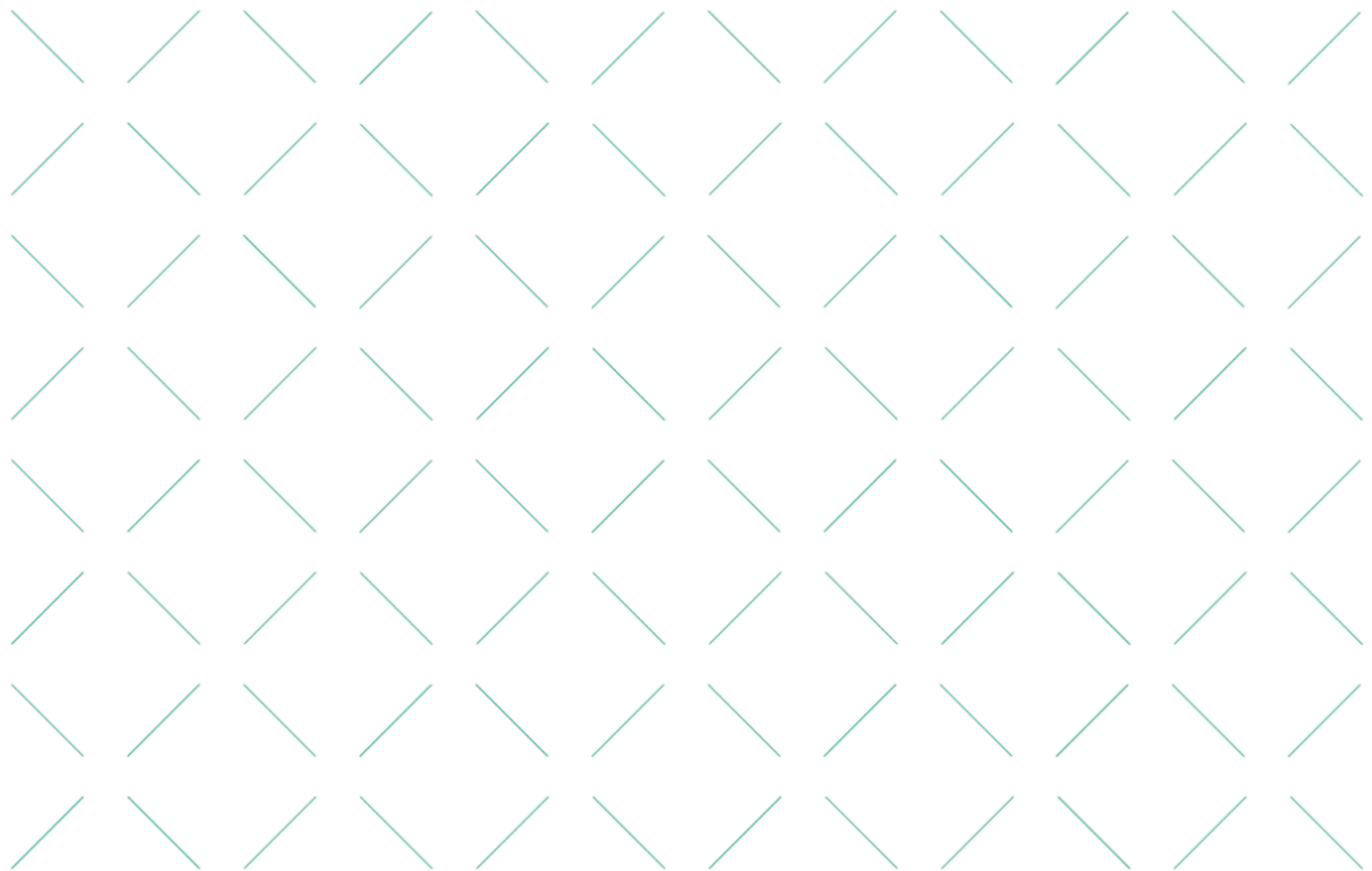


bestemmingsplan

SCHUTSBOOMSTRAAT 33, SCHAIJK

t.b.v. vaststelling 17 juni 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

SCHUTSBOOMSTRAAT 33, SCHAIJK

documentstatus	t.b.v. vaststelling
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1685. BPsch2020schutsb
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	17 juni 2020
projectnummer	08419022
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	14
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Bebouwing en functies	15
3.2	Verkeer en parkeren	16
3.3	Groen en water	19
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	19
Hoofdstuk 4	Beleid	21
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau	22
4.3	Gemeentelijk niveau	26
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	33
5.1	Milieu	33
5.2	Waarden	44
5.3	Waterparagraaf	48
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	52
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	55
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2	Conclusie	55
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	57
7.1	Algemeen	57
7.2	Planregels	57
Hoofdstuk 8	Procedure	61
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	61
8.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	62
8.3	Vaststelling door gemeenteraad	62

Bijlagen bij de toelichting	63
Bijlage 1	Plantoelichting
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 5	Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna
Bijlage 6	Bomeneffectanalyse
Regels	65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Tuin
Artikel 4	Wonen - Halfvrijstaand
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Afwijken van de bouwregels algemeen
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels
Artikel 11	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 12	Overgangsrecht
Artikel 13	Slotregel
Bijlagen bij de regels	97
Bijlage 1	Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
	97
Vaststellingsbesluit	99

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk" van de gemeente Landerd.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Schutsboomstraat 33 te Schaijk - percelen C4704 en C4705 - zat tot voorheen horecazaak De Potter gevestigd. Deze horecazaak is inmiddels naar het centrumgebied van Schaijk verhuisd. De nieuwe eigenaar van de vrijkomende gronden aan de Schutsboomstraat is voornemens om op deze plek het gebouw te slopen en vijf grondgebonden woningen te realiseren. Ten behoeve van een goede inpassing van de nieuwe woningen vindt er een grondruil plaats met Van der Heijdenstraat 3. De gronden van het oude horecapand zijn in het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk" bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is het niet direct mogelijk vijf grondgebonden woningen te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het realiseren van vijf grondgebonden woningen.

