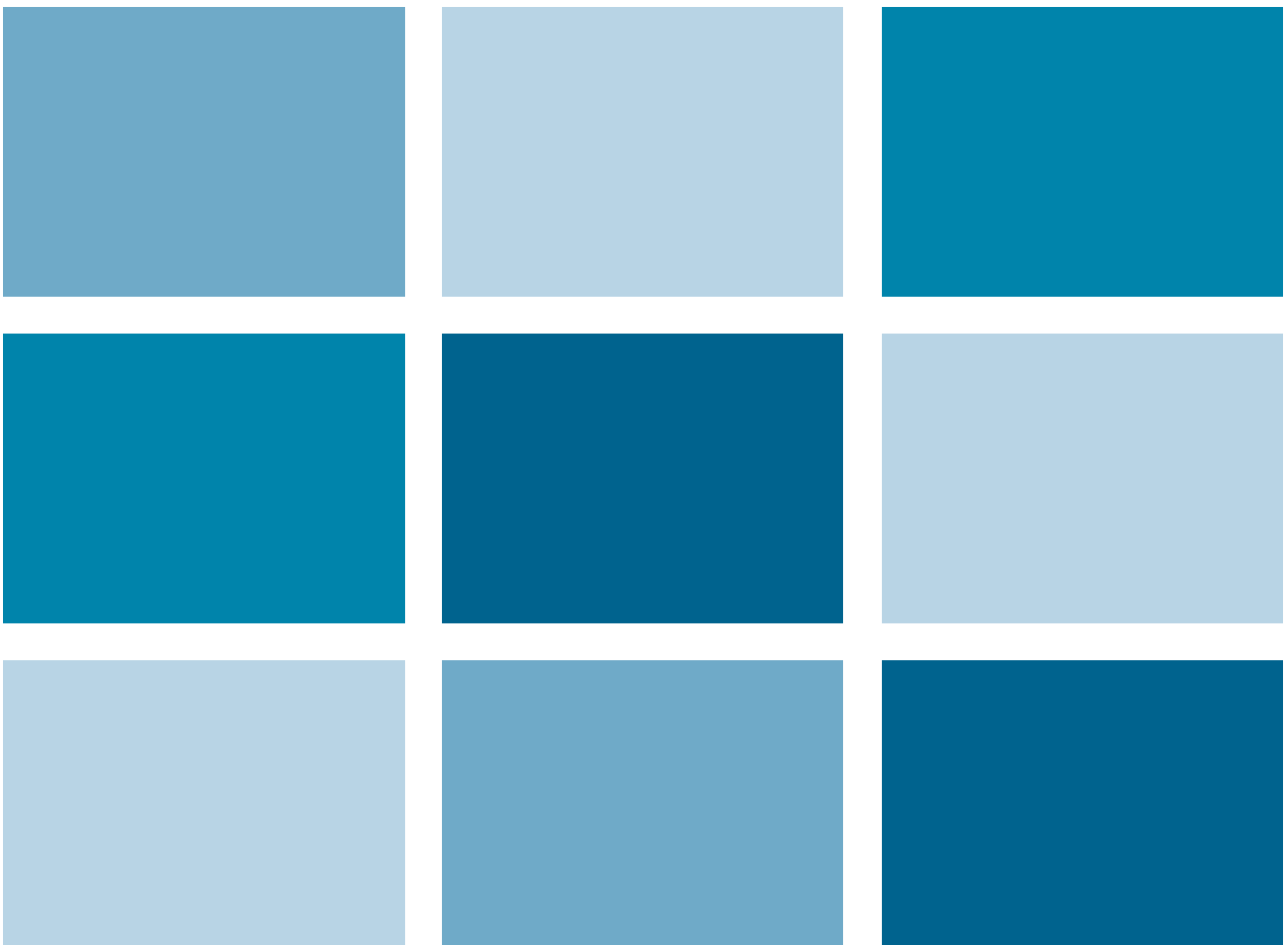


Bestemmingsplan

Burgmeester de Grootstraat, Schaijk

Gemeente Landerd



Bestemmingsplan

Burgemeester de Grootstraat, Schaijk

Gemeente Landerd

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

05 juli 2018

Vastgesteld na uitspraak ABRvS:

PM

Projectgegevens:

TOE06-0252753-01A

REG06-0252753-01A

TEK06-0252753-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1685.bpSchBurggrootstr22-VG02

Datum vrijgave

23-09-2019

Opsteller(s)

TP, RD

Projectleider

CS

Vrijgave

CS

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	4
3	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal / regionaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Bedrijven en milieuzonering	14
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Water	18
4.7	Natuur	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.9	Kabels en leidingen	24
4.10	Verkeer en parkeren	24
5	Juridische planopzet	25
5.1	Juridische planopzet	25
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27

Bijlagen:

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek, Antea Group, 28 oktober 2016.
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna, CroonenBuro5, 16 september 2016.
Bijlage 3	Bureauonderzoek en Inventariserend, Antea Group, 18 oktober 2016
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 20 november 2017
Bijlage 5	Oplegnotitie Quickscan Flora en Fauna m.b.t. update Wet Natuurbescherming, Antea Group, 8 mei 2018
Bijlage 6	Nota inspraak en overleg
Bijlage 7	Nota zienswijzen
Bijlage 8	Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State



Figuur 1. Globale ligging plangebied (Globespotter, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gedurende de periode van zes werken, vanaf drie april 2017, heeft het bestemmingsplan 'De Louwstraat en Burgemeester de Groostraat, Schaijk' ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorzag in de verplaatsing en beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de percelen aan de Burgemeester de Grootstraat. De bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie 'De Louwstraat'.

Naar aanleiding van de ingediende reacties tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is een besluit genomen om de twee locaties van het bestemmingsplan 'De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' te splitsen in twee afzonderlijke bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie aan de Burgemeester de Grootstraat.

Het opstellen van dit bestemmingsplan vloeit voort uit de overeenkomst die is gesloten met betrekking tot de verplaatsing van en beëindiging van de bedrijfsactiviteiten die momenteel aan de Burgemeester de Grootstraat zijn gevestigd. Door de verdwijning van het gasvulpunt en de resterende bedrijfsvoering ter plaatse zullen de percelen aan de Burgemeester de Grootstraat vrij komen voor woningbouw. Deze ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is een nieuw juridisch en planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

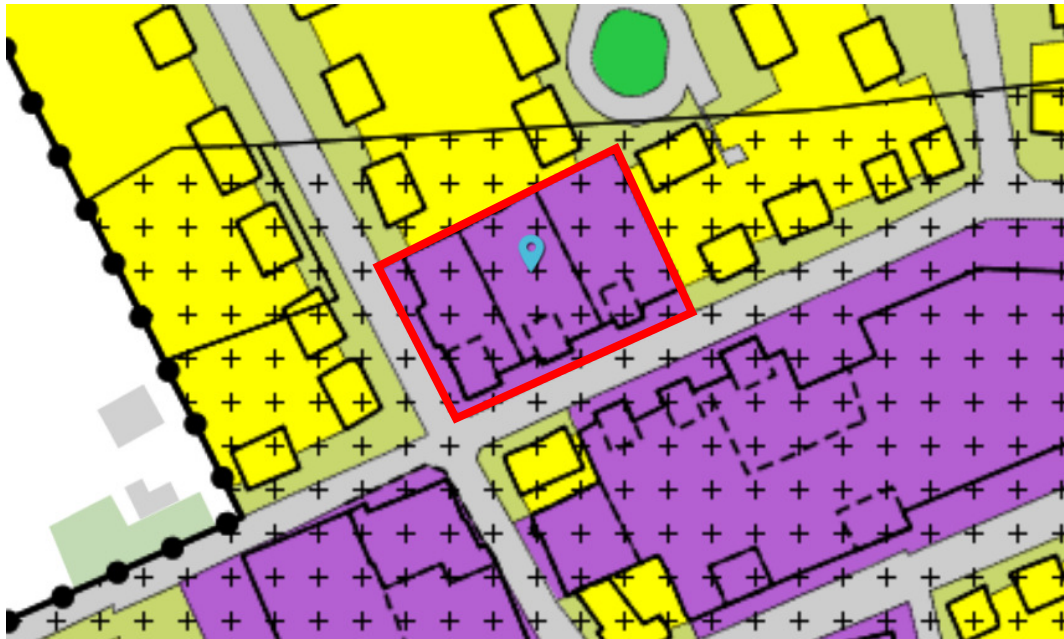
Het plangebied betreft de percelen ten noorden van de kruising Burgemeester de Grootstraat-Molenaarstraat.



