

Bestemmingsplan Kom Schaijk - 2014

Toelichting

Vastgesteld



Bestemmingsplan Kom Schaijk – 2014

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	12
2.3	Functionele karakteristiek	14
2.4	Verkeer en parkeren	14
2.5	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	17
3.1	Beoogde situatie	17
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	17
3.3	Functionele karakteristiek	17
3.4	Wonen	18
3.5	Verkeer en parkeren	19
3.6	Groen en water	19
3.7	Duurzaamheid / zuinig ruimtegebruik	19
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Regels	21
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	25
5.1	Wettelijk kader	25
5.2	Rijksbeleid	26
5.3	Provinciaal beleid	28
5.4	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 6	Verantwoording	37
6.1	Milieuaspecten	37
6.2	Waterhuishouding	38
6.3	Waarden	40
6.4	Mer-beoordeling	41
6.5	Defensie	41
Hoofdstuk 7	Handhaving	43
7.1	Beleidskader	43
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	43
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	43
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
9.1	Inspraak en vooroverleg	47
9.2	Zienswijzeprocedure	47

BIJLAGE

Nota van vooroverleg conceptontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' 51

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kom Schaijk – 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de bebouwde kom van Schaijk.

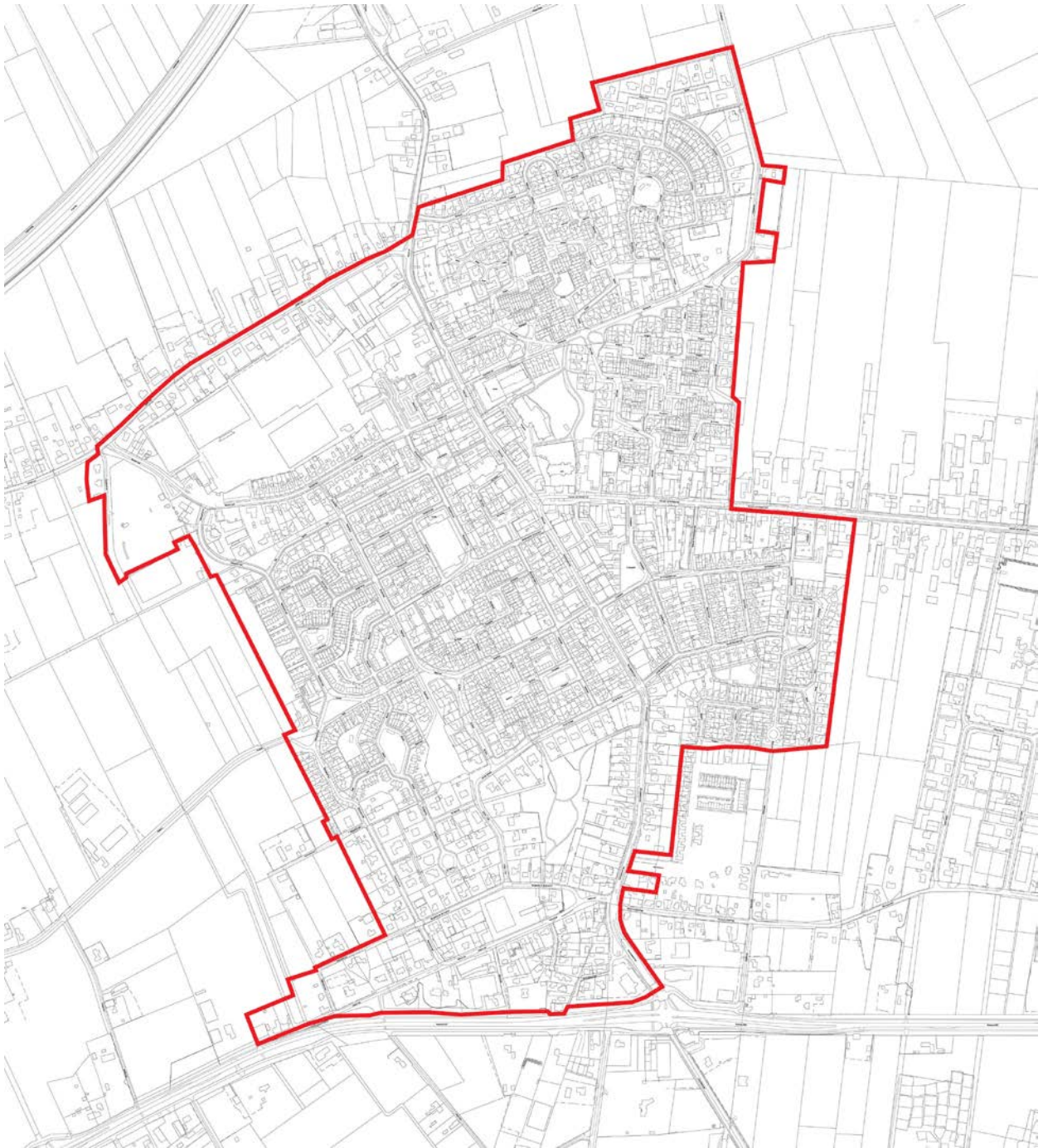
De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