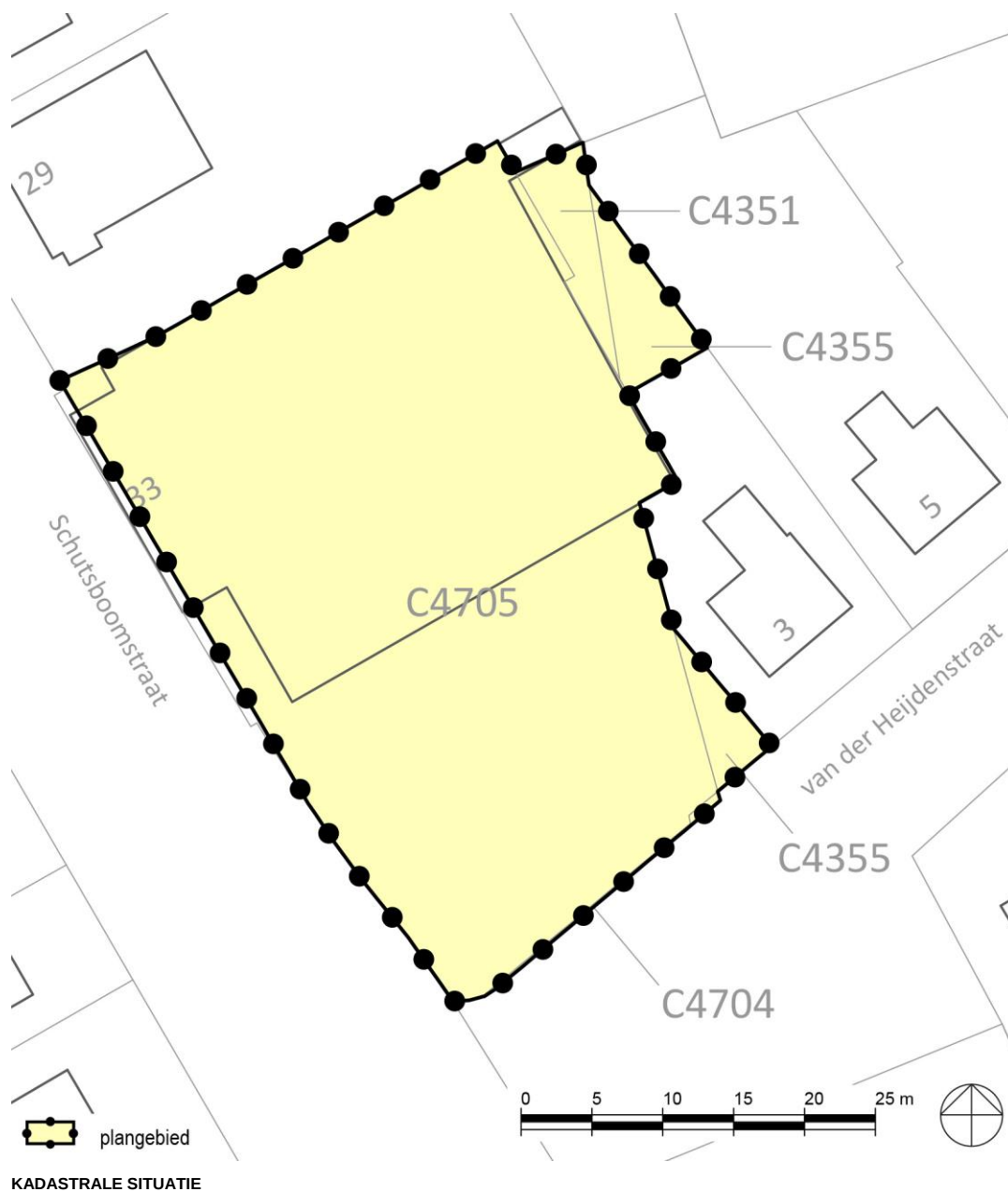
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

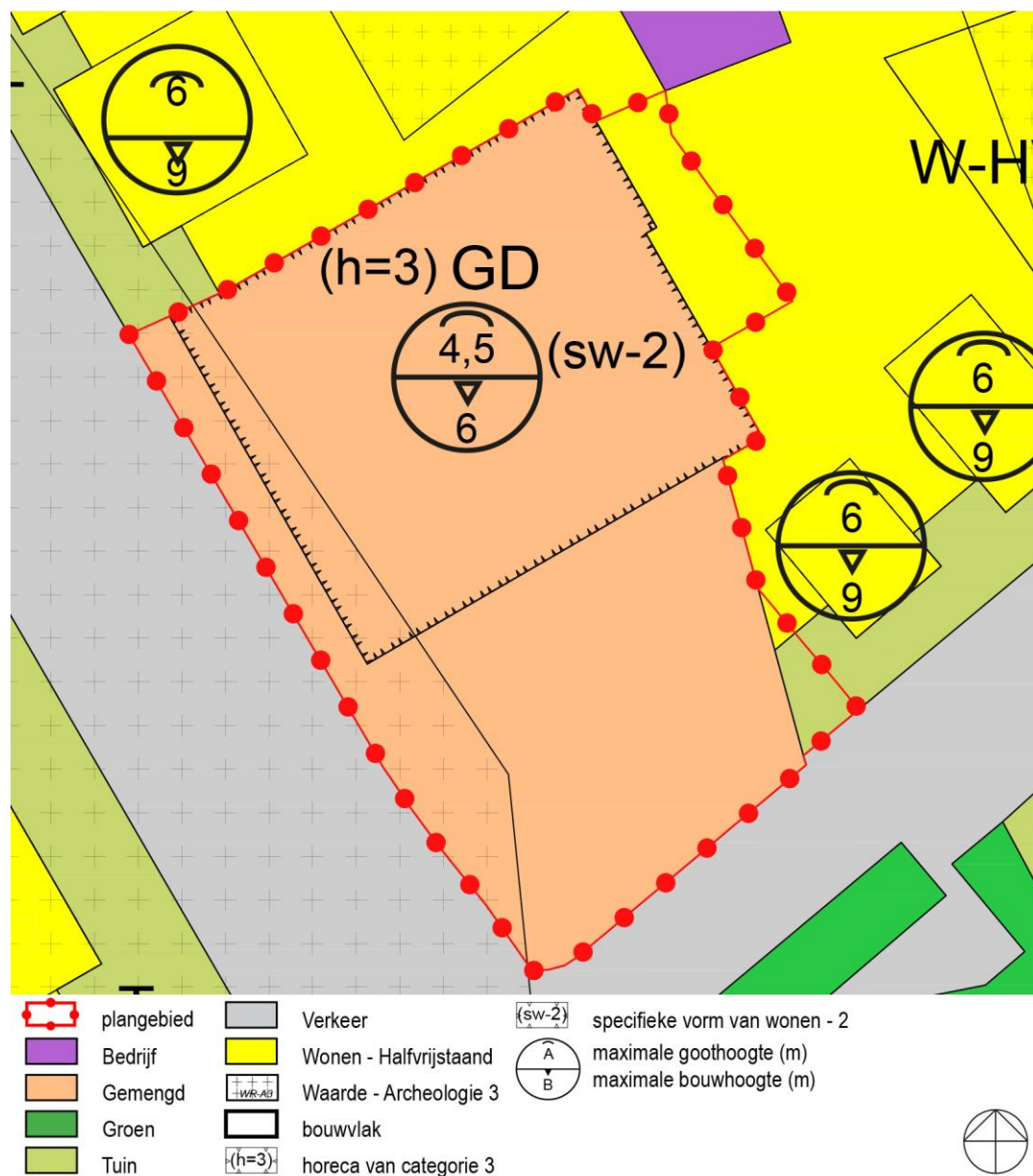
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie C, nummers 4351, 4355 (gedeeltelijk), 4704 en 4705. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.684 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Schaijk", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 juli 2014. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



De gronden van de voormalige horecazaak zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor publiekgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening. Aan het bouwvlak zijn tevens de functieaanduidingen 'horeca van categorie 3' (betekende voor onderhavige locatie een vestiging van een café/feesterij) en 'specifieke vorm van wonen 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen) toegekend. Tot slot heeft het bouwvlak de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 6 meter' en 'maximum goothoogte 4,5 meter'.

