

Bestemmingsplan Duifhuisstraat 2

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie.....	9
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	16
3.1	Beoogde situatie.....	16
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	18
3.3	Functionele karakteristiek.....	18
3.4	Verkeer en parkeren.....	19
3.5	Groen en water.....	19
3.6	Welstand	20
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving.....	21
4.1	Wettelijk kader.....	21
4.2	Rijksbeleid	24
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	24
4.4	Gemeentelijk beleid.....	29
Hoofdstuk 5	Verantwoording	34
5.1	Inleiding.....	34
5.2	Beleid en regelgeving	34
5.3	Milieu- en omgevingsaspecten	40
5.4	Waarden.....	50
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	54
5.6	Defensie	56
5.7	Ladder voor duurzame verstedelijking	58
5.8	Milieueffectrapportage	59
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels.....	60
6.1	Algemeen	60
6.2	Regels.....	60

Hoofdstuk 7	Handhaving	62
7.1	Beleidskader	62
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	62
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	62
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	64
8.1	Planopzet	64
8.2	Financiële haalbaarheid	64
8.3	Kostenverhaal	64
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
9.1	Inspraak	65
9.2	Vooroverleg	65
9.3	Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	65
9.4	Zienswijzenprocedure	65

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek', 4 mei 2018
- Bijlage 2 Onderzoek geurhinder veehouderijen, Econsultancy, 19 december 2018
- Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy, 19 juli 2018

TOELICHTING

Bestemmingsplan Duifhuisstraat 2

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de verplaatsing van de bedrijfswoning van Stal Swanenberg aan de Duifhuisstraat 2 in Schaijk. Ten behoeve van de ontwikkeling zal het bouwvlak een vormverandering ondergaan. Het plangebied betreft het perceel Duifhuisstraat 2 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie K, nummer 180.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Duifhuisstraat 2 te Schaijk en is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Schaijk.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 1', 'Sport' met functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – 6', 'Bos' en 'Verkeer' met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Beoogd is om de nieuwe bedrijfswoning buiten het bestaande bouwvlak te realiseren. Gezien het feit dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, is de ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Planologische medewerking kan tot stand komen op basis van een bestemmingsplan-herziening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'Buitengebied', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

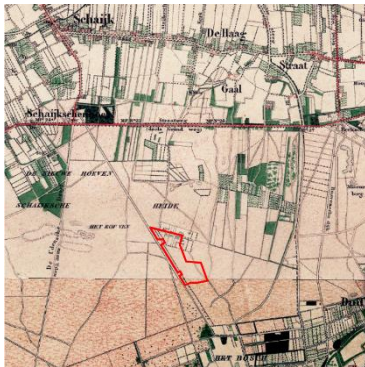
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen ten oosten van De Maashorst en de Zeelandsedreef. Oorspronkelijk kwamen er op De Maashorst uitgestrekte bossen voor. Deze bossen werden in toenemende mate door de mens geëxploiteerd. De invloed van de mens werd steeds groter. Door het begrazen van de bossen, houtkap, branden, plaggen en akkerbouw maakte het bos vanaf de middeleeuwen plaats voor uitgestrekte heide en stuifzanden.

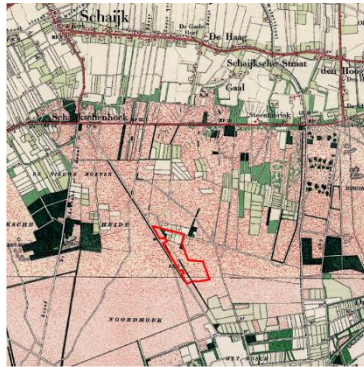
Vanaf de 19^e eeuw zijn de beste gronden ontgonnen voor de landbouw. De arme terreindelen werden bebost voor houtproductie en het tegengaan van verstuiving. Ten behoeve van de land- en bosbouw is het gebied in toenemende mate ontwaterd door middel van greppels, sloten en watergangen.

De ontginningsperiode is te herkennen aan de rechte paden en lijnenstructuur. Hier liggen ook de jongere buurtschappen. De oude buurtschappen van voor de ontginning liggen aan meer landschapvolgende en kronkelende wegen.

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van De Maashorst en de Zeelandsedreef vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1900



ca. 1940

Historische ontwikkeling De Maashorst en Zeelandsedreef

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Zeelandsedreef/Duifhuisstraat. Ter hoogte van het plangebied geldt een 60km-regime. De directe omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter welke hoofdzakelijk bestaat uit de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Binnen het plangebied is manege Stal Swanenberg gevestigd. Stal Swanenberg is één van de grootste hippische complexen van Noord-Brabant en behoort tot de grootste van Nederland. Paardensport wordt hier op het hoogste niveau bedreven, zowel springen als dressuur. Het hippisch complex beschikt over circa vijftien hectare grond, een rijhal, een springtuin met terras, vier dressuurpistes, circa zestig stallen, een verhard parkeerterrein, diverse paddocks en een stapmolen. In de nok van de rijhal is een appartement aanwezig. Het gebied is ontsloten via drie in/uitritten, één aan de Duifhuisstraat en twee aan de Zeelandsedreef. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een men en crosscountry parcours.

Onderstaande foto's verbeelden het plangebied, het hippisch complex, de bedrijfsbebouwing en het wegprofiel van de Zeelandsedreef en de Duifhuisstraat.