De ontwikkeling van het centrumplan voor Schaijk wordt in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Voor deze ontwikkeling wordt, gelet op de eigen dynamiek van een dergelijke complexe ontwikkeling, een eigen bestemmingsplan opgesteld. Het betreffende gebied krijgt in dit bestemmingsplan een conserverende bestemming.

1.2 Begrenzing plangebied

Bij het begrenzen van het plangebied is uitgegaan van de plangrens van het bestemmingsplan “Kom Schaijk – 2004” en van het recent vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Landerd”. Een vergelijking met de bestaande ruimtelijke situatie heeft tot een beperkte aanpassing van de plangrens geleid. Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrens is daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als wegen, waterlopen en perceelgrenzen.



Plangebied bestemmingsplan Kom Schaijk – 2014

De nieuwbouwlocatie Akkerwinde, aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom, is buiten het bestemmingsplan gelaten. De nieuwe woonbuurt is nog in aanbouw. Deze ontwikkeling is geregeld in het bestemmingsplan Akkerwinde, dat in november 2009 is vastgesteld.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan "Kom Schaijk – 2014" gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Kom Schaijk - 2004	23 december 2004
Correctieve en gedeeltelijke herziening Kom Schaijk – 2004 Europaplein 2-6	1 november 2007
Uitwerkingsplan 'De Spil'	18 september 2007

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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 noordzuidrichting 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 Runstraat en Pastoor van Winkelstraat is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Tot de jaren '50 van de vorige eeuw groeide Schaijk 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten aan de beschreven wegen. Daarna kreeg de groei van het dorp een planmatiger karakter. Eerst werd er projectmatig een rijtje woningen gebouwd aan weerszijden van de Bossestraat, een bestaande weg tussen de Zandstraat en de Runstraat. Later werden de ontwikkelingen grootschaliger met de aanleg van nieuwe woonstraten in de oksel van de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat. Nog later werd de bebouwde kom ook in westelijke en noordelijke richting uitgebreid met verschillende nieuwbouwbuurtten.

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van Schaijk vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1955



ca. 1965



ca. 1980



ca. 1985



ca. 2000

historische ontwikkeling Schaijk

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De bebouwingsstructuur van Schaijk bestaat uit een aantal historische bebouwingslinten met daarachter planmatig aangelegde woonbuurten. De belangrijkste dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur zijn de Runstraat-Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. De oorspronkelijke structuur is in belangrijke mate nog aanwezig en duidelijk herkenbaar door de historische bebouwing langs deze routes. De kerk van de Heilige Antonius Abt, nabij de kruising van de Pastoor van Winkelstraat en de Runstraat-Schutsboomstraat, markeert het centrumgebied van Schaijk. De overige wegen en paden uit de historische structuur zijn veelal onderdeel geworden van de nieuwe woonbuurten. Achter de historische bebouwingslinten liggen woonbuurten uit verschillende tijdsperioden, ieder met een eigen ruimtelijke karakteristiek.

Onderstaande afbeelding laat de bebouwingsstructuur van Schaijk zien.



ruimtelijke structuur Schaijk

Bebouwingslinten

De bebouwingslinten in Schaijk zijn ontstaan langs de belangrijkste doorgaande routes van het dorp. Rondom de kruising van de Runstraat – Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat is het centrum van het dorp tot ontwikkeling gekomen. Hier hebben in de loop der tijd diverse functies een plek gekregen. Dit heeft een afwisselend en levendig bebouwingsbeeld opgeleverd met een historisch karakter.