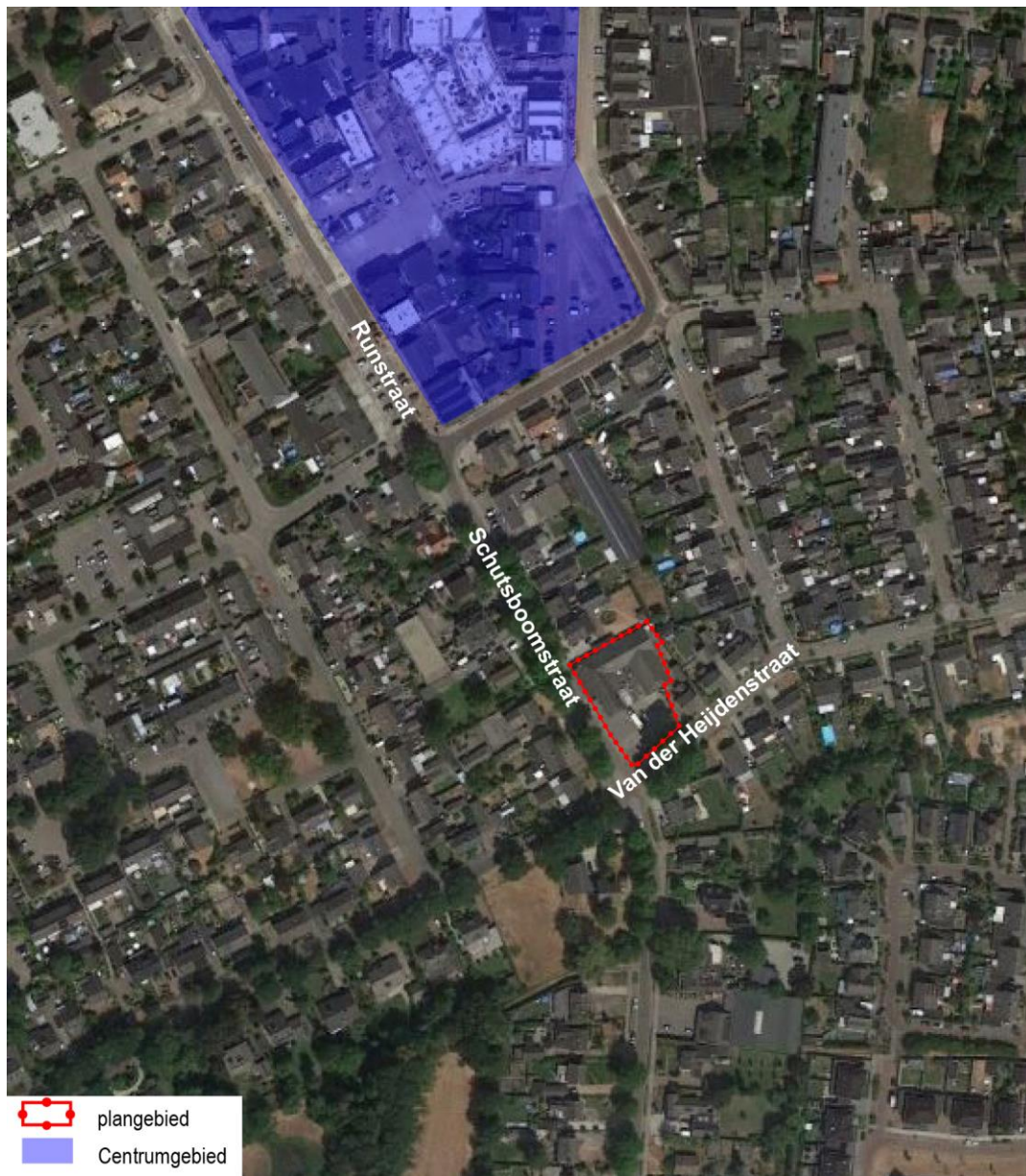
De gronden van Van der Heijdenstraat 3 zijn bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast bevat het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat nader beschreven in paragraaf 5.2.1.

Conclusie

Het initiatief betreft de realisatie van vijf grondgebonden woningen binnen de bestemming 'Gemengd' en deels binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is de realisatie van grondgebonden woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Schaijk is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. Het dorp heeft zich ontwikkeld langs een aantal wegen en paden. In noordzuidelijke richting vormen de Runstraat en Schutsboomstraat van oudsher de belangrijkste route. De Zandstraat (in westelijke richting) en de Pastoor van Winkelstraat (in oostelijke richting) zijn oude wegen die hierop aansluiten. Rondom de kruising van de Runstraat en de Pastoor van Winkelstraat is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Het plangebied ligt aan de kruising van de Schutsboomstraat en Van der Heijdenstraat. Aan de oostzijde van het plangebied staat een gebouw bestaande uit één bouwlaag met een kap. In het gebouw zat tot voorheen horecazaak De Potter gevestigd die gebruik maakte van het parkeerterrein aan de zuidzijde van het perceel. Dit parkeerterrein heeft circa 20 parkeerplaatsen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Van der Heijdenstraat en aan de noord- en oostzijde door de bestaande woningbouw.

2.2 Ontsluiting

De Schutsboomstraat heeft - zoals eerder is benoemd - een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Schaijk als directe ontsluitingsweg in zuidelijke richting, die ten zuiden van het dorp kruist met de N324. Hierdoor is de verkeersintensiteit relatief hoog. In de huidige situatie heeft het parkeerterrein één ontsluiting op de Schutsboomstraat.

2.3 Groen en water

Het plangebied is grotendeels functioneel ingericht als horecazaak met bijbehorend parkeerterrein. Enkel op de zuidelijke perceelsgrens staat een bomenrij met vier volgroeide monumentale bomen. Naast deze bomenrij kent het plangebied geen groenstructuren. Tevens is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. In bijlage 1 is een rapport opgenomen met de inrichtingsschets, plattegronden en sfeerbeelden.

3.1 Bebouwing en functies

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied vijf grondgebonden woningen te realiseren die bestaan uit circa 1,5 bouwlaag met kap, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogten van de direct aangrenzende percelen (goothoogte: 6 m en bouwhoogte 9 m). Zodoende kunnen mogelijke gewenste aanpassingen aan het ontwerp nog plaatsvinden. De woningen worden aan elkaar geschakeld op de begane grond. De woningen worden zo ingericht dat er levensloopbestendige woningen ontstaan, waarin gelijkvloers leven een optie is. Deze woningen worden tevens voorzien van een eigen voor- en achtertuin. De hoekwoning wordt voor de auto ontsloten op de Van der Heijdenstraat, de andere woningen worden direct ontsloten op de Schutsboomstraat. Op onderstaande afbeelding is het schetsontwerp weergegeven.



VOORLOPIG SCHETSONTWERP

Ten behoeve van de perceelsindeling van de nieuwe woningen vindt er een grondruil plaats met Van der Heijdenstraat 3. Het smalle diepe perceel van deze woning loopt door tot de noordelijke plangrens. De meest noordelijke gronden en een deel van de gronden direct aan de Van der Heijdenstraat, worden bij de nieuwe woningen getrokken, waardoor ook de hoekwoning een logischer indeling krijgt. Door bij Van der Heijdenstraat 3 een deel van de gronden van het huidige horecapand te betrekken ontstaat er een meer vierkant en gebruiksvriendelijkere kavel.

Gebruik bijgebouwen

In de huidige situatie bedraagt het perceel C360 - Van der Heijdenstraat 3 - 360 m². Het bebouwd oppervlak van dit perceel is in totaal 96,4 m², waarvan 44 m² aan bijgebouwen. Dit past binnen het vigerende bestemmingsplan waar in totaal 50% van de gronden bebouwd mag worden, waarbij bijgebouwen in ieder geval 36 m² en niet meer dan 80 m² mogen bedragen. In de nieuwe situatie heeft het perceel een grootte van 346 m², met een bebouwd oppervlak van in totaal 96,4 m², waarvan 44 m² aan bijgebouwen. Hiermee voldoet de nieuwe situatie aan zowel het vigerende- als nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De realisatie van vijf grondgebonden woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Landerd wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Landerd tot de schil van het centrum behoort.

Huidige situatie

Binnen het plangebied bestaat in de bestaande situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: de horecazaak (restaurant). De "ASVV 2012" (CROW) geeft voor dit onderdeel geen kencijfers voor de verkeersgeneratie. Aannemelijk wordt geacht dat de circa 20 aanwezige parkeerplaatsen maximaal twee keer gebruikt worden per etmaal. Dit leidt, in een worst-case scenario, tot (4 x 20 =) 80 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie staan binnen het plangebied vijf grondgebonden aan elkaar geschakelde woningen. De woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	7,2 - 8,0 per woning	5 woningen	36,0 - 40,0
Totaal			36,0 - 40,0

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woningen, in een worst-case scenario, zorgen voor 40 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

De verkeersdalende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, 40 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Schutsboomstraat en de omliggende wegen kan plaatsvinden.

3.2.2 Ontsluiting

In de huidige situatie is ter hoogte van het plangebied sprake van één ontsluiting op de Schutsboomstraat. Het voorliggende initiatief zorgt voor drie extra ontsluitingen op de Schutsboomstraat, bestaande uit drie individuele uitritten en de uitrit van de parkeerkoffer. De toevoeging van deze extra ontsluitingen past binnen het huidige straatbeeld van de Schutsboomstraat. Verkeerskundig is te verwachten dat de extra ontsluitingen geen problemen vormen.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Toekomstbestendig parkeren, december 2018).