Entree Stal Swanenberg vanaf de Duifhuisstraat



Hoofdgebouw van het hippisch complex



Hoofdrijbak, gezien vanaf het hoofdgebouw



Bos zoals aanwezig aan de zuidzijde van het plangebied



Wegprofiel Duifhuisstraat (richting het oosten)



Wegprofiel Duifhuisstraat (richting het westen)



Wegprofiel Zeelandsedreef (richting het noorden)



Wegprofiel Zeelandsedreef (richting het zuiden)



Men en crosscountry parcours aan de zuidzijde van het plangebied



Men en crosscountry parcours aan de zuidzijde van het plangebied



Men en crosscountry parcours aan de zuidzijde van het plangebied



Men en crosscountry parcours aan de zuidzijde van het plangebied

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Stal Swanenberg wil ook in de toekomst haar prominente positie binnen de paardensport behouden. Er zal daarom in fasen geïnvesteerd worden om de accommodatie op peil te houden. Onderstaande afbeelding verbeeldt de beoogde ontwikkeling.



Visie Stal Swanenberg

Grotere binnenbak

De huidige binnenbak met een maat van ca 20 x 40 m is te klein voor officiële wedstrijden. De gewenste maatvoering van een dressuurbak is 20 x 60 m, die van een springbak 25 x 60 m. De meest passende wijze, waarbij de structuur van de locatie als geheel in stand kan blijven, is om de uitbreiding van de binnenbak te realiseren aan de voorzijde van het hoofdgebouw.

Verbetering verkeers- en parkeersituatie op de locatie

De huidige 3-hoekige parkeerplaats voor vrachtauto's is klein en niet handig qua vorm. In de weekenden staan er circa 50 trailers/vrachtauto's en personenwagens op de parkeerplaats die allemaal via de in de noordoosthoek gelegen aansluiting op de Duifhuisstraat worden afgewikkeld.

Uitbreiding parkeren

Indien de accommodatie wordt ge-upgradet zal de parkeerbehoefte naar verwachting groter worden. Het streven is om, behalve een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, ook het vracht- en het personenverkeer te scheiden door het realiseren van een separate 'bezoekers'

parkeerplaats. Beide groepen hebben verschillende eisen en afwijkende gedragspatronen (o.a. tijden aankomst/vertrek, ruimtebeslag) wat tot ongewenste situaties kan leiden. Om dit te voorkomen wordt in de huidige situatie noodgedwongen gebruik gemaakt van een aansluiting op de Zeelandsedreef. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid, geniet dit niet de voorkeur.

De ideale plek voor een 'bezoekersparkeerplaats' is vlakbij de ingang en het hoofdgebouw. Ter plekke van de verwoeste bedrijfswoning is een parkeerplek te realiseren voor circa 47 personenauto's. Een separate 'bezoekers' parkeerplaats in combinatie met een meer efficiënte indeling van de huidige parkeerplaats levert per saldo een toename op van het aantal parkeerplaatsen en is gunstig voor de verkeersafwikkeling.

Bedrijfswoning

Binnen de locatie is een waardevolle levende have met opstallen aanwezig. Hiertoe is het van belang dat er binnen het bedrijf permanent een functionaris aanwezig is welke een oogje in het zeil kan houden en direct kan handelen bij calamiteiten.

Tot voor kort bewoonde de functionaris een bedrijfswoning op het voorterrein aan de Duifhuisstraat welke door een brand is verwoest. Hierop volgend had hij tijdelijk onderdak in één van de bedrijfsgebouwen, in afwachting van een goede oplossing. Op last van de brandweer is hier een eind aan gekomen. Inmiddels is er een oplossing beschikbaar in de vorm van een bouwvergunning voor een appartement in de 'nok' van het hoofdgebouw. Deze optie heeft echter niet de voorkeur van Stal Swanenberg. Stal Swanenberg beoogd een kwalitatief volwaardige bedrijfswoning te realiseren, waar de functionaris en zijn gezin veilig, prettig en comfortabel kunnen wonen. Herbouw van de bedrijfswoning op de locatie van de verwoeste bedrijfswoning blokkeert de beoogde ontwikkeling.

Omdat de beveiliging/bewaking van dieren en gebouwen voor een deel plaatsvindt met elektronische hulpmiddelen. In het verleden was de zeer directe nabijheid van een functionaris een vereiste om adequaat op te kunnen treden tijdens calamiteiten. Met de huidige techniek is de 'zeer directe nabijheid' minder doorslaggevend. Het is belangrijk dat de functionaris bij calamiteiten binnen korte tijd (1 a 2 minuten) ter plekke kan zijn. Hierdoor is het mogelijk de woning op een wat ruimere afstand van de bedrijfsgebouwen te situeren in de vorm van een vrijstaande woning.

Om de beoogde woning mogelijk te maken, dient ter hoogte van de bouwlocatie een bouwvlak te worden opgenomen. De oppervlakte van het bouwvlak voor de nieuwe bedrijfswoning zal, conform de afbeelding op de volgende pagina, in mindering worden gebracht op het bestaande bouwvlak waardoor de oppervlakte van het bouwvlak in de bestaande en de beoogde situatie per saldo gelijk blijft.



