

Bestemmingsplan Hoekstraat 27 te Schaijk
Gemeente Maashorst



Bestemmingsplan Hoekstraat 27 te Schaijk

Gemeente Maashorst

Rapportnummer:	P02616
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1991.BPHoekstraat27-VA01
Datum:	8 juni 2023
Opdrachtgever:	Pawolar Vastgoedontwikkeling
Projectteam BRO:	JRi, JvdA, TScf
Concept:	maart 2021, februari 2022
Ontwerp:	februari 2023
Vaststelling:	8 juni 2023
Bron foto kافت:	BRO Hollandse Hoogte 12
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouwontwikkeling grenzend aan het Fixet-terrein aan de Hoekstraat 27 te Schaijk (gemeente Landerd)

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



Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3.BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Landerd	13
3.3.2 Woonvisie 2019-2023	15
4.OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Toetsingskader	18
4.1.2 Onderzoek	18
4.1.3 Conclusie	19
4.2 Geluid weg- en industrielawaai	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.2.2 Onderzoek	20
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.3.1 Toetsingskader	21
4.3.2 Onderzoek	21
4.3.3 Conclusie	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23

4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.6.1 Toetsingskader	28
4.6.2 Onderzoek	30
4.6.3 Conclusie	35
4.7 Ecologie	35
4.7.1 Toetsingskader	35
4.7.2 Onderzoek	36
4.7.3 Conclusie	37
4.8 Bodem	39
4.8.1 Toetsingskader	39
4.8.2 Onderzoek	40
4.8.3 Conclusie	40
4.9 Water	42
4.9.1 Toetsingskader	42
4.9.2 Onderzoek	43
4.9.3 Conclusie	45
4.10 Archeologie	45
4.10.1 Toetsingskader	45
4.10.2 Onderzoek	46
4.10.3 Conclusie	47
4.11 Cultuurhistorie	47
4.11.1 Toetsingskader	47
4.11.2 Onderzoek	48
4.11.3 Conclusie	49
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
4.13 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming	49
4.14 Stikstof	49
4.14.1 Toetsingskader	49
4.14.2 Doorwerking projectgebied	49
4.14.3 Conclusie	50
5. JURIDISCHE PLANOPZET	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Plansystematiek	51
5.3 Bestemmingen	53

6.UITVOERBAARHEID	54
6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.2.1 Omgevingsdialoog	54
6.2.2 Vooroverleg	55
6.2.3 Inspraak	55
6.2.4 Vaststellingsprocedure	56

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 4: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Stikstof
- Bijlage 8: Notulen omgevingsdialoog
- Bijlage 9: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 3 februari 2021 is het bestemmingsplan 'Hoekstraat 25 te Schaijk' vastgesteld. Aanleiding hiertoe was het transformeren van bedrijfspanden naar woningen. Eigenaren van de Hoekstraat 27 te Schaijk haken in op deze transformatie en hebben het voornemen het eigen perceel te betrekken bij de planontwikkeling. Het voornemen bestaat om een vrijstaande (patio)woning te realiseren op het perceel. De bestaande woning zal tijdelijk met een persoonsgebonden overgangsrecht nog gehandhaafd blijven. Gedurende deze periode is dus sprake van toevoeging van 1 extra woning. Op termijn zal de bestaande woning gesloopt worden, waardoor in het gehele plangebied geen sprake is van een toevoeging aan woningen. De nieuwe woning wordt in het noorden van de bestaande woning aan het adres Hoekstraat 27 gerealiseerd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) heeft het plangebied een tuinen woonbestemming. Ter plaatse van de nieuwe woning geldt een tuinbestemming en is geen bouwvlak opgenomen. De woning kan dus niet gerealiseerd worden conform de regels uit het geldende bestemmingsplan. Er is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders en regels aan het plangebied.

1.2 Plangebied

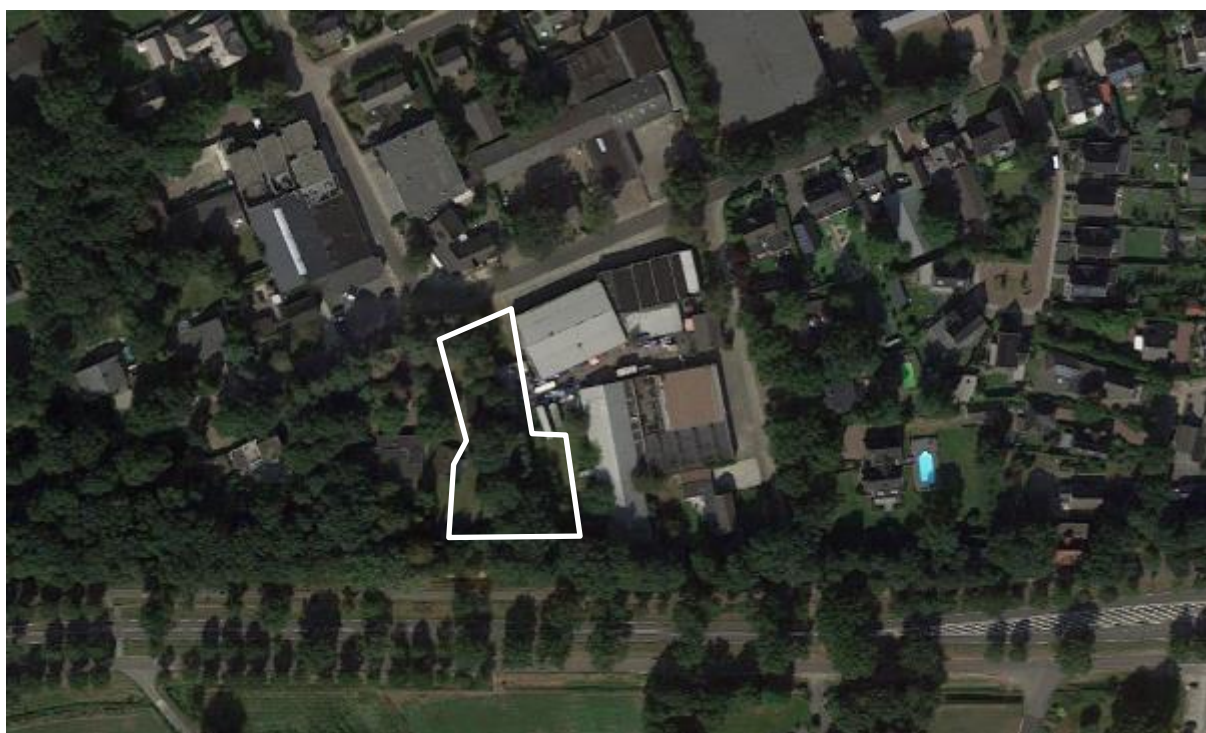
De locatie waar de gewenste ontwikkeling plaatsvindt, is gelegen in het Noord-Brabantse dorp Schaijk. Schaijk telt ruim 7.000 inwoners. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat in het zuiden van Schaijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door deze straat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een voormalige bedrijfslocatie, waar op korte termijn een woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden. Recent is hiertoe een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen groenstrook met bomen en een sloot. Deze sloot scheidt het plangebied van de (parallelweg van de) N324. De westelijke plangrens wordt gevormd door het naastgelegen woonperceel van de woning Hoekstraat 29. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.

Kadastraal staat het plangebied bekend onder sectie C en perceelnummers 6416 en 6497.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

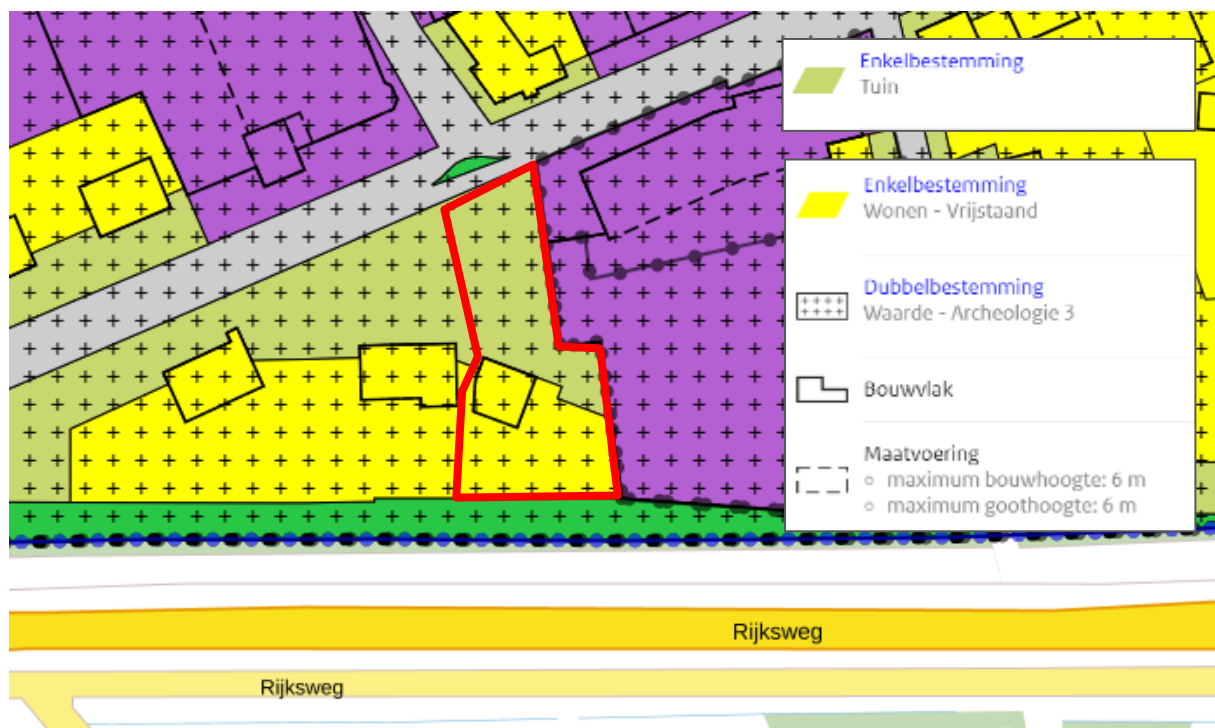
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kom Schaijk

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) vigerend. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de (enkel)bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

In de huidige situatie is het plangebied voor een klein deel voorzien van een bouwvlak. Hier is één vrijstaande woning toegestaan, dit is de bestaande woning Hoekstraat 27. Deze zal op termijn worden gesloopt. Binnen de woonbestemming zijn woningen toegestaan binnen een bouwvlak.

De gewenste woning kan niet gerealiseerd worden conform de regels van het vigerende bestemmingsplan. De woning overschrijdt de bouwgrenzen van het bouwvlak in de woonbestemming. Om de realisatie van de woning mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders en regels aan het plangebied.



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

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Hoekstraat 27 in het zuiden van Schaijk bevinden zich in de huidige situatie een aantal gebouwen. Naast de vrijstaande woning (die momenteel ook als zodanig in gebruik is) zijn er twee extra gebouwen op het terrein aanwezig. Beide gebouwen liggen ten oosten van de woning. Het gebouw weergegeven op de foto (midden) in figuur 2.1 is een omgebouwde garage, die thans leeg staat. Het bijgebouw onderaan op onderstaande figuur betreft een oud zwembad waar een dak overheen is geplaatst. Deze is daarna gebruikt als opslagplaats. De woning is weergegeven op de foto bovenaan.