Onderhavig initiatief ligt binnen 'schil centrum' en is aan te duiden als matig stedelijk. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap. In de tabel hieronder is de berekening van de parkeerkencijfers per etmaal uiteengezet.

Onderdeel	Parkeerkencijfers	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	1,4 - 2,2 per woning	5 woningen	7,0 - 11,0
Totaal			7,0 - 11,0

In overeenstemming met de CROW-normen moeten er tussen de 7 en 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In het plan heeft de hoekwoning aan de achterzijde, aan de Van der Heijdenstraat, een oprit waar twee auto's naast elkaar kunnen staan. Voor de vier andere woningen zijn twee keer twee aan elkaar geschakelde opritten met 2 parkeerplaatsen aan voorzijde gesitueerd. Er is daarmee plaats voor 10 parkeerplaatsen in het plan. Het plan valt daarmee binnen de gestelde normen.



PARKEREN ZIJDE SCHUTSBOOMSTRAAT

3.3 Groen en water

Binnen de woningbouwontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van een groene verbinding tussen de individuele woonpercelen door de aanleg van voor- en zijtuinen aan de Schutsboomstraat en de Van der Heijdenstraat, hiervoor wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen. Daarnaast krijgen de woningen, naast de voortuinen, ook eigen achtertuinen. Voorts blijven de vier bomen aan de Van der Heijdenstraat behouden en worden onderdeel van de tuin van de hoekwoning. Tot slot wordt binnen het initiatief geen oppervlaktewater aangebracht.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van een luchtwarmtepomp;
- de woningen worden voorzien van zonnepanelen en PV-panelen;
- parkeervoorzieningen elektrische auto's/deelauto.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven.

De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit.

Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein (tuin en grindkoffers);
- monumentale bomen blijven voor het grootste gedeelte behouden (opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress), zie paragraaf 5.2.3.2;
- goed openbaar vervoer, bushalte in directe omgeving.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Onderhavig plan voorziet in vijf nieuwe woningen op een locatie waar voorheen een horecapand gevestigd was. Deze gronden inclusief een ruim opgezette parkeerplaats worden herontwikkeld tot een woningbouwlocatie, die qua grootte en omvang aansluit bij de directe omgeving. Hiermee wordt de hoek Schutsboomstraat - Van der Heijdenstraat op een logische manier afgerond. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van vijf grondgebonden woningen binnen de dorpskern van Schaijk. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie, omdat de huidige situatie compleet verhard is en de nieuwe situatie voorziet in meer groen. De voor- en achtertuinen moeten hier aan bijdragen. Door het opnemen van de bestemmingen 'Tuin' aan de voor- en zijkant wordt verharding door middel van bebouwing tegengegaan. De precieze indeling wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Binnen de dorpskern Schaijk zet de gemeente Landerd in eerste instantie in op ontwikkelingen op centrumlocaties en geplande ontwikkelingslocaties. Onderhavig initiatief, gelegen binnen de dorpskern, draagt hierdoor bij aan het gevoerde beleid van de gemeente.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een leegstaand horecapand en een parkeerplaats vervangen door een nieuwe ontwikkeling die passend is in het straatbeeld. Hierdoor wordt er een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de dorpskern en wordt het vestigingsklimaat daarmee aantrekkelijker.

Conclusie

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

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 5 half-vrijstaande woningen als vorm van inbreiding. Het plangebied is hierin onderdeel van het stedelijke gebied 'Landelijke kern' van de gemeente Landerd. In het kader van deze ontwikkeling dient in beginsel aan artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) getoetst te worden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied vallen buiten de regionale afspraken. Onderhavig planvoornemen voldoet daarmee aan dit lid.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een geschikte locatie binnen de kern Schaijk. Deze ontwikkeling moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen de landelijke kern van de gemeente Schaijk de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van vijf half-vrijstaande woningen, waarbij een logische afronding van de straat ontstaat. Daarnaast wijkt de huidige bebouwingsvorm in zijn verkaveling af van de verkavelingsstructuur in de directe omgeving. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Onderhavig planvoornemen biedt met de realisatie van vijf half-vrijstaande woningen mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van vijf half-vrijstaande woningen bij aan de continuïteit van Schaijk als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de thans bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse vijf nieuwe, half-vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Schaijk. Hiermee ontstaat een logische afronding van de straat.

De situering van de woningen sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt zowel aansluiting gezocht bij de omliggende percelen en woningen qua afmeting en situering van de bebouwing.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van vijf woningen binnen de kern Schaijk, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.2). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Landerd is op 28 februari 2019 de 'Structuurvisie Gemeente Landerd' vastgesteld. In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden:

- wonen;
- economie;
- voorzieningen;
- omgeving en eigenheid, en;
- mobiliteit.

Wonen

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

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

1. Het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen.
2. Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen.
3. Het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen.
4. Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen.
5. Het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente).
6. Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Naast deze (beleids)inzet is het gemeentelijke beleid ten aanzien van 'wonen - gemengd lint' gericht op het handhaven van de karakteristieke menging van functies. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien is er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Kenmerkende voorbeelden zijn bijvoorbeeld een transportbedrijf of een bouwbedrijf. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Er is sprake van grondgebonden woningen;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren"

Analyse

Het initiatief sluit aan bij de (beleids)inzet punten 2, 4 en 6; omdat binnen dit initiatief een leegstand horecapand inclusief bijbehorend parkeerterrein wordt vervangen door levensloopbestendige woningen die aansluiten op de woonvisie en passen binnen de beschikbare plancapaciteit. Daarnaast past onderhavig initiatief binnen de gestelde gemeentelijke voorwaarden voor 'wonen - gemengd lint'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Structuurvisie Gemeente Landerd'.

4.3.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

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. Tot 2027 is hierin ruimte voor een plancapaciteit van 467 woningen, onderverdeeld in een harde plancapaciteit van 304 (vastgesteld en onherroepelijke) woningen en een zachte plancapaciteit van 163 woningen.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 19 februari 2019 de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

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

1. Huisvesting voor jongeren;
2. Beter wonen voor senioren;
3. Bijzondere doelgroepen en wonen;
4. Duurzaam bouwen en wonen, en;
5. Vitale en krachtige kernen.

4.3.2.1 Analyse

Beter wonen voor senioren

Het initiatief sluit hierin voornamelijk aan bij het tweede speerpunt 'Beter wonen voor senioren'. De gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Hierin wordt onderscheidt gemaakt tussen vitale senioren en kwetsbare senioren. Onderhavig initiatief draagt bij aan de huisvesting van vitale senioren. De woonvisie onderschrijft dat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is. De belangrijkste opgaven rondom dit aspect zijn:

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

Onderhavig initiatief zorgt voor de realisatie van vijf grondgebonden woningen die levensloopbestendig gerealiseerd worden. Hierdoor kunnen senioren die gelijkvloer leven omstandigheden langer zelfstandig blijven wonen. Dit sluit aan bij het eerste aspect dat hierboven is genoemd.

Gemotiveerd afwijken door meerwaarde

Binnen de gemeente is voornamelijk vraag naar levensloopbestendige woningen tot 300.000 euro. Onderhavig initiatief voorziet in woningen in een hogere prijsklasse. Een hogere prijsklasse is voorstelbaar indien er sprake is van een aantoonbare meerwaarde. Middels onderstaande onderbouwing wordt de meerwaarde van dit initiatief toegelicht.

De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste maatstaven omtrent duurzaam bouwen en wonen. De vijf woningen zijn ruim opgezet met een inhoud van circa 500 m³ (= 200.000 euro per woning) op relatief grote percelen circa 325 m² (= circa 106.000 euro per woning). De woningen zijn hierdoor geschikt voor meerdere doelgroepen, wat de flexibiliteit voor toekomstige doelgroepen vergroot. Door het huidige vervallen horecapand en de grote parkeerplaats te vervangen door 5 moderne nieuwbouw woningen, krijgt deze plek in de dorpskern een nieuwe kwaliteit die de leefbaarheid in de kern vergroot.