Bestaand, vervallen, te handhaven en nieuw bouwvlak

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De stedenbouwkundige karakteristiek van de Zeelandsedreef wordt getypeerd door ruim opgezette vrijstaande (bedrijfs)woningen en (voormalige) agrarische bebouwing met doorzichten naar het achterliggende akkerland. Met de beoogde realisatie van de bedrijfswoning wordt de ruimtelijke kwaliteit van elkaar afwisselende bebouwde en open/onbebouwde plekken van de Zeelandsedreef behouden.

Om de nieuwe bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef mogelijk te maken, is tussen Zeelandsedreef 11 en 21 een nieuw bouwvlak van 1.906 m² beoogd. Omdat het bestaande bouwvlak in de toekomstige situatie niet mag worden vergroot, wordt het oppervlak van het nieuwe bouwvlak aan de oost- en westzijde van het bestaande bouwvlak in mindering gebracht. Met de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning zal het bestaande lint aan de Zeelandsedreef verder worden verdicht.

De ontwikkeling dient, op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering, gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing welke aansluit op de uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

3.3 Functionele karakteristiek

De beoogde ontwikkeling maakt een vormverandering van het bouwvlak en daarmee realisatie van een bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef mogelijk. Door de verplaatsing van de bedrijfswoning ontstaat er de mogelijkheid om de entree en de parkeerfaciliteiten bij de entree van het bedrijf te verbeteren en de binnenbak uit te breiden zodat het voldoet aan de eisen voor officiële wedstrijden.

Omdat in het bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen het plangebied maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, is verankerd dat het aantal bedrijfswoningen in de beoogde situatie gelijk blijft aan de bestaande situatie. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Schaijk en zal een minimaal effect hebben op de directe omgeving.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking en parkeren Stal Swanenberg

Omdat er in de bestaande situatie reeds één bedrijfswoning is toegestaan en dit aantal in de beoogde situatie niet wordt verruimd, blijft de verkeersaantrekkende werking van het plangebied gelijk aan de bestaande situatie.

De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf neemt na een eventuele upgrade mogelijk wel toe. Zoals genoemd, staan er momenteel in de weekenden circa 50 trailers/vrachtauto's en personenwagens op de parkeerplaatsen welke allemaal via de in de noordoosthoek gelegen aansluiting op de Duifhuisstraat worden afgewikkeld. Beoogd is om het vracht- en personenverkeer te scheiden door het realiseren van een separate bezoekers parkeerplaats vlakbij de ingang aan de voorzijde van het hoofdgebouw. In combinatie met een meer efficiënte indeling van de huidige parkeerplaats levert dit per saldo een toename op van het aantal parkeerplaatsen en is gunstig voor de verkeersafwikkeling. Herbouw van de bedrijfswoning op de locatie van de verwoeste bedrijfswoning blokkeert deze beoogde ontwikkeling.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd, ten zuidoosten van de kern Schaijk. Het perceel van de beoogde bedrijfswoning wordt direct ontsloten via de Zeelandsedreef. Deze weg sluit in noordelijke richting aan op de Rijksweg N324. Vanaf de N324 zijn in westelijke richting de A50 en A59 binnen enkele minuten te bereiken. Richting het zuiden sluit de Zeelandsedreef via de Schaijkseweg en Voederheil aan op de Bergmaas welke in zuidelijk richting naar Zeeland en Uden leidt. Richting het noorden takt de Bergmaas aan op de N277 vanwaar in oostelijke- en noordelijke richting respectievelijk Gemert en Schaijk te bereiken zijn.

Parkeren bedrijfswoning

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de "Parkeernormen Landerd 2012".

Voor eengezinswoningen in de dure sector, waarvan in onderhavig plan sprake is, geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden opgevangen en dienen afzonderlijk te kunnen worden gebruikt. Bij de nadere uitwerking van de invulling van het plangebied zullen minimaal 2 afzonderlijk te gebruiken parkeerplaatsen worden opgenomen. Gezien dit feit kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

3.5 Groen en water

De ontwikkeling behelst de vormverandering van het bestaande bouwvlak. Het plangebied zal op basis van een beplantingsplan landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke

inpassing is beschreven in paragraaf 5.5. Paragraaf 5.3.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

3.6 Welstand

Het plangebied ligt in welstandsgebied niveau 2 nader aangeduid als 'buitengebied'. Het ontwerp zal door de welstandscommissie worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro stelt regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen. Ook bepaalt de Wro welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing. De goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie is met de inwerkingtreding van de Wro komen te vervallen.

Ook gaat de wet in op financiële aspecten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo is een drempel voor tegemoetkoming in planschade van 2% geïntroduceerd en is de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie verbeterd.

De Wro stelt ook eisen aan de analoge en digitale beschikbaarstelling van ruimtelijke plannen.

De Wro is altijd van toepassing.

4.1.2 Grondexploitatiewet

Doel van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken door middel van een anterieure overeenkomst hebben de voorkeur, maar als een gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit verloopt door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met de procedure voor het ruimtelijke plan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het kan ook gaan om het vaststellen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 aangewezen.

De economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is verderop in deze toelichting toegelicht.

De Grondexploitatiewet is wel van toepassing

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal

financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

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

Wanneer het ruimtelijke plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet ook ingegaan worden op de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Deze toelichting gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Het Bro is altijd van toepassing.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) trad op 1 oktober 2010 in werking. Deze wet regelt de bundeling van verschillende vergunningen en toestemmingen in één enkele vergunning: de omgevingsvergunning. In de wet is aangegeven voor welke activiteiten het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende planologische regeling, is altijd een omgevingsvergunning verplicht. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend:

- a. door het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels;
- b. als de activiteit valt onder één van de gevallen zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of
- c. wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo bepaalt hoe de beschikking van het bevoegde gezag moet worden voorbereid. Er zijn twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure. In dit geval wordt de beschikking voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De Wabo is wel van toepassing.