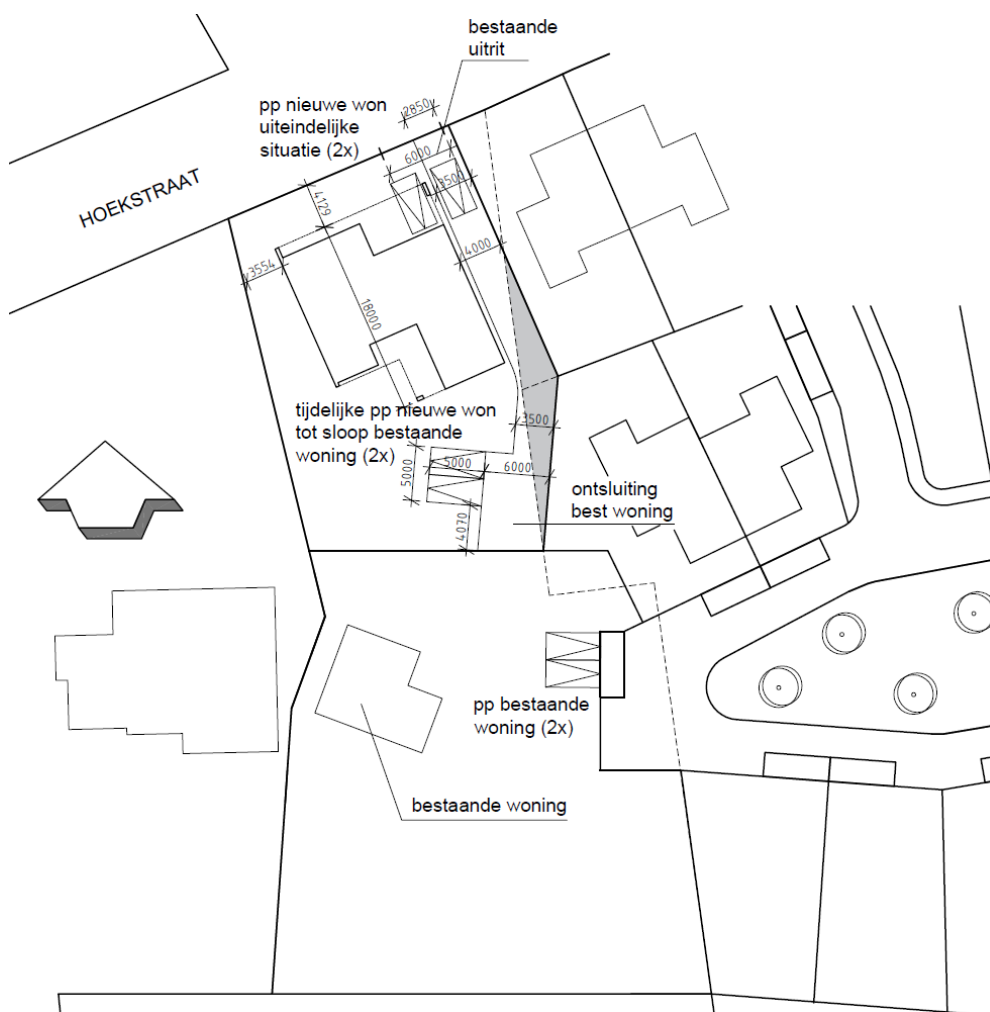
Figuur 2.1: Huidige bebouwing plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om een vrijstaande (patio)woning te realiseren op het perceel. De bestaande woning zal tijdelijk met een persoonsgebonden overgangsrecht nog gehandhaafd blijven. Gedurende deze periode is dus sprake van toevoeging van 1 extra woning. Op termijn zal de bestaande woning gesloopt worden, waardoor in het gehele plangebied geen sprake is van een toevoeging aan woningen. De bijgebouwen die nu aanwezig zijn worden ook meegenomen in het overgangsrecht en worden pas gesloopt wanneer de huidige woning ook gesloopt wordt. De nieuwe woning wordt in het noorden van de bestaande woning aan het adres Hoekstraat 27 gerealiseerd.

De nieuwe woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd. De woning zal beschikken over ten minste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond. De woning wordt daarnaast eenlaags uitgevoerd. De maximale bouwhoogte zal 5 meter bedragen en de maximale goothoogte 3,5 meter. Op basis van deze maatvoering is een flauwe kap mogelijk. Voor de woning geldt een minimale afstand van 4 meter ten opzichte van de naar de weg gekeerde voorste perceelsgrens.

In figuur 2.2 is de stedenbouwkundige opzet weergegeven.



Figuur 2.2: Situatietekening

De woningontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig aan op de naastgelegen ontwikkeling van het voormalige bedrijfsperceel Hoekstraat 25. Voor deze ontwikkeling is op 28 januari 2021 het bestemmingsplan 'Hoekstraat 25 te Schaijk' vastgesteld. De nieuwe woning sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen nieuwe woningen en oriënteert zich op de Hoekstraat. Voor deze woning vindt het parkeren op eigen terrein plaats, waarbij de oprit ontsluit op de Hoekstraat.

In de toekomst kan de mogelijkheid onderzocht worden om in het zuiden van het perceel ook aansluiting te zoeken bij de naastgelegen woonwijk bij het voormalige bedrijfsperceel Hoekstraat 25.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Er spelen geen nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In het geval van onderhavig initiatief is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de toevoeging minder dan 12 woningen betreft. Er worden planologisch gezien geen woningen toegevoegd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De meest recente versie is geconsolideerd op 15 april 2022. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Doorwerking plangebied

In de 'Interim omgevingsverordening' is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied en landelijke kern. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de provinciale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

De structuurvisie Landerd is op 28 februari 2019 vastgesteld. Met de structuurvisie wil het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Landerd inhoud geven aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn. In de structuurvisie zijn verschillende thema's (zoals wonen, bedrijvigheid, dagrecreatie of horeca) gekoppeld aan gebieden (o.a. centrum, woonbuurt, bedrijventerrein en agrarisch gebied).

Het plangebied bevindt zich (zoals te zien in figuur 3.1) in een woonbuurt. Onderstaand wordt nader ingegaan op het thema 'wonen' binnen deze gebieden.

Wonen in woonbuurt

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

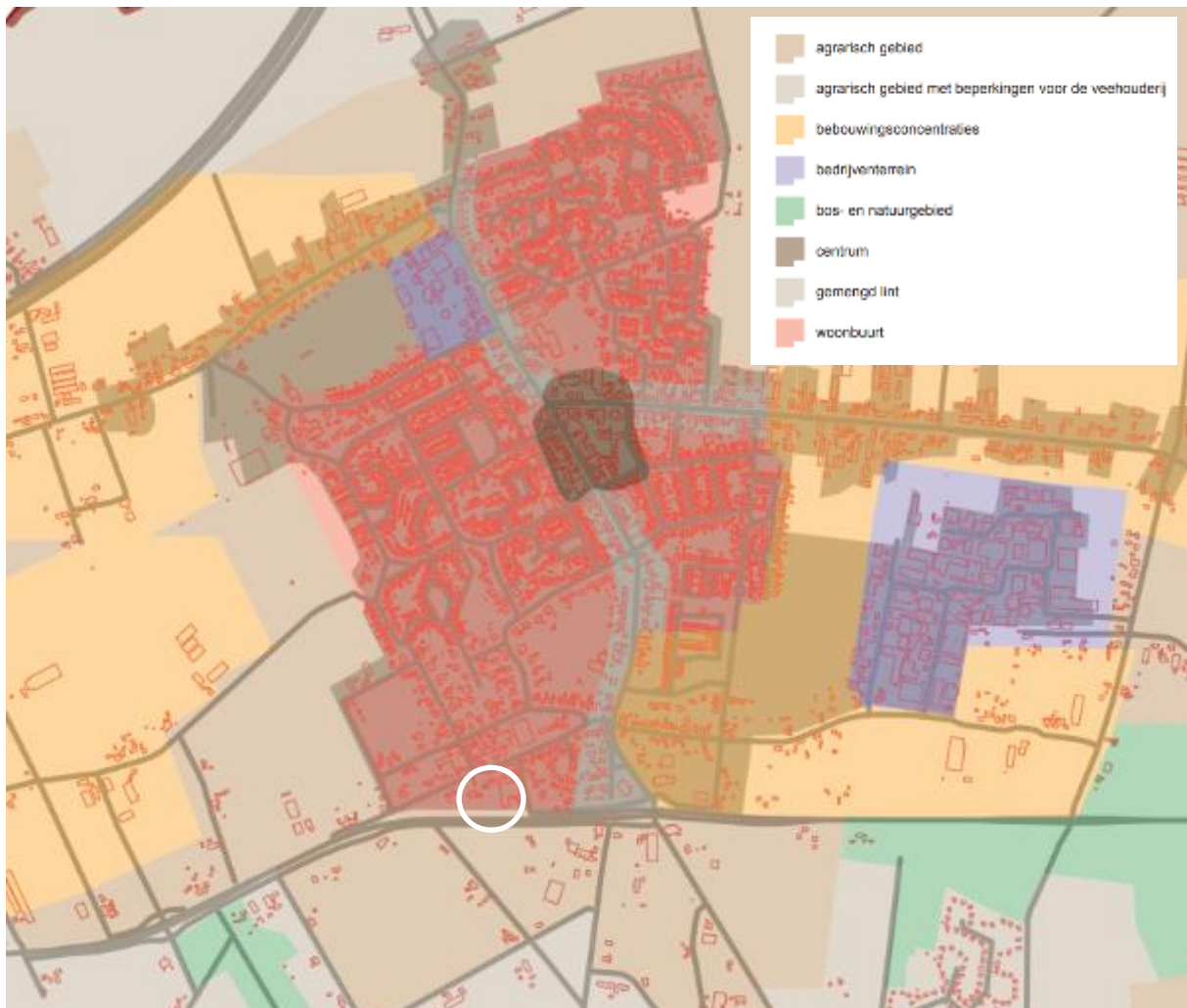
De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

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

Eén van de hoofdlijnen betreft dus het accommoderen van de ouderen doelgroep binnen de gemeente. Deze doelgroep wordt nogmaals specifiek benoemd in de structuurvisie binnen het thema 'wonen'. Eén van de belangrijkste kaders om thuis wonen voor ouderen te faciliteren betreft het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Ook geeft de gemeente aan dat binnen het thema 'wonen' er aandacht bestaat voor het woon- en leefklimaat. De gemeente heeft aandacht voor de sociale structuur van een wijk en de aantrekkelijkheid van een (woon)gebied (waaronder het groen in en om de kern).

Tot slot geeft de gemeente enkele randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven mee in haar structuurvisie. Een uitgangspunt van woningbouwinitiatieven is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van uitrekken van fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisiekaart

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt invulling gegeven aan diverse doelen voor het wonen in woonbuurten, waaronder het behouden van de leefbaarheid in deze buurten. Zo wordt ingezet op de afronding van het hofje van het naastgelegen perceel Hoekstraat 25 waarmee de stedenbouwkundige structuur een eenduidig geheel vormt. Ook wordt bebouwing op een groot perceel geamoveerd om plaats te maken voor een nieuwe woning. De woning zal ook logisch gepositioneerd worden, waardoor het ritme van de Hoekstraat wordt gevolgd. De woning wordt daarnaast levensloopbestendig mogelijk gemaakt, waardoor ouderen in staat worden gesteld om in Landerd te kunnen blijven wonen.

Daarbij past het initiatief binnen de gemeentelijke woningbouwopgave (zie paragraaf 3.3.2) en draagt het plan niet bij aan extra kosten die voor de rekening van de gemeente zijn. Zie voor een toelichting hierop paragraaf 6.1 'Economische uitvoerbaarheid'.

3.3.2 Woonvisie 2019-2023

Middels de Woonvisie 2019-2023 kijkt de gemeente naar actuele trends die zich voordien in de woningmarkt en die de koers voor het beleid bepalen.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name onderstaande trends relevant:

Senioren en starters kennen weinig keuzemogelijkheden

Starters kunnen hun woonvoorkeur zeer moeilijk realiseren omdat de gewenste woningen niet beschikbaar of niet betaalbaar zijn. Voor senioren geldt vooral dat het type woning dat zij wensen niet te vinden is in de bestaande voorraad en ook niet of nauwelijks gebouwd wordt. Op deze terreinen ligt dus een belangrijke opgave in het woonbeleid voor Landerd,

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

De belangrijkste opgaven rondom dit thema zijn:

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

Duurzaamheid en energietransitie

Nieuwbouwwoningen dienen aardgasvrij te zien en bij nieuwbouw dient een deel van de benodigde energie te bestaan uit hernieuwbare energie opgewerkt op het eigen perceel.

De belangrijkste opgaven rondom dit thema zijn:

- 1) Inzetten op een energieneutraal wonen door duurzaam en innovatief bouwen mogelijk te maken.
- 2) Opgave rondom energie: klimaatverandering tegengaan en energieverbruik in en om de woning betaalbaar houden.
- 3) Opgave rondom het milieu: in de woningbouw moeten de schaarser en duurder wordende grondstoffen optimaal en circulair gebruikt worden en het gebruik van water moeten we beperken.
- 4) Opgave omtrent gezondheid: optimaliseren van het binnenmilieu door het beperken van geluidsoverlast, ruim voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. Een inrichting van de woonomgeving die uitdaagt tot bewegen (fietsen, lopen).
- 5) Opgave met het oog op toekomstwaarde: zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling aan te passen aan veranderende gebruikerseisen of wet- en regelgeving. Bij de bouw rekening houden met functieverandering en belevingswaarde van de omgeving. Hierbij hoort ook de klimaatadaptatie, zoals goede opvangmogelijkheden van regenwater in de wijk.
- 6) Opgave met het oog op omgevingswaarde: woningen en woonbuurten zodanig inrichten of aanpassen dat kansen voor ecologie optimaal benut worden (mogelijke habitat voor bedreigde planten- en diersoorten).

Doorwerking plangebied

Momenteel bedraagt de woningbouwbehoefte voor de gemeente Maashorst (op basis van de provinciale prognose van september 2020) circa 2.475 woningen in de periode 2020 tot 2030. In 2020 en 2021 zijn er 391 woningen in aanbouw genomen en is de totale plancapaciteit (voor de gehele ge-

meente, zowel harde als zachte plancapaciteit) per 1 januari 2022 3.144 woningen. Van deze plancapaciteit is circa 30% hard. De totale plancapaciteit van Schaijk bedraagt 430 woningen (per 1 januari 2022).