Inmiddels zijn de bouwkosten erg toegenomen en - zeker wanneer het aspect duurzaamheid wordt meegenomen – erg duur. Daarnaast betreft onderhavige locatie een ontwikkellocatie in het centrum van de dorpskern Schaijk waardoor de aankoopwaarden van de grond relatief hoog is. Eerdere voorstellen voor appartementen op deze plek hebben het na overleg met de gemeente niet gehaald. De keuze voor voorliggende woningen en de bijbehorende prijsklasse zijn een resultaat van de hiervoor beschreven aspecten. De hogere prijsklasse die door de initiatiefnemer als marktconform wordt gezien, wordt bevestigd door het aantal inschrijvingen. Vanaf het moment van inschrijven zijn alle woningen binnen één week verkocht.

Duurzaam bouwen en wonen

De vijf woningen worden volgens de nieuwste maatstaven (vierde speerpunt) omtrent duurzaam bouwen en wonen, zoals eerder is aangehaald in paragraaf 3.4. In deze paragraaf is naar voren gekomen welke technieken gebruikt worden om het aspect duurzaamheid mee te nemen in het bouwplan.

Vitale en krachtige kernen

Ten slotte sluit het initiatief aan bij het vijfde speerpunt 'vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en neutraal. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Schaijk, waarin voor de doelgroep vitale ouderen op een duurzame wijze levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Met de toevoeging van deze woningen draagt dit initiatief bij aan het vitaal houden en verder ontwikkelen van de dorpskern.

Plancapaciteit

Sinds de vaststelling van de Woonvisie op 19 februari 2019 zijn er diverse plannen en ontwikkelingen geweest binnen de gemeente. De genoemde harde (13 woningen) en zachte (163 woningen) plancapaciteit is derhalve inmiddels achterhaald. De Woonvisie geeft hierin ook aan dat nieuwe ontwikkelingen niet kwantitatief maar enkel kwalitatief worden getoetst. Hierin is echter opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een aantoonbare negatieve concurrentie met omliggende ontwikkelingen. Onderhavig initiatief draagt met de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen niet bij aan een aantoonbaar negatieve concurrentie, omdat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is.

4.3.2.2 Sturen op kwaliteit

Onderhavig plan wordt samen beoordeeld met een nieuwbouwplan aan de Pastoor van Winkelstraat 41 (zelfde initiatiefnemer). Dit plan bestaat uit 8 à 9 seniorenwoningen die voor 100% passen binnen de woonvisie. Het is daarom voorstelbaar dat onderhavig plan qua prijsklasse afwijkt van de woonvisie. In zijn geheel genomen wordt er dan in voldoende mate voldaan aan de woonvisie en wordt er duidelijke meerwaarde gerealiseerd.

Kwantitatief kan er worden gesteld dat er, gezien de huidige woningmarkt, geen sprake is van negatieve concurrentie en dat het plan daarom doorgang kan vinden. Kwalitatief is er dus sprake van meerwaarde. Onderstaande tabel toont de kwalitatieve score per thema op basis van de planverbeteraar systematiek uit de woonvisie.

	Thema's	Score
1.	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	9
2.	Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners	0
3.	Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
4.	Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
5.	De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid	5
6.	Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	7
7.	Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	7
8.	Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	9
9.	Het plan is een verrijking voor het landschap	8
	Totaalscore	45

Toelichting per thema	
1.	Onderhavig plan past binnen de bestaande vraag naar woningen voor vitale senioren
2.	Het plan biedt geen betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners
3.	Met het plan wordt geen woon-zorg concept gerealiseerd
4.	Het plan is geen initiatief ontwikkeld door een groep burgers
5.	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam. Onder andere wordt er gasloos gebouwd, worden er warmtepompen (inclusief vloerverwarming) aangelegd en worden er zonnepanelen gerealiseerd op de daken. Een en ander staat nader beschreven in paragraaf 3.4.1.
6.	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid, onder andere door het verminderen van de verharding en het behoud van de monumentale bomen. Een en ander staat nader beschreven in paragraaf 3.4.2.
7.	Middels onderhavig plan worden de bestaande monumentale bomen behouden en beschermd middels bestemmingsregels. Door het realiseren van tuinen en openbaar groen ontstaat er meer ruimte voor flora en fauna dan in de huidige situatie.
8.	Onderhavig plan voorziet in de sloop en herontwikkeling van een leegstaande horecavoorziening met bijbehorende parkeerplaats op een prominente plek in het dorp.
9.	Onderhavig plan zorgt voor een logische afronding van de Schutsboomstraat en de Van der Heijdenstraat. Deze 'vervallen' plek krijgt daardoor een nieuw gezicht dat aansluit bij de structuur van het dorp.

4.3.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' van de gemeente Landerd.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Van Oort Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Schutsboomstraat 33 te Schaijk", (3 juni 2019, SBT.396619). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek en het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek. Op basis van deze onderzoeken concludeert Van Oort dat tijdens de veldwerkzaamheden er zintuiglijk geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden in de bodem zijn waargenomen. Voorts is met het laboratoriumonderzoek aangetoond dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. Bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet deze bovengrond echter als achtergrondwaarde-grond. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als ondergrond indicatief beoordeeld zijn als achtergrondwaarde-grond.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor het wijzigen van de bestemming en de nieuwbouw van woningen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals horeca en bedrijvigheid.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI- code	categorie	richt- afstand	werkelijke afstand
Julianastraat 2a: Opslagloods	52109	2	30 m	35 m
Schutsboomstraat 20: Zakelijke dienstverlening	63	1	10 m	110 m
Schutsboomstraat 22: Schoonheidssalon	9602	1	10 m	100 m
Schutsboomstraat 23a: Sleutelkopieerservice	259, 331	3.1	50 m	65 m
Schutsboomstraat 23c: Schoonheidsspecialist	9602	1	10 m	65 m
Schutsboomstraat 26: detailhandel	9609	1	10 m	55 m
Schutsboomstraat 28: detailhandel	9609	1	10 m	45 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Daarnaast vormt het plan geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