4.1.5 Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De Wnb is altijd van toepassing.

4.1.6 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

De Wgv is wel van toepassing.

4.1.7 Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Deze wet trad op 1 maart 1993 in werking. De wet bevat de algemene regels voor het milieubeheer. Meer specifieke regels worden in diverse besluiten en ministeriële regelingen uitgewerkt. Zo zijn de regels die gelden voor het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 wijzigde dit besluit. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

De Wm is wel van toepassing. Daarnaast is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing.

4.1.8 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). 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 risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is wel van toepassing.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro heeft geen invloed op het ruimtelijke plan.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

De provinciale structuurvisie is van belang voor het ruimtelijke plan.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het plangebied zijn:

Provinciaal belang 2: een multifunctioneel landelijk gebied

In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Het gaat hier om gebieden als de Meierij, de Baronie, Het Groene Woud, de Kempen, de Maashorst, de Brabantse Wal en de oeverwallen langs de rivieren.

Provinciale sturingsfilosofie

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Regionaal ruimtelijk overleg

De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's. De gemeente Landerd behoort tot de regio Noordoost Brabant. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben een juridische basis die vastligt in de provinciale verordening.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen

van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de Ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit voorkomt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie. De gemeente Landerd stelde hiervoor het fonds *Kwaliteitsverbetering landschap* in.

Landschappen van Allure

De provincie zet in op groene gebiedsontwikkeling van een aantal gebieden in de provincie. Hiervoor bestaat de investeringsstrategie *Agenda voor Brabant*. Eén van deze gebieden is de Maashorst waarvan een belangrijk deel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Landerd

ligt. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de waarden van het landschap in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

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

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem.

In de groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

- *Het kerngebied groenblauw*
Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- *De groenblauwe mantel*
Overwegend gemengd landelijk gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- *De gebieden voor waterberging*
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- *Gemengd landelijk gebied*
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen,

recreatie en ondernemingen in een groene setting. Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwonwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.

- *Accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Het gebied rondom en ten zuiden van de kern Zeeland maakt hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijke gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De infrastructuur

Vanwege de ligging tussen grote stedelijke netwerken heeft het Brabantse infrastructuurnetwerk een belangrijke functie in het (inter)nationale personen- en goederenvervoer. De internationale bereikbaarheid is in toenemende mate een concurrentiefactor tussen economische regio's. De provincie wil zorgen voor een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, en daarnaast de bereikbaarheid bevorderen.

4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Sinds 15 juli 2017 is de provinciale verordening van kracht. De geconsolideerde versie trad op 31 juli 2018 in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Structuren in de provinciale verordening

Structuur: Groenblauwe mantel

Onderhavig plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Het is van belang om te zorgen voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling en bescherming van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Toegelicht moet worden hoe de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. Voor de groenblauwe mantel is het beleid van artikel 6 zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing.

Aanduidingen

Het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'stalderingsgebied'. Voor gebieden met deze aanduiding is het beleid van artikel 26 zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsregels. Daarnaast zijn er een Strategische visie en een Structuurvisie opgesteld voor de hele gemeente die ingaan op het ruimtelijk functionele beleid van de gemeente Landerd. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid.

4.4.1 Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend

Op 10 november 2011 stelde de gemeenteraad de Strategische visie Landerd 2020. Levendig en natuurlijk ondernemend vast. De toekomstvisie biedt zicht op de ontwikkelingen, perspectieven en ambities in de gemeente Landerd op het gebied van wonen, werken, zorg en voorzieningen, de agrarische sector en natuur en recreatie. Vanuit ieder van die perspectieven worden de ontwikkelingen afgezet tegen de mogelijkheden en gevolgen voor het lokale woon-, werk- en leefklimaat, en voor de lokale economie. De visie kan daardoor gebruikt worden als basis voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid op de gemeentelijke aandachtsgebieden. Duurzaamheid is daarbij een thema dat alle onderwerpen in de strategische visie raakt.

De visie gaat uit van zes kernpunten. Dit zijn wonen en werken, ontgroening, vergrijzing en krimp, de ambtelijke organisatie, duurzaamheid, zelfstandigheid en natuur en recreatie. Samengevat gaat de visie uit van een gemeente waarin in het jaar 2020 bewoners, organisaties, ondernemers en de gemeente zich gezamenlijk inzetten voor een positief woon-, werk- en leefklimaat. De omringende natuur is daarbij het uitgangspunt voor profilering als groene gemeente. Bewoners zetten zich vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid in voor de samenleving, waarbij de gemeente de faciliteiten schept en ondernemers in Landerd een positief ondernemersklimaat ervaren.

De strategische visie is altijd van toepassing.