Begrenzing plangebied (Globespotter, 2014)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied bestaat uit drie percelen met op elk perceel een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De ontwikkeling van woningen is niet mogelijk binnen de bedrijfsbestemming.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Schaijk' ter plaatse van het plangebied (Ruimtelijke plannen)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen op de hoek van de Burgemeester de Groot en de Molenaarstraat. Aan de Burgemeester de Grootstraat zijn in de huidige situatie 3 bedrijfswoningen gelegen. Achter de woning van nr. 22 is gashandel Van Schaijk aanwezig. Aan de Molenaarstraat is een bedrijfsloods met aansluitend, achter een schutting een auto- en caravanstalling aanwezig.



Foto's van het plangebied en omgeving

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van het plangebied, waarbij de woningen van Burgemeester de Grootstraat nr. 20 en 22 gehandhaafd blijven. Voor de woning op nr. 20 wordt eventueel vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Tussen nr. 18 en nr. 20 wordt een nieuwe vrijstaande woning gesitueerd. De bedrijfsloods en autostalling aan de Molenaarstraat wordt vervangen door twee twee-onder-een kap woningen en achter Burgemeester de Grootstraat nr. 20 is een vrijstaande woning geprojecteerd. De woning achter nr. 20 wordt ontsloten via De Spiering. Voor de beeldkwaliteit van de locatie wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit van de naaste omgeving. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal, indien noodzakelijk, getoetst worden aan de eisen uit de welstandsnota van de gemeente Landerd.

De toekomstige situatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De afstand tussen de nieuwe woningen en de reeds bestaande woningen is minimaal 10 meter en op sommige delen ruim 10 meter. Deze afstand is ruim voldoende om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Middels deze afstand wordt ook het aspect privacy van de naastgelegen percelen voldoende geborgd.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Doordat de stedenbouwkundige invulling van het plangebied reeds bekend is, is niet gekozen om gebruik te maken van een globale manier van bestemmen, maar het juist vrij specifiek vast te leggen. De opzet van het bestemmingsplan is vergelijkbaar met de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk'.

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwvlakken. Waarbij rond de bestaande woningen een strak bouwvlak is getrokken en bij de nieuwe woningen een passend, maar flexibel, bouwvlak is opgenomen. In het bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- c.q. bouwhoogte zijn afgestemd op de omgeving en bedragen respectievelijk 5/6 en 8/9 meter. Op deze manier zijn, voor de omgeving, essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogten verankerd.

Voor het perceel Burgemeester de Grootstraat 22 is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding is een hogere goot- en bouwhoogte voor het bijgebouw toegestaan.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierna zijn de belangrijkste ruimtelijke aspecten uit het beleid opgenomen en wordt beschreven of de gewenste ontwikkelingen wel of niet passen binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het

Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 13 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 5 woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. De toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk. Daarnaast is de toevoeging van de 5 extra woningen binnen het plangebied in het woningbouwprogramma van de gemeente opgenomen. De woningbehoefte is hiermee vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal / regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In hun vergadering van 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO (SVRO) 2010 vastgesteld en deze is op 19 maart 2015 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De herziening heeft dan ook geen gevolgen voor voorliggende planlocatie.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.



Uitsnede Structuurkaart Structuurvisie provincie Noord-Brabant, 2014

De ontwikkeling van het plangebied Burgemeester de Grootstraat vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de Kernen in het landelijk gebied. De ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling.