Het bebouwingslint aan de Zandstraat wordt gekenmerkt door de ligging aan de rand van het dorp. Dit landelijke bebouwingslint vormt de overgang naar het buitengebied.

Langs de Bossestraat zijn de woningen pas later gerealiseerd, veelal als planmatige ontwikkelingen waarbij de woningen strak in de rooilijn zijn gebouwd. De oude bomenrijen aan weerszijde van de weg en de molen houden de historisch route nog herkenbaar.

Pastoor van Winkelstraat - Schutsboomstraat

In de oksel van de Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat is de eerste planmatig ontwikkelde woonbuurt van Schaijk gerealiseerd. Aansluitend op het centrum is een eenvoudig stratenpatroon aangelegd, bestaand uit haaks op en parallel aan de genoemde bebouwingslinten lopende straten. Aan deze straten zijn veelal eenvoudige, halfvrijstaande woningen met een zadeldak gebouwd.

Aan het einde van de 20^e eeuw is hier in een schil omheen gebouwd. In een wat minder strak stratenpatroon zijn hier veelal individueel gebouwde, vrijstaande woningen gerealiseerd. Vanuit deze buurt is er geen zicht op het aangrenzende buitengebied aan de oostzijde. Aan de zuidzijde van de buurt is geanticipeerd op een uitbreiding naar het zuiden. Hier wordt inmiddels de nieuwe buurt Akkerwinde (die buiten dit bestemmingsplan is gelaten) ontwikkeld.

Westzijde Runstraat - Schutsboomstraat

Het woongebied ten westen van de Runstraat - Schutsboomstraat kan ruimtelijk grofweg in drieën worden opgedeeld.

Eén deel is parallel achter de Schutsboomstraat gerealiseerd. Loodrecht op de Schutsboomstraat zijn ontsluitingsstraten aangelegd. Het gebied daartussen is met een rechtlijnig stratenpatroon opgevuld. Dit deel kent een grote variatie aan grondgebonden woningtypes. De strakke rooilijn van de woningen en de overwegend toegepaste zadeldaken parallel aan de straat zijn de bindende elementen binnen de buurt.

In de jaren '80 van de vorige eeuw is dit gedeelte uitgebreid volgens de stedenbouwkundige principes van die tijd. De kronkelige, erfachtige structuur contrasteert sterk met het rechtlijnige stratenpatroon van de aangrenzende buurt. De architectonische vormgeving en de materialisering van de woningen zorgen voor een duidelijke eenheid in de buurt. Door de verspringingen van voorgevel en goothoogte zijn de aaneengesloten bebouwingswanden verlevendigd.

Het zuidelijke deel (ten westen van de Schutsboomstraat) betreft de Hoekstraat en omgeving. Dit deelgebied onderscheidt zich het meest ten opzichte van de overige woonbuurten. De zeer losse, informele stedenbouwkundige opzet met woningen in een lage dichtheid en een grote variatie in architectuur, bouwmassa, kapvorm, rooilijn, goot- en nokhoogte wijkt sterk af van de planmatige woonbuurten. Ook de aanwezigheid van een aantal bedrijven tussen de woonbebouwing geeft dit gebied een heel ander karakter dan de veelal monofunctionele woonbuurten.

Pastoor van Winkelstraat – Runstraat

In de oksel van de Pastoor van Winkelstraat en Runstraat is de buurt Molengraaf in grofweg twee periodes tot stand gekomen. Het eerste deel is ontwikkeld in de jaren '70 van de vorige eeuw. Dit deel van Molengraaf wordt gekenmerkt door een aaneengesloten patroon van haaks op elkaar liggende woonerven. De bebouwing heeft hier een hoge dichtheid en bestaat uit bouwblokken met een onderling sterk variërend karakter.

Het tweede deel van Molengraaf is als een schil om de eerste fase heen gebouwd. Dit deel onderscheidt zich duidelijk van de rest van de buurt. Het stratenpatroon is veel losser van opzet en er zijn veelal vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd. De samenhang wordt hier voornamelijk bereikt door een strakke rooilijn parallel aan de weg en eenzelfde kaprichting van de woningen.