4.4.2 Structuurvisie Landerd

Algemeen

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2014 de *Structuurvisie Landerd* vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

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

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Uitvoeringsparagraaf

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

Uitvoeringsparagraaf parkeren

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

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

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

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

De gemeente Landerd stelde beleid op om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet

benut wordt na enige tijd in te trekken. Tevens is een integrale afweging van het woningbouwprogramma gemaakt, gericht op besluitvorming over de afhandeling van (lopende) bouwplannen. Hierbij is ook een doorkijk naar de toekomst gegeven voor wat betreft nieuwe, nog onbekende woningbouwplannen. Duidelijk is dat er enkel aan de eis van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan als de gemeentelijke woningbouwopgave niet wordt overschreden. Nieuwe initiatiefnemers krijgen de ruimte om te komen met nieuwe woningbouwplannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat.

4.4.3 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

4.4.4 Waterplan Landerd

Op 13 december 2007 stelde de gemeenteraad het Waterplan Landerd vast. Het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas deed dat op 23 januari 2008. In het waterplan zijn wateraspecten beschouwd aan de hand van zes thema's. Deze thema's zijn:

- veiligheid;
- volksgezondheid;
- voldoende water;
- schoon/natuurlijk water;
- gebruik en beleving;
- communicatie en samenwerking.

Het waterplan schetst voor elk van de thema's een streefbeeld voor het jaar 2030. Met dit beeld voor ogen zijn maatregelen bepaald die nodig zijn om invulling te geven aan dit streefbeeld, de wateropgaven.

Het waterplan is altijd van toepassing.

4.4.5 Parkeernormen 2012

Op 14 februari 2012 stelde het college van burgemeester en wethouders de Parkeernormen Landerd 2012 vast. Tegelijk besloot het college om als voorwaarde te stellen dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een (dynamische) parkeerbalans wordt opgesteld. Bij verschillende nieuwe functies binnen het gebied mag er een berekening worden gemaakt op basis van bezettingsgraad en daarmee van mogelijk dubbelgebruik.

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Is dat niet mogelijk, dan dient een bijdrage te worden gestort in het parkeerfonds voor zover het een ruimtelijke ontwikkeling betreft in de kernen van Zeeland en Schaijk. Het betreft hierbij vaak maatwerkoplossingen. Voor overige gebieden dient parkeren altijd op eigen terrein opgelost te worden.

De parkeernormen zijn wel van toepassing.

4.4.6 Nota Archeologie gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend)

onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstoring ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Deze nota is wel van toepassing.

4.4.7 Nota bodembeleid

De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant.

Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De Nota Bodembeleid is wel van toepassing.

4.4.8 Wonen

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.

4.4.9 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied van de gemeente is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn globaal uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

4.4.10 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd Zorgvuldige veehouderij

Het eerste deel van het kwaliteitskader, de nota Zorgvuldige veehouderij 2014, geldt voor ontwikkelingen van veehouderijen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende

ruimtelijke plan. De nota is gebaseerd op de Verordening ruimte Noord-Brabant en werkt enkele begrippen uit de Verordening ruimte nader uit. Het gaat om de begrippen 'zorgvuldige veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij'.

Nota kwaliteitsverbetering

Het tweede deel van het kwaliteitskader, de Nota kwaliteitsverbetering, werkt het begrip 'kwaliteitsverbetering' nader uit. Ook dit begrip komt voort uit het provinciale beleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan regels van het bestemmingsplan voldoen, moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering voordat aan een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

Wat de gemeente Landerd onder voldoende kwaliteitsverbetering verstaat, is uitgewerkt in dit deel van het kwaliteitskader. Ingegaan wordt op mogelijke landschappelijke en maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een aantal ontwikkelingen is in drie categorieën ingedeeld. Per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten worden doorgevoerd. Het stuk gaat ook in op de manier waarop de kwaliteitsverbetering juridisch kan worden geborgd.

Het kwaliteitskader is wel van toepassing.

4.4.11 Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014

Op 12 maart 2015 is de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014' vastgesteld. Voorafgaand stelde de gemeenteraad op 11 december de volgende stukken vast:

- de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd';
- de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd', en;
- de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

De verordening is wel van toepassing.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- beleid en regelgeving;
- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- milieueffectrapportage.

5.2 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

5.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.2.2 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Zoals uit de kaart op de volgende pagina blijkt, valt het plangebied onder de 'groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied rood omlijnd)

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden

nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Conclusie

De vormverandering van het bouwvlak maakt de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef mogelijk. Door de verplaatsing van de bedrijfswoning ontstaat er de mogelijkheid om de entree en de parkeerfaciliteiten van het bedrijf te verbeteren en het bedrijf in de toekomst eventueel uit te breiden zodat het voldoet aan de eisen voor officiële wedstrijden.

Doordat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een bestaande agrarische locatie, zal de ontwikkeling een beperkt effect hebben op de omgeving en wordt geconcludeerd dat deze qua aard en schaal past bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel. Door het landschappelijk inpassen van het perceel van de beoogde bedrijfswoning worden de omgevingskwaliteiten verder versterkt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

5.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, valt het deel van het plangebied waar de vormverandering van het bouwvlak is beoogd, onder de 'groenblauwe mantel'. Aan de zuidzijde van het plangebied valt een gedeelte onder de structuur 'Natuur Netwerk Brabant'. Daarnaast heeft het gehele plangebied de nadere aanduiding 'stalderingsgebied'. Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op gronden gelegen binnen de structuur 'Natuur Netwerk Brabant' wordt onderstaand niet getoetst aan het beleid voor genoemde structuur.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Artikel 6.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. bepaalt dat vestiging van een overig agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
 - b. kan bepalen dat omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel is toegestaan, mits:
 - I. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
 - II. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 - c. kan voorzien in een uitbreiding van een bestaand overig agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel mits uit de toelichting blijkt dat:
 - I. deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - II. deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 6.10 tot en met artikel 6.13.