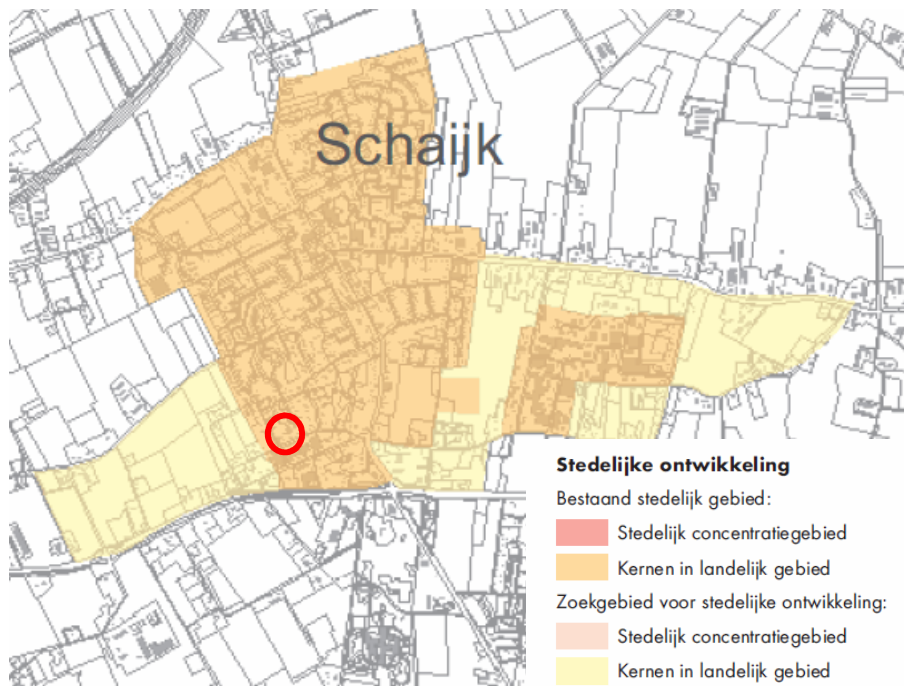
In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), Natuurnetwerk Brabant (NNB), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling.

Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en het Natuurnetwerk Brabant begrensd.

Het plangebied Van De burgemeester de Grootstraat is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan.



Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

3.3.2 Structuurvisie Landerd 2013

Op 30 januari 2014 is door de gemeenteraad Landerd de Structuurvisie Landerd 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie is vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;

- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Met het vaststellen van deze structuurvisie trekt het gemeentebestuur van Landerd alle eerder vastgestelde structuurvisiedocumenten in, met uitzondering van de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en de Structuurvisie Bedrijventerreinen/Ruimteplanner (gemeente Landerd, 2014).

Wonen

Met betrekking tot het aspect Wonen is de Structuurvisie niet meer van toepassing. Het beleid ten aanzien van Wonen is opgenomen in de Woonvisie. In de volgende paragraaf is de Woonvisie beschreven.

Economie

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. Het betreft de reguliere bedrijven, de agrarische sector, de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen en de toeristisch-recreatieve sector. De (door)ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

Reguliere bedrijven

Bedrijven in de gemeente Landerd worden waar mogelijk gefaciliteerd om in de gemeente te blijven ondernemen. Daarbij dient primair gebruik gemaakt te worden van de mogelijkheden die bestaande bedrijventerreinen binnen de dorpen bieden. Voor de solitaire vestiging van bedrijven wordt steeds gekeken naar de maatwerkoplossingen, waarbij in de afweging de toekomst van het bedrijf en de aard en kwaliteit van de locatie centraal staat

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. Met de structuurvisie wil de gemeente ervoor zorgen dat in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

- De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit.
- Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt.

- In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied.
- Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.

De essentie van de gewenste landschapsstructuur is neergelegd in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

In de structuurvisie zijn randvoorwaarden gegeven waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet worden voldaan en hoe daarbij een bijdrage moet worden geleverd aan de versterking van de ruimtelijke structuur. Naast investeringen in het landschap kan daarbij ook sprake zijn van maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit thema is verder uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd.

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. (zie paragraaf 3.2.2)

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

Ook ten aanzien van de woningbouwopgave wordt het meest recente beleid in de Woonvisie beschreven. In de volgende paragraaf is de Woonvisie opgenomen.

Conclusie:

De ontwikkeling van de Burgemeester de Grootstraat draagt, met de sloop van de gashandel en de bouw van nieuwe woningen, bij aan een algehele verbetering en versterking van het woon- en leefmilieu zoals gesteld in de gemeentelijke Structuurvisie.

3.3.3 Woonvisie

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

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

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

Met de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van woningen in de centra van de kernen Zeeland en Schaijk en op het afronden van de uitbreidingslocaties Repelakker en Akkerwinde. Gelet op de demografische ontwikkelingen en de bestaande voorraad is de realisatie van (grotere) woningen in het buitengebied niet gewenst. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als met de toevoeging van de woning een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van een ruimtelijk of financieel knelpunt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan een in het verleden gesloten overeenkomst waarbij een (destijds) ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. De toevoeging van de woningen aan de Burgemeester De Grootstraat is (al langere tijd) opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor de locatie aan de Burgemeester de Grootstraat is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Hierna is de conclusie van het rapport opgenomen.