Met onderhavige ontwikkeling is op termijn (na sloop van de bestaande woning), geen sprake van de planologische toevoeging van een extra woning. Hierdoor is het afwegingskader op basis waarvan de gemeente mogelijke toevoegingen aan de woningvoorraad beoordeelt niet van belang.

Wel kan gesteld worden dat het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, waardoor het in ruimtelijke zin aansluit bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Deze inpassing past bij de omgeving (voornamelijk hoogwaardig woongebied). Bovendien wordt een nu sterk met de omgeving detonerend, leegstaand pand uit de markt gehaald. Zo bezien heeft het initiatief een duidelijke ruimtelijke meerwaarde.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

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

Parkeren

Voor iedere functie die gerealiseerd wordt op een locatie moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeereis van de toekomstige woningen achterhaald worden. De geldende parkeernormen voor dit initiatief zijn opgenomen in het op 27 juni 2019 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Wonen en Parkeren Landerd'. Ook in onderhavig bestemmingsplan zijn deze normen (of de rechtsopvolger hiervan) van toepassing verklaard.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

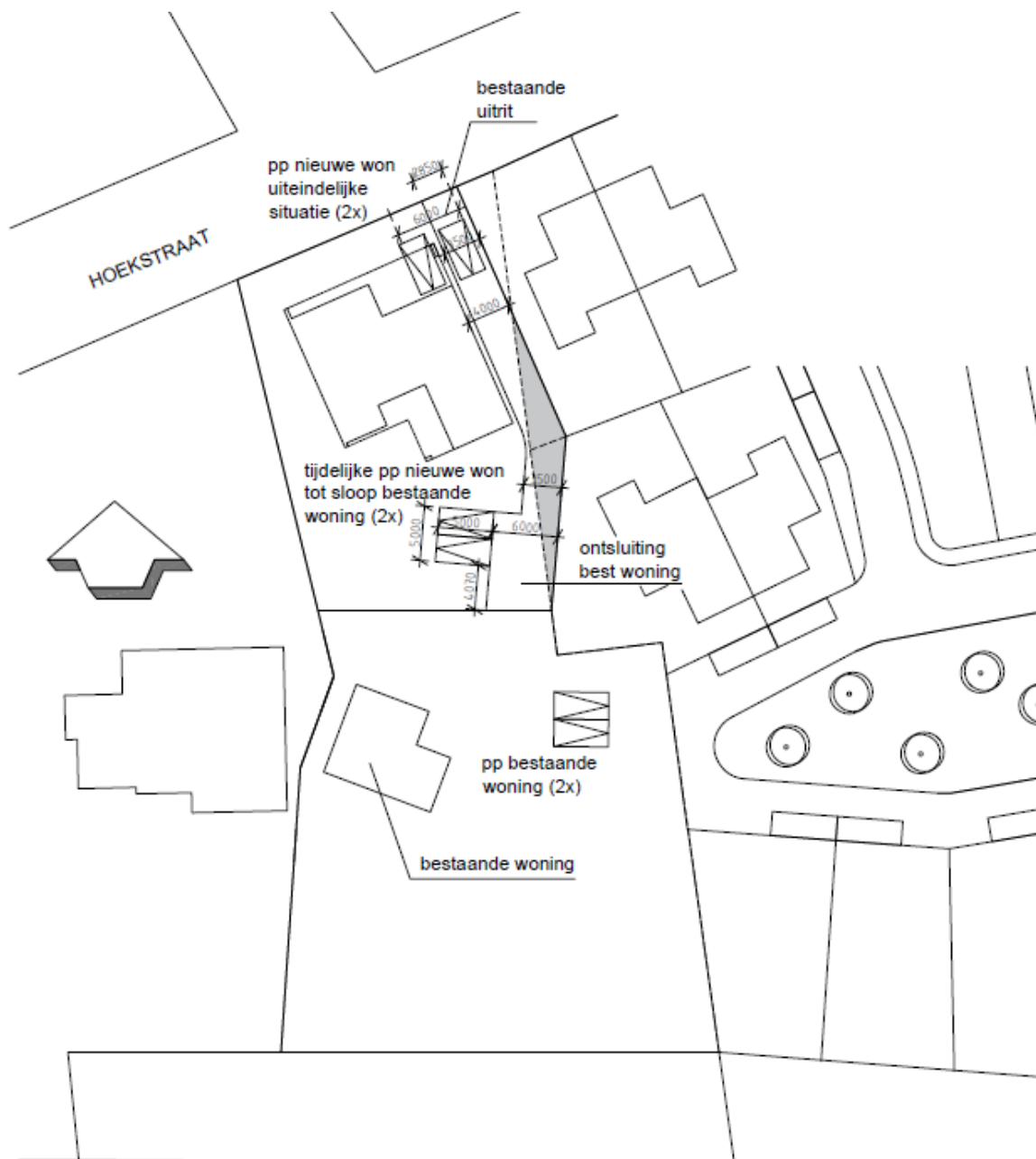
Met dit plan is geen sprake van een toevoeging aan woningen. De verkeersgeneratie zal dan ook niet toenemen. Tijdelijk zal sprake zijn van één extra vrijstaande woning. Conform CROW-kengetallen neemt de verkeersgeneratie van het plangebied in die periode toe met 8,6 mvt/etmaal. Gezien deze zeer beperkte toename zijn negatieve effecten op de verkeersdruk in de omgeving niet te verwachten. De Hoekstraat (noordzijde plangebied) kent naast de rijbaan een bermstrook die onderdeel uitmaakt van het totale wegprofiel. Dit blijft ook in de toekomstige situatie zo, omdat deze bermstrook deels in eigendom is van de gemeente en hier geen fysieke ingrepen worden voorzien. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de bestaande ontsluitingsweg. Negatieve effecten op de verkeersveiligheid zijn niet te verwachten na realisatie van dit plan.

Parkeren

In het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is opgenomen dat voor een vrijstaande woning een norm geldt van 2,3 pp. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om voor de nieuwe woning 3 parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerdruk zal daarmee niet toenemen.

Verkeer en parkeren in de tijdelijke situatie

Ook in de tijdelijke situatie, waarbij sprake is van de mogelijkheid tot het realiseren van één woning terwijl de bestaande woning nog in gebruik is, is een goede ontsluiting van de bestaande woning gegarandeerd en is tegelijkertijd ook sprake van voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen. In onderstaande figuur is dit weergegeven.



Figuur 4.1 Ontsluiting en parkeermogelijkheden tijdelijke situatie

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Geluid weg- en industrielawaai

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

4.2.2 Onderzoek

Er is door NIPA Milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling². In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd in verband met een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van de nieuwe woonfunctie op de locatie Hoekstraat 27 te Schaijk. De nieuwe woning is geprojecteerd in de wettelijke geluidzone (= akoestisch aandachtsgebied) van de rijksweg N324 te Schaijk. De locatie ondervindt ook mogelijk een relevante geluidbelasting van de niet in kader van de Wet geluidhinder gezoneerde Hoekstraat en Molenaarstraat (30 kilometerwegen). De nieuwe woonfunctie ligt buiten de akoestische invloedssfeer van nabij gelegen industriële bedrijven zoals bedoeld in VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De geluidbelasting van wegen wordt ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht.

Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemming een wettelijke geluidbelasting van ten hoogste 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden en er is geen sprake van een aanvraag om een 'hogere waarde'.

30 km/uur wegen

De locatie ondervindt een geluidbelasting van de (niet gezoneerde) Hoekstraat en Molenaarstraat. Uit de berekeningsresultaten volgt dat de hoogste geluidbelasting van deze wegen totaal niet hoger is dan 48 dB. Er wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidbelasting

Cumulatie van geluidbronnen wordt toegepast als er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron. Allereerst wordt vastgesteld of van een relevante blootstelling door verschillende geluidsbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde wordt overschreden. In de onderzochte situatie is uitsluitend wegverkeerslawaai aan de orde en de cumulatie niet relevant.

Toetsing woon- en leefklimaat

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen.

Bij de berekende (ongecorrigeerde) geluidbelasting van ten hoogste 49 dB is het woon- en leefklimaat van de woning zonder nadere voorzieningen gewaarborgd.

In de buitenruimte, op een waarneemhoogte van 1,5 meter in de tuin van de meest nabij de N324

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, NIPA Milieutechniek b.v., 19 maart 2021, nr. N215897.002/LHO

gelegen woning (waarneempunt 02) is een geluidniveau van 48 dB berekend. De milieukwaliteit in de buitenruimte wordt met dit geluidniveau als goed gekwalificeerd.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit 'akoestiek' voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

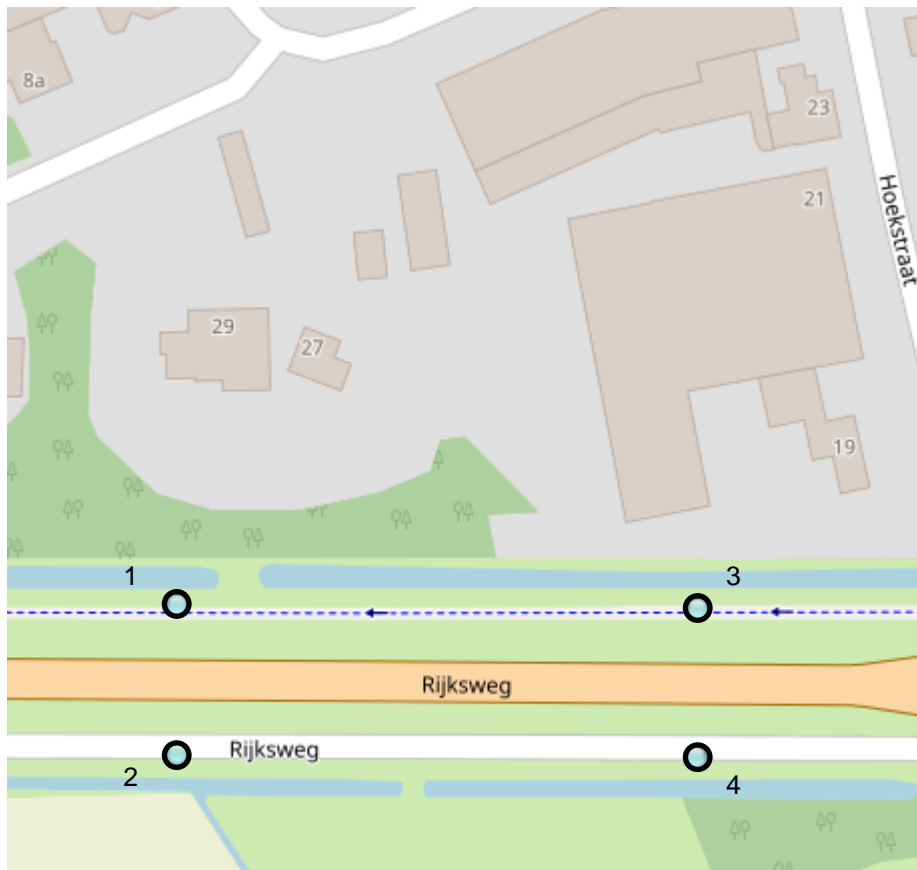
Onderbouwd moet worden dat het plan onder de Regeling NIBM valt. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het plan voorziet in 1 woning en blijft ruimschoots onder de norm zoals vastgelegd in de Regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Naast de invloed van het toekomstige verkeer op de luchtkwaliteit, moet ook gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van achtergrondwaarden kan achterhaald worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten (aan de Rijksweg N324) zijn middels de

NSL-monitoringstool achterhaald (NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In figuur 4.2 zijn de waarden weergegeven.

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof (ruim) onder de normen liggen. Om deze reden kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (in het kader van luchtkwaliteit) ter plaatse van de toekomstige woning.