Artikel 26.1 Stalderingsgebied

1. In aanvulling op artikel 6.3, eerste lid, en artikel 7.3, eerste lid, (veehouderij) bepaalt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Stalderingsgebied' dat de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij alleen is toegestaan als bewijs is overlegd dat:
 - a. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 - b. de oppervlakte van de sanering onder a. tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die met de vestiging of omschakeling in gebruik wordt genomen;
 - c. de sanering onder a. plaatsvindt in directe samenhang met de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderij en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.
2. In aanvulling op artikel 6.3, tweede lid, onder a en artikel 7.3, tweede lid, onder a (veehouderij) bepaalt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Stalderingsgebied' dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen het bouwperceel voor een hokdierhouderij, door het oprichten of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen is toegestaan als bewijs is overlegd dat:

- a. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 - b. de oppervlakte van de sanering onder a. tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - c. de sanering onder a. plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.
3. Het bewijs dat aan de voorwaarden van het eerste en tweede lid is voldaan, wordt uitgegeven door of namens gedeputeerde staten.
4. In afwijking van artikel 2, derde lid, wordt onder een bestaand dierenverblijf in het eerste en tweede lid verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de vormverandering van het bestaande bouwvlak waarbij het oppervlak van het bouwvlak in de beoogde situatie per saldo gelijk blijft. De ontwikkeling leidt niet tot een uitbreiding van het bedrijf of de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij. Hiertoe wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met artikel 6.6 of 26.1.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaande agrarische locatie en het perceel van de beoogde bedrijfswoning landschappelijk wordt ingepast, wordt tevens voldaan aan een goede landschappelijke inpassing en wordt toepassing gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 3.1.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals uit de kaart op de volgende pagina blijkt, valt het plangebied in deelgebied 'agrarisch gebied'.

Voor de beoogde ontwikkeling is artikel 8.6.6 'Overige agrarische bedrijven – agrarisch gebied' van de Structuurvisie Landerd relevant.



Ligging in deelgebied 'agrarisch gebied' (plangebied rood omlijnd)

8.6.6 Overige agrarische bedrijven – agrarisch gebied

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken.

De gemeente verleent in beginsel medewerking aan de omschakeling of doorontwikkeling (uitbreiding/verandering) van overige agrarische bedrijven in agrarisch gebied, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".

Aan nieuwvestiging wordt geen medewerking verleend.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling biedt de mogelijkheid om de entree en de parkeerfaciliteiten van het bedrijf te verbeteren en het bedrijf in de toekomst uit te breiden zodat het voldoet aan de eisen voor officiële wedstrijden. Op deze manier kan de agrarische functie verder worden versterkt.

Omdat het perceel van de beoogde bedrijfswoning landschappelijk wordt ingepast, levert de ontwikkeling tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Landerd.

5.2.5 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied bestaat uit de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 1', 'Sport' met functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – 6', 'Bos' en 'Verkeer' met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Conclusie

Beoogd is om de nieuwe bedrijfswoning buiten het bestaande bouwvlak te realiseren. Gezien het feit dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, is de ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Omdat bij de manege maar één bedrijfswoning is toegestaan, moet de bewoning van het appartement in de nok van de rijhal worden beëindigd.

Planologische medewerking kan tot stand komen op basis van een bestemmingsplan-herziening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- luchtkwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- straling;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;

- veehouderij en volksgezondheid;
- trillingen.

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Goed woon- en leefklimaat

Ten noordoosten van de beoogde bedrijfswoning zijn aan de Duifhuisstraat 1, 3, 4 en 5 respectievelijk een varkenshouderij, een veehouderij en twee geitenhouderijen aanwezig. Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient de voorgrondbelasting te worden berekend.

Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven

De beoogde bedrijfswoning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven. Ten oosten van de beoogde bedrijfswoning bevindt zich aan de Zeelandsedreef 20 een voormalige intensieve veehouderij waarvan de vergunning reeds is ingetrokken. De locatie is in gebruik genomen als burgerwoonbestemming. Om te beoordelen of de agrarische bedrijven aan de Duifhuisstraat 1, 3, 4 en 5 in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, dient de voorgrondbelasting te worden berekend.

Conclusie

Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of er bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, dient een geuronderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect 'geurhinder: agrarisch' wordt behandeld in paragraaf 5.3.4.

5.3.2 Bodem

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

Conclusie

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De beoogde bedrijfswoning heeft weliswaar een woon- of

verblijfsfunctie maar de locatie valt binnen de zone schone grond zoals verbeeld op de 'ontgravingskaart'.

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend worden. Hierop zal door de gemeente beoordeeld worden of vrijstelling verleend kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is als bijlage opgenomen.

5.3.3 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). 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 risicovolle inrichtingen, leidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen, gelden wettelijke afstanden.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (locatie beoogde bedrijfswoning aangeduid met blauwe bolletje)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het plangebied zijn 8 inrichtingen met een bovengrondse propaantank aanwezig. De inrichting met de grootste tank betreft de locatie Duifhuisstraat 1 (8 m³). Conform artikel 3.28 lid 1 van het Activiteitenbesluit geldt voor deze grootste tank een minimale veiligheidsafstand van 25 meter. De kortste afstand van de 8 inrichtingen tot de beoogde bedrijfswoning bedraagt circa 300 meter. Hiertoe wordt geconcludeerd dat alle inrichtingen op een dusdanig grote afstand liggen dat deze geen invloed hebben op het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de N277 en de N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Gezien de afstand van respectievelijk 1,4 en 1,6 kilometer tussen genoemde wegen en het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering op. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en Geurverordening 2014. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

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

Toetsing

Voor de realisatie van onderhavig plan is een beschouwing van het milieuaspect geur noodzakelijk. Hiertoe dienen de gevolgen voor het recht van de bestaande veehouderijen alsmede de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de toekomstige woning inzichtelijk te worden gemaakt.

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Landerd, heeft aanvullend een geurverordening opgesteld. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting en minimale afstanden van een veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij en een geurgevoelig object dat geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom van Schaijk. De wettelijke grenswaarde tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom bedraagt 50 meter.

Conclusie

Aan de minimaal te hanteren afstanden conform de Wet geurhinder en veehouderij wordt met het plan voldaan.

Tevens zal het plan niet leiden tot een verkleining van de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locatie wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening.

5.3.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente vast of er sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de buurt van een industrieterrein of industrieel bedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Landerd heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd geldt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 2.000 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 2.000 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Conclusie

Het plangebied is gelegen op een maaiveldniveau van circa 17,6 + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-140 cm onder het maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie. Binnen het plangebied en haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Met onderhavige ontwikkeling blijft het oppervlak van het bestaande bouwvlak per saldo ongewijzigd waardoor geen sprake is van verhardingstoename. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Het vuilwater van de beoogde bedrijfswoning zal worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitloegbare materialen worden gebruikt, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het grond- en oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.3.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgenezondeerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

De beoogde bedrijfswoning is gelegen in de geluidzone van de Zeelandsedreef en de Duifhuisstraat. Hierdoor is het gestelde in de Wet geluidshinder van toepassing en dient het geluidniveau in de beoogde bedrijfswoning op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. Hiertoe is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de omliggende wegen. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. Het rapport heeft nummer 7275.001 en dateert van 19 juli 2018. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB ten gevolge van de Zeelandsedreef wordt overschreden. Conform de Wet geluidshinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten op de weg zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Het verder naar achter plaatsen (buiten de 48 dB contour) van de woning is

stedenbouwkundig niet wenselijk. Andere bron- en overdrachtsmaatregelen zijn vanuit financieel en/of stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Voor de nieuwe woning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Zeelandsedreef een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd.

De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt 53 dB ten gevolge van de Zeelandsedreef;
- op één zij- en de achtergevel van de woning is sprake van een geluidsluwe gevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Zeelandsedreef zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren.

5.3.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

Een bedrijfswoning betreft een trillingsgevoelig object. In de directe omgeving bevinden zich echter geen functies die trillingen veroorzaken. Omgekeerd kan worden gesteld dat de beoogde bedrijfswoning zelf geen trillingen veroorzaakt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De gemeenteraad stelde de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening ruimte Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Zoals op de uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd op de volgende pagina te zien is, ligt het perceel van de beoogde bedrijfswoning binnen categorie 6 'gebieden met een lage archeologische waarde'. Deze categorie kent geen onderzoeksplicht.



legenda

categorie	toelichting op de categorieën
1	Categorie 1: niet van toepassing
2	Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m².
3	Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².
4	Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
5	Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
6	Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (locatie beoogde bedrijfswoning aangeduid met blauwe bolletje)

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.2 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

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

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

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en

beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Conclusie

Omdat onderhavige ontwikkeling geen verbouwing of sloop van een bestaand bouwwerk, kap van een boom of plaatsing van een schutting of afrastering betreft, is verplichting tot flora- en faunaonderzoek niet aan de orde. Daarnaast is het perceel tot op heden altijd voor agrarische doeleinden in gebruik geweest. De te verwachten flora- en faunawaarde zijn dan ook laag. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd gebied en is het door de aanwezigheid van andere bestaande woningen tussen het plangebied en het natuurnetwerk niet te verwachten dat de ontwikkeling een negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland zal hebben.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Valt het plangebied binnen de EHS of betreft het een ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed, dan is dit uitgangspunt niet van toepassing. De relevante regelingen voorzien zelf in de gewenste kwaliteitsverbetering.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de EHS en betreft geen ruimte-voor-ruimte-woning of landgoed.

Verordening ruimte

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied zal op basis van een beplantingsplan landschappelijk worden ingepast. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Omdat het gewenste bouwvlak plaatsvindt binnen een bestaande agrarische locatie, wordt tevens voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Nota Kwaliteitsverbetering

In onderhavige ontwikkeling is sprake van een vormverandering van een agrarisch bouwvlak. In de Nota Kwaliteitsverbetering wordt deze ontwikkeling geschaard onder categorie 2 "beperkte impact".

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat enkel een traditionele landschappelijke inpassing nodig is. De gemeente Landerd wijkt hier van af. Bij deze ontwikkelingen verlangt de gemeente een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven. Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel worden getroffen.

Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 4,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd. Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.

Deelgebied 'De Ontginning'

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied 'De Ontginning'. Dit gebied tussen De Maashorst en de Reekse bossen bestaat uit een coulissen landschap met lanen en groene erven, deels grootschalig, deels besloten.