Conclusie plangebied

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat lichtverhoogde gehalten aan xylenen en PCB's aangetroffen. Het grondwater bevat ter plaatse een licht verhoogde concentratie barium. De gemeten concentraties zijn echter kleiner dan de interventiewaarden. De resultaten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de herontwikkeling verricht. Op deze locatie wordt de bouw van een diverse woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de N321 blijkt dat alle gevels van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt

en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 5 extra woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Er is geen onderzoek noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied door de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid in de directe nabijheid.

In en in de directe omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig die hinder kan veroorzaken. In de directe omgeving van de planlocatie zijn de volgende bedrijven aanwezig.



Adres	Bedrijf	Afstand tot locatie
Burgemeester de Grootstraat 9	Ammeraal Beltech Manufacturing BV Productie van kleine transportbanden. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 60 meter
Burgemeester de Grootstraat 13	Mulders – Van de Venne Constructiewerkplaats In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2 en aanduiding 'constructiewerkplaats' met milieucategorie 3.2.	Ca. 24 meter
Burgemeester de Grootstraat 15 en 17	Nr. 15 etaleur en nr. 17 momenteel geen bedrijf meer gevestigd. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 25 meter
Molenaarstraat 61	Fit- & Squashcentre Schaijk. In bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 40 meter
Hoek Molenaarstraat/ Willevenstraat	Keukenhandel Manders. Detailhandel en in bestemmingsplan milieucategorie 1 en 2	Ca. 20 meter

Conclusie plangebied

In de omgeving van het plangebied is het middels aanduiding toegestane bedrijf met milieucategorie 3.2 niet meer aanwezig. Op deze locatie is nu een bedrijf met kantoormeubelen aanwezig in milieucategorie 2.

Alle bedrijven zijn daarmee milieucategorie 1 of 2 bedrijven waarbij de minimale afstand 10 meter dient te bedragen. De bedrijven aan burgemeester de Grootstraat 9, 13, 15, 17 en 19 en bedrijven Willevestraat/Molenstraat liggen op grotere afstand dan 10 m van de nieuwe woning. Deze bedrijven vormen geen belemmering.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. De ontwikkeling vormt dus geen belemmering op voor de omgeving.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

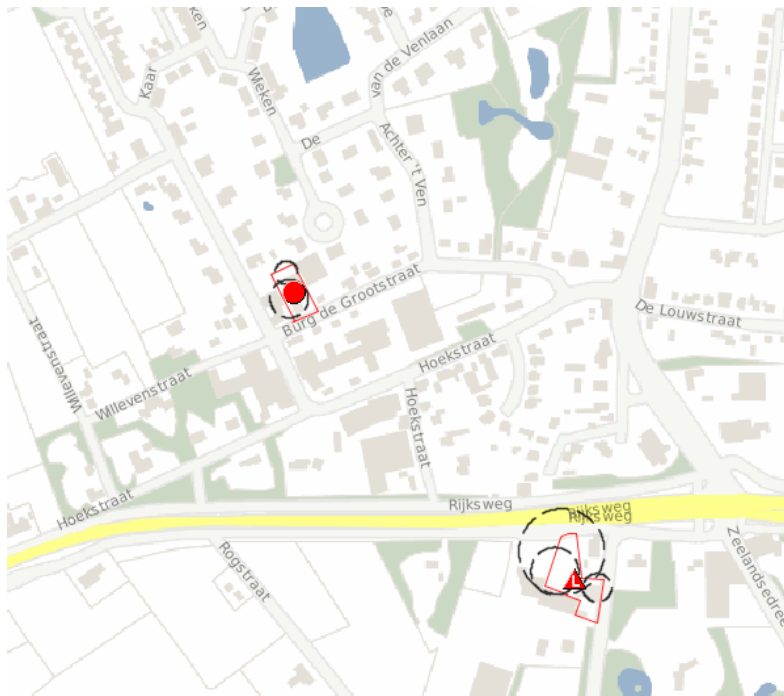
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Toetsing initiatief

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat binnen het plangebied een risicovolle inrichting ligt. Dit betreft de gashandel waar gasflessen worden opgeslagen en waar een gasvulpunt aanwezig is. Deze risicovolle inrichting wordt geamoveerd. Op het perceel zullen geen risicovolle activiteiten meer plaatsvinden. Hiermee komt de risicobron ter plaatse te vervallen. Dit levert een positieve bijdrage aan de omgeving.