Figuur 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

#	Id	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} ug/m ³
1	16017308	21.0	18.5	6.5	11.4
2	16019589	20.0	18.3	6.5	11.3
3	16020958	21.0	18.5	6.5	11.4
4	16020951	20.0	18.3	6.5	11.3
Norm		40	40	35	25

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

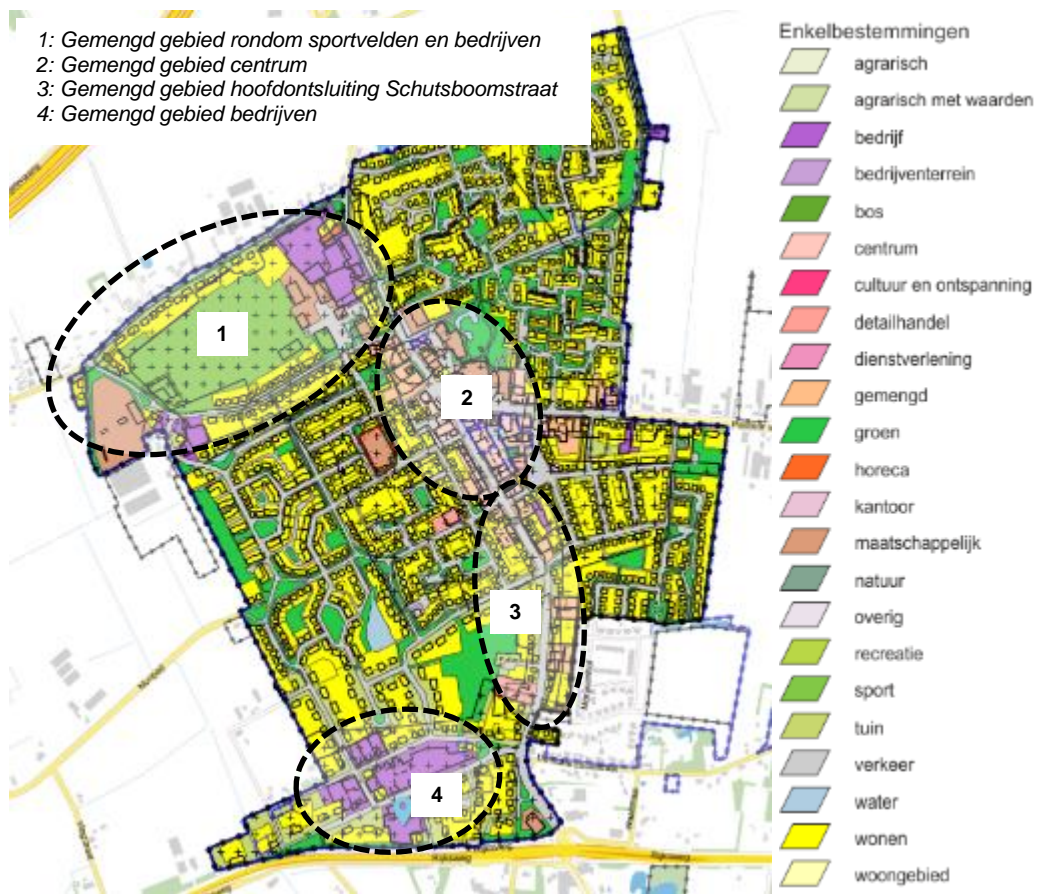
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.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

4.4.2 Onderzoek

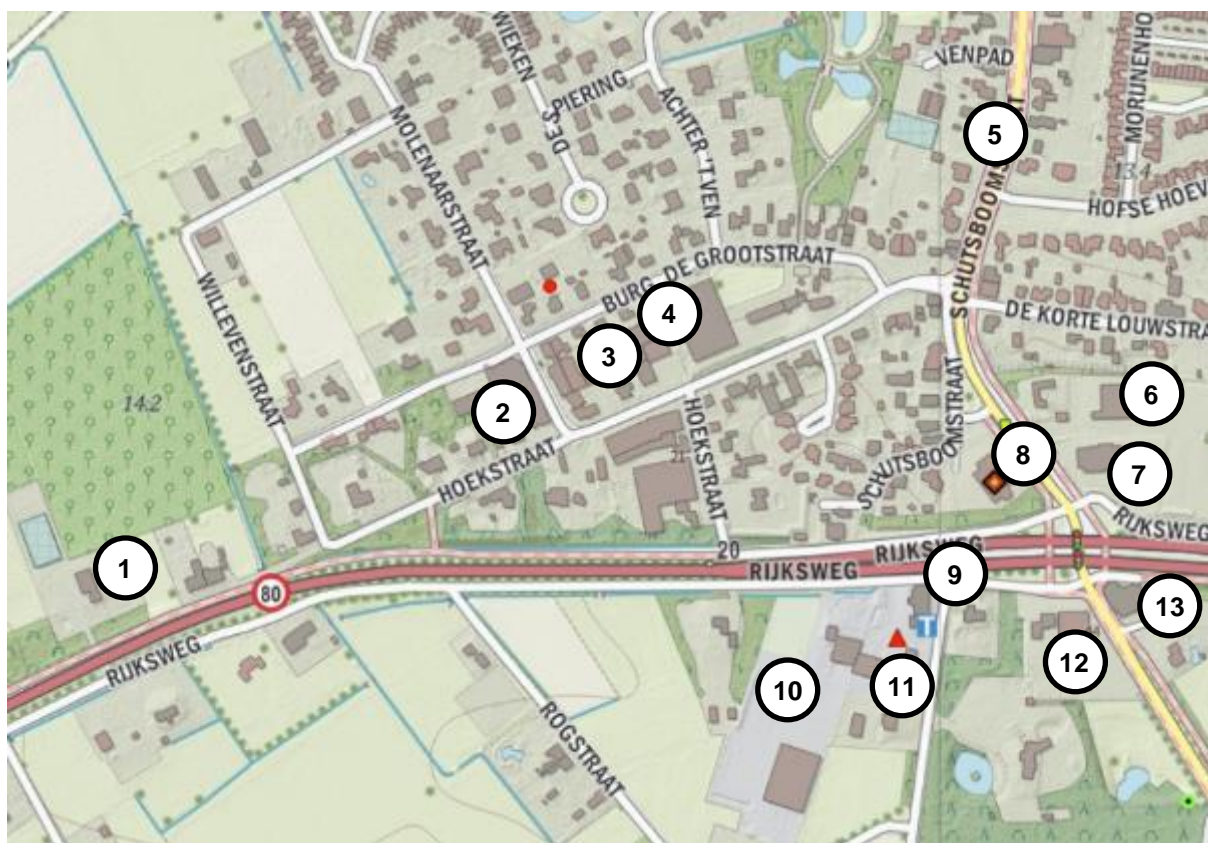
Invloed omgeving op initiatief

Om te bepalen wat de invloed is van bedrijven en andere milieubelastende functies in de omgeving op het initiatief wordt als eerste gekeken naar het omgevingstype, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 4.3: Globale ligging 'gemengde gebieden' in Schaijk



	Adres	Functie	Milieucat. ⁴	Richtafst.	Daadw. afst. ⁵
1	Rijksweg 17	Agrarisch bedrijf – geiten-/schapenhouderij	3.1	30 m	400 m ⁶
2	Willevenstraat 20-28	Bedrijf en detailhandel in keukens/sanitair	2	10 m	13 m
3	Burg. de Grootstr. 11-19 en Hoekstraat 4 en 4a	Bedrijf	2	10 m	42 m
4	Burg. de Grootstr. 11-13	Constructiewerkplaats	3.1	30 m	120 m
5	Schutsboomstraat	Gemengde en detailhandelsfuncties	2	10 m	> 300 m
6	Schutsboomstraat 69	Transportbedrijf	3.2	50 m	>300 m
7	Schutsboomstraat 71-73	Horeca (cat. 3 en 5)	2	10 m	>300 m
8	Schutsboomstraat 94	Brandweer	3.1	30 m	270 m
9	Rijksweg 36	Horeca (cat. 3)	1	0 m	250 m
10	Rijksweg 34a	Transportbedrijf	3.2	50 m	190 m
11	Udensedreef 2	Tankstation met LPG	3.1	30 m	240 m
12	Rijksweg 42-44	Garagebedrijf/autoverkoop	2	10 m	>300 m
13	Rijksweg 46	Horeca (cat. 3 en 4)	1	0 m	>300 m

Figuur 4.4: Bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving

⁴ Dit is de milieucategorie van hetgeen dat volgens het geldende bestemmingsplan maximaal is toegestaan. De milieucategorieën zijn enerzijds bepaald aan de hand van het geldende bestemmingsplan en anderzijds middels de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van het VNG

⁵ Dit is de daadwerkelijke afstand tussen 'functie en woning', gemeten vanaf het bestemmingsvlak van de betreffende functie tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning

⁶ Bij de geiten- en schapenhouderij aan de Rijksweg 17 is het bouwvlak aangehouden, omdat alleen ter plaatse van het bouwvlak deze specifieke functie is toegestaan.

In figuur 4.3 is een weergave gemaakt met de ‘gemengde gebieden’ in Schaijk. Dit zijn de regio’s waar (in de huidige situatie) woningen dichtbij of aangrenzend aan bijvoorbeeld bedrijfs-, detailhandels- of maatschappelijke functies voorkomen. Het deel van Schaijk waar onderhavig plan ligt, kan ook aange-merkt worden als een gemengd gebied. Om deze reden worden de milieucategorieën die hierna aan bod komen met één trap verlaagd.

In figuur 4.4 zijn de verschillende bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving van het plan-gebied weergegeven. Ook zijn in de tabel de milieucategorie, de richtafstand en de daadwerkelijke af-stand van de bedrijven weergegeven.

Uit de tabel in figuur 4.4 blijkt dat de toekomstige woning is gelegen buiten de aan te houden richtaf-standen van alle bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving. Dit is ook (betreffende het as-pect geluid) bevestigd in het akoestisch onderzoek. Hierin wordt gesteld dat de nieuwe woonfunctie buiten de akoestische invloedssfeer ligt van nabij gelegen industriële bedrijven zoals bedoeld in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Invloed initiatief op omgeving

Woningen zijn geen milieubelastende functies. Het initiatief heeft daarom ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast zorgt de toekomstige woning niet voor beperkingen in de mogelijkheden van de bedrijven en functies in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen

4.5.1 Toetsingskader

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

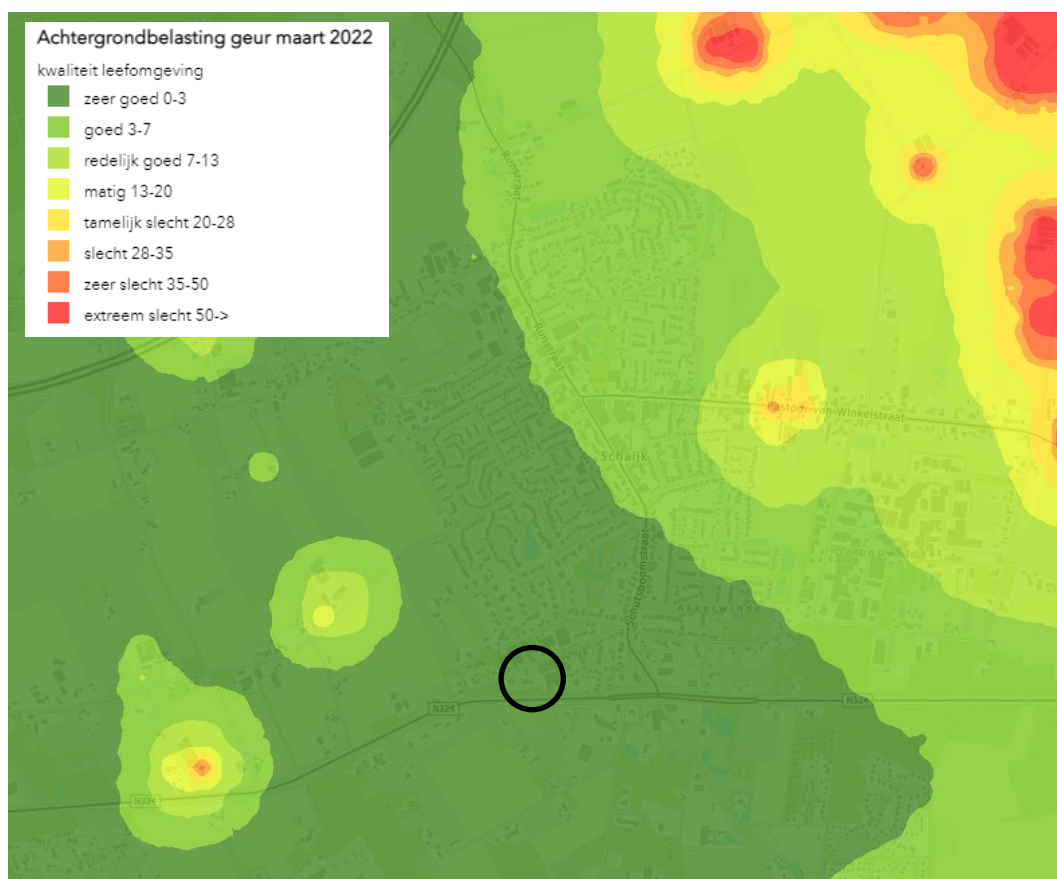
4.5.2 Onderzoek

Uit tabel 4.4 onder 1 van paragraaf 4.4 ‘Bedrijven en milieuzonering’ blijkt dat de toekomstige woning is gelegen buiten de richtafstand van de geiten-/schapenhouderij aan de Rijksweg 17.

Er is daarnaast gekeken naar de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden voor de omgekeerde werking. Dit stappenplan is volledig doorlopen.

Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2).

Er is daarnaast sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien sprake is van een geurbelasting $< 6 \text{ oue}/\text{m}^3$ (zie figuur 4.5). Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit omgevingsdialog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD is niet nodig voor dit plan.



Figuur 4.5: Kaart geurbelasting Schaijk (bron: ODBN)

4.5.3 Conclusie

Het aspect ‘geur agrarisch en gezondheid m.b.t. veehouderijen’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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

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

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

Landelijke wet- en regelgeving is onder andere opgenomen in het Bevi, Bevt en Bevb:

- Bevb – Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleiding (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- Bevi - Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het Bevi verplicht de bevoegde gezagen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – de gemeenten en provincies – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi beperkt ook het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf.
- Bevt - Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet([opent in nieuw venster](#))(verwijst naar een andere website) staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatierreeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast is een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit. Voor zover het Bevi, Brzo 2015 en de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet van toepassing zijn, vallen activiteiten met gevaarlijke stoffen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Indien de drempelwaarden uit bijlage 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet wordt overschreden, vallen activiteiten met de opslag van ontplofbare stoffen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit eveneens onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In specifieke gevallen kunnen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in een individuele milieuvergunning. De effecten met betrekking tot externe veiligheid worden uitgedrukt in te respecteren veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

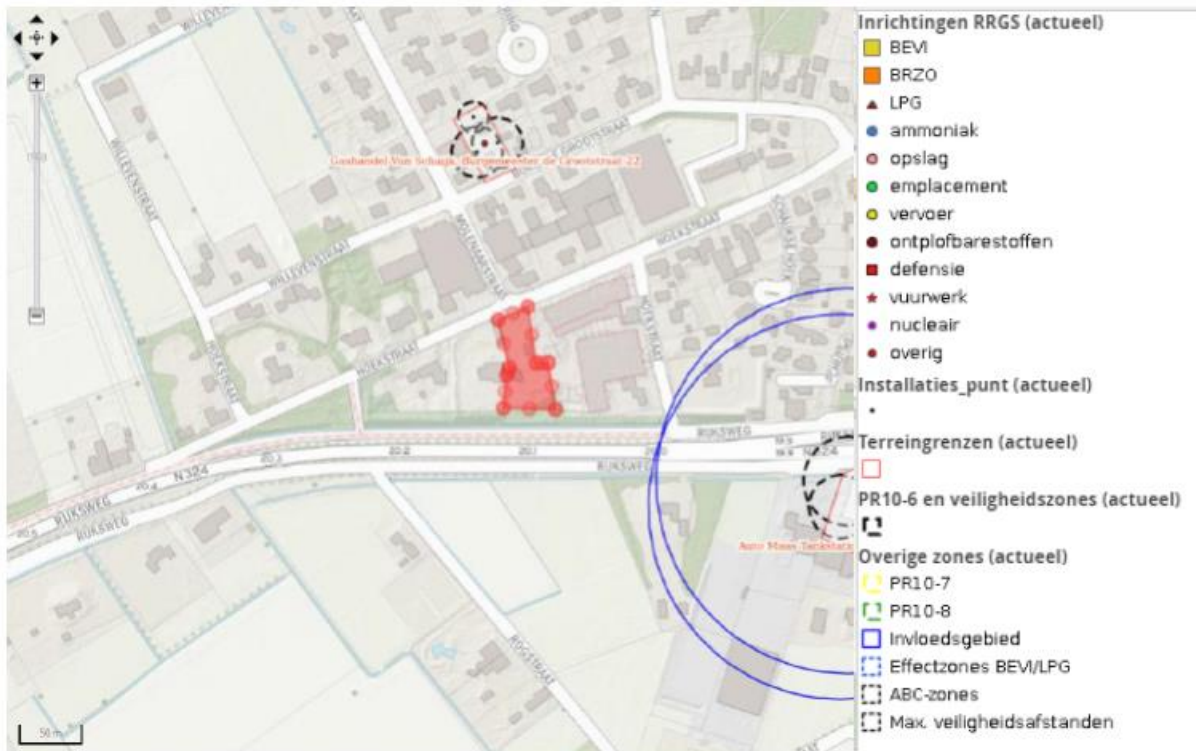
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



	Risicobron	PR-contour	GR-contour	Daadwerkelijke afstand
1	Transport gevaarlijke stoffen A50	0 m	74 m/880 m*	1.570 m
2	Propaantank	-	-	830 m
3	Gashandel Van Schaijk	20 m	-	110 m
4	Tankstation met LPG Auto Maas Tankstations BV	25 m	150 m	240 m
5	Propaantank Swanenberg Beheer BV	-	-	580 m

* het invloedsgebied van dit gedeelte van de A50 bedraagt 880 meter

Figuur 4.6: Uitsnede Risicokaart ter plaatse van het plangebied



Figuur 4.7: Uitsnede signaleringskaart

4.6.2 Onderzoek

Om de risico's te bepalen van eventuele risicobronnen in de omgeving, is gekeken naar de Risico-kaart. In figuur 4.6 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied (zwart omcirkeld) weergegeven. In figuur 4.7 is daarnaast een uitsnede van de signaleringskaart weergegeven. Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied 4 risicovolle inrichtingen liggen. Daarnaast loopt ten noordwesten van het plangebied de A50. Op de kaart is te zien dat er geen buisleidingen, waterwegen of spoorwegen in de omgeving van het plangebied liggen. In de tabel in figuur 4.6 zijn de eigenschappen van deze risicobronnen weergegeven en deze worden hieronder nogmaals kort toegelicht.

Inrichtingen

Het plangebied ligt in de nabijheid van 4 risicovolle inrichtingen, te weten een gashandel, een LPG-tankstation, een propaantank (6000 liter), en een propaantank (3000 liter).

De gashandel betreft een vulpunt met een reservoir van 3000 liter voor propaan of andere vloeibaar gemaakte gassen. De risicoafstand voor deze inrichting betreft 12 meter. De inrichting ligt op 110 meter afstand van het plangebied.

Het LPG-tankstation kent een invloedsgebied van 150 meter en een risicoafstand (PR 10-6) van 35 meter. De inrichting ligt op 240 meter van het plangebied.

Tot slot zijn er twee propaanreservoirs in de nabijheid van het plangebied gelegen. Conform het activiteitenbesluit dient bij een propaantank met een inhoud van 6000 liter rekening te worden gehouden

met een veiligheidsafstand van 15 tot 25 meter en voor een propaantank met 3000 liter met een veiligheidsafstand van 10 tot meter (afhankelijk van het aantal keer per jaar dat het reservoir wordt bevoorrad). De tanks liggen op respectievelijk 580 meter en 830 meter van het plangebied. Het plangebied valt niet binnen risicocontouren of invloedsgebieden van bovengenoemde inrichtingen.

Buisleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied ligt dan ook niet binnen een risicocontour of invloedsgebied van een buisleiding.

Transport over water, weg of spoor

Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour of invloedsgebied van een water- of spoorlijn. Op circa 3,5 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A80 (wegvak B80). Over deze weg worden toxische gassen vervoerd met een grootste invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich binnen dit invloedsgebied. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch.

Het plangebied ligt daarnaast binnen het invloedsgebied van de Rijksweg die op circa 30 meter afstand ten zuiden van het plangebied loopt. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LF1, LF2 en GF3 vervoerd¹. LF1 en LF2 hebben een invloedsgebied van 45 meter. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied vanwege de stoffen LF1, LF2 en GF3.

In de rapportage 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, Gemeente Landerd, mei 2013' is vastgesteld, dat over de Rijksweg N324 de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Stofcategorie GF3: 436 transportbewegingen;
- Stofcategorie LF1: 900 transportbewegingen;
- Stofcategorie LF2: 900 transportbewegingen.

GF3, LF1 en LF2 vormen een potentieel externe veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Andere stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd. De betreffende stofcategorieën vormen een potentieel externe veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Andere stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven, dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden.

Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg en de stofcategorieën en aantallen transportbewegingen van gevaarlijke stoffen.

De Rijksweg N324 heeft in het plangebied eenzijdige bebouwing, bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als 'drukke woonwijk'. Een 'drukke woonwijk' heeft een personendichtheid van 70 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 30 meter. De Rijksweg N324 betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 436 op jaarbasis.

PR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom:

1. Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10-5-contour.
2. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour.
3. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour als $0.0003*(GF3+0.2*LF2+LT1+LT2+3*LT3+GT4+GT5)<1$.

De Rondweg Volkel heeft maximaal 436 GF3 en 900 LF2 transporten per jaar. Over de weg is geen transport van LT1, LT2, LT3, GT4 en GT5 vastgesteld. $0,0003*(436+0,2*900+0+0+3*0+0+0)= 0.1848$. de weg heeft dus geen 10-6 contour, Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

GR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake. Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-6 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-6 blijkt dat, voor een transportweg op 30 meter afstand, een dichtheid van 70 personen per hectare en 1.800 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een 'drukke woonwijk' met maximaal 70 personen per hectare en 436 GF3 vervoerseenheden per jaar en blijft hier dus ver zonder.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft alleen aandacht besteedt te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de Rijksweg N324 (artikel 7, Bevt).

De veiligheidsregio dient conform artikel 9 van het Bevt voor voornoemde aspecten om advies gevraagd te worden. Dit advies moet verwerkt worden in de beperkte verantwoording van het groepsrisico en dient als bijlage bij het plan te worden gevoegd.

Het plan ligt in het invloedsgebied van de provinciale weg (N324) die ten zuiden van het plangebied loopt. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met de volgende scenario's:

- Plasbrandscenario (brandbare vloeistoffen);
- BLEVE-scenario (brandbare gassen);
- Toxische scenario (toxische vloeistoffen).

Plasbrand

Een plasbrand kan ontstaan als gevolg van het instantaan falen van een tankwagen op de route vervoer gevaarlijke stoffen. Bij het instantaan falen van een tank met zee brandbare vloeistoffen zal een plas met zeer brandbare vloeistoffen ontstaan die bij ontsteking tot een plasbrand leidt. De ontwikkeling van dit scenario zal vrij snel plaatsvinden waardoor vluchten niet altijd mogelijk is. Slachtoffers zullen vooral vallen onder de mensen in de plas of in de directe omgeving van de plas. Daarnaast bestaat er de kans op brandoverslag naar gebouwen die in de directe omgeving van het incident zijn gelegen.

BLEVE

BLEVE is een afkorting voor Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Toxisch

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

Beknopte verantwoording groepsrisico BLEVE-scenario en plasbrand

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. De ontwikkeling van een plasbrandscenario zal vrij snel plaatsvinden waardoor vluchten niet altijd mogelijk is. Maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen bron en kwetsbaar object) kunnen de gevolgen van een calamiteit beperken. Om de gevolgen van een plasbrandscenario te beperken kan een plasbrandkering (zoals een goot) worden aangebracht. De toekomstige bebouwing in het plangebied bevindt zich echter niet binnen het invloedsgebied van een plasbrand, waardoor deze maatregel niet effectief is.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Het plan ligt ook in het invloedsgebied van de Rijksweg A50 die ten westen van het plangebied is gelegen. Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

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

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

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

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

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

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

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

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

Alarmering

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

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing

op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

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

Advies Veiligheidsregio

Het plan is – omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de N324 en, conform artikel 8 BEVT, het groepsrisico verantwoord dient te worden – voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat de ontwikkeling echter niet leidt tot een wijziging in het aanwezig risicoprofiel. De nieuwe woning komt immers op grotere afstand van de N324 dan de te slopen woning op het op het perceel. Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage opgenomen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep

op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.7.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden heeft door BRO verkennend veldbezoek en een bureaustudie plaatsgevonden in het plangebied en de directe omgeving hiervan. Voor het volledige onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen. De conclusies zullen hier kort worden besproken.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 16,5 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woning betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Zorgvuldigheidshalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase. Dit onderdeel is behandeld in paragraaf 4.14.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel dient te worden voldaan aan het gemeentelijk kapbeleid.

Soortenbescherming

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

4.7.3 Conclusie

Tijdens de quickscan is het plangebied geïnventariseerd op de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen en (essentieel) leefgebied van de wezel, hermelijn en bunzing. Het plangebied bestaat grotendeels uit een siertuin, waarbinnen geen tot weinig dekking aanwezig is daar het volledig uit gras bestaat. Gezien er geen oppervlaktewater in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig is, is het plangebied niet geschikt als leefgebied voor de bunzing en hermelijn. Een waterrijke, vochtige omgeving is essentieel voor beide soorten. De wezel kan worden uitgesloten omdat er binnen het plangebied slechts geringe beschutting aanwezig is, waardoor het plangebied geen geschikt leefgebied voor deze soort biedt. Tevens is er een grotere predator aanwezig in de omgeving van het plangebied, namelijk de steenmarter. Hiervan is een verblijfplaats aanwezig op het terrein van Hoekstraat 27. Door de aanwezigheid van deze grotere predator in de directe omgeving, verlaagt het de kans aanzienlijk dat de wezel aanwezig is binnen het plangebied.

Daarnaast is de takkenril, het enige structuur binnen het plangebied dat mogelijk in aanmerking zou kunnen komen als rustplaats voor bunzing, reeds onderzocht met behulp van een wildcamera. Hierbij zijn geen waarnemingen gedaan van bunzing (noch de andere twee soorten).

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

- Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat mogelijk een verblijfplaats van steenmarter verloren. Vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat dit niet het geval is (zie onderstaand).
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen ten zuiden van het plangebied te worden vermeden;
- Bij de kap van de bomen dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk kapbeleid;

Tabel 4.1 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen	Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen ten zuiden van het plangebied te worden vermeden	Licht heeft een versturende werking op vleermuizen
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat mogelijk verblijfplaatsen van steenmarter verloren. Vervolgonderzoek zal moeten uitwijzen of de takkenril in het noorden van het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de steenmarter	Zorgplicht heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek steenmarter

Een vervolgonderzoek naar de steenmarter is door BRO uitgevoerd. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. De conclusies zullen hier kort worden besproken.

Gedurende het gehele veldonderzoek is er wel met regelmaat een steenmarter vastgelegd door de wildcamera. De steenmarter werd circa twee keer per week waargenomen, voornamelijk tussen 05:00 en 07:00. Hierbij werd de takkenril gebruikt om richting het naastgelegen perceel te verplaatsen, Hoekstraat 25, waarvan bekend is dat er thans een voortplantingsplaats van steenmarter gevestigd is. Er zijn geen gedragingen waargenomen waaruit blijkt dat er een verblijfplaats in de takkenril aanwezig is, waarbij de steenmarter de takkenril betreedt.

De takkenril binnen het plangebied heeft geen nestfunctie en biedt geen rustplaats voor steenmarter. Tijdens het vervolgonderzoek zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen en het verwijderen van de takkenril is hiermee niet ontheffingsplichtig. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot steenmarter is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

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

4.8.2 Onderzoek

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Er is door NIPA Milieutechniek b.v. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied⁷. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbest in puin onderzoek uitgevoerd op het perceel Hoekstraat 21-27 te Schaijk, kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummers 5053, 5052, 3389 en 3146, blijkt dat:

- de puin-, metselpuin-, kolengruis- en baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met kwik, minerale olie, PCB en PAK;
- de zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik;
- in de bovengrond ter plaatse van de morsvlekken voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond;
- de waarin bijmengingen baksteen, metselpuin, kolengruis en menggranulaat zijn aangetroffen, ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie en PAK;
- in de ondergrond voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond;
- het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en xylenen;
- in inspectiegat G08 1 fragment asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit de grove fractie berekening volgt een asbestconcentratie 65 mg/kg d.s. In de fijne fractie is geen asbest aangetroffen. Aangezien in de grove fractie van G08 het gehalte aan asbest de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) overschrijdt, is het uitvoeren van een aanvullend asbest in puin onderzoek ter plaatse van G08 noodzakelijk.

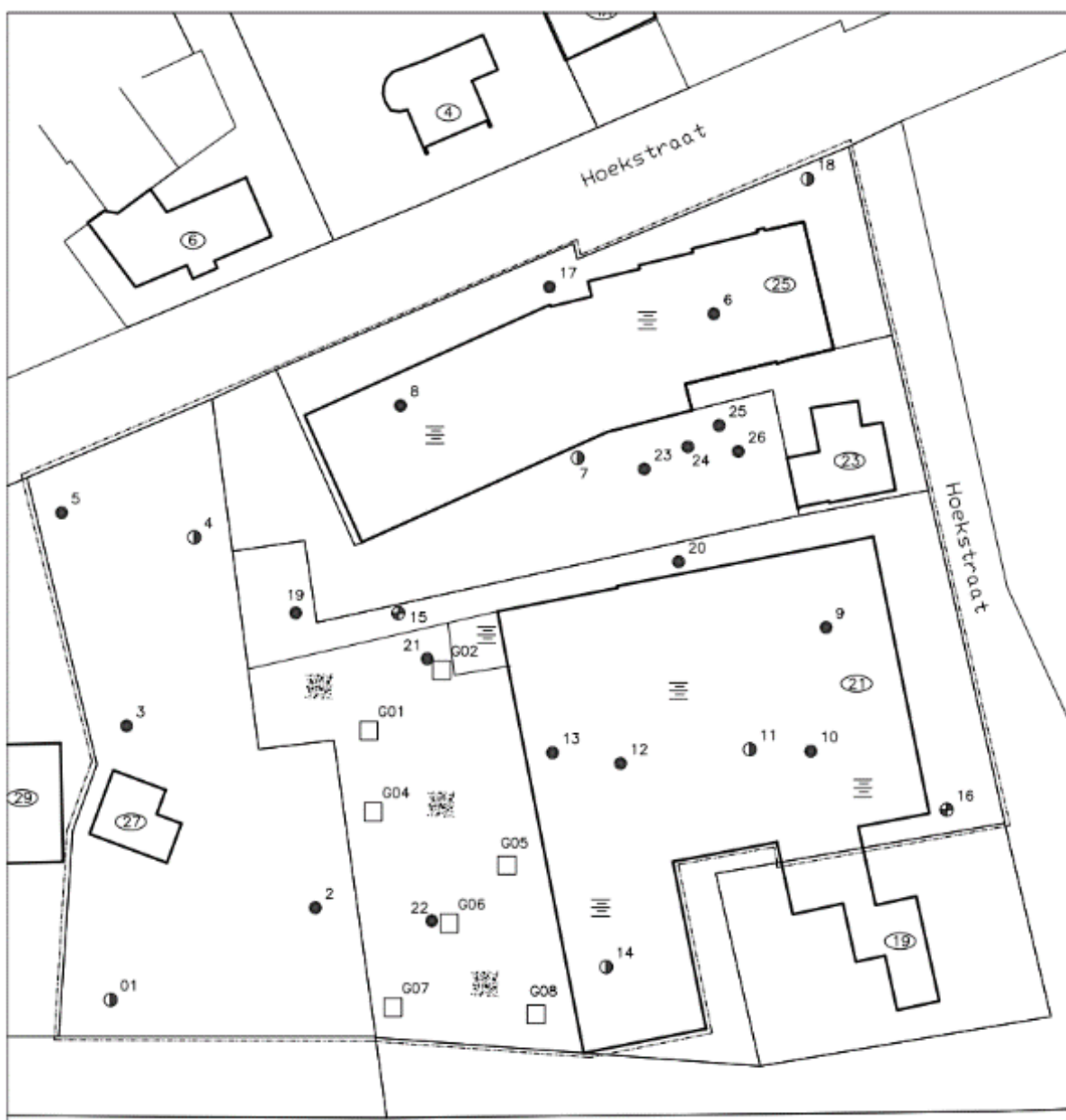
Een hypothese was opgesteld welke stelde dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. De puinverharding wordt als verdacht beschouwd met betrekking tot het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van deze resultaten kan de hypothese met betrekking tot asbest in principe worden aanvaard.

Gezien het aangetroffen fragment asbesthoudend materiaal ter plaatse van het inspectiegat G08 zijn asbestinventarisaties uitgevoerd op het naastgelegen perceel Hoekstraat 21 - 25.

4.8.3 Conclusie

De aspecten 'bodem' en 'asbest' zorgen niet voor belemmeringen voor de gewenste ontwikkelingen aan de Hoekstraat 27 in Schaijk.

⁷ Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in puin onderzoek, NIPA Milieutechniek b.v., 5 april 2019, nr. 17293



Figuur 4.8: Situering inspectiegaten

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

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

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's: veilig en bewoonbaar beheergebied; voldoende water en robuust watersysteem; schoon water en een gezond en natuurlijk water.

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. In de afgelopen jaren is reeds veel werk verzet (versterking dijken, bijkomende waterberging, natuurlijke ontwikkeling van het watersysteem en optimaliseren/vernieuwen van de waterzuiveringsinstallaties). Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

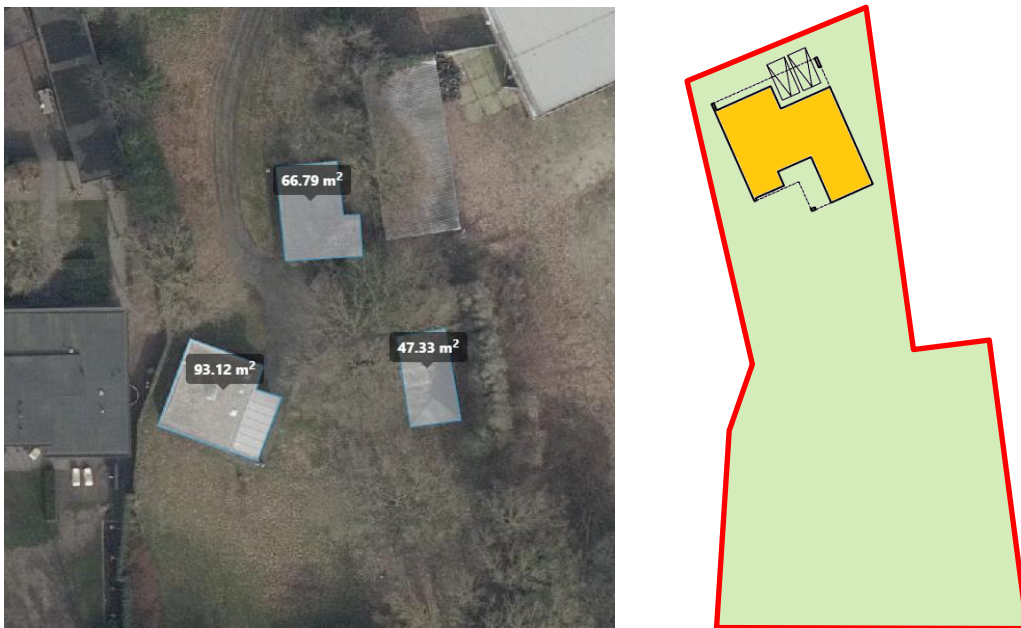
De waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken.

Het beleid van de gemeente Maashorst voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het Programma Omgevingswet Water & Riolering (POW&R) opgesteld. Hierin zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen. Het POW&R is opgesteld met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2023) en bevat bouwstenen voor onder andere de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Ook wordt in het POW&R geanticipeerd op klimaatverandering door rekening te houden met de effecten van kortstondige hevige buien en perioden van droogten.

Voor nieuwbouw geldt (in lijn met de bouwverordening) dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Bij het inpassen van hemelwateraspecten in de ruimtelijke ontwikkeling, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de waterproblematiek niet mag worden afgewenteld op de omgeving maar dat hemelwater zoveel mogelijk in of bij een (nieuw)bouwlocatie moet worden verwerkt. De voorkeursvolgorde daarbij is:

- (Her)gebruik van hemelwater; het hemelwater wordt opgevangen om binnen de ontwikkeling nuttig in te zetten waardoor het niet tot afvoer komt. Een voorbeeld hiervan is opvang en infiltratie in de bodem.
- Bergen en vertraagd afvoeren; na (hevige) regenval wordt water in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Voorbeelden zijn: bergingsvijvers, wadi's, groene daken, verlaagde parkeerterreinen et cetera.
- Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater; indien hemelwater niet kan worden geborgen, wordt het afgevoerd naar gebieden met oppervlaktewater zoals vijvers, sloten en kanalen.
- Afvoeren naar het rioolstelsel; alleen als de eerste drie opties niet mogelijk zijn vindt afvoer plaats via de (vuilwater-)riolering. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij inbreidingslocaties in een gebied met alleen gemengde riolering en waar geen oppervlaktewater afwezig is.

De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en versnelde afvoer naar het oppervlaktewater. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Gezien de bestaande toestand is voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² al dan niet in combinatie met afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot maximaal <10.000 m² vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie van toepassing. De gemeente kan wel een voorziening eisen bij de afkoppeling of een kleine verhardingstoename.



Figuur 4.9: Huidige bebouwing (links) en toekomstige bebouwing (rechts)

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderbouwing van het onderdeel water uitgevoerd. Het watersysteem is in dit onderzoek beschreven voor de percelen Hoekstraat 27 en Hoekstraat 21-25 (het naastgelegen perceel). Het planvoornemen ter plaatse van de locatie Hoekstraat 27 was destijds nog niet bekend, en het toekomstige verharde oppervlak is niet door Aeres Milieu in beeld gebracht. Dit aspect is door

BRO (op basis van gegevens van het onderzoek van Aeres Milieu) in kaart gebracht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

In de navolgende tabel zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie tijdelijk (m²)	Toekomstige situatie eind (m²)
Totaal perceel	2.211	2.211	2.211
Dak oppervlakte (hoofdgebouw met bijgebouwen), totaal	207	Ca. 407	Ca. 200
Overige verharde oppervlakte (parkeren, inrit en overige verhardingen), circa	Ca. 100	Ca. 200	Ca. 100
Onverharde oppervlakte, circa	1.904	1.604	1.911
Toename verharding t.o.v. huidig		+ ca. 300	- ca. 7

Tabel 4.2: oppervlakten verharding huidig en toekomstig

Uit de tabel is af te leiden dat door de voorgenomen planontwikkeling het verhard oppervlak tijdelijk toe zal nemen met circa 300 m². In de eindsituatie, waarbij de huidige bebouwing is gesloopt, zal geen sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Conform het beleid van de gemeente Landerd en het Waterschap Aa en Maas is ten aanzien van de ontwikkeling en het af te koppelen verhard oppervlak geen compenserende berging benodigd is. Bij de aanleg van een gescheiden stelsel wordt bij voorkeur aanvullend hemelwater binnen het plangebied geborgen en/of geïnfiltrerd. Aangezien er in de eindsituatie geen toename is aan verharding wordt extra waterberging niet nodig geacht. In de tijdelijke situatie zou dan bij een bui van T = 60 de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 18 m³ nodig zijn. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing.

Ter plaatse is sprake van een infiltratiegebied met een voldoende diepe grondwaterstand. De neerslag die op de toekomstige verhardingen valt, kan bovengronds afstromen of middels lijnafwatering afvoeren naar een aan te leggen HWA-stelsel (eventueel zelfs IT-riool) onder de weg. Dit HWA-stelsel kan bij de perceelsgrens aangesloten worden op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel. Bij toekomstige reconstructie kan het plangebied eenvoudig aangesloten worden. Aanvullend kan gebruik gemaakt worden van een halfverharding of waterpasserende bestrating ter plaatse van de (openbare) parkeerplaatsen. Een andere mogelijkheid om het hemelwater tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren betreft het realiseren van een groen dak. Groene daken vangen hemelwater tijdelijk waarna het vertraagd wordt afgevoerd naar het IT-riool. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om hemelwater op te vangen middels een regenton of regenwaterschutting. In deze voorzieningen wordt het afstromende hemelwater van de daken opgevangen. Het opgevangen hemelwater kan op een later moment worden gebruikt voor de bewatering van de tuinen.

De voorkeur voor de verwerking van hemelwater gaat, voor zowel de waterbergingsopgave op eigen terrein als op openbaar gebied, uit naar infiltratie. Het te bergen hemelwater op eigen terrein kan infiltreren in de grond. De eventuele definitieve oplossing voor hemelwaterverwerking wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bepaald.

Het afvalwater van de woning dient separaat aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Afwatering vindt plaats via het bestaande rioolstelsel onder de Hoekstraat. Ter plaatse neemt de hoeveelheid afvalwater uit het plangebied niet toe door de woningbouw. Tijdelijk zal wel sprake zijn van een kleine toename. De wijzigingen aan het rioolstelsel ten behoeve de HWA- en DWA- aansluitingen dienen ten tijde aangevraagd te worden bij de gemeente Maashorst.

Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten (GHG >1,4 m-mv). Bij de stedenbouwkundige opzet dient wel rekening gehouden te worden met de afstromingsrichting van het maaiveld en een bouwpeil van 10-20 cm boven het maaiveld om instroom bij excessieve buien te voorkomen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten via de daarvoor bedoelde procedure uitgevoerd te worden (Omgevingsvergunning).

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

4.10.2 Onderzoek

Er is door KSP Archeologie een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een plateau-achtige horst/horstglooiing is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor bebouwingsresten vanaf de late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke holtpodzolgrond met uitzondering van de kadastrale percelen C 6416 en 6497 (Hoekstraat 27)⁸ in het grootste deel van het plangebied is verstoord tot een diepte van 80-200 cm -mv. Op basis hiervan is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd voor het kadastrale perceel Hoekstraat 27 en voor de rest van het plangebied bijgesteld naar laag. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardenstelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies

Alleen op de kadastrale percelen C 6416 en 6497 (Hoekstraat 27) is de bodem redelijk intact gebleven, waardoor de hoge verwachting op dat deel van het plangebied gehandhaafd blijft. Binnen het grootste deel van het plangebied is de bodem diep verstoord en heeft daarmee een lage archeologische verwachting. Daarom adviseerde KSP Archeologie alleen een archeologisch vervolgonderzoek op het perceel Hoekstraat 27.

Het bureau- en booronderzoek van KSP Archeologie is echter uitgevoerd voor een groter plangebied (oppervlakte 9.376 m²) dan het onderhavige perceel. KSP Archeologie heeft destijds naar aanleiding van dit onderzoek geadviseerd om alleen binnen één kadastraal perceel binnen het plangebied (destijds bekend als perceel C 3146, adres Hoekstraat 27) een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. In een later stadium zijn de plannen voor perceel Hoekstraat 27 aangepast en wordt deze thans als apart plangebied beschouwd (oppervlakte 2.221 m²). Het nieuwe plan is om de bestaande bebouwing te slopen en op dit perceel één woning te realiseren (in plaats van de eerder geplande 4 woningen). Het totale oppervlak van de geplande woning is ca. 200 m² (zie tabel 4.3).

Hiermee wordt de oppervlakte-ondergrens voor archeologisch onderzoek beleidsmatig niet overschreden – ook niet inclusief de verwachte bodemverstoring voor de aanleg van kabels en leidingen. Ervan uitgaande dat dit de enige ontwikkeling is binnen het plangebied, is het vanuit het beleid daarom niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek middels proefsleuven verplicht te stellen. De dubbelbestemming archeologie blijft wel gehandhaafd.

⁸ Ten tijde van het onderzoek stonden de betreffende percelen bekend als perceel C 3146, vandaar dat dit nummer vermeld is in het bureau- en booronderzoek van KSP Archeologie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie tijdelijk (m ²)	Toekomstige situatie eind (m ²)
Totaal perceel	2.211	2.211	2.211
Dak oppervlakte (hoofdgebouw met bijgebouwen), totaal	207	Ca. 407	Ca. 200
Overige verharde oppervlakte (parkeren, inrit en overige verhardingen), circa	Ca. 100	Ca. 200	Ca. 100
Onverharde oppervlakte, circa	1.904	1.604	1.911
Toename verharding t.o.v. huidig		+ ca. 300	- ca. 7

Tabel 4.3: oppervlakten verharding/verstoring in huidige en nieuwe eindsituatie

Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

4.10.3 Conclusie

Indien de oppervlakte-ondergrens voor archeologisch onderzoek beleidsmatig niet wordt overschreden, is het vanuit het beleid daarom niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek middels proefsleuven verplicht te stellen. Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief blijft de archeologische dubbelbestemming wel gehandhaafd. Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

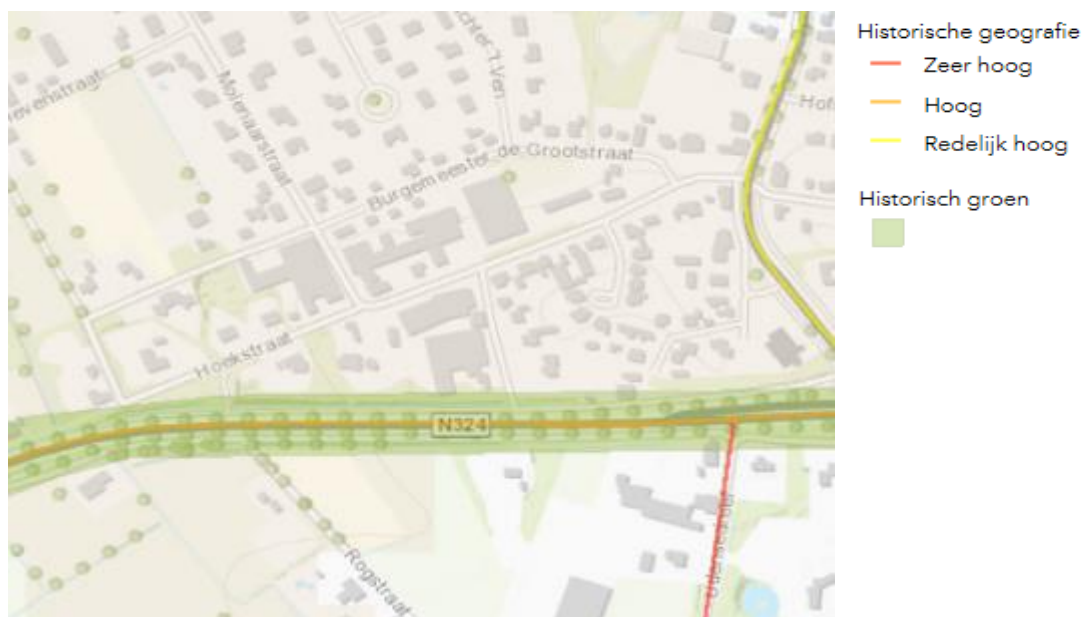
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan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

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

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

4.11.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden binnen de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied, is in figuur 4.10 weergegeven.



Figuur 4.10: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant

Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of in een molenbiotop. Wel lopen er in de omgeving verschillende waardevolle lijnstructuren (oude linten). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van deze structuren. De lijnstructuur van de N324 is omrand met 'historisch groen'. Voor de ontwikkeling van dit plan hoeft geen historisch groen gekapt te worden. Ook zal de toekomstige bebouwing niet voor meer negatieve effecten zorgen op dit groen dan de huidige bebouwing op het terrein.

Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

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

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts één woning, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een meldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

4.13 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of spuitzones van gewassen. Deze onderdelen zorgen dan ook niet voor belemmeringen.

4.14 Stikstof

4.14.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunning plichtig.

4.14.2 Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Rijntakken' is gelegen op circa 16,4 kilometer ten noorden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van één woning betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet

op voorhand worden uitgesloten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekening blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.14.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'stikstof' voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de woningbouwontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Er is gekozen voor een globale wijze van bestemmen, omdat de toekomstige verkaveling, woningtypologie, etc. slechts op hoofdlijnen is uitgewerkt. Het bestemmingsplan is daarom kaderstellen opgesteld. In paragraaf 5.3 wordt dit nader toegelicht.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

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

Een bestemming bevat echter niet altijd alle onderdelen.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen (enkelbestemming 'Woongebied' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3') zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Ten slotte is in dit artikel een specifieke regeling voor bestaande bebouwing, die afwijkt van de in het plan geregelde maatvoering. Deze regeling geldt in het bijzonder voor de bestaande woning, waarop het persoonsgebonden overgangsrecht in dit plan van toepassing wordt verklaard (zie ook par. 5.3).
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene aanduidingsregels: in de zuidelijke zone is vanwege de optredende geluidbelastingen van het wegverkeer op de Rijksweg een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluid wegverkeer' opgenomen. Hier is een voorwaardelijke verplichting van toepassing. Deze houdt in dat er aan de kant van de Rijksweg een adequate geluidwerende voorziening moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, alsmede voor enkele andere categorieën van kleinschalige wijzigingen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Woongebied

Het gehele plangebied is bestemd als 'Woongebied', omdat er sprake is van een nog te ontwikkelen toekomstig (kleinschalig) woongebied. Vooralsnog is de bouw van één woning aan de Hoekstraat planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de voortzetting van het feitelijk gebruik van het bestaande pand Hoekstraat 27 in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht. Dit houdt in dat het gebruik hiervan als woning door de huidige gebruiker(s) mag worden voortgezet, maar na beëindiging niet mag worden hervat. De bestemming is zodanig opgesteld, dat deze kaderstellend is en de randvoorwaarden voor de bouw van de nieuwe woning en de inrichting van het bijbehorende perceel aangeeft.

De gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, met bijbehorende voorzieningen zoals water, groenvoorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, brandgangen en in- en uitritten. Bij de woningen zijn middels een afwijkingsbevoegdheid aan huis gebonden kleinschalige activiteiten toegestaan; in de bijlage bij de regels zijn de toegestane categorieën van activiteiten aangegeven.

Met betrekking tot het bouwen zijn de bouwregels voor de verschillende typen gebouwen en bouwwerken (hoofdgebouwen, bijgebouwen, nutsvoorzieningen, bouwwerken op woonpercelen en bouwwerken in overig gebied) in de bouwregels opgenomen. Opgenomen is dat de woningen levensloopbestendig moeten worden uitgevoerd. De bouwregels komen grotendeels overeen met de bouwregels voor de naastgelegen ontwikkeling Hoekstraat 25, vanuit een oogpunt van rechtseenheid en een eenduidige ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet. Het totale aantal woningen binnen de bestemming bedraagt 1 woning (met uitzondering van het bovenstaand beschreven persoonsgebonden overgangsrecht). De (nieuwe) woning moet worden georiënteerd op de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn', die aan de Hoekstraat grenst.

In de zuidelijke zone is vanwege de optredende geluidbelastingen van het wegverkeer op de Rijksweg een voorwaardelijke verplichting van toepassing. Deze houdt in dat er aan de kant van de Rijksweg een adequate geluidwerende voorziening moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Daarnaast is een parkeerregeling van toepassing.

Waarde – Archeologie 3

Op het perceel Hoekstraat 27 is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter (cumulatieve eisen).

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente kostenneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is echter met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Daarnaast is er een omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners en eigenaren van de omliggende panden.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de in de buurt van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. Dit betreft de volgende adressen: Hoekstraat 13, Hoekstraat 15, Hoekstraat 17, Hoekstraat 19, Hoekstraat 23, Hoekstraat 27, Hoekstraat 29

en Molenaarstraat 63. Initiatiefnemer is het gesprek met hen aangegaan, waarbij het project is uitgelegd en besproken. Vervolgens zijn gespreksverslagen opgesteld met de afspraken die gemaakt zijn. De gespreksverslagen zijn gedeeld met de eigenaren van de omliggende bedrijven en woningen. De besproken punten hebben verder niet geleid tot wijzigingen in het plan. Ook het geluidsschermbespreken met de eigenaren en bewoners van de adressen Hoekstraat 27, Hoekstraat 29 en Hoekstraat 19. Er zijn geen bezwaren. Verder is door initiatiefnemer aangegeven dat de omgeving op de hoogte wordt gesteld over de vorderingen binnen het project, met name wanneer dit richting start procedure en uitvoering gaat.

Begin 2022 is het plan gewijzigd, waarbij in plaats van de oorspronkelijke beoogde 4 woningen wordt uitgegaan van 3 woningen. Deze wijziging is in overleg met de gemeente bewerkstelligd, mede gezien deze ontwikkeling ruimtelijk gezien beter past op het perceel en beter aansluiting vindt bij de naastgelegen woningbouwontwikkeling. Naar aanleiding van deze wijziging is het plan nogmaals middels een bijeenkomst (d.d. 17 februari 2022) aan omwonenden/belanghebbenden voorgelegd. Omwonenden/belanghebbenden kregen tijdens deze sessie tevens ruimte om vragen en/of aandachtspunten aan de initiatiefnemer voor te leggen. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen. Daarna is het plan wederom gewijzigd waarbij is besloten vooralsnog alleen de noordelijke woning planologisch mogelijk te maken. Deze wijziging is niet meer specifiek met de omgeving besproken aangezien het om een deeluitwerking van een (toekomstig) groter plan gaat en de ruimtelijke kaders voor deze woning niet wezenlijk afwijken van de neergelegde visie voor de ontwikkeling van 3 woningen. De tijdelijke situatie waarbij de bestaande woning Hoekstraat 27 in gebruik blijft, betreft een bestaande situatie waarmee de omgeving bekend is.

6.2.2 Vooroverleg

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reactie van de provincie is als bijlage opgenomen. De provincie geeft aan dat er geen provinciale belangen in het geding zijn met het plan. Het waterschap Aa en Maas heeft op de volgende punten aanpassing gevraagd:

- Nadere toelichting over de in de plantoelichting vermelde 10.000 m² die zou zijn vrijgesteld van compensatieverplichting. Het gaat hier volgens het waterschap om de algemene regel (nr. 15) waarin is bepaald dat afkoppelen van bestaand verhard oppervlak van maximaal 10.000 m² een vrijstelling van compensatie kent. Dit is verduidelijkt;
- In de planregels is een definitie voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' gevraagd. Deze is toegevoegd.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken gepubliceerd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Advies veiligheidsregio

Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Stikstof

Bijlage 8: Notulen omgevingsdialoog

Bijlage 9: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Hoekstraat 27 te Schaijk

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Woongebied	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 10	Overgangsrecht	26
Artikel 11	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoekstraat 27 te Schaijk met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPHoekstraat27-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD);

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis;

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning;

1.11 bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 geluidsgevoelig object:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.27 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen;

1.28 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 huishouden:

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.30 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon;

1.31 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.32 langzaamverkeer:

voetgangers-, (snor/brom)fietsverkeer en overige vormen van niet-gemotoriseerd verkeer;

1.33 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.34 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.35 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 voorgevellijn:

- a. bij hoekpercelen: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijgevel van het hoofdgebouw, voor zover deze gevel gekeerd is naar het openbaar gebied danwel, indien een zijgevel van het hoofdgebouw niet is gekeerd naar het openbare gebied, tot aan de betreffende perceelsgrens;
- b. bij andere percelen: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.38 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.39 vrijstaande woning:

een woning die vrijstaand gebouwd is en geen onderdeel uitmaakt van een blok twee of meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen;

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.41 wonen:

het bewonen van een woning;

1.42 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.43 wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.7 peil:

- a. indien geen bebouwing op het bouwperceel aanwezig is: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien op het bouwperceel een gebouw aanwezig is: de onderkant van de begane grondvloer van het op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw; danwel
- c. het door burgemeester en wethouders vastgestelde peil.

2.8 wijze van meten parkeernormen

2.8.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

2.8.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.8.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.8.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. verblijfsgebied bestaande uit parkeervoorzieningen, paden en langzaamverkeersroutes en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen;
- c. afvalcontainers;
- d. water, waaronder begrepen waterpartijen, watergangen, greppels en (berm)sloten en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluid wegverkeer';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, terreinen, brandgangen, in- en uitritten en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal woningen toegestaan zoals aangegeven in die aanduiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' is, in aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde onder b., maximaal één vrijstaande woning toegestaan, met dien verstande dat hiervoor het bepaalde in lid 3.5.4 hierbij onverkort van toepassing is;
- d. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 50%;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan;
- f. de minimale breedte van een bouwperceel bedraagt 10 meter;
- g. er dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 3.5.3 voor wat betreft de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid.

3.2.2 (Hoofd)gebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in tabel 1,
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn';
- c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 1 gelden de volgende regels:
 1. op de gronden gelegen tussen de voorgevellijn en de aan de weg gelegen perceelsgrens, mag per woning één portaal of erker worden gebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de voorgevellijn en de weg of openbaar groen, tot een maximum van 1,2 meter;
- d. een woning dient te beschikken over ten minste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond;

Tabel 1: Bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen):

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning
maximale diepte	13 meter
minimale breedte	6 meter
maximale goothoogte	3,5 meter
maximale bouwhoogte	5 meter
maximale gevelbreedte	25 meter
Situeringseisen	
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 meter aan beide zijden
minimale afstand uit de naar de weg toegekeerde voorste perceelsgrens	4 meter
maximale afstand uit de naar de weg toegekeerde voorste perceelsgrens	8 meter
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	5 meter

3.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in tabel 2;
- b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 2 gelden de volgende regels:
 1. voor de berekening van het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen per bouwperceel worden aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meegerekend die gesitueerd zijn binnen de zone, bepaald door de voorgevel van het hoofdgebouw, de denkbeeldige lijn op 13 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de denkbeeldige lijnen uit de zijgevels;
 2. de totale diepte van hoofdgebouw inclusief aan de achtergevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw bedraagt maximaal 17 meter;
 3. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter indien:
 - het bijgebouw in de hoek ligt, bepaald door het verlengde van de zijgevel en van de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - het bijgebouw voor 75% buiten de vlakken ligt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet groter wordt dan 4 meter.

Tabel 2: Bouwregels voor bijgebouwen:

Maatvoeringseisen	Eis
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel	70 m ²
maximale oppervlakte vrijstaand bijgebouw	40 m ²
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	3 meter
maximale goothoogte aangebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,3 meter
maximale bouwhoogte	5 meter
Situeringseisen	
minimale afstand tot voorgevelrooilijn / voorgevellijn van hoofdgebouw	3 meter
minimale afstand van vrijstaand bijgebouw tot hoofdgebouw	3 meter

3.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover behorend bij een bouwperceel van een woning

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;

- b. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, bedraagt 1 meter;
- c. de maximale hoogte van bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten maximaal 5 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover behorend bij 'overige gronden'*

- a. De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van afvalcontainers 2 meter, van kunstobjecten 7 meter, van verlichting, bewegwijzering en verkeersregelininstallaties 8 meter en van overige bouwwerken 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van afvalcontainers bedraagt 4 m², indien bovengronds geplaatst.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bepaald in dit artikel;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, zoals bepaald in dit artikel.

3.3.1 *Uitzondering*

De nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3 mogen slechts worden gesteld ten aanzien van de basiseisen als gesteld in dit artikel en het stellen van basiseisen noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. het woon- en leefklimaat.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijkende situering bijgebouw of overkapping*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub a voor de bouw van een bijgebouw of overkapping op minder dan 3 meter van de voorgevellijn dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
- d. het maximale oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- e. de maximale goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben;

- g. Voor de aspecten in de afwijking van de bouwregels mag getoetst worden aan stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en woon- en leefklimaat.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van handel;
- b. de uitoefening van dienstverlening, met uitzondering van de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 3.6.1 en 3.6.2 van dit artikel;
- c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- d. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
- f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. het gebruik van woningen zonder de realisatie en instandhouding van ten minste één slaapkamer en één sanitaire ruimte op de begane grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- j. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- k. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3.5.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in artikel 3.5.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Parkeernormen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in navolgende tabel;
2. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.8.

Het aanleggen en/of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

b. Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 onder a, indien:

- het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

c. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 3.5.3 onder a ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

d. Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	bebouwde kom
Wonen		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7

3.5.4 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' geldt dat het bestaande hoofdgebouw in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruiker(s). Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning.
- b. Als bestaande gebruiker(s), zoals bedoeld onder a., wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Maashorst als hoofdbewoner(s).
- c. Na beëindiging van het onder a. bedoelde gebruik gelden de volgende regels:
 1. uiterlijk binnen één jaar na beëindiging van het onder a. bedoelde gebruik dient sloop van het hoofdgebouw en de bij dit hoofdgebouw behorende bijgebouwen te hebben plaatsgevonden;
 2. herbouw van de onder 1. bedoelde bebouwing is niet toegestaan;
 3. de gronden van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' worden niet aangemerkt als zelfstandig bouwperceel;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1. en 2. is het behoud dan wel de herbouw van een bijgebouw toegestaan, mits op het bouwperceel binnen dit plan wordt voldaan aan het bepaalde in 3.2.3.

3.5.5 *Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaa*

Voor zover op een bouwperceel al dan niet gedeeltelijk de aanduiding 'milieuzone - geluid wegverkeer' van toepassing is, geldt het bepaalde in artikel 8.1.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Aan huis gebonden activiteiten*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten voor maximaal 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 45 m², mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 4. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 5. de activiteit niet is uitgesloten in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten'.

3.6.2 *Afwijking aan huis gebonden activiteiten*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.6.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.6.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:

1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- e. van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onovernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.5.3.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.2.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m² en meer en dieper dan 0,35 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen ten behoeve van de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

4.2.2 Uitzondering

Het in artikel 4.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.

4.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 4.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd, gebaseerd op een door een senior KNA archeoloog, danwel

een ander daartoe bevoegde archeologisch deskundige goedgekeurd Programma van Eisen, archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het Programma van Eisen, archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
- c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- b. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in artikel 3.2.3 in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijken de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in 6.1.2 sub c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, ondergeschikte delen van (koel)installaties, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons, borstweringen, zonnepanelen en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

6.3 Bestaande afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte
- b. bouwhoogte

- c. oppervlakte
- d. inhoud
- e. bebouwingspercentage
- f. afstand tot de as van de weg
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
- h. situering ten opzichte van andere bebouwing

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn niet toegestaan;
 2. installaties op gebouwen zijn niet toegestaan;
 3. installaties tegen gevels van gebouwen zijn toegestaan wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - geluid wegverkeer

- a. Op bouwpercelen waar, al dan niet gedeeltelijk, de aanduiding 'Milieuzone - geluid wegverkeer' van toepassing is, is het verboden om geluidgevoelige objecten op te richten en conform de bestemming te gebruiken dan wel het bouwperceel te gebruiken of laten gebruiken als tuin bij een geluidgevoelig object in verband met de geluidbelasting vanwege het wegverkeer.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, voor zover op de zuidelijke perceelsgrens van het betreffende bouwperceel, dan wel tussen de betreffende woning en de Rijksweg, over de gehele breedte van het bouwperceel een geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van ten minste 2,9 meter is opgericht. De betreffende voorziening dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Eenmalig kan omgevingsvergunning verleend worden om af te wijken van het bepaalde in leden a en b voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in deze leden met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoekstraat 27 te Schaijk' van de gemeente Maashorst.

Hoekstraat 27 te Schaijk

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> - huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> - notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> - (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> - reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	<ul style="list-style-type: none"> - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)

6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> - uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten - opslag en reparatie ten behoeve van verhuur van ongemotoriseerde voertuigen
7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	<ul style="list-style-type: none"> - kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:		<ul style="list-style-type: none"> - groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

