betreft hier huurappartementen. Indien de bewoners hun appartementen zouden willen verduurzamen, dient hiervoor een afspraak met de verhuurder te worden gemaakt. Deze verduurzaming staat echter volledig los van de onderhavige planontwikkeling.

Het parochiebestuur heeft gevraagd om de afspraken uit de voorlopige koopakte na te komen bij de realisatie van de plannen. Deze afspraken zijn inmiddels in een overeenkomst met het parochiebestuur vastgelegd.

Daarnaast hebben nog twee omwonenden gereageerd. Een van hen is negatief en is van mening dat de appartementen zijn privacy ernstig schaden en is tegen de uitbreiding van de parkeerplaats. Deze omwonende geeft zelf aan dat de afstand tot van de appartementen tot zijn perceel 20 meter bedraagt. In het centrum van een dorp is dat geen ongebruikelijke afstand. Het planten van een boom, die voor substantiële afscherming zorgt, zou door de ruimte die hiervoor nodig is ten koste gaan van een parkeerplaats. Er wordt wel een afscheiding aangebracht. Daarnaast maakt deze omwonende zich zorgen over geluidhinder van de bevoorrading.

In verband met die mogelijke geluidhinder is akoestisch onderzoek verricht. De bevoorrading zal in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) plaatsvinden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. De reactie is daarom geen aanleiding geweest om af te zien van de realisatie van de appartementen en de aanleg van de parkeerplaats.

De andere omwonende verzoekt of de omheining van de parkeerplaats op een vergelijkbare wijze uitgevoerd kan worden als de omheining rond de parkeerplaats. Het private deel van de parkeerplaats zal kunnen worden afgesloten.

Op 27 oktober 2024 heeft de initiatiefnemers zijn bouwplan voorgelegd aan de molenaars van molen De Dageraad. Uit dit gesprek kwam naar voren dat de molen nog regelmatig in werking is. Naar het oordeel van de molenaars heeft het bouwplan nauwelijks invloed op de windvang door de afstand van de het bouwplan en hoofdzakelijk met zuidwesten wind gedraaid wordt. Gelet op de situering van het bouwplan naast de kerk (met een groter hoogte) heeft het bouwplan bij noordoostenwind geen invloed op de molenbiotoop.

5.2.2. Vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- Provincie Noord Brabant;
- Waterschap AA en Maas.

De Provincie Noord Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Waterschap AA en Maas heeft op 27 mei 2024 per e-mail gereageerd. In haar reactie is een aantal inhoudelijke suggesties gedaan voor waterparagraaf (zie paragraaf 4.8) . Deze suggesties zijn overgenomen in de waterparagraaf. Daarnaast is verzocht om in de waterparagraaf een samenvatting van de verschillende beleidsinstrumenten van het waterschap. Ook dit verzoek is overgenomen.

5.3. Procedure

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

Uit een toets aan het relevante beleid blijkt dat de planontwikkeling past in het beleid van de gemeente Maashorst en van Rijk en provincie.

In deze ruimtelijke onderbouwing is omschreven waarom er bij de planontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

De ontwerp-beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning is op 4 februari 2025 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd tot en met 17 maart 2025. Gedurende deze inzagertermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk een zienswijze op de ontwerp-beslissing naar voren brengen. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen.