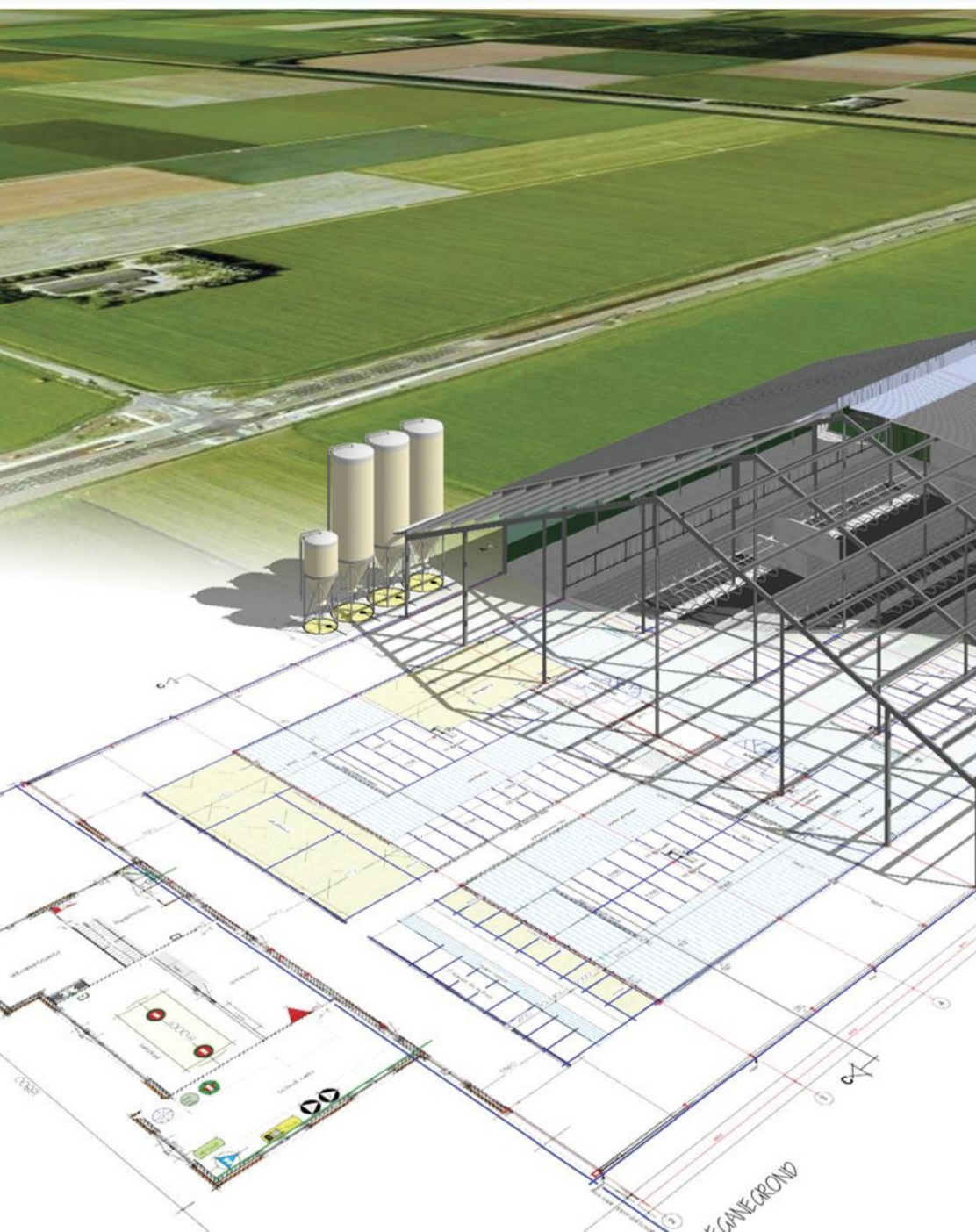


# Bestemmingsplan

Rootstraat ong.  
Zeeland





# Bestemmingsplan Rootstraat ong. Zeeland

locatie  
Rootstraat ong.  
Zeeland

Agra-Matic B.V.  
Postbus 396  
6710 BJ Ede

Datum: 12 december 2024  
Status: Vastgesteld

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving .....	1
1.2	Begrenzing plangebied .....	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	2
1.4	Leeswijzer .....	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis .....	3
2.2	Bestaande situatie .....	5
2.3	Beoogde situatie .....	7
<b>3</b>	<b>Wettelijk kader en beleid</b> .....	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid .....	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	11
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	12
3.1.4	Besluit ruimtelijke ordening.....	12
3.1.5	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant .....	15
3.3	Gemeentelijk beleid .....	15
3.3.1	Structuurvisie Landerd.....	15
3.3.2	Woonvisie Landerd 2019-2023.....	18
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b> .....	<b>21</b>
4.1	Archeologie .....	21
4.1.1	Verdrag van Valetta .....	21
4.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg .....	21
4.1.3	Archeologiebeleid gemeente Maashorst .....	21
4.2	Cultuurhistorie.....	22
4.3	Waterparagraaf.....	22

4.3.1	Relevant beleid .....	23
4.3.2	Hydrologisch neutraal bouwen .....	24
4.3.3	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....	24
4.3.4	Afvalwater .....	24
4.3.5	Wateroverlast.....	24
4.3.6	Watertoets .....	24
4.4	Natuur .....	25
4.4.1	Gebiedsbescherming .....	25
4.4.2	Soortenbescherming.....	25
4.5	Defensie.....	26
4.6	Externe veiligheid .....	26
4.7	Kabels en leidingen .....	29
4.8	Verkeer en parkeren .....	29
<b>5</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>31</b>
5.1	Milieueffectrapportage .....	31
5.2	Bedrijven en milieuzonering .....	31
5.3	Geluid.....	32
5.4	Geur.....	32
5.5	Luchtkwaliteit .....	34
5.6	Bodem.....	36
<b>6</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>38</b>
6.1	De toelichting .....	38
6.2	De planregels.....	38
6.3	De verbeelding.....	38
6.4	De bestemmingen.....	39
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>40</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	40
7.2.1	Vooroverleg en inspraak.....	40
7.2.2	Ontwerp .....	40
7.2.3	Vaststelling .....	40

Bijlage 1: Bestaande situatie bestemmingen met oppervlak .....	41
Bijlage 2: Conceptueel eindplaatje .....	42
Bijlage 3 Beoogde situatie bestemmingen met oppervlak .....	43
Bijlage 4: Watertoets .....	44
Bijlage 5: Stikstofonderzoek .....	45
Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna .....	46
Bijlage 7: Bodemonderzoek .....	47
Bijlage 8 Dialoog .....	48

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING EN KORTE PLANBESCHRIJVING

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Rootstraat ongenummerd. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H en nummer 4370. Op 9 april 2021 heeft de voormalige gemeente Landerd middels een formeel schrijven laten weten, onder voorwaarden van een mee te werken aan het initiatief. In februari 2022 is nogmaals overleg gevoerd met de gemeente (inmiddels gemeente Maashorst). Tijdens dit gesprek is ook door gemeente Maashorst aangegeven om onder dezelfde voorwaarden mee te werken aan het initiatief.

## 1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Rootstraat, aan de achterzijde van Puttelaar 17 en grenst aan de westzijde aan Rootstraat 2. Het kadastraal perceel: gemeente Zeeland, sectie H en nummer 4370 loopt niet evenwijdig aan de weg. In overleg met de gemeente is besloten om ook een deel van het kadastraal perceel: gemeente Zeeland, sectie H en nummer 1319 aan het plangebied toe te voegen. Dit perceel is in eigendom van de gemeente. In figuur 1-1 is het plangebied weergegeven met het rode kader. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 572 m<sup>2</sup>.



Figuur 1-1 Plangebied aangegeven met rode kader

### 1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
<b>Parapluplan wonen en parkeren Landerd</b> bestemmingsplan, vastgesteld (27-06-2019)	27-06-2019
<b>Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014</b> bestemmingsplan, vastgesteld (11-12-2014)	11-12-2014

### 1.4 LEESWIJZER

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit 9 hoofdstukken. De hoofdstukken 1 en 2 gaan inhoudelijk in op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het wettelijk kader en beleid. Hoofdstuk 4 en 5 gaat respectievelijk in op de omgevings- en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. Afsluitend komt in hoofdstuk 7 de juridische planomschrijving aan de orde.



## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

De kern Zeeland is waarschijnlijk in de 8e eeuw (Frankische tijd) ontstaan rondom een hoeve. De naam zou zijn afgeleid van 'Salaland', wat duidt op de aanwezigheid van vrije ontginningsboerderijen nabij een (heren)hoeve. Dit zou erop kunnen wijzen dat 't Oventje, met haar typische driehoeksvorm, de oudere nederzetting is. Zeeland is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van een hoog en droog gebied naar een laag en nat gebied. Deze ligging bood de mogelijkheid om zowel de hogere als de lagere gronden in cultuur te brengen. De eerste wegen in het gebied waren gesitueerd op de randzone tussen het hoger en lager gelegen gebied, wat een structurerende werking had op het ontstaan van bebouwing. Rond een centrale akker ontstond een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit de kernen Zeeland, Zevenhuis en Voederheil. Terwijl de buurtschappen Zevenhuis en Voederheil door de eeuwen heen relatief klein zijn gebleven, heeft Zeeland een grootschaliger ontwikkeling doorgemaakt. Na de stichting van de eerste kapel in Zeeland, aan het eind van de 14e eeuw, werd dit dorp de belangrijkste kern en werd de bebouwingsstructuur verdicht met boerderijen, ambachtsbedrijven en woningen.

De bebouwing in Zeeland bleef lange tijd geconcentreerd langs de bestaande wegen, tot het moment dat de lintbebouwing zich uitstrekte langs de huidige Kerkstraat, de Puttelaar en de Brand. Op de topografische kaart van circa 1880 (zie figuur 2-1) is deze noordzuidgerichte lintvormige structuur duidelijk zichtbaar. Ook in 1920 is nog steeds sprake van een duidelijke noordzuidgerichte lintvormige structuur. Al is de lintbebouwing aan de Puttelaar ook al gerealiseerd. In het kaartje van 1920 is het plangebied met de blauwe cirkel weergegeven. Uit het kaartmateriaal blijkt dat rond 1955 aan de oostkant van de noordzuidgerichte lintvormige structuur de eerste bebouwing in de vorm van een woonwijk wordt gerealiseerd. Rond Circa 1979 is de woonwijk, aan de westzijde van noordzuidgerichte lintvormige structuur gerealiseerd.

Circa 1880



Circa 1920



Circa 1955



Circa 1979



Figuur 2-1 Ontstaansgeschiedenis (Bron: topotijdreis)

## 2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het perceel binnen het plangebied dat in eigendom is van de initiatiefnemers is in gebruik als dierenweide waarop ook een berging aanwezig is. De grond binnen het plangebied dat in eigendom is van de gemeente wordt gebruikt als openbaargroen en als parkeervoorziening. In figuur 2-2 en 2-3 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.

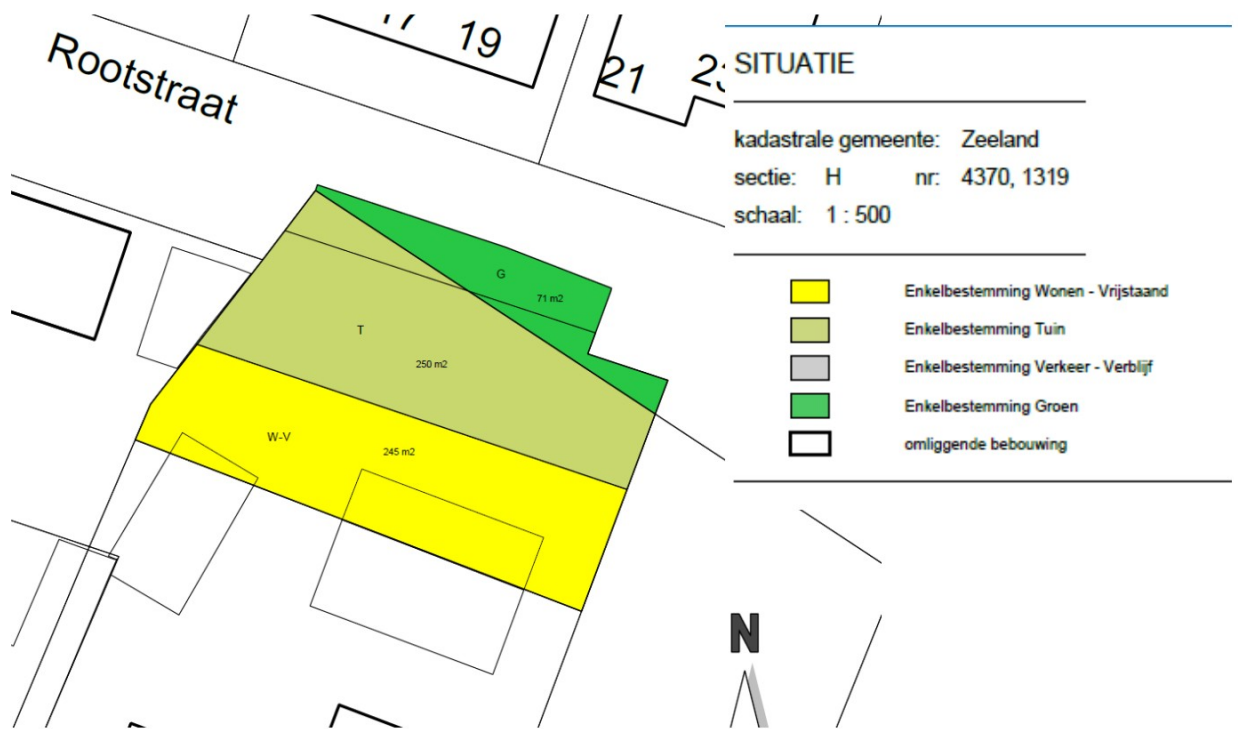


*Figuur 2-2 aanzicht plangebied vanaf de Rootstraat*



*Figuur 2-3 De achterliggende weide waarop gebouwd wordt*

In figuur 2-4 (zie ook bijlage 1) is een afbeelding opgenomen van het plangebied met de vigerende bestemmingen. De bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn gelegen op het perceel dat in eigendom is van initiatiefnemers. Het oppervlak van dit perceel bedraagt 495 m<sup>2</sup>. De bestemming 'Groen' is gelegen op grond dat in eigendom is van de gemeente. Het oppervlak grond van de gemeente binnen het plangebied bedraagt 71 m<sup>2</sup>.



Figuur 2-4 Bestaande situatie

### 2.3 BEOOGDE SITUATIE

De initiatiefnemers zijn voornemens om het plangebied geschikt te maken om twee levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren. De twee woningen zullen met de voorzijde naar de Rootstraat worden opgericht met de aanwezige bebouwing van Rootstraat 2. De woningen zullen worden gebouwd met 1 bouwlaag met een kap waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale nokhoogte 7 meter bedraagt. De achtergevel van de woningen worden op minimaal 5 meter afstand van de achterliggend erfgrans gebouwd. De woningen krijgen aan de achterzijde geen dakkapel op de verdieping, wel kunnen er geblindeerde kiepkantelramen worden geplaatst. In figuur 2-5, en bijlage 2 is het conceptuele eindplaatje weergegeven:

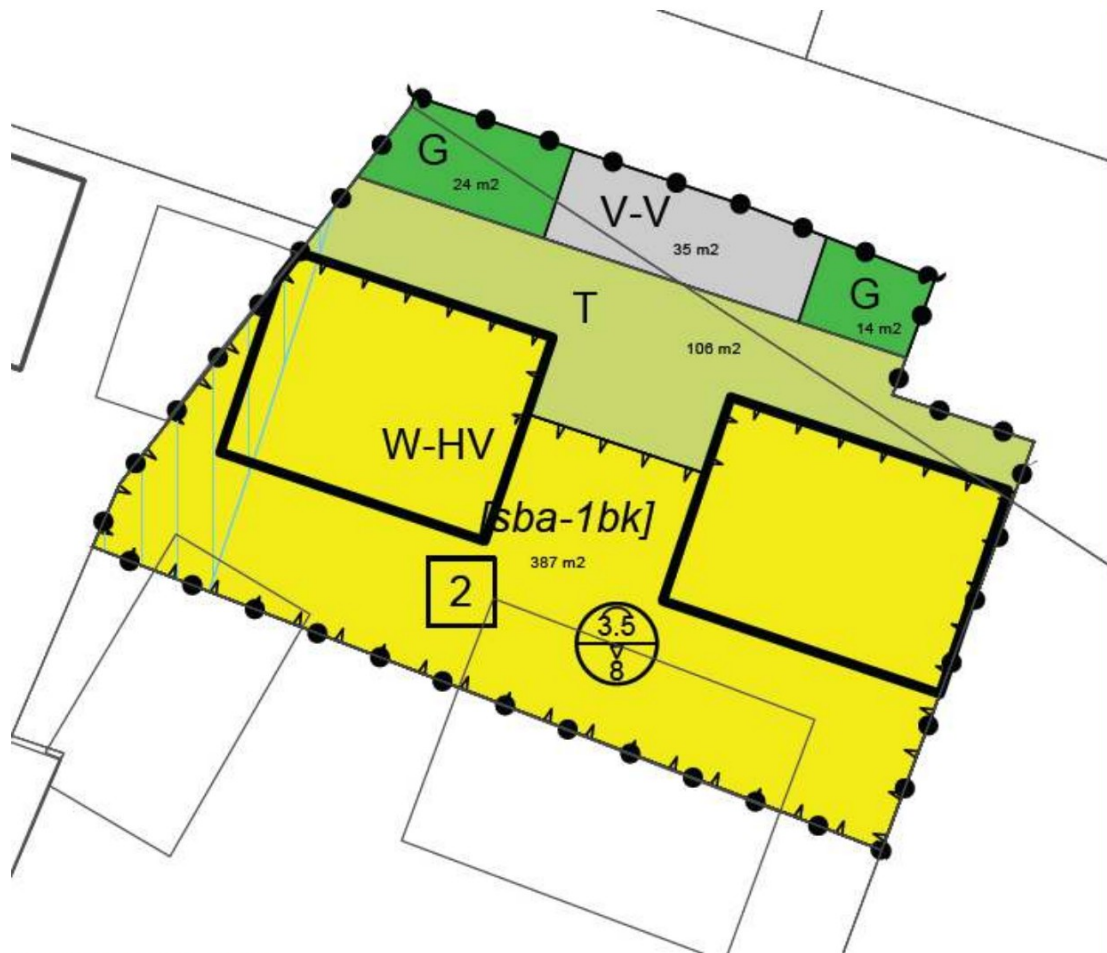
Met de gewenste situatie is rekening gehouden met de twee aanwezige bomen. Deze bomen blijven in de gewenste situatie gehandhaafd. Met de voorgestelde beoogde situatie blijft zoveel mogelijk oppervlak groen gehandhaafd.



Figuur 2-5 conceptueel eindplaatje

Om de voorgevel van de nieuwe woning gelijk te laten lopen met de aanwezige bebouwing van Rootstraat 2 is het noodzakelijk om met de gemeente grond te ruilen. Er is gekozen om deze ruil nagenoeg oppervlakteneutraal uit te voeren. Dit betekent dat in de gewenste situatie het oppervlak wat in eigendom is van de initiatiefnemers nagenoeg gelijk is aan het oppervlak in de bestaande situatie. Het oppervlak wat in de gewenste situatie in eigendom is van de gemeente blijft dan automatisch ook nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie. De grondruil wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. In figuur 2-6 (zie ook bijlage 3) zijn de bestemmingen met de oppervlakten in de beoogde situatie weergegeven. Hieruit blijkt het oppervlak van de bestemming 'Groen' gelijk is aan het oppervlak van de bestemmingen 'Groen' in de bestaande situatie. Het oppervlak van de bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand' en 'Tuin' is nagenoeg gelijk aan het oppervlak 'Wonen – Vrijstaand' en 'Tuin' in de bestaande situatie.

Het plangebied ligt in welstandsgebied met het "normale niveau": welstandsniveau 2. Het ontwerp zal door de welstandscommissie worden getoetst. Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders op basis van de planregels nadere eisen stellen met betrekking tot onder andere de situering van bebouwing en parkeerplaatsen, de nokrichting en helling van daken en de oriëntatierichting van gebouwen. Ook gelden de bouwregels zoals opgenomen in de planregels. Deze aspecten samen zorgen ervoor dat de kwaliteit van het bouwplan is geborgd.



*Figuur 2-6 beoogde situatie*

## 3 WETTELIJK KADER EN BELEID

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ▶ Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ▶ Duurzaam economisch groeipotentieel;
- ▶ Sterke en gezonde steden en regio's;
- ▶ Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### Verantwoording

Het voorgenomen plan voorziet in het ontwikkelen van twee levensloopbestendige woningen en draagt daardoor bij aan de prioriteit sterke en gezonde steden en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.



### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- ▶ het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- ▶ het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- ▶ het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om

zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### Verantwoording

Dit ruimtelijke plan sluit goed aan bij het nationaal plan, "efficiënt gebruik van de ondergrond". Dit ruimtelijke plan maakt het mogelijk twee levensloopbestendige woningen te realiseren binnen een reeds vormgegeven woonbestemming.

### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2016.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Van de dertien belangen zijn de titels Grote rivieren, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Defensie en Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Landerd. De doorwerking van de EHS gaat via het provinciale beleid.

### 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

#### Verantwoording

Deze toelichting van het wijzigingsplan gaat op alle bovenstaande aspecten in.

### 3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

#### Verantwoording

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied, maakt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruik van de volgende punten:

1. Eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

Gezien de huidige vraag naar woningen in de omgeving van het plangebied mag geconcludeerd worden dat dit plan positief bijdraagt aan situatie van de huidige woningmarkt.

2. Vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;

Binnen het plangebied kan geen bestaande bebouwing worden hergebruikt

3. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het plangebied draagt bij aan een optimale inpassing omdat de locatie reeds is aangewezen als woonbestemming. Ook is in de vormgeving van de woonwijk altijd rekening gehouden met de toevoeging van woningen, gezien de nummering van de naastgelegen percelen, Rootstraat 2 en Rootstraat 14, waar reeds burgerhuizen zijn gerealiseerd. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid, zal een inrit worden aangelegd met voldoende parkeergelegenheid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is bij de ontwikkeling van twee woningen geen sprake van stedelijke ontwikkeling blijkt uit gerechtelijke uitspraken.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpunten worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

#### Verantwoording

Onderhavig plan betreft de bouw van twee levensloopbestendige woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpunten.

- ad De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds
  1. de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige
  2. en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad.
  3. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Deze locatie is geschikt om de woningvoorraad van de gemeente Maashorst uit te breiden binnen bestaand stedelijk gebied.
- ad Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk
  4. vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Onderhavig plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

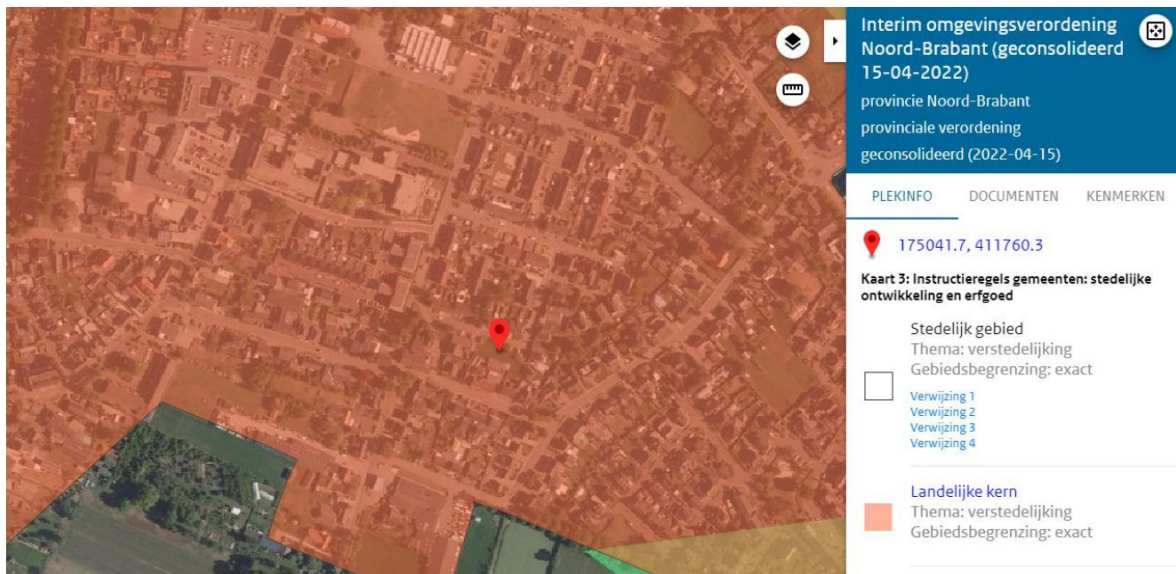
De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 15 april 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant bestaat uit regels waarvan de Provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied. Doel van deze thema's is het aanwijzen van geschikte locaties voor verstedelijking om zo dichtslibben van het landelijk gebied te voorkomen.

#### Verantwoording

Op basis van de kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed is het plangebied gelegen in een landelijke kern, zie figuur 3-1. Ten behoeven van stedelijke ontwikkeling is artikel 3.42 van toepassing. Artikel 3.42 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van woningen een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Met onderhavig initiatief wordt hieraan voldaan. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 en 3.3.2.



Figuur 3-1 Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

## 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.3.1 Structuurvisie Landerd

De gemeenteraad stelde op 30 januari 2014 de Structuurvisie Landerd vast, waarvan de wijziging op 28 februari 2019 is vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke

ontwikkelingen die de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

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

De beleidsambities zijn vervolgens doorvertaald naar de diverse deelgebieden in de kernen en in het landelijk gebied. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

#### Uitvoeringsparagraaf

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

#### *Uitvoeringsparagraaf parkeren*

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kernen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen worden voorzien.

#### *Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit*

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

#### Relevante samenvatting structuurvisie

De gemeente Landerd wil sturen op behoefte en kwaliteit. Recent is in dit kader een bevolkings- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven. Het uitgevoerde onderzoek is daarnaast richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma.

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente

in overweging. Een uitgangspunt daarbij is onder andere dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente.

Het aandeel jonge gezinnen is de afgelopen 10 jaar behoorlijk afgenomen in gemeente Landerd, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde, waar deze 'dip' minder zichtbaar is. Deze problematiek is bij veel kleinere, landelijke gemeenten terug te zien. Het ontstaan van deze 'dip' is een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid van de verschillende kernen. Immers, jonge gezinnen zorgen voor een 'vulling' van de scholen en ondersteunen het verenigingsleven. Ze blijven over het algemeen, na de geboorte van hun kind(eren), langere tijd in de kern of gemeente woonachtig. De gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen.

De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen. Dit wil de gemeente behouden. De gemeente ondersteunt daarbij de tendens dat ouderenzorg meer een eigen verantwoordelijkheid wordt. De tijd dat men bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een plaats aangeboden kreeg in een 'bejaardenhuis' ligt ver achter ons. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente zal daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen.

Op basis van de kaart behorend bij de structuurvisie is het plangebied gelegen in het deelgebied 'woonbuurt'. De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

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

### Verantwoording

Onderhavig initiatief, het oprichten van twee levensloopbestendige woningen, sluit hier direct op aan. Het plan zet in op 'het meer binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen' en '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'. Door het oprichten van twee levensloopbestendige woningen wordt aangesloten op de behoefte naar woningen voor starters en senioren.

### 3.3.2 Woonvisie Landerd 2019-2023

De Woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De visie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen op een rijtje.

Het stuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat de analyse van de landelijke en Landerdse woningmarkt. Het tweede deel betreft de uitwerking. Hierin staat waar de gemeente Landerd de komende jaren op het gebied van wonen op gaat sturen.

In de woonvisie Landerd 2019 – 2023, die op 19 februari 2019 is vastgesteld, maakt de gemeente Landerd onderscheid in de volgende thema's:

- ▶ Actuele trends die de koers bepalen
- ▶ Ruimte voor vernieuwende initiatieven
- ▶ Huisvesting voor jongeren
- ▶ Beter wonen voor senioren
- ▶ Bijzondere doelgroepen en wonen
- ▶ Duurzaam bouwen en wonen
- ▶ Vitale en krachtige kernen
- ▶ Sturen op kwaliteit

Relevante samenvatting Woonvisie 'Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven': De prognoses voor de periode 2018 t/m 2027 variëren van een behoefte aan 265 woningen extra tot een behoefte aan 500 woningen extra. De gemeente geeft in haar woonvisie aan dat de hoge variant aannemelijker is dan de lage variant en neemt die variant daarom als uitgangspunt voor de woonvisie. Echter, worden nieuwe initiatieven niet kwantitatief getoetst, maar juist kwalitatief. Verschillende vragen spelen daarbij een rol: Voorziet het plan in een behoefte? Ligt het op de juiste plaats? En wat is de maatschappelijke meerwaarde? Aan de hand van een inspiratie- en toetsingskader wordt kwalitatieve planoptimalisatie concreet gemaakt.

Wat betreft de locatie constateert de gemeente dat er in Zeeland relatief weinig plancapaciteit is. Zo hebben Schaijk en Zeeland qua inwonersaantal een vergelijkbare omvang, maar is de plancapaciteit in Schaijk twee keer zo hoog als in Zeeland. Terwijl de vraagdruk in Zeeland toch relatief hoog is. De transactieprizen van woningen stijgen hier het hardst. Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pré.

Op 1 juli 2023 kent de gemeente Maashorst een totale plancapaciteit van 3079 woningen (harde én zachte plancapaciteit), waarvan circa 22% harde plancapaciteit. In 2020, 2021 en 2022 zijn 618 woningen in aanbouw genomen.

#### Jongeren

In de woonvisie worden 'jongeren' als specifieke doelgroep benoemd. Aangegeven wordt dat jongeren en starters zeer moeilijk een woning kunnen vinden in de gemeente Landerd. Vanuit de woonvisie wil de gemeente meer woningen voor jongeren en starters realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. In de woonvisie wordt daarbij aanvullend aangegeven dat deze koopwoningen:



- ▶ Betaalbaar en klein moeten zijn (ongeveer 150.000 euro);
- ▶ Bij voorkeur grondgebonden moeten zijn

### Vitale senioren

In de woonvisie worden 'vitale senioren' als specifieke doelgroep benoemd met woonwensen die in de huidige harde en zachte planvoorraad nog onvoldoende aanwezig zijn. Het gaat dan om gelijkvloerse woningen, zoals een patio- of hofjeswoning. In de woonvisie wordt daarbij aanvullend aangegeven dat deze woningen;

- ▶ bij voorkeur grondgebonden moeten zijn en nabij voorzieningen;
- ▶ levensloopbestendig moeten zijn met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting;
- ▶ ontwikkeld worden als initiatief van onderop (bijv. CPO);
- ▶ van het segment betaalbaar of midden moeten zijn (koop tot € 300.000,-)

Op grond van de woonvisie is er een vraag naar goedkopere woningen voor starters en levensloopbestendige woningen in de goedkope en middeldure sector (zowel koop als huur). Tevens blijkt er uit de meest recente woningbouwprognoses dat er in de gemeente Landerd nog steeds een groeiende vraag is naar woningen. In de woonvisie wordt aangegeven dat, gezien de recente uitbreidingen in Schaijk, er een nadruk ligt op plannen in Zeeland.

In hoofdstuk 9 in de woonvisie is de planverbeteraar opgenomen. De planverbeteraar is van toepassing op nieuwe initiatieven met 3 of meer woningen. Onderhavig plan voorziet in 2 levensloopbestendige woningen waardoor de planverbeteraar niet van toepassing is.

### Verantwoording

Het toevoegen van twee grondgebonden levensloopbestendige woningen aan de Rootstraat in Zeeland is passend binnen de woonvisie. De levensloopbestendige woningen kunnen zowel bewoond worden door starters als senioren waardoor dit plan een dubbele meerwaarde heeft. De planlocatie is niet gelegen in het centrumgebied en het betreft ook geen geplande inbreidingslocatie. Stedenbouwkundig is het echter gewenst om het nu nog braakliggende terrein, gelegen in de bebouwde kom (inbreiding), te benutten voor woningbouw. Zeker gezien de huidige zoektocht naar ontwikkelingslocaties om in de toekomstige woningbouwopgave te kunnen voorzien.

Met onderhavig initiatief kan helaas niet voldaan worden aan de richtprijzen die genoemd worden in de woonvisie. Na vaststelling van de woonvisie (2019) zijn de bouwkosten voor woningen schrikbarend gestegen. De laatste tijd zijn prijsstijgingen te zien van 20 tot 100 procent. Isolatiemateriaal is nu in een paar jaar twintig tot dertig procent duurder geworden. Voor gevelstenen moet ook dertig tot veertig procent meer betalen worden. En hout is misschien wel honderd procent in prijs toegenomen.<sup>1</sup> De oorzaken van deze prijsstijgingen komen door moeilijke verkrijgbaarheid en onzekerheid in grondstoffen en halffabricaten doen de prijzen stijgen en ook de hoge kosten van energie, dat voor veel materialen een substantieel deel van de kosten is, zorgen voor stijgende prijzen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup><https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/4083000/kosten-voor-bouw-van-een-huis-rijzen-de-pan-uit-en-het-kan-nog-erger-worden>

<sup>2</sup><https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/stijgende-bouwkosten-hoe-gaan-we-ermee-om/#:~:text=De%20moeilijke%20 verkrijgbaarheid%20en%20onzekerheid,is%2C%20zorgen%20voor%20stijgende%20prijzen.>

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de geactualiseerde woonvisie. Daarnaast moet worden benadrukt dat de beoogde locatie een inbreidingslocatie betreft die uitermate geschikt is voor woningbouwontwikkeling.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 ARCHEOLOGIE

#### 4.1.1 Verdrag van Valetta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

#### 4.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

#### 4.1.3 Archeologiebeleid gemeente Maashorst

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd. Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoek verplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodem verstorende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

In figuur 4-1 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel. Zoals te zien is, ligt het plangebied binnen categorie 6. Categorie 6 gebieden zijn op basis van de Nota Archeologie gebieden met een lage archeologische verwachting en hebben geen onderzoeksplicht. Voor onderhavig initiatief is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Figuur 4-1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Landerd.

## 4.2 CULTUURHISTORIE

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Door realisatie van de beoogde woningen zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In figuur 4-2 is zichtbaar dat het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol gebied is gelegen. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de Verordening. Het cultuurhistorisch vlak is opgenomen voor het plangebied.

## 4.3 WATERPARAGRAAF

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de stal binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

### 4.3.1 Relevant beleid

#### Waterbeheerplan

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

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;  
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;  
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;  
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

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

#### Keur

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

#### Legger

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

#### 4.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt in de algemene regels grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met de realisatie van twee levensloopbestendige woningen wordt niet meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gerealiseerd. Op basis hiervan wordt vrijstelling verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak.

#### 4.3.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

#### 4.3.4 Afvalwater

Het vrijkomende afvalwater (regenwater en vuilwater) dient middels gescheiden leidingen aangesloten te worden op het riool in de Rootstraat

#### 4.3.5 Wateroverlast

Vanuit het waterschap wordt geadviseerd om bij de bouw van de woningen voldoende vloerpijlhoogte ten opzichte van de wegas-hoogte te hanteren (minimaal 25 cm, maximaal 35 cm). De wijk Vlasroot wordt door toename van extreem weer aangemerkt als kwetsbaar voor water op straat, op termijn wordt extra riolering aangelegd om deze kwetsbaarheid te verminderen.

#### 4.3.6 Watertoets

Op 22 juni is er een digitale watertoets uitgevoerd bij het waterschap Aa en Maas. De resultaten van deze toets zijn opgenomen in bijlage 4 .

## 4.4 NATUUR

### 4.4.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In de Wnb zijn de Natura 2000gebieden beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied Sint-Jansberg en is gelegen op circa 17,2 km afstand.

In het kader van de Wet natuurbescherming dienen alle initiatieven getoetst te worden. Met de toetsing wordt inzicht verkregen of onderhavig initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op de beschermde natuur. Ten behoeve van onderhavig initiatief is een stikstofrapport opgesteld ten behoeve van de realisatie fase en de gebruiksfase. Dit rapport is in bijlage 5 opgenomen. De conclusie van dit rapport luidt:

*“Uit het onderzoek (voortoets) blijkt dat er zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen rekenresultaten aanwezig zijn op stikstofgevoelige gebieden. Hierdoor is op voorhand duidelijk dat er geen significant negatieve effecten optreden binnen Natura 2000-gebieden met de realisatie en in gebruik name van de twee levensloopbestendige woningen. Een vergunning voor het aspect gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming is voor de aanlegfase en de gebruiksfase niet noodzakelijk”.*

Uitgegaan wordt van 4 voertuigen per dag per woning. In totaal zijn dit 16 verkeersbewegingen per dag voor het gehele plangebied. Aangezien de woningen gasloos worden opgericht is er geen stikstof emissie vanuit de woningen. In bijlage 4 is de Aerius berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat het voorgenomen initiatief niet leidt tot een toename van stikstofdepositie en dus niet tot significant negatieve effecten op de soorten waarvoor Natura-2000 gebieden zijn aangewezen.

### 4.4.2 Soortenbescherming

De oprichting van twee levensloopbestendige woningen is gepland op gronden die momenteel in gebruik zijn als weiland, openbaar groen en parkeervoorzieningen. Het realiseren van twee nieuwe woningen is een ‘ruimtelijke inrichting of ontwikkeling’ in het kader van de soortenbescherming. In het kader van de Wet natuurbescherming moet dan beoordeeld worden of de gewenste ontwikkeling negatief effect heeft op de beschermde soorten. Er is daarom door BrabanEco een verkennend vooronderzoek uitgevoerd naar de te verwachten effecten voor flora en fauna. In bijlage 6 is de rapportage van het ecologisch bureau opgenomen. De conclusie van de rapportage luidt als volgt:

*“Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de aanbouw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Het gebouw is volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. Met de voorgenomen werkzaamheden zullen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen. Indien de vegetatie verwijderd wordt buiten het broedseizoen zijn negatieve effecten uitgesloten.”*

## 4.5 DEFENSIE

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

Relevant zijn in dit geval:

- ▶ militaire terreinen
- ▶ munitieopslagplaatsen
- ▶ militaire luchtvaartterreinen
- ▶ radarstations

Het gehele plangebied ligt binnen het radarverstoringgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

## 4.6 EXTERNE VEILIGHEID

### Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

### Risiconormering

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.



### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

### Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

### Wanneer groepsrisico verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

### Overige wet- en regelgeving

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

### Risicovolle inrichtingen en installaties

Zoals te zien in figuur 4-2 zijn in de omgeving het plangebied, zie blauwe kader, twee risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft Automobielfabriek Jan Wijnakker aan de Brand 9 en GOS Gasunie aan de Langenboomseweg 56. Geconcludeerd wordt dat alle inrichtingen op een dusdanig grote afstand liggen dat deze geen invloed hebben op het plangebied.



Figuur 4-2 Uitsnede EV-Signaleringskaart

### Kwetsbaar object

Omdat de nieuwe levensloopbestendige woningen gekenmerkt worden als een kwetsbaar object, mogen deze niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/ jaar) gerealiseerd worden. Op basis van bovenstaande afbeelding kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen een

plaatsgebonden risicocontour ligt en voldoende afstand bewaart van risicovolle inrichtingen en installaties. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.7 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden. In het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hogedruk aargasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé.

#### 4.8 VERKEER EN PARKEREN

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

##### Verkeer aantrekkende werking

Door de bouw van de twee levensloopbestendige woningen woning zal de verkeer aantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

##### Ontsluiting

De woning zal bereikbaar worden via een nader aan te leggen in/uitrit welke direct zal aansluiten op de Rootstraat. Aanleg van de in/uitrit wordt bekostigd door de initiatiefnemer.

##### Parkeren

Op 27 juni 2019 is het parapluplan wonen en parkeren Landerd vastgesteld. Op deze manier wordt geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het beleid zoals opgenomen in dit bestemmingsplan kan ook als toetsingskader gebruikt worden voor nieuwe bestemmingsplannen.

Op basis van het beleid is het voor zowel een vrijstaande koopwoning als een twee-onder-een-kap koopwoning noodzakelijk om per woning minimaal 2 parkeerplaatsen te realiseren.

In figuur 4-3 is het conceptueel eindplaatje weergegeven. Hierop is de ligging van de vier parkeerplaatsen weergegeven. Twee parkeerplaatsen (naast de woning) hebben een afmeting van 4m x 6m. En twee parkeerplaatsen (voor de woningen) hebben een afmeting van 2,5m x 5m. De parkeerplaatsen naast de woning voldoen hiermee aan de maatvoering (3,5m x 5m) van gehandicaptenparkeerplaatsen. Dit is gewenst bij een levensloopbestendige woning.



Figuur 4-3 conceptueel eindplaatje

## 5 MILIEUASPECTEN

### 5.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling 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. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een activiteit is die terug te vinden is in kolom 1 van lijst D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien dit het geval is moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden uit de 2e kolom van de lijst D overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Ten tweede kan ook de noodzaak voor het opstellen van een passende beoordeling zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming leiden tot een rechtstreekse (formele) plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

Het realiseren van woningen valt in beginsel wel 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 twee woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing .

### 5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Hiertoe is milieuzonering geen beperkende factor. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3 GELUID

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

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

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein liggen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gebied waar een maximale rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Rootstraat, een rustig gelegen aftakking van de Vlasroot en de Linnenstraat. Het verkeer in de Rootstraat bestaat dan ook hoofdzakelijk uit bestemmingsverkeer. Een geluidsgevoelige bestemming als deze, die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wgh. Mede hierdoor wordt het geluidniveau in de woning op basis van het Bouwbesluit niet getoetst. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.4 GEUR

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

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

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

Op 8 februari heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landerd, partiële wijziging 2021 vastgesteld. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. Deze geur- en afstandsnormen in deze verordening vervangen de normen uit de Wgv

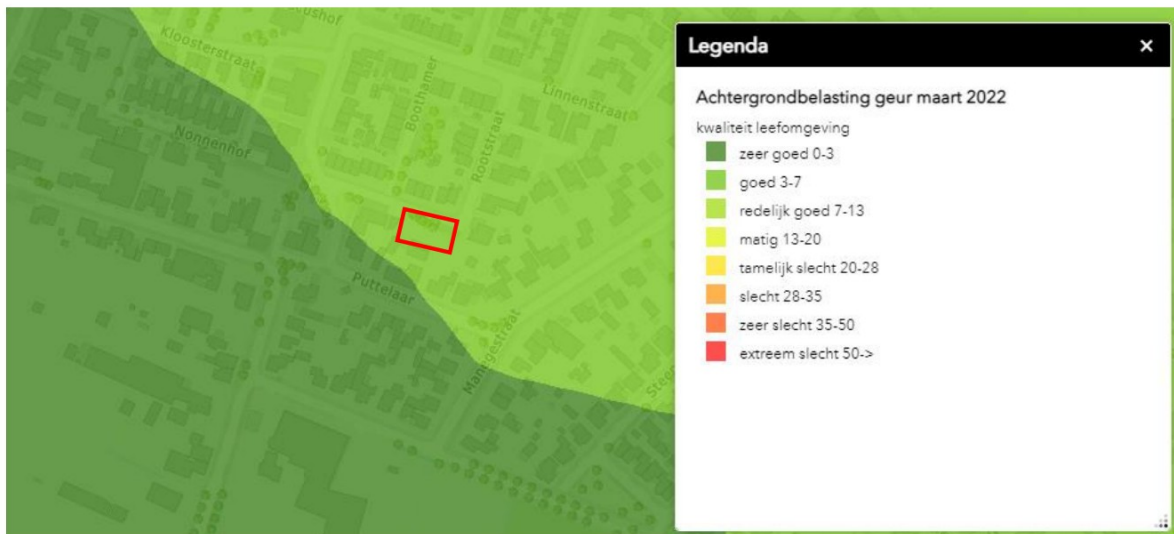
Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

#### Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving (binnen 2 km) van het plangebied liggen diverse agrarische bedrijven. De twee nieuwe levensloopbestendige woningen worden midden in een bestaande woonwijk gerealiseerd. Hierdoor is altijd een andere woning dichterbij een agrarisch bedrijf gelegen. Geconcludeerd wordt dat met de gewenste ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

#### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In figuur 5-1 is een uitsnede van de kaart omtrent het woon- en leefklimaat van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant weergegeven. Op basis van deze kaart wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen ter plaatse van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5-1 Woon- en leefklimaat (bron: atlas.odzob.nl)

## 5.5 LUCHTKWALITEIT

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. De nieuwe regels maken onderscheid in plannen die wel en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

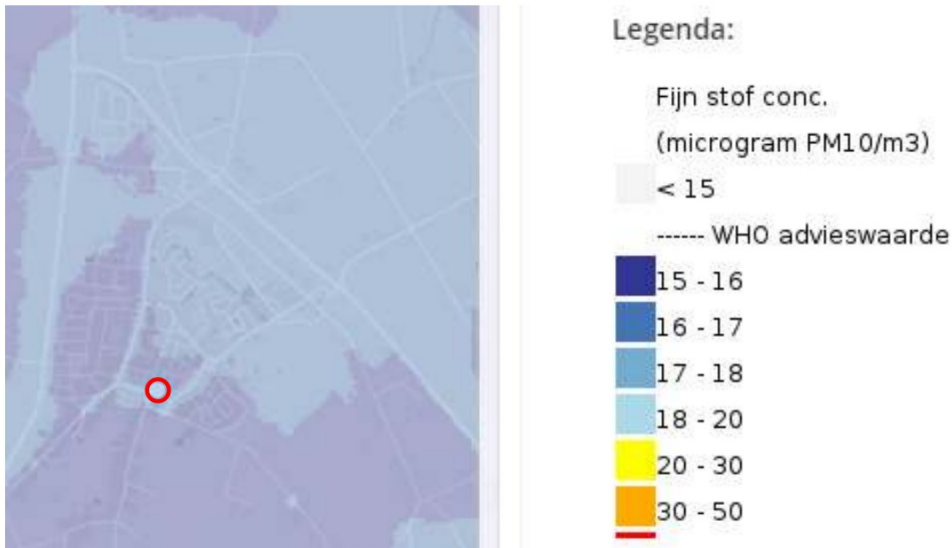
De beoogde situatie betreft de oprichting van twee levensloopbestendige woningen en draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

#### PM10

Op basis van de concentratie fijnstof (PM10) kaart getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Uit figuur 5-2, rode cirkel, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentratie fijnstof tussen de 15 en de 16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

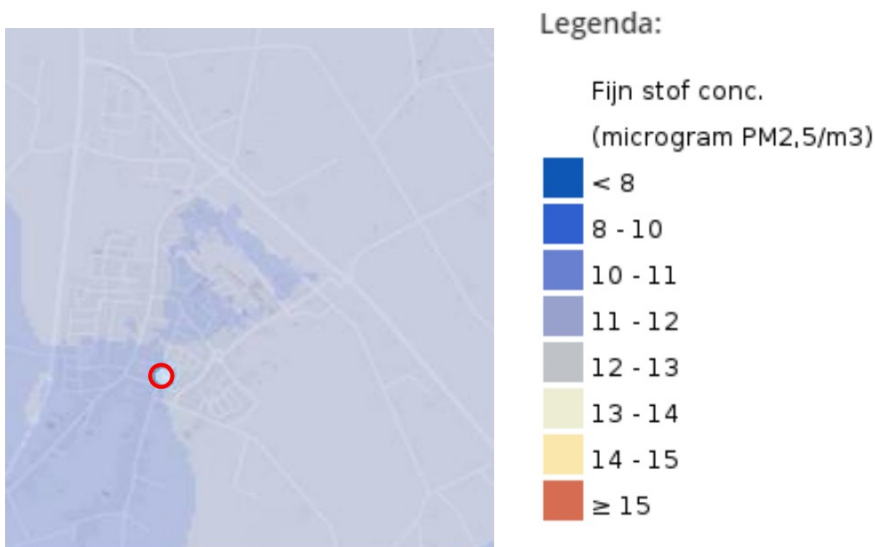




Figuur 5-2 Achtergrondconcentratie fijnstof PM10 (bron: atlasvanderegio.nl)

### PM2,5

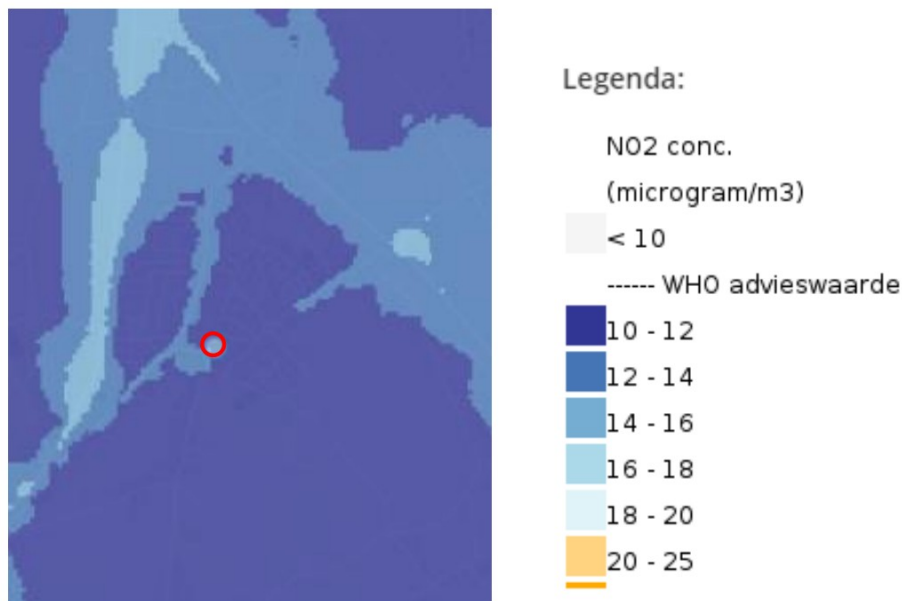
Op basis van de concentratie fijnstof (PM2,5) kaart getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Uit figuur 5-3, rode cirkel, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentratie fijnstof tussen de 10 en de 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5-3 Achtergrondconcentratie fijnstof PM2,5 (bron: atlasvanderegio.nl)

## NO<sub>2</sub>

Op basis van de concentratie fijnstof (NO<sub>2</sub>) kaart getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Uit figuur 5-4, rode cirkel, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentratie fijnstof tussen de 10 en de 12 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Derhalve is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5-4 Achtergrondconcentratie fijnstof NO<sub>2</sub> (bron: atlasvanderegio.nl)

## 5.6 BODEM

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

Voor gemeente Landerd is de Nota bodembeheer 2019-2024 (inclusief de aanvulling met PFAS) van toepassing. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met 14 gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

Voor de gewenste ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 7. De conclusie van het rapport luidt:

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Verder zijn in de grond geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging.

**Deellocatie A: druppelzone asbestverdachte dakbedekking (zonder dakgoot)**

In de meest verdachte grond nabij de druppelzone van de bestaande opstal werd analytisch asbest aangetoond. In de grond werd een maximaal gewogen asbestgehalte van 21 mg/kg d.s. aangetoond. Omdat er sprake is van een verkennend onderzoek betreft dit een indicatief gehalte. Aangezien de grenswaarde voor nader onderzoek niet wordt overschreden, is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. In de grond ter plaatse van de druppelzone is geen verontreiniging met PCB aangetoond.

**Deellocatie B: druppelzone asbestverdachte afwatering**

In de meest verdachte grond nabij de druppelzone van de bestaande opstal werd analytisch asbest aangetoond. In de grond werd een maximaal gewogen asbestgehalte van 5,1 mg/kg d.s. aangetoond. Omdat er sprake is van een verkennend onderzoek betreft dit een indicatief gehalte. Aangezien de grenswaarde voor nader onderzoek niet wordt overschreden, is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. In de grond ter plaatse van de druppelzone is in de toplaag een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond. De gemeten waarde ligt dermate laag, dat nader onderzoek naar de verontreiniging niet noodzakelijk wordt geacht.

**Deellocatie C: overige terrein**

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK gemeten zijn. De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak dat de locatie niet verdacht is hiervoor. De gemeten concentraties zijn dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Uit de toetsing blijkt dat in het grondwater een licht verhoogde concentratie naftaleen gemeten is. Omdat er sprake is van een verhoogde rapportagegrens, en de detectielimiet niet wordt overschreden, wordt verondersteld dat de concentratie naftaleen niet verhoogd in het grondwater aanwezig is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Uit het rapport blijkt dat de bodem geschikt is om op te wonen. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

## 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

### 6.1 DE TOELICHTING

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting moeten de volgende aspecten behandeld worden:

- ▶ een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- ▶ een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- ▶ de uitkomsten van het vooroverleg;
- ▶ de uitkomsten van verrichte onderzoeken;
- ▶ een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- ▶ de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de verbeelding, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

### 6.2 DE PLANREGELS

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- ▶ De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- ▶ De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- ▶ De 'Algemene regels', die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- ▶ De 'Overgangs- en slotregels', die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

### 6.3 DE VERBEELDING

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding.

Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan

## 6.4 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- ▶ Enkelbestemming 'Wonen- Half-vrijstaand'
- ▶ Enkelbestemming 'Tuin'
- ▶ Enkelbestemming 'Verkeer - verblijf'
- ▶ Enkelbestemming 'Groen'

En de volgende gebiedsaanduidingen

- ▶ Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

## 7 UITVOORBAARHEID

### 7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Maashorst zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemers hebben derhalve met de gemeente Maashorst een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van de initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

### 7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 7.2.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een dialoog gevoerd met omwonenden. Middels deze dialoog heeft de ondernemer zijn plannen kenbaar gemaakt en heeft de omgeving hierop kunnen reageren. Uit de dialoog zijn voornamelijk positieve reacties gekomen. Het verslag van de dialoog is opgenomen in bijlage 8.

Met de reguliere overlegpartners is vooroverleg gepleegd. De reguliere vooroverlegpartners die in het kader van vooroverleg bij het plan zijn betrokken zijn:

- ▶ Provincie Noord-Brabant
- ▶ Omgevingsdienst Brabant-Noord
- ▶ Waterschap Aa en Maas

#### 7.2.2 Ontwerp

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd als ontwerp. Een ieder kan in de inzage termijn reageren op het ontwerp. Eventuele zienswijzen op het ontwerp worden samengevat in een nota van zienswijzen die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd.

#### 7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Maashorst stelt het bestemmingsplan vast. Vervolgens wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd voor eventueel beroep. Ook indien geen zienswijze is ingediend kan een ieder vervolgens beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan.

## BIJLAGE 1: BESTAANDE SITUATIE BESTEMMINGEN MET OPPERVLAK

## BIJLAGE 2: CONCEPTUEEL EINDPLAATJE



## BIJLAGE 3: BEOOGDE SITUATIE BESTEMMINGEN MET OPPERVLAK

## BIJLAGE 4: WATERTOETS

## BIJLAGE 5: STIKSTOFONDERZOEK

## BIJLAGE 6: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

## BIJLAGE 7: BODEMONDERZOEK

## BIJLAGE 8: DIALOOG