Figuur 2. Uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied (Nationale risicokaart)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt verder dat het plangebied niet in het invloedsgebied van andere risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

4.5.3 Conclusie plangebied

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke water- en rioleringsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten dient te worden omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 22 december 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Met het waterplan 2016-2012 wil het waterschap, meer nog dan voorheen, inzetten op het doorzetten van het waterbeheer van de afgelopen jaren met oog voor de omgeving. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Als het gaat om waterveiligheid staan de komende jaren vooral in het teken van het vertalen van de Deltabeslissingen naar de opgave voor Aa en Maas. Langs de beken, kanalen en weteringen liggen diverse locaties waar te

vaak wateroverlast optreedt. Hier maakt het waterschap werk van door regionale keringen te verbeteren en wateroverlast te beperken. Dit doet Aa en Maas volgens het principe van niet afwentelen (vasthouden - bergen - afvoeren).

Voldoende water

Wij streven naar een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem: een systeem dat kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (piekbuien en extreme droogte) en dat flexibel kan worden ingezet om voldoende water voor verschillende functies te leveren. Via optimalisatie van het watersysteem zorgen we er onder meer voor dat de extra wateraanvoer via de Noordervaart op een goede manier over het beheergebied kan worden verdeeld.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Omdat de kwaliteitseisen die gesteld worden aan het oppervlaktewater in de afgelopen jaren zijn aangescherpt, moet de kwaliteit van het effluent van de zuiveringen nog verder verbeterd worden. Aa en Maas realiseert hiertoe voortdurend kleinere optimalisaties. Grootschalige verbeteringen van het zuiveringsproces combineren wij met renovaties op basis van levensduur.

Gezond en natuurlijk water

Naast de eigen investeringen in verbetering van de waterkwaliteit, gaat het waterschap in gesprek met zijn partners en gebruikers in watersysteem en -keten om de waterkwaliteit te verbeteren. Met gemeenten over gebruik van bestrijdingsmiddelen, afkoppelen van regenwater, saneren van riooloverstorten en de functie en inrichting van stedelijk water. Met agrariërs over uit- en afspoeeling van nutriënten, gebruik en verwerking van gewasbeschermingsmiddelen, effecten van diergeneesmiddelen en over mestverwerking. En ook met Provincie, Rijk en Europa als het gaat om integrale normen en wetgeving voor een brongerichte aanpak.

Om te komen tot een natuurlijk watersysteem, dat ook ecologisch gezien robuust en veerkrachtig is, zet Aa en Maas de ingezette herinrichting van het watersysteem voort. We doen dit door middel van beekherstel, aanleg van ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers en vispassages.

Keur waterschap

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² draagt geen compenserende waterberging vereist.

4.6.2 Locatiestudie

Ter plaatse van de bedrijfskavels is het merendeel van het terrein in de huidige situatie verhard. De bedrijfsgebouwen op de percelen worden gesloopt. Het gebied zal worden getransformeerd naar woningbouw. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De bedrijfskavels hebben een kaveloppervlakte van 4.500 m², hiervan is in de huidige situatie 2.800 m² van verhard. In de meest nadelige situatie waarin het hele perceel wordt verhard zal ten hoogste 1.700 m² worden verhard. Dit is minder dan de 2.000 m² die het waterschap als ondergrens aanhoudt, compensatie van verharding is dan ook niet noodzakelijk. Aangezien bij de ontwikkeling sprake is van woningbouw in een groene omgeving is niet de verwachting dat alle percelen in totaliteit zullen worden verhard. Het totale verharde oppervlak zal ter plaatse naar alle waarschijnlijkheid ook afnemen.

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

4.6.3 Conclusie plangebied

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplan-procedure bij Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies.