Landschappelijke ontwikkeling 'De Ontginning'

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het versterken van lanen en versterking van het ontginningslandschap door robuuste aanplant van alle erven. Daarnaast is het een uitgangspunt om de kleinschaligheid nabij de rand van de Maashorst te versterken en dient het deelgebied verder te worden versterkt door de aanleg van bosjes als coulissen.

Ecologische ontwikkeling 'De Ontginning'

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op de afronding van de ecologische verbindingszone Maashorst – Reekse Heide en het aanbrengen van stapstenen welke de Maashorst en de grotere bossen in de omgeving verbinden. Daarnaast is de ontwikkeling gericht op het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten zoals vogels, insecten en knaagdieren en op de ontwikkeling van foerageergebied voor bosdieren.

Recept 'De Ontginning'

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge singels, minimale lengte 100 meter;
- Robuuste erfbeplanting, minimaal oppervlak 200 m²;
- Kruidenrijke zoom, minimale lengte 200 meter;
- Droge bosjes, minimaal oppervlak 200 m².



Ligging plangebied in deelgebied 'De Ontginning'

Landschappelijke inpassing

Aansluitend op het recept voor deelgebied 'De Ontginning' is door Plannendokter een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel

Als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel wordt de nieuwe bedrijfswoning voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen in de vorm van zonnepanelen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de landschappelijke inpassing aansluit op het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 en dat wordt voldaan aan de vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel.

5.6 Defensie

Algemeen

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

- militaire terreinen;
- munitieopslagplaatsen;
- militaire luchtvaartterreinen;
- radarstations.

In de gemeente Landerd bevindt zich een springterrein. Dit terrein bevindt zich op de Reekse Heide ten zuiden van de kern Reek. Dit terrein wordt ook gebruikt voor de opslag van munitie. Net buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

Militair terrein

De gronden van het militaire terrein op de Reekse Heide, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Er mogen geen bestemmingen opgenomen worden die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Munitieopslagplaatsen

Voor de munitieopslagplaats ten zuiden van de kern Reek, in landelijke regelgeving aangeduid als springterrein Schaijk, geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein. De munitieopslagplaats zelf heeft de bestemming 'Maatschappelijk - militair terrein'. Vanwege de opslag van munitie in Schaijk geldt er een risico-contour rondom de plaats waar munitie is opgeslagen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een munitieopslagplaats op de vliegbasis Volkel. Voor de munitieopslagplaats geldt dat er geen bestemmingen mogen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van het terrein.

Rondom het terrein gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen bebouwing en creaties toegestaan. Daarnaast zijn openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen, druk bevaaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen en dergelijke niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is toegestaan mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. In de B-zone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de C-zone is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

Militair luchtvaartterrein

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt vliegbasis Volkel. Het is voor het functioneren van deze vliegbasis van belang dat er geen bestemmingen worden opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de vliegbasis. Rondom de vliegbasis liggen geluidszones, een vogelbeperkingsgebied en een obstakelbeheergebied.

De geluidszones vallen deels binnen het grondgebied van de gemeente Landerd. Het betreft een Ke geluidszone en een dB(A) geluidszone.

Geluidszones

Een Ke geluidszone heeft betrekking op het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en wordt gemeten in zogenaamde Kosteneenheden (Ke). In dit besluit staat wat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag zijn rondom de vliegbasis. Deze zone zorgt ervoor dat er geen te hoge geluidsbelasting ontstaat vanwege de vliegbasis. Ook gelden er beperkingen binnen deze zone voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Rondom het vliegveld geldt een 50dB(A) geluidscontour op grond van de Wet geluidhinder. Binnen deze contour is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

Vogelbeperkingsgebied

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

Obstakelbeheergebied

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten.

Radarstation

Direct ten zuiden van de gemeente Landerd ligt een radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 kilometer buiten de zone van 15 kilometer een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP.

Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan vormt echter geen beperking voor het radarstation. Hiertoe is het radarverstoringsgebied niet opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'defensie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De beoogde vormverandering van het bouwvlak wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.8 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 7), de algemene regels (artikel 8 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (artikel 12 en 13).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.
- Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch met waarden – 1
De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande agrarische gronden.
- Artikel 4: Bos
De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande bos met men en crosscountry parcours aan de zuidzijde van het plangebied.
- Artikel 5: Sport
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor manege Stal Swanenberg.
- Artikel 6: Verkeer
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande weg aan de zuidzijde van het plangebied.

Artikel 7: Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9-10: Algemene bouw- en aanduidingsregels

Dit artikel geeft een aantal bouw- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 11: Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de nadere eisen omtrent de procedure.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 13: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

Het plangebied aan de Duifhuisstraat 2 met bijbehorende bouwwerken is in eigendom van de initiatiefnemer. Beoogd is om de vorm van het bestaande bouwvlak te veranderen zodat de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouw(en) aan de Zeelandsedreef mogelijk wordt. Het oppervlak van het bouwvlak neemt hierbij niet toe ten opzichte van de bestaande situatie.

8.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot het gedeeltelijk landschappelijk inpassen van het plangebied, de ruimtelijke procedure, (milieu)onderzoek(en), de bouw van de beoogde bedrijfswoning en de gemeentelijke leges. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

8.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt 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 en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het ontwerp zijn aangebracht.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

9.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

9.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de

gemeentelijke website (www.landerd.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).
Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.