

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woning
tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83

Gemeente Landerd

Ontwerp



Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woning
tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83
Gemeente Landerd
Ontwerp

Rapportnummer:	P01040
IMRO-code:	NL.IMRO.1685.BPgb2019pwwinkong-OW01
Datum:	27 maart 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Familie Van der Linden Mevrouw Van der Linden - Hondong
Projectteam BRO:	Marloes Timmers
Concept:	december 2018
Ontwerp:	april 2019
Vastgesteld:	--
Bron foto kافت:	Google Street View
Beknopte inhoud:	Realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woning aan Pastoor van Winkelstraat ong. tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historische situatie	7
2.2 Huidige en toekomstige situatie	7
2.3 Landschappelijke inpassing	9
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	17
4.2 Natuurbescherming	19
4.3 Waterparagraaf	21
4.4 Bodem	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Geurhinder	24
4.7 Akoestiek	25
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Externe veiligheid	27
4.10 Verkeer en parkeren	28
4.11 M.e.r.-plicht	28
5. JURIDISCHE PLANOPZET	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Systematiek van de regels	30
5.3 Toelichting op de bestemming	32

6. UITVOERBAARHEID	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan Archeologie
- Bijlage 2: Verkennende bodemonderzoeken
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

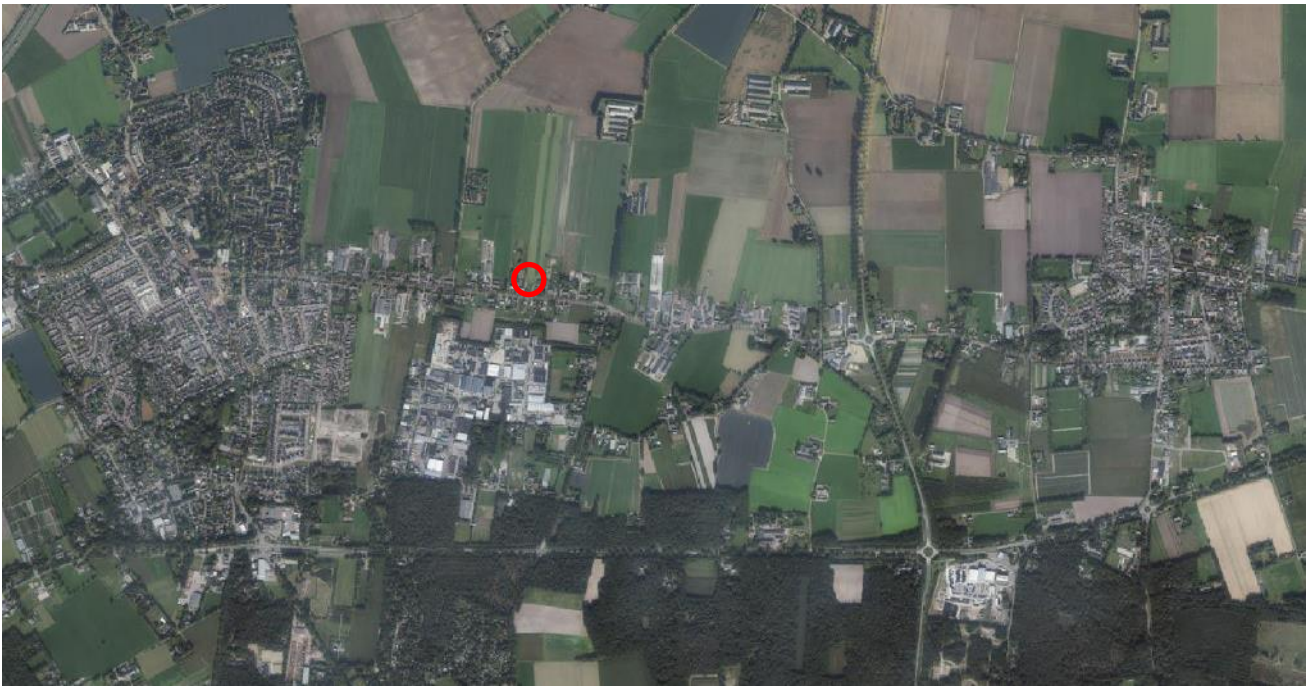
1.1 Aanleiding

Familie Van der Linden, hierna initiatiefnemers, is voornemens om op het perceel Pastoor van Winkelstraat ong. te Schaijk tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83 een Ruimte-voor-Ruimtewoning te realiseren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie B, nummer 3103 en heeft een oppervlakte van 1.575 m². In 2011 is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke onderdeel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011'. Deze locatie is gedurende het proces uit het bestemmingsplan gehaald in verband met het niet kunnen voldoen aan de voorwaarden uit de Bio-regeling. Inmiddels zijn de plannen voor deze locatie opnieuw opgepakt. In hoofdlijnen is het plan hetzelfde, al zal de uiteindelijke locatie van de woning waarschijnlijk wel wijzigen.