4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Bij de sloop van de woningen en het bouwrijp maken van de percelen kunnen negatieve effecten ontstaan op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In het kader daarvan is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor deze locatie. Deze quickscan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierna zijn de conclusies van de quickscan gegeven.

Beschermde natuurgebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig, wel komt in de omgeving NNN voor, echter is deze gelegen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN geen sprake.

Er is geen natuurgebied van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden, worden effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

Uit deze quickscan Flora en Fauna blijkt dat ter plaatse van de Burgemeester de Grootstraat mogelijk zwaardere beschermde soorten (Tabel 2 en 3) verwacht kunnen worden. Het betreft hierbij de aanwezigheid van de vleermuis, huismus en gierzwaluw. De aanwezigheid van deze soorten zal door middel van een nader onderzoek inzichtelijk gemaakt moeten worden. Ook dient rekening gehouden te worden van algemeen voorkomende broedvogels en de wilde marjolein (Tabel 2-soort).

De aanwezigheid van deze soorten is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, mits bij de nadere planuitwerking rekening gehouden wordt met voorwaarden die gesteld kunnen worden aan de uitvoering en de werkzaamheden in het plangebied.

In de uitvoeringsperiode dient in het kader van de mogelijke aanwezigheid van broedvogels rekening gehouden te worden met de volgende maatregelen:

1. De vegetatie en de gebouwen dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd/gesloopt/gerenoveerd te worden. Of dienen in deze periode ongeschikt gemaakt te worden voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of aangepast totdat de vogels zijn uitgevlogen.

Oplegnotitie

In de quickscan flora en fauna, zoals hiervoor weergegeven, is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming reeds ingegaan op deze wetgeving. Voor de volledigheid en gezien het feit dat er vervolgonderzoek uitgevoerd wordt naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is door Antea Group een oplegnotitie geschreven. Volgend uit de Quickscan en oplegnotitie wordt in het voorjaar van 2018 nader soortspecifieke onderzoek uitgevoerd op de locatie. De oplegnotitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Hierna wordt ingegaan op de conclusie van de oplegnotitie.

De inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 leidt enkel voor de wilde marjolein tot een verandering van de conclusies gesteld in de reeds opgestelde Quickscan (CroonenBuro5, 2016). De soort is niet meer beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming; de zorgplicht geldt nog wel. De huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis blijven beschermd onder de Wet natuurbescherming, waardoor nader onderzoek (en de mogelijke consequenties die hieruit volgen) onverminderd moet plaatsvinden. Er worden daarnaast geen in het kader van de Wet natuurbescherming nieuw beschermde soorten verwacht in het plangebied. Effecten op deze soorten zijn niet aan de orde.

Daarnaast is in de oplegnotitie een onderbouwing opgenomen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de oplegnotitie.

Op basis van bovenstaande onderbouwing is het aannemelijk gemaakt dat de potentiële aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en/of de gewone dwergvleermuis de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Onder voorwaarden, zoals genoemd in de notitie, kan het plan dan doorgang vinden en vastgesteld worden.

Indien noodzakelijk worden de betreffende maatregelen tijdig genomen. Tevens wordt tijdens de sloopwerkzaamheden zorgvuldig met de eventueel huidige aanwezige nestplaatsen omgegaan (zoals werken buiten de kwetsbare periodes en het soortvriendelijk ontmantelen van de verblijfloca-ties).

4.7.1 Conclusie plangebied

Mits er rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden voor wat betreft de soortenbescherming leidt het aspect natuur niet tot belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' voor de locatie opgenomen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen met een grondoppervlak van meer dan 250 m en dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voorliggende ontwikkeling beslaat een groter grondoppervlak.

In het kader daarvan is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen aanwijzingen voor vindplaatsen zijn aangetroffen. Boringen laten zien dat de grond ter plaatse is omgeploegd, waardoor de kans op het aantreffen van resten zeer klein geacht. Als er al resten aanwezig zouden zijn, zijn deze verstoord.

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van deze locatie.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Binnen de locatie zijn geen monumenten aanwezig en met de ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden worden verstoord. Molen 'De Onderneming' is op een afstand van ca. 800 meter van de locatie gelegen.

De nieuwe woningen krijgen een vergelijkbare hoogte met de in de omgeving gelegen woningen. Er zal dus geen verstoring van de windvang van de molen plaatsvinden.