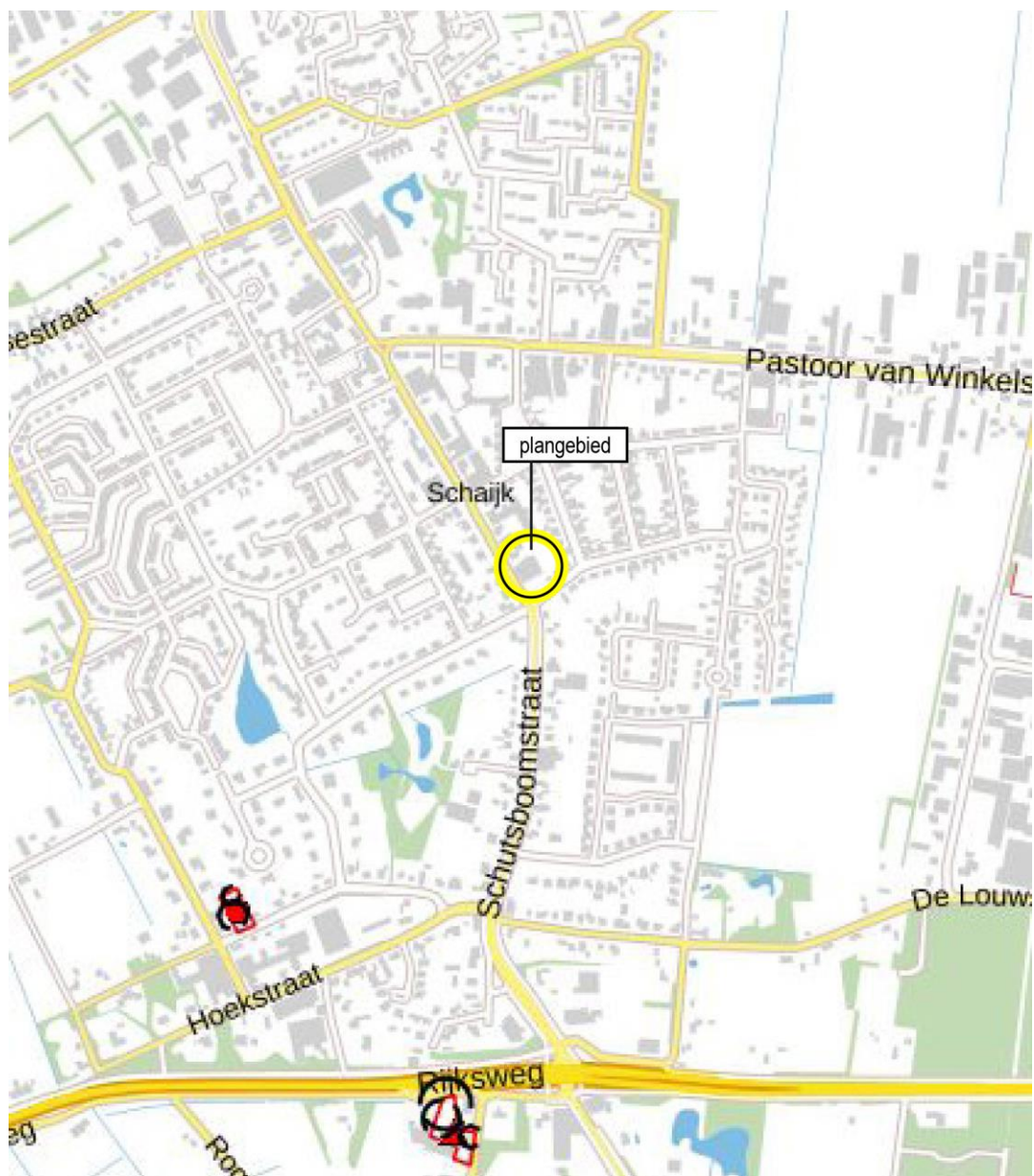
5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



UITSNEDE RISICOKAART

Op de Risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

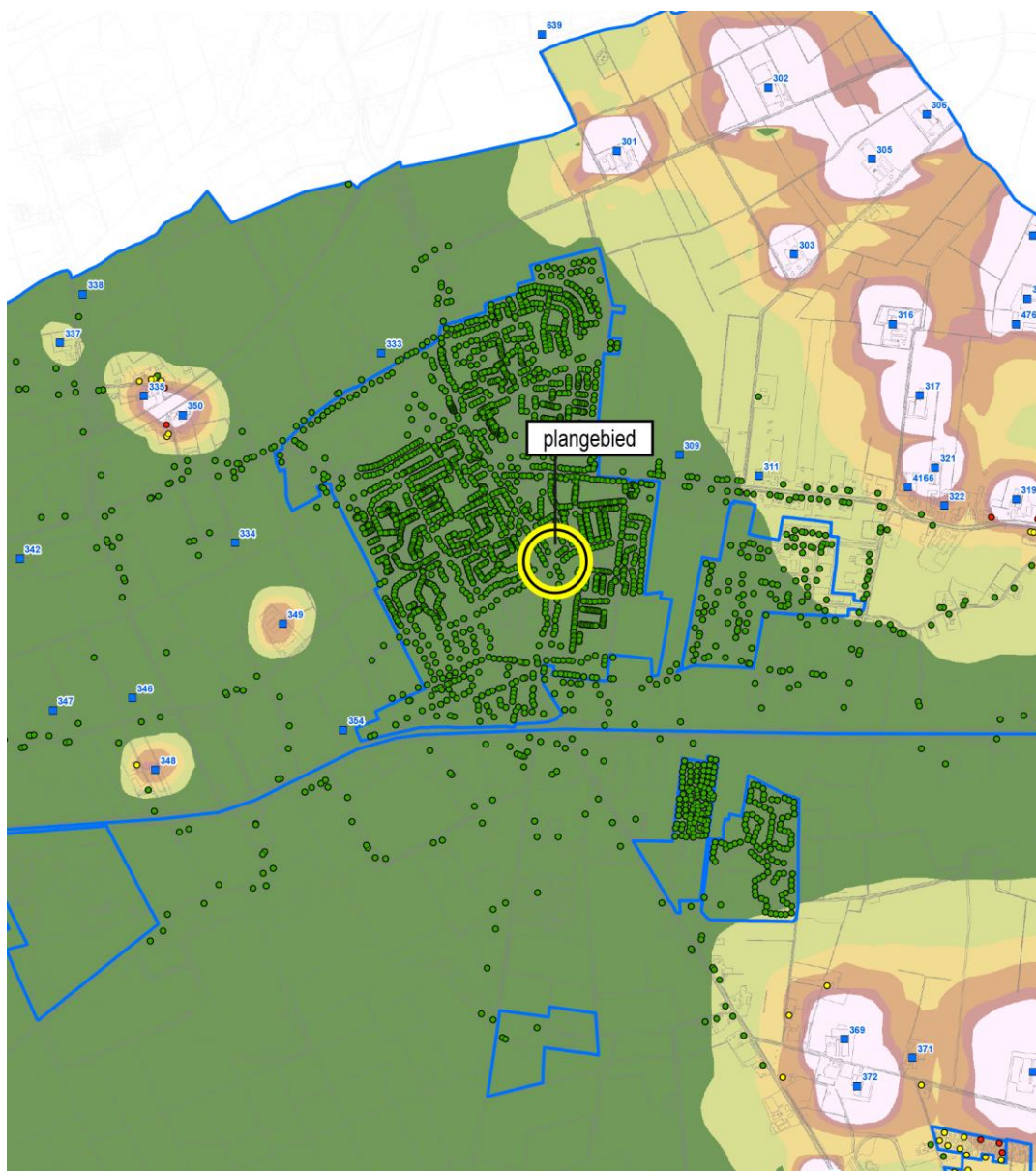
5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

De gemeente Landerd heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld: 'Evaluatie geurbeleid 2017 gemeente Landerd'. Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 6 Ou/m³. Voorts geldt dat de achtergrondbelasting maximaal 10 Ou/m³ mag zijn.

Er bevinden zich binnen een straal van 600 meter rondom het plangebied diverse veehouderijen. Uit een analyse van de geactualiseerde geurkaart uit 2019 omtrent achtergrondbelasting, zie onderstaande afbeelding, volgt dat het leefklimaat goed is ter plaatse van het plangebied. Daarnaast vormt het initiatief geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen, omdat er tussen de veehouderijen en het plangebied al woningbouw is gesitueerd.



UITSNEDEN GEURKAART

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten, derhalve dient het wegverkeerslawaaï en het industrielawaaï beoordeeld te worden.

Wegverkeerslawaaï

Op de wegen en straten in de directe omgeving van het initiatief is het 30 km/uur-regime van toepassing, hetgeen betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek hoeft plaats te vinden. Desalniettemin wil de gemeente echter dat de nieuwe situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd wordt. De geluidsbelasting van de omliggende wegen wordt daarom vanuit een goed woon- en leefklimaat getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Om het aspect 'wegverkeerslawaaï' inzichtelijk te maken heeft Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek Schutsboomstraat 33 in Schaijk; onderzoek wegverkeerslawaaï", (29 januari 2020, 06364-52586-01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Cauberg-Huygen concludeert dat:

- de geluidbelastingen ten gevolge van de Schutsboomstraat en Van der Heijdenstraat respectievelijk 58 dB en 51 dB bedragen na aftrek conform artikel 110g Wgh. De geluidbelastingen overschrijden de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.
- de geluidbelastingen ten gevolge van de Van de Venlaan ten hoogste 45 dB bedraagt na aftrek conform artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden.
- de gecumuleerde geluidbelastingen ten gevolge van de twee relevante wegen samen maximaal 63 dB bedragen zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidbelastingen na aftrek artikel 110g van de Wgh bedraagt 58 dB. Aan de normstelling van 63 dB wordt voldaan. Volgens deze cijfers kan gesproken worden over een matig woon- en leefklimaat. Alhoewel sprake is van een matig woon- en leefklimaat is het plangebied voor deze situatie acceptabel te achten.