Om het bestemmingsplan te actualiseren en de wens juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient de reeds opgestelde ruimtelijke onderbouwing te worden uitgebreid en bijgesteld tot een bestemmingsplan. Gemeente Landerd heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Pastoor van Winkelstraat, tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83, ten oosten van de kern Schaijk. De Pastoor van Winkelstraat is een bebouwingslint met losse bebouwingsstructuur en een groen karakter. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie B, nummer 3103 en heeft een oppervlakte van 1.575 m². Op figuur 1.1 is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 12 november 2014) en 'Buitengebied, herziening 1' (vastgesteld 1 oktober 2015) van de gemeente Landerd de geldende bestemmingsplannen (zie figuur 1.2). Ter plaatse gelden de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' en tot slot de gebiedsaanduiding 'reconstru-tiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is één woning toegestaan. Ter plaatse van Pastoor van Winkelstraat 83 is reeds één woning aanwezig, waardoor een nieuwe (tweede) woning binnen het bestemmingsvlak niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt een bouwtitel aangekocht en wordt door deze bestemmingsplanherziening de kavel gesplitst van het kavel Pastoor van Winkelstraat 83.

Gemeente Landerd heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één *verbeelding* (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *regels* waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de *toelichting* worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van de maatschappelijke haalbaarheid en doorlopen procedure. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken (zoals akoestisch onderzoek e.d.) zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische situatie

Pastoor van Winkelstraat

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd).

Pastoor van Winkelstraat 83

Op het perceel hebben de stal, gierput en bijbehorende gebouwen gestaan behorende bij het voormalig agrarisch bedrijf gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 83. De voormalige agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt. De beplanting op het perceel bestaat uit twee berken aan de straatzijde en een ligusterhaagje. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door de Pastoor van Winkelstraat, de westzijde door de woning op nummer 81 met een muur en coniferenhaag op de erfafscheiding en de oostzijde door de huidige vrijstaande woning op nummer 83. Aan de noordzijde is een wijds uitzicht op het agrarisch gebied mogelijk. Het gebied watert af naar de nog lager gelegen achterliggende akkergronden.

2.2 Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied betreft een weiland, in de zuidwestelijke hoek zijn een paar berken aanwezig (zie figuur 2.1). Middels een Ruimte-voor-Ruimte titel wordt ten westen van Pastoor van Winkelstraat 83 een burgerwoning gerealiseerd (zie figuur 2.2).

De woning wordt gerealiseerd op een perceel van 1.575 m² en heeft een maximale inhoud van 750 m³ (exclusief onderkeldering). Het bijgebouw/de bijgebouwen heeft/hebben een maximale oppervlakte van 80 m². De geluidscontour van de Pastoor van Winkelstraat is bepalend voor de situering van de

woning en de daarbij horende voorgevelrooilijn. De woning mag een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 6 en 9 meter. Voor het bijgebouw geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Figuur 2.1: Huidige situatie perceel Pastoor van Winkelstraat ong. (naast nummer 83) (Bron: Google Street View)



Figuur 2.2: Toekomstige situatie (Bron: opdrachtgever)

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Voor de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimtewoning tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83 wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit plan.

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur.

¹ Artikel 3.2. Verordening ruimte Provincie Noord-Brabant

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig gemaakt wordt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

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.²

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

Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

² 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).

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied, mozaïeklandschap. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Het mozaïeklandschap wordt versterkt van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In de structuurvisie wordt daarom ook gesproken over het gemengd landelijk gebied/ de gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals wonen, toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties.

Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief dat voorziet in één Ruimte-voor-Ruimte woning passend is in de provinciale Structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte verschillende herzieningen op onderdelen vastgesteld. Al deze herzieningen zijn samen met de vastgestelde versie van 8 juli 2017 in een geconsolideerde versie gepubliceerd (31 juli 2018). Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt getoetst aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

- a. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 2. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
- c. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Er is voldaan aan de voorwaarden vanuit artikel 3.1 Vr. Zo is een landschappelijke inpassing opgesteld, zie paragraaf 2.3. In hoofdstuk 4 is een verantwoording opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met diverse milieu- en waardenthema's zoals vermeld in lid 3 van artikel 3.1 Vr. Voor de Ruimte-voor-Ruimte woning is getoetst aan artikel 7.8.

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daartoe een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met het onderhavige plan wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt conform artikel 7.8 van de Verordening ruimte. Voor het verkrijgen van de Ruimte-voor-Ruimte titel is een separaat dossier opgesteld. In dit Ruimte-voor-Ruimtedossier zijn de locaties Achterste Heistraat 2 te Best en Kruisbaan 4 te Heusden opgenomen. Met deze twee locaties wordt voldaan aan de voorwaarden welke gelden voor het verkrijgen van een Ruimte-voor-Ruimtetitel.

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in gemengd landelijk gebied, waardoor een dergelijke woning gerealiseerd kan worden. Hiermee is geen sprake van een voorzet voor een stedelijke ontwikkeling. Het plan wordt met een landschappelijk inpassingsplan ingepast, zie ook paragraaf 2.3. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing bij de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtetewoning.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Landerd

In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van

het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- 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 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 faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Doorwerking plangebied

Het initiatief sluit aan op het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. De gemeente heeft medewerking verleend aan het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtewoning tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83. Voorafgaand is hierover tussen initiatiefnemers en gemeente overleg geweest over de gewenste situatie. Door middel van samenwerking is tot een oplossing gekomen welke bijdraagt aan behoud en versterking van de leefbaarheid van Schaijk. Ook past het initiatief binnen de gemeentelijke woonopgave, waarop in de volgende paragraaf (Woonvisie) verder ingegaan wordt. Het initiatief geeft hiermee invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

Woonvisie Landerd

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 9 juli 2015 de Woonvisie vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven.

De visie bevat een viertal speerpunten:

1. Bouwen naar behoefte;
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties;
3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

Doorwerking plangebied

Het betreft een initiatief naar behoefte. Initiatiefnemers willen de woning daadwerkelijk realiseren wanneer alles zowel juridisch-planologisch als bouwkundig geregeld is. Dit zal op een locatie zijn welke omschreven kan worden als inbreidingslocatie waar reeds sprake is van een woonbestemming. Hierbij dient wel vermeld te worden dat het geen centrumlocatie is en niet één van de geplande inbreidingslocaties betreft. De stedenbouwkundige van gemeente Landerd heeft aangegeven dat het wenselijk is dat de hoofdmassa op het perceel in de lengterichting gesitueerd wordt. Ook vanuit een kwalitatief oogpunt wordt, rekening houdend met deze eis, voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke woonvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus 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.

Doorwerking plangebied - Cultuurhistorie

De provincie Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil dit een plaats geven in ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk erfgoed is opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is gelegen in de regio 'Peelrand', binnen een 'historische lintbebouwing' aan een straat met 'redelijk hoge waarden'.

De Peelrand

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlak-

te komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

Historische lintbebouwing met redelijk hoge waarden

De Pastoor van Winkelstraat is historische lintbebouwing die onderdeel uitmaakt van het straatdorp Schaijk-Reek. Het lint bestaat uit een doorlopende reeks van grondgebonden hoeven (karakteristiek 1800-1925). Er is een visuele relatie naar het achterliggende land met oude ontginning, waarin relicten van opstreckende percelering terug te vinden zijn. Met name aan de noordelijke zijde is er tussen de bebouwing door een markante zichtrelatie met de open en voorheen natte graslanden van de voormalige Beerse Overlaat. De nederzetting is waarschijnlijk ontstaan in de periode 100-1200, op de overgang van de noordelijke kleiige akkergronden naar de zuidelijke zanderige heideontginningen. Bebouwingsbeeld bestaande grotendeels uit eenlaagse boerderijen, de nok van de veelal afgewolfd zadeldaken staan afwisselend haaks op en parallel aan het tracé van de Haagstraat. De boerderijen worden gescheiden door zandwegen, inritten, tuinen en erven. In het bebouwingslint is sprake van een verspringende rooilijn, relicten van erfbeplanting en perceelsrandscheiding.

Ter plaatse van de beoogde woning heeft tot enkele jaren terug altijd agrarische bebouwing gestaan. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. In feite wordt een verbetering gerealiseerd door een ontwikkeling van een woning op deze locatie.

Daarbij zijn bijna alle woningen in de directe omgeving van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning gerealiseerd tussen 1960 – 2014, met uitzondering van Pastoor van Winkelstraat 98 (1908) (Bron: BAG). Door de diversiteit aan woningen in en rondom het plangebied is niet direct sprake van de visuele karakteristieken zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Desalniettemin zal met het ontwerp van de nieuwe woning aansluiting gezocht worden op zowel de nabijgelegen bebouwing als het omliggende landschap waardoor geen nieuwe inbreuk op de cultuurhistorische waarden van De Peelrand gemaakt. De cultuurhistorische waarden van dit gebied worden niet belemmerd.

Doorwerking plangebied - Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' op het perceel van Pastoor van Winkelstraat ong. tussen 81 en 83. Voor alle locaties, waaronder onderhavig plangebied, welke destijds in het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste ontwikkelplan 2011' meeliepen is destijds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is. Het archeologisch onderzoek (het kenmerk voor de locatie Pastoor van Winkelstraat is 20100406-027 in de rapportage) is opgenomen in de bijlagen. In de toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het gehele perceel aan Pastoor van Winkelstraat 83, waaronder onderhavig plangebied, een lage archeologische verwachtingswaarde heeft en vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Daar waar de Ruimte-voor-Ruimtewoning beoogd is, heeft in het verleden agrarische bebouwing (stallen met gierputten) gestaan welke inmiddels gesloopt is, de bodem ter plaatse is geroerd waardoor archeologische waarden niet meer te verwachten zijn. De

dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' hoeven niet langer overgenomen te worden op de verbeelding gezien de lage verwachtingswaarde.

Indien in het vrijgegeven deel van het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Landerd conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'cultuurhistorie' en 'archeologie' niet voor belemmeringen zorgen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.2 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Soortenbescherming

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de Wet natuurbescherming moeten worden uitgevoerd. Ten behoeve van de sloop van de agrarische bebouwing is destijds een flora en faunaquickscan in 2011 uitgevoerd. Hieronder de conclusie van het onderzoek destijds.

Vanwege de sloop van de bebouwing zijn negatieve effecten op vaste nest- en/of verblijfplaats voor een vleermuizensoort uitgesloten. Het is aan te bevelen om het gebouw (waarin vogels kunnen nestelen) te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijks is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het gebouw goed te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

Inmiddels is de bebouwing gesloopt en is het plangebied in gebruik als akkerland. Middels onderstaande oplegnotitie opgesteld door een ecooloog van BRO is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die de realisatie van het nieuwe perceel kan hebben op beschermde natuurwaarden. In onderhavige oplegnotitie zullen de wijzigingen in de voorgenomen plannen kort worden getoetst aan de huidige natuurwetgeving.



Figuur 4.1: Perceel gezien vanaf straat (Bron: Google Streetview)



Figuur 4.2: Actuele luchtfoto (Bron: Google maps)

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt circa 15 kilometer van Natura 2000-gebied “Rijntakken”, en circa 500 meter van het Natuurnetwerk Brabant. Gezien de afstand zijn significante negatieve effecten op deze beschermde gebieden redelijkerwijs uitgesloten. De Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet), is gezien het ontbreken van houtopstanden niet van toepassing.

Soortbescherming

Het plangebied bestaat, anders dan in 2011, enkel uit een weiland en twee bomen. Conclusies met betrekking tot nestlocaties van vogels in de gebouwen zijn niet meer van toepassing. Doordat het een beperkt deel van een productieweiland betreft heeft deze weinig waarde als foerageergebied voor soorten als de steenuil, de das en vleermuizen. In de bebouwingslijn en/of in noordelijke richting is meer dan voldoende kwalitatief hoogwaardiger foerageerhabitat aanwezig voor deze soorten. In de heg of op het weiland zou mogelijk een vogel kunnen broeden. Werkzaamheden ter plekke dienen enkel buiten het broedseizoen of na een controleronde te worden gestart. Het broedseizoen geldt globaal van maart tot half augustus.

Naast een algemene soort als egel, huisspitsmuis of gewone pad, of een broedvogel (nest niet jaar-rond beschermd), is het redelijkerwijs uitgesloten dat de bouw van de woning een negatief effect zal hebben en/of overtreding van de Wnb zal veroorzaken ten aanzien van beschermde soorten vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden of planten. Wel dient te allen tijde de Zorgplicht ten aanzien van incidenteel aanwezige algemene soorten als de egel of bruine kikker in acht te worden genomen.

Conclusie

Op basis van onderhavige aanvulling op de bestaande quickscan flora en fauna wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan de nieuwbouw van de woning in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Wel dient voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuurbescherming' niet zorgt voor belemmeringen van onderhavig initiatief.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Doorwerking plangebied

Beschermde zones

Het plangebied ligt niet in een (grond)waterbeschermingszone.

Hemel- en oppervlaktewater

In het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning. In dit geval is sprake van de bouw van maximaal één grondgebonden woning met bijgebouw(en). Rondom de woning zal enige verharding worden aangebracht. Er is rekening gehouden met 200 m² verhard oppervlak voor de woning. Regulier heeft een woning een gemiddeld oppervlak van 150 m². Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk om maximaal 80 m² aan bijgebouwen te realiseren. Tot slot is rekening gehouden met 50 m² aan verharding rondom het huis. De totale oppervlakte verharding neemt in een worstcasescenario met circa 330 m² toe. De infiltratiemogelijkheden nemen in geringe mate af.

In de Keur is opgenomen dat de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² mag bedragen. Aangezien er slechts sprake is van een toename van circa 330 m², zijn geen compenserende maatregelen nodig voor onderhavig initiatief. Daarnaast kan het hemelwater worden opgevangen op het perceel, gezien het bodemtype en de oppervlakte van het perceel zal dit niet tot problemen leiden. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Riolering

De riolering is aanwezig nabij het plangebied. De te realiseren woning wordt daarop aangesloten. Uitsluitend het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.4 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van bouwwerken, waarin mensen permanent of nagenoeg permanent verblijven (zoals woningen) op verontreinigde grond.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van de te realiseren woning is het plangebied reeds bestemd als 'Wonen'. Er is reeds sprake van een gevoelige locatie. In het kader van de ruimtelijke procedure is destijds wel een bodemonderzoek uitgevoerd in 2011. Geconcludeerd werd voor het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat tussen 81 en 83 dat de grond licht verontreinigd was, maar dat dit geen consequenties heeft en afdoende is onderzocht. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Initiatiefnemers hebben in het kader van zorgvuldigheid het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de omgevingsdienst Brabant-Noord ingevuld. Dit formulier is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Daaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voorts wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen: rustig woonwijk c.q. rustig buitengebied enerzijds en gemengd gebied anderzijds. De richtafstanden gaan uit van eerstgenoemd gebiedstype. Indien er sprake is van 'gemengd gebied' mag echter één afstandsstap worden teruggeschakeld.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat tussen nummer 81 en 83 zijn enkel woonbestemmingen aanwezig. Daarbij is reeds op de locatie zelf reeds sprake van een bestemming 'Wonen'.

Op 125 meter is een melkveehouderij gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 77. Voldaan wordt aan de richtafstand van 100 meter welke geldt voor dit milieucategorie 3.2-bedrijf.

Het meest noordelijke deel van bedrijventerrein De Louwstraat is op circa 130 meter gelegen van het plangebied. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter waar ook aan voldaan wordt voor dit initiatief.

Geconcludeerd wordt dat de toekomstige Ruimte-voor-Ruimtewoning aan de Pastoor van Winkelstraat tussen 81 en 83 omliggende functies niet belemmerd. Omgekeerd belemmeren aanwezige functies de beoogde Ruimte-voor-Ruimtewoning niet. Voldaan wordt aan het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd en de Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Doorwerking plangebied

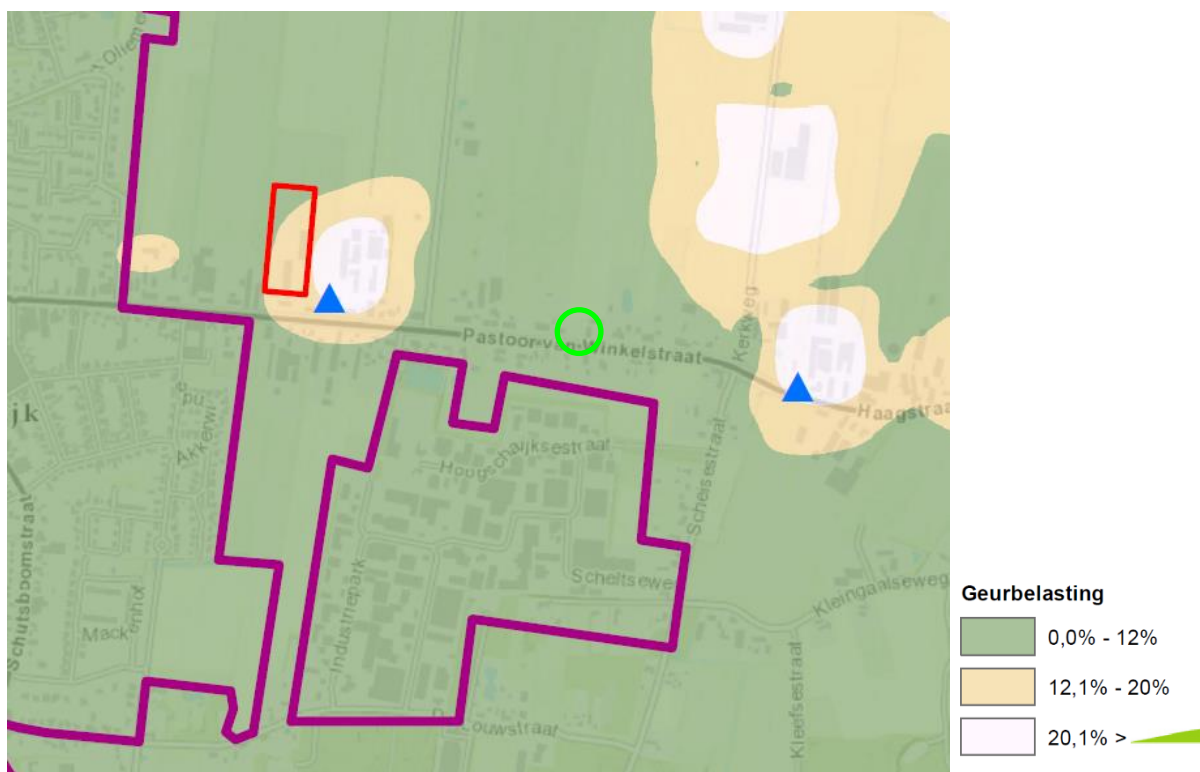
In paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering' is inzichtelijk gemaakt dat reeds sprake is dat de dichtstbijzijnde veehouderij op circa 130 meter is gelegen van Pastoor van Winkelstraat 83.

Voorgrondbelasting

Met betrekking tot het aspect 'voorgrondbelasting' kan geconcludeerd worden dat de beoogde Ruimte-voor-Ruimtewoning niet het maatgevend geurgevoelig object is voor deze veehouderij.

Achtergrondbelasting

Voor de agrarische bedrijfsontwikkelingen aan Pastoor van Winkelstraat 59a is in 2017 een geuronderzoek uitgevoerd waarbij onder andere gekeken is naar de achtergrondbelasting in de omgeving (waaronder het perceel tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83). Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke geurverordening.



Figuur 4.3: Ligging plangebied in achtergrondbelastingkaart Pastoor van Winkelstraat en omgeving (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Geur' niet voor belemmeringen zorgt bij uitvoering van het voorgenomen initiatief voor zowel het initiatief zelf als omliggende bedrijven.

4.7 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Op grond van de Wgh geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van 48 dB (artikel 82 lid 1). Indien de geluidbelasting hoger is, dient een nadere afweging plaats te vinden en kan een ontheffing voor een hogere geluidbelasting worden verleend (artikel 82 lid 2).

Doorwerking plangebied

Het onderzoek is uitgevoerd op de geluidbelasting te bepalen ten gevolge van de gezoneerde Pastoor van Winkelstraat. Gezien de exacte locatie van de te ontwikkelen woning nog niet bekend is, is de ligging van de contour van de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde bepaald.

Pastoor van Winkelstraat

- Op een deel van het perceel wordt de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied overschreden. Nieuwbouw in dit gebied is alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Door de nieuwe woning akoestisch slim te ontwerpen kan het aantal gevels wellicht beperkt blijven.
- Op een afstand van circa 24m vanuit de as van de weg wordt de voorkeursgrenswaarde op het perceel overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning gerealiseerd wordt op een open plek tussen andere bestaande bebouwing. - Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, waarmee de geluidbelasting incl. aftrek art. 110g Wgh onder de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen $200\text{ m} * 5,0\text{ m} * \text{€}50.- = \text{€} 50.000$, - en stuiten op bezwaren van financiële aard. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het daarom niet wenselijk om deze kleine stukken asfalt te voorzien van een ander wegdek.
- Voor onderhavig bestemmingsplan wordt een hogere grenswaarde vastgesteld door gemeente Landerd. Dit betekent dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de nieuwe woning wordt afgeschermd van de weg en zal hiermee geluidluw zijn.
- In artikel 3.4.3 van dit bestemmingsplan wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door het bouwen van een dove gevel, wanneer binnen de 53 dB-contour gebouwd wordt, voordat de woning in gebruik genomen mag worden.

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het onderhavige plan, omdat een hogere waarde wordt vastgesteld voor dit bestemmingsplan door gemeente Landerd. Tevens wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat de zuidelijke gevel van de woning als dove gevel gerealiseerd moet worden om zo een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Dit is noodzakelijk wanneer de woning binnen de 53 dB-contour gerealiseerd wordt.

Geconcludeerd wordt dat, rekening houdend met vorenstaande, het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) en de onderliggende regelgeving in AMvB's en ministeriële regelingen. Volgens de Wm is een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar indien aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden (5.16 lid 1 onder a);
2. Er is (per saldo) geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit (5.16 lid 1 onder b);
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (5.16 lid 1 onder c);
4. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (5.16 lid 1 onder d).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (realisatie van < 1.500 woningen). De luchtkwaliteit wordt daardoor niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt, dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10⁻⁶ contouren) van inrichtingen en buisleidingen ligt. Op ruim 2 kilometer is de A50 gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 950 meter tot de provinciale weg N324 en op circa 1150 meter tot de provinciale weg N277. Dit betekent dat het plangebied buiten de risicocontouren van de risicovolle transportroutes is gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning. Dit perceel beschikt over voldoende ruimte op de parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen realiseren. Dit planvoornemen heeft maar een marginale invloed qua verkeersgeneratie. De Pastoor van Winkelstraat kan dit gemakkelijk verwerken.

4.11 M.e.r.-plicht

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. 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. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In dit geval wordt er slechts één wooneenheid (vrijstaande woning) ontwikkeld in een gebied dat reeds is ontwikkeld als woongebied. Het betreffende perceel vormt een 'open plek' plekken binnen de bestaande woonbebouwing. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemming(en) of wijzigingen zijn opgenomen voor het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat tussen 81 en 83 en waarom. Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg ge-

geven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze regel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, toestaan dat bijgebouwen op grotere afstand van de woning worden gebouwd.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze regel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden/slopen van een bouwwerk*: In deze regel zijn regels opgenomen voor het aanvragen van een bepaalde omgevingsvergunning wanneer de werkzaamheden direct of indirect gevolg kunnen hebben op aanwezige waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregeling*: deze regeling 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 opengeblijven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- *Algemene gebruiksregels*: deze regeling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze regeling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het overgangsrecht houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemming

Het bestemmingsplan heeft één bestemming 'Wonen'. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in één woning met de daarbij behorende bijgebouwen binnen het daarvoor geldende bestemmingsvlak. Verder zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig 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. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben de directe omgeving zowel in persoon als schriftelijk op de hoogte gebracht van hun wens om de vrijstaande woning te realiseren op het perceel tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83 te Schaijk. Belanghebbenden hebben schriftelijk laten weten dat zij instemmen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals opgenomen in de bijlagen.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening 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, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat zij het plan akkoord bevinden. Het Ruimtevoor-Ruimtedossier wordt nog overlegd met de provincie.

Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. 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 bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn in die periode wel/geen zienswijzen ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat de kosten die de gemeente maakt, in dit geval de leges, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan Archeologie**
- Bijlage 2: Verkennende bodemonderzoeken**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 4: Omgevingsdialoog**

**Ruimte voor Ruimte woning tussen Pastoor van
Winkelstraat 81 en 83**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 5	Algemene bouwregels	17
Artikel 6	Algemene procedure regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 7	Overgangsrecht	19
Artikel 8	Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan ' Ruimte voor Ruimte woning tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83' van de gemeente Landerd;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1685.BPbgb2019pwinkong-OW01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.8 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 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;

1.18 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen;

1.19 dove gevel

een gevel zonder te openen delen, met uitzondering van die delen van de gevel die niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.20 detailhandel:

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

1.21 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.22 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.25 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw.

1.26 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.27 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.28 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.29 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.30 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.31 overkapping/carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.32 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.33 recreatief medegebruik:

die vormen van openlucht recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.34 routegebonden horeca:

horeca in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, niet zijnde het schenken van alcohol of aanbieden van maaltijden;

1.35 seksinrichting:

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

1.36 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.37 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.38 vloeroppervlak(te):

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.39 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.40 vrijstaand bijgebouw:

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, als vrijstaand bijgebouw geldt;

1.41 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.42 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.44 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.45 woning/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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 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;

2.8 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
 - b. huisvesting van tijdelijke werknemers;
 - c. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
 - d. routegebonden horeca als nevenactiviteit;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

- a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
 2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 4. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats;
 5. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
 6. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
 7. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 8. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfs categorie 1 of 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.
- b. Routegebonden horeca als nevenactiviteit
Routegebonden horeca is als nevenactiviteit bij het wonen is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.2.
- c. Aantal woningen
 1. Voor het aantal woningen geldt het volgende:
Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
- d. Bed & breakfast
Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1.
- e. Huisvesting tijdelijke werknemers
De huisvesting van tijdelijke werknemers is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.4.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	Minimaal
Afstand tot bouwperceelgrens	3 meter, met dien verstande dat: de gebouwen op of achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden; bijgebouwen aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden.

Woning	Minimaal	Maximaal
Goothoogte: de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	Niet van toepassing	6 meter, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
Bouwhoogte	Niet van toepassing	9 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
Inhoud	Niet van toepassing	750 m ³ , ondergrondse bouwwerken niet meegerekend
Dakhelling	12°	60°

Bijgebouwen bij woningen algemeen	Minimaal	Maximaal
Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning Een vrijstaand bijgebouw mag worden gekoppeld aan de woning door een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 2,75 meter. De oppervlakte van dit tussenlid telt hierbij mee bij de oppervlakte van het bijgebouw.	Niet van toepassing	80 m ²
Goothoogte	Niet van toepassing	3 meter
Bouwhoogte	Niet van toepassing	6 meter

Afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	Niet van toepassing	20 meter
Hierbij geldt dat een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 2,75 meter is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw		
Dakhelling	0°	60°

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Maximaal
Bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 meter overige: 2 meter
Bouwhoogte van een carport c.q. overkapping	6 meter
Oppervlakte van een carport c.q. overkapping	40 m ²
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 meter
Oppervlakte van paardenbakken	800 m ² en 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak

3.2.3 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan het agrarisch landschap;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. seksinrichting;
- c. coffeeshop.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en woning is alleen toegestaan als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1 bij deze planregels, gerealiseerd is en daarna duurzaam in stand wordt gehouden.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

De woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat de zuidelijke gevel van de woning, gelegen op de voorgevelrooilijn, als dove gevel met een minimale karakteristieke geluidwering van 29 dB(A) (geluidbelasting op de gevel exclusief aftrek van 5 dB(A), volgend uit artikel 110g van de Wet geluidhinder, minus 33 dB(A)) is gerealiseerd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder d teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. wanneer bed & breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.5.2 *Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder b, teneinde routegebonden horeca als nevenactiviteit bij het wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. routegebonden horeca is toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een inpandige vloeroppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- b. de nevenactiviteit dient in de directe nabijheid van de bestaande wandel- en fietsroutestructuren (direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelroutenetwerk) plaats te vinden;
- c. de nevenactiviteit vindt uitsluitend plaats binnen bestaande bebouwing;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.5.3 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
- d. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.5.4 *Omgevingsvergunning huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het begrip huishouden als opgenomen in 1.25 ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in de woning;
- b. het wordt verleend voor de duur dat de arbeidsbehoefte bestaat;
- c. per woning mogen niet meer dan 4 personen gehuisvest worden;
- d. de huisvesting van één werknemer bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning afwijken landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals daar worden genoemd, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschaps-maatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waar-voor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 6 Algemene procedure regels

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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.

7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.3 Ononderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van 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.

7.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte woning tussen Pastoor van Winkelstraat 81 en 83' van de gemeente Landerd.

**Ruimte voor Ruimte woning tussen Pastoor van
Winkelstraat 81 en 83**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



1. Aanplant landschappelijke bomen (bijv. Knotwilgen)
2. Aanplant fruitboomgaard
3. Aanplant haag van Beuk, Haagbeuk of Liguster
4. Aloveren bestaande haag
5. Aanplant Grove den, Beuk of meerstammige Berk
6. Bestaande Berk wordt verwijderd