4.8.3 Conclusie plangebied

De aspecten archeologie en cultuurhistorie leiden niet tot een belemmering van het in het voorliggend bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is direct ontsloten op de Burgemeester de Grootstraat, Molenaarstraat en De Spiering. In de huidige situatie is sprake van drie bedrijfskavels met evenzoveel bedrijfswoningen. In de toekomstige situatie is er, na het amoveren van de bedrijfsgronden, sprake van 8 burgerwoningen. Om na te gaan of er sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen worden de huidige verkeersbewegingen en de toekomstige verkeersbewegingen in beeld gebracht aan de hand van kencijfers van het CROW.

Huidige situatie:

- 24,6 (8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande woning (totaal 3))
- 19,2 (4,8 per 100 m² bedrijfsgebouwen (totaal 400 m²))

Totaal aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie: 43,8

Toekomstige situatie

- 16,4 (8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande woning (totaal 2))
- 46,8 (7,8 verkeersbewegingen per twee-onder-een-kapwoning (totaal 6))

Totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie: 63,2

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een toename van 19,4 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Gezien de zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en het feit dat het plangebied via meerdere wegen ontsloten wordt, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor genoemde en omliggende wegen.

Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Op grond van het op 27 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen en voor twee-onder-een-kapwoningen een parkeernorm van 2,2. Indien noodzakelijk biedt het parapluplan de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van deze normen.

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met het kunnen realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de aanvragen omgevingsvergunningen worden getoetst aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Enkelbestemmingen

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen' bestemde gronden. Oprichting van gebouwen is hier niet toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen en overkappingen en carports worden opgericht, mits ze minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die de bouw van erkers, balkons en luifels mogelijk maakt.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

In woningen zijn naast het wonen ook aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak. De hoofdgebouwen dienen in de bouwvlakken gebouwd te worden. Het aantal woningen per bouwvlak is opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. **Waar geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan.** Voor de bouw van de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn specifieke regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bedrijfsgebouw voor een bedrijf met milieucategorie 1 mogelijk met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter.

Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouw- en gebruiksregels worden afgeweken.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

Het bestemmingsplan 'De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' heeft reeds ter visie gelegen. Besloten is echter om de twee plannen te splitsen en voor beide een aparte ruimtelijke procedure te doorlopen. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Burgemeester de Grootstraat. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de inspraak- en overlegreacties die in een eerder stadium zijn binnengekomen reeds verwerkt. Om de formele procedure te doorlopen wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter visie gelegd.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten over de beoogde ontwikkelingen over de verdeling van de kosten voor de uitvoering en de planvorming. De gemeente heeft budget vrijgemaakt voor de uitvoering van die delen van het plan waar verantwoordelijkheid voor wordt gedragen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten over de verdeling van de kosten kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Gedurende deze periode zijn 5 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat'. Naderhand is het bestemmingsplan opgeknipt in twee bestemmingsplannen. Tegen het plangebied 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' zijn 4 inspraakreacties ingediend. Zowel de Provincie Noord-Brabant als Waterschap Aa en Maas hebben geen reactie ingediend tegen het initiatief aan de Burgemeester de Grootstraat. De 'Nota inspraak en overleg' is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In deze nota is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast.

6.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om een zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is in de nota kort samengevat en beantwoord. De 'Nota zienswijzen' is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In de nota is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is aangepast.

6.2.3 Vaststelling in 2018

Het bestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' is op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld.

6.2.4 Uitspraak Raad van State

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de beroepschriften ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk'.

De Afdeling heeft geoordeeld dat in de planregeling niet is vastgelegd dat ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "bouwvlak", maar geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend, maximaal 1 woning is toegestaan en tevens niet is vastgelegd wat onder voldoende (parkeer) ruimte als bedoeld in artikel 6, lid 6.3.1. onder a van de planregels is verstaan. Het bestemmingsplan is daarom, voor zover het deze bouwvlakken betreft, niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en het vaststellingsbesluit is gedeeltelijk vernietigd. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen voor de vernietigde planonderdelen. In onderhavige versie van het bestemmingsplan zijn de benodigde wijzigingen met betrekking op deze aspecten verwerkt.

6.2.5 Vaststelling in 2019

In de raadsvergadering van XXXX is het bestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk' gewijzigd vastgesteld.