Cauberg-Huygen beveelt aan om de geluidwering van de gevels af te stemmen op de cumulatieve geluidbelastingen zonder aftrek van 5 dB. In voorliggende situatie is toetsing van de gevelwering benodigd in verband met het maximaal toegestane binnenniveau. Het binnenniveau mag de maximale waarde van 33 dB in een verblijfsgebied niet overschrijden. De toetsing van het binnenniveau hoeft pas plaats te vinden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat 5 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀;
- 25 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM_{2,5};
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten (woningen). Onderstaande tabel bevat een overzicht van de relevante agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 600 meter van het plangebied

veehouderij	diersoort	fijnstofemissie (kg/jr)	adviesafstand (30 EU/m ³ *)	werkelijke afstand
Pastoor van Winkelstraat 45, Schaijk	Vleesvarkens (250)	38	10 meter	405 meter
Pastoor van Winkelstraat 65, Schaijk	Vleeskuikens (146)	22	10 meter	575 meter

*) conform afstandsgrafiek in bijlage 2 van de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0"

De werkelijke afstand tot de relevante intensieve veehouderijen bedraagt meer dan de afstand behorende bij de advieswaarde van 30 EU/m³. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

5.1.7.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat nieuwe milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied is één geitenhouderij gesitueerd met meer dan 100 geiten. Dit is op de locatie Haagstraat 19 op een afstand van 1.995 meter. Deze geitenhouderij beschikt over circa 1.500 geiten. Omdat deze geitenhouderij zich op een uiterste richtafstand van het plangebied bevindt en omdat tussen de geitenhouderij en het plangebied al diverse woningbouwontwikkelingen zijn toegestaan, kan er zonder een nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen gesteld worden, dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

5.1.7.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zijn dermate beperkt van omvang dat het niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het plangebied bevat gedeeltelijk de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Voor dit gebied geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 250 m². Onderhavig initiatief overschrijdt deze grenzen niet, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn conform de CHW-kaart van de provincie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Daarnaast geldt gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat de verstoring door licht, geluid en optische verstoringen die voortvloeien uit het plan niet voor significante gevolgen zorgen.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen door de sloop van de bebouwing beschermde soorten verstoord worden. Middels een quickscan natuurwaarden is onderzocht of er een belemmering is voor voorliggende ontwikkeling. De beoordeling van het plan ten aanzien van de soortenbescherming is uitgevoerd door Blom Ecologie BV rapport "Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Schutsboomstraat 33 te Schaijk", (6 juni 2019, BE/2019/350/r). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Blom Ecologie concludeert dat het te slopen horecapand en de te saneren aanliggende parkeerplaats geen essentiële betekenis voor beschermde soorten hebben. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Derhalve leiden de werkzaamheden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Blom Ecologie beschrijft hiervoor een aantal te treffen maatregelen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Desalniettemin staan parallel aan de Van der Heijdenstraat vier volwassen watercipressen. Deze bomen staan op de lijst van monumentale bomen van de gemeente Landerd. Bomen met een monumentale status genieten daarmee een verhoogde mate van bescherming in de bomenverordening van Gemeente Landerd. Deze bescherming wordt tevens vastgelegd middels dit bestemmingsplan door de functieaanduiding 'beeldbepalende boom' op te nemen.

Om het effect van de voorgenomen werkzaamheden te beschrijven heeft Pius Floris boomverzorging uit Haaren een Bomeneffectanalyse uitgevoerd, rapport: "Bomen Effect Analyse Schutsboomstraat 33 Schaijk Gemeente Landerd" (24 januari 2020, 03P2002257). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 6 van de toelichting.

Pius Floris boomverzorging concludeert dat realisatie van de woningen op een afstand van 3 tot 4 meter vanaf het hart van de stam van een rij monumentale bomen mogelijk is, maar een aantal beperkingen kent. Dit betreft het duurzaam behoud van de 4 bomen maar ook het leefgenot van toekomstige bewoners. Onderstaand de opties van meest duurzame, tot minst duurzame oplossing:

- Aanpassen plan tot buiten de kroonprojectie, te weten 5,5 meter uit hart van de stam. Opschuiven van het plan met 1 tot 2 meter.
- Bouwen onder strikte randvoorwaarden. Technische omlooptijd van de bomen zal minder groot worden. Compenserende maatregelen kunnen deze negatieve invloed beperken.
- Kandelabereren van de betreffende bomen, waardoor meer wortelverlies geaccepteerd kan worden. Dit is geen optie in het kader van het vigerend boombeleid.
- Vellen van de betreffende bomen. Dit is geen optie in het kader van het vigerend boombeleid.

Bij de realisatie van de woningen conform het ontwerp zal plaatselijk lichte wortelschade ontstaan bij het ontgraven van de bodem. Dit hoeft geen nadelige invloeden te hebben voor de instandhouding van de aanwezige bomen. Binnen de groeiplaats zijn mogelijkheden tot verbetering van de bodem. Door het treffen van maatregelen kan meer groeiruimte in de dieper gelegen bodem worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige parkeervakken (compensatie voor wortelverlies). Aan de bouwtechniek (fundering) en bescherming van de groeiplaats van de bomen zijn echter voorwaarden verbonden:

- Inzet van speciale funderingstechniek t.b.v. minimale ontgraving van de bodem richting de bomen. Ontgravingsgrenzen liggen op 3 meter uit hart van boomnr. 1 en 4 meter uit hart boomnrs. 2,3,4;
- Opheffen van de storende laag die wordt veroorzaakt door een oude halfverharding van grind. Gedeeltelijk afgraven en verwijderen van deze grindbank tussen te behouden oppervlakkige wortels;
- Met inzet van bodeminjecties verbeteren van de groeiplaats op eigen grond (toekomstige tuin) en op gemeente grond (grasberm);
- Verhoging maaiveld naar peil van woning onder benoemde voorwaarden;
- Realisatie van het voorste parkeervak nabij boom 4 is alleen een optie bij uitvoering in halfverharding. Kantopsluitingen niet dieper dan huidig maaiveld;
- Aanbrengen van hekwerk om de bomen ter bescherming van de groeiplaats gedurende de werkzaamheden.

Aanvullend advies

De beperkte afstand van de bomen tot de woning en het gegeven dat de kronen per direct

boven de woning groeien is een aandachtspunt met betrekking tot de te verwachten overlast die kan worden ervaren door de toekomstige bewoners. Bij toename van het kroonvolume kan ook de overlast toenemen. Belemmering van het toetreden van licht en hinder van val van naalden en vruchten is een aandachtspunt. Snoeien van de bomen is slechts in beperkt mogelijk en zal relatief weinig overlast wegnemen.

Daarnaast kan overwogen worden om boom 3 te vellen ten gunste van het duurzaam behoud van boom 2. Boom 2 krijgt meer groeiruimte en gelegenheid tot een evenwichtige ontwikkeling van kroon en wortelgestel waardoor de levensverwachting voor deze boom toeneemt. De groep van 3 bomen kan voor de langere termijn blijven functioneren (omloop van 90 tot 100 jaar). Daarnaast wordt geadviseerd om de bomen te beschermen gedurende de uitvoering van het gehele werk (sloop en aanleg).

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor

geldt het gemeentelijke beleid.

2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\begin{aligned} &\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \\ &\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} \end{aligned}$

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Infiltratiecapaciteit

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een deklaag bestaande uit fijne, soms slibhoudende zanden, en een onderlaag (1e watervoerende pakket) van fijne en grove grindrijke zanden.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De stromingsrichting van het freatisch grondwater is ter plaatse globaal noord gericht. De grondwaterstand is voorafgaand aan het onderzoek ingeschat op een diepte van 1,4 tot 2,0 m-mv. Uit het booronderzoek volgt dat het grondwater zich bevindt op een diepte van afgerond 1,5 m-mv.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de nieuwe situatie aan. De laatste kolom geeft het verschil in verhard oppervlak van de huidige situatie ten opzichte van de nieuwe situatie weer.

omschrijving	bestaand	nieuw	afname
bebouwing	985 m ²	750 m ²	235 m ²
verharding	800 m ²	250 m ²	550 m ²
totaal	1.785 m²	1.000 m²	785 m²

De totale afname van de verharding is 785 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Het waterschap stelt geen verdere eisen voor de verwerking van het hemelwater bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², hiervoor geldt dan het gemeentelijk beleid. De gemeente Landerd conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap maar stelt dat een ontwikkeling te allen tijde hydrologisch neutraal dient plaats te vinden (HNO).

De benodigde bergingscapaciteit is berekend uitgaande van een bui van 60 mm (eis waterschap Aa en Maas). Onderhavig plan resulteert in een verhard oppervlak van 785 m². Voor onderhavig plan betekent dat een watervolume van 785 m² x 0,06 m¹ = 47,1 m³ geborgen/geïnfiltreerd dient te worden. Gemiddeld bedraagt dit 9,4 m³ per woning.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Onderhavig plan voorziet in ruime kavels met voldoende ruimte in de tuin en ter plaatse van de oprit voor infiltratie in de bodem en infiltratiekratten onder de opritten.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Schutsboomstraat of de Van Der Heijdenstraat geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die derhalve niet verder worden beschreven.

5.4.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

Het plangebied ligt op een afstand van 10.526 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 94,93 meter boven NAP (ofwel 45,93 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.2 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor Wonen - Halfvrijstaand bestemde gronden en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen.

Wonen - Halfvrijstaand (artikel 4)

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bijbehorende voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 5)

De als 'Waarde – Archeologie 3' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De dieptemaat voor de nadere onderzoeksplicht is 50 cm. Voor het bouwen overeenkomstig de andere geldende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport te overleggen. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. De archeologische waarden zijn ook beschermd doordat de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend met een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Overige regels (artikel 11)

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 13)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk" is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente Landerd het formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten - T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant' ingevuld en toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten.

Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft twee opmerkingen gemaakt. Beide opmerkingen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Het waterschap kan derhalve instemmen met voorliggend plan.

Toevoegen definitie

In de planregels wordt bij diverse bestemmingen tevens ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen. In artikel 1 wordt er geen definitie gegeven van dit begrip. Vandaar het verzoek om dit alsnog toe te voegen aan de begrippenlijst.

Bestemming Tuin

In de planregels wordt bij de bestemmingsomschrijving 'Tuin' ruimte geboden voor ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen. De term 'ondergeschikt' kan leiden tot beperkingen voor eventuele toekomstige waterhuishoudkundige belangen. Vandaar ons verzoek om de term 'ondergeschikt' te laten vervallen.

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 april 2020 tot maandag 1 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingediend.

8.3 Vaststelling door gemeenteraad

Het bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk" is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Landerd, d.d. xxxxxx 2020.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Plantoelichting**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 4 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 5 **Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna**

Bijlage 6 **Bomeneffectanalyse**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Schutsboomstraat 33, Schaijk met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPsch2020schutsb-VG01 van de gemeente Landerd

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden activiteit

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

1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.7 bed en breakfast

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

1.8 bedrijf/bedrijfsactiviteit

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

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.11 bestaand

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bijgebouw

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

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 carport

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.21 detailhandel

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

1.22 CROW richtlijnen

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

1.23 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copyshops, videotheken en autorij scholen.

1.24 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.25 functie

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.26 garagebox

stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

1.27 groepsmatige activiteit

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 huishouden

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

1.30 kelder

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

1.31 lawaaisport

een sport waarbij in hoge mate (mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)vliegsport en karting.

1.32 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.33 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.34 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.35 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.36 peil

- voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.37 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

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

1.40 voorgevellijn

de (voorgevelrooi)lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan die eindigt bij de grens van het bouwerperceel/bestemmingsvlak.

1.41 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen) dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc..

1.42 wonen

het bewonen van een woning.

1.43 wooneenheid

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

1.44 woning

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

1.45 woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.46 woonhuis

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

1.47 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, gezien vanaf de voorgevel, van het bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de breedte van een bouwperceel

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met
uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar
de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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

2.12 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand' bestemde gronden;
- b. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- c. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

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

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', ter bescherming van beeldbepalende bomen:

- a. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. het aanleggen van inritten.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 3.3.1 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in sublid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake deskundige.

Artikel 4 Wonen - Halfvrijstaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in bijlage 1 van de regels, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen toegestaan zoals aangegeven in die aanduiding;
- c. De voorgevellijn van de woning moet in of evenwijdig aan de aanduiding 'gevellijn' worden geplaatst.
- d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van garageboxen, overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 4.2.3 van toepassing.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m² maar niet meer dan 80 m² mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder c ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. artikel 4.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

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

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', ter bescherming van beeldbepalende bomen:

- a. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in sublid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de woningen zonder de realisatie en instandhouding van ten minste één slaapkamer en sanitaire ruimten op de begane grond.

- b. het gebruik van de woningen, zonder de realisatie en instandhouding van uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsruimten, waarvan de karakteristieke geluidwering niet kleiner is dan het verschil tussen de berekende cumulatieve geluidbelasting uit het geluidrapport "Akoestisch onderzoek Schutsboomstraat 33 in Schaijk, Onderzoek wegverkeerslawaaï", met kenmerk 06364-52586-01, opgesteld door Cauberg Huygen op 28 januari 2020 en 33 dB.

4.5.2 Afwijken strijdig gebruik

De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering als bedoeld in artikel 4.5.1, lid b.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in bijlage 1 van de regels met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. het afwijkend gebruik tegelijkertijd niet meer dan één keer per woning wordt toegestaan;
 4. er sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
 5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
 6. er sprake is van zuinig ruimtegebruik;
 7. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- f. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onovernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m² of meer en dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld:

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

5.2.2 Uitzondering

Het in artikel 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden:

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

5.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 5.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 - 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 - 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
- c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die

voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b.1. en b.2. zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 meter boven peil zijn gelegen;
 8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

7.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

7.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 meter overschrijden, mits:
 - 1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 meter;
 - 2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 meter, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 meter overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 meter.
- c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 meter overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder dan 2 meter bedraagt.
- d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,75 meter overschrijden.

7.2.2 Sturen op kwaliteit

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a.2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 7.2.1, mits:
 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

7.3 Parkeervoorzieningen

7.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moeten het gebouw en de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.

- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

7.4 Afwijkende bebouwing

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

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

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

7.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit met inbegrip van de milieukwaliteit
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
- d. de verkeersveiligheid
- e. de woonsituatie
- f. de sociale veiligheid
- g. de belangen van brandveiligheid en rampenbestrijding

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bebouwing en parkeerplaatsen
- b. de nokrichting en helling van daken
- c. de oriëntatierichting van bebouwing

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- e. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
- f. van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- h. van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;
- j. van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- k. van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad;
- l. van gronden of bouwwerken voor verblijfsrecreatie.

Artikel 9 Afwijken van de bouwregels algemeen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
- d. de verkeersveiligheid
- e. de woonsituatie

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 meter;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 meter;
 - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 5 meter te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b. door het aanpassen van verwijzingen naar wettelijke regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden of zijn gewijzigd;
- c. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
- d. door de begrenzingen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, indien dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is;
- e. ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet ten minste blijken dat:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 2. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel niet verruimd;

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

11.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schutsboomstraat 33, Schaijk'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

VASTSTELLINGSBESLUIT



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