2.3 Functionele karakteristiek

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd langs de historische linten. Nabij de kruising van de Runstraat-Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat is sprake van een concentratie van centrumfuncties (detailhandel, horeca, etc.) en maatschappelijke voorzieningen. Aan de Runstraat, op de kruising met de Zusterstraat ligt basisschool "De Regenboog".

Het merendeel van het plangebied bestaat uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er zijn echter nauwelijks voorzieningen in de woonbuurt gesitueerd.

Aan de Bossestraat, achter de bebouwing aan Bossestraat en Zandstraat, ligt het sportpark d'n Heuvel van voetbalvereniging DAW.

Verspreid over het plangebied komt wat bedrijvigheid voor; nabij de kruising Runstraat en Zandstraat, nabij de kruising Bossestraat en Molenaarstraat en in de Hoekstraat. Aan de zuidoostzijde van Schaijk, enigszins los van de kern (buiten het plangebied), ligt het bedrijventerrein 'De Louwstraat'. Voor de bedrijventerreinen van de gemeente Landerd is in juni 2013 een bestemmingsplan vastgesteld.

2.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De oorspronkelijke wegenstructuur is in Schaijk behouden gebleven. Deze historisch gegroeide structuur is aangevuld met planmatig ingerichte woonbuurten en de daarbij behorende stratenpatronen. De Runstraat en Schutsboomstraat is nog steeds de belangrijkste doorgaande route door het dorp. Aan de zuidzijde sluit de Schutsboomstraat aan op de N324, die een directe verbinding vormt met het rijkswegennet (A50 en A59 via knooppunt Paalgraven). De Runstraat zorgt in noordelijke richting voor een ontsluiting van de kernen Herpen en Berghem.

In oostelijke richting is de kern Schaijk via de Pastoor van Winkelstraat en Haagstraat verbonden met de Dorpenweg (N277). Deze weg vormt een relatief korte verbinding met de A50 (op-/afrit Ravenstein). De Pastoor van Winkelstraat vormt ook nog steeds een directe verbinding met de kern Reek.

Parkeren

Bij de verkeer aantrekkende voorzieningen zijn parkeervoorzieningen aangelegd. Het gaat dan met name om het centrumgebied, de sporthal, sportvelden en de begraafplaats aan de Bossestraat en verschillende maatschappelijke voorzieningen.

In de woongebieden wordt geparkeerd op eigen terrein en in de openbare ruimte. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt op het eigen perceel geparkeerd. Voor de aaneengebouwde (rij)woningen zijn veelal parkeervoorzieningen aangelegd in de openbare ruimte.

Ten behoeve van het centrumplan Schaijk is in het gehele centrumgebied van Schaijk een parkeeronderzoek uitgevoerd door Van Schijndel Advies. Behoudens enkele zeer kleine, kortdurende piekmomenten op enkele locaties kan er geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een parkeerprobleem.

2.5 Groen en water

Groen

Schaijk heeft een zeer groene uitstraling. Enkele grote, onbebouwde groengebieden zoals de sportvelden achter de Bossestraat, het 'Moesbos' en het 'Hertenpark' vormen bijzondere elementen in de ruimtelijke structuur van Schaijk.

Ook in de woonbuurten is over het algemeen veel groen aanwezig. De opzet en inrichting verschilt enigszins per buurt en hangt veelal samen met de stedenbouwkundige opzet van de buurt. In sommige buurten is het groen toegepast als centrale plek waar omheen de woningen zijn gegroepeerd. In andere buurten heeft het groen een veel informelere uitstraling en ligt het op minder prominente locaties.

Water

De hoogte van het maaiveld loopt binnen het plangebied van het zuidwesten af naar het noordoosten. Binnen de verschillende woonbuurten in Schaijk zijn diverse watergangen aanwezig die het water in genoemde richting afvoeren naar de buiten het plangebied gelegen Munsche Wetering. Aan de noordoostzijde van het plangebied, parallel aan 't Oliemeulen ligt een leggerwatergang van waterschap Aa en Maas. De overige watergangen binnen het plangebied zijn gewone sloten. Ook liggen er een aantal waterpartijen in de woonbuurten. Met name in het 'Moesbos', het 'Hertenpark' en achter de woningen aan de Donk liggen flinke waterpartijen.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Kom Schaijk – 2014” is een conserverend bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van behoud van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Wel worden nog niet uitgevoerde plannen, die al eerder in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, overgenomen. Ook worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden tot ontwikkeling geboden.

Dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan wil niet zeggen dat de huidige situatie wordt ‘bevroren’. Beperkte ‘ontwikkelingen’ (zoals uitbreiding van de bebouwing, aan huis gebonden activiteiten, beperkte functieveranderingen) zijn binnen de bestemmingen over het algemeen gewoon mogelijk.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Schaijk blijft grotendeels onveranderd. Aan de zuidoostzijde vindt met de nieuwe woonwijk Akkerwinde (buiten het plangebied) wel een uitbreiding van de bestaande woonkern plaats. Verder is er een plan in ontwikkeling voor het centrum van Schaijk. Gelet op de eigen dynamiek van een dergelijke complexe ontwikkeling wordt deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan meegenomen maar in een eigen bestemmingsplan vervat. Voor betreffende locatie worden in dit bestemmingsplan nog de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Verder zijn er binnen het plangebied geen grootschalige aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur voorzien.

3.3 Functionele karakteristiek

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien.

Invalshoek is om de bestaande centrumfuncties zoveel mogelijk bijeen te houden rondom de kruising van de Runstraat – Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Om het levendige karakter van dit deel van het plangebied te behouden, heeft dit deel de bestemming “Centrum” gekregen, een bestemming waarbinnen de uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk is. Bundeling van niet-woonfuncties is hier gewenst, zodat deze functies elkaar versterken. Niet-woonfuncties buiten het centrum zouden naar het centrumgebied moeten verhuizen.

De maatschappelijke functies in dit gebied zoals kerk, dorpshuis, school en verzorgingshuis, krijgen een maatschappelijke bestemming.

Ook buiten het centrumgebied, in de linten aan de Runstraat, Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat, zijn veel niet-woonfuncties gesitueerd. De functionele menging in deze linten wordt wenselijk gevonden. In dit bestemmingsplan wordt hierop ingespeeld door de niet-woonfuncties in deze gebieden te bestemmen als Gemengd. Verandering van functie is hierbinnen mogelijk. Een uitzondering hierop vormen de functies horeca en detailhandel. Om een sterk centrum te behouden is nieuwvestiging van deze functies binnen de bestemming Gemengd niet mogelijk.

Binnen het bestemmingsplan worden bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd. De bedrijven buiten deze bestemmingen (met name Hoekstraat en omgeving) en de bedrijven in milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd.

Verder vormt het sportpark aan de Bossestraat nog een gebied met een specifiek gebruik. Betreffend gebied is opgenomen in de bestemming Sport.

Voor het overige is het plangebied hoofdzakelijk een woongebied. Belangrijk uitgangspunt bij de integrale herziening van het bestemmingsplan is dat bedrijvigheid, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies op grond van uitstraling (publieks- en verkeer aantrekkende werking) en huidig beleid niet thuishoren in een woongebied. Er zijn in het bestemmingsplan daarom geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van dergelijke functies in woongebieden opgenomen. Voor zover deze andere functies dan wonen nu reeds legaal worden uitgeoefend, zijn deze positief bestemd.

Ook binnen de functie wonen kan binnen grenzen flexibiliteit worden geboden. Uitgaand van de recente beleidsregels met betrekking tot aan huis gebonden activiteiten wordt invulling gegeven aan een verbrede woonfunctie en wordt ingespeeld op actuele maatschappelijke trends. Tevens worden mogelijkheden voor realiseren van een bed and breakfast geboden.

3.4 Wonen

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks woningbouwafspraken over zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen mogen er worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering bestaande woningvoorraad).

Voor de kwantitatieve afspraken vormt de prognose van de provincie het uitgangspunt. Jaarlijks stelt de provincie de kwantitatieve opgave per gemeente bij.

Voor Landerd betekent dit dat er 415 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd tot en met 2022. De huidige plancapaciteit is echter aanzienlijk hoger dan het aantal woningen dat door de provincie is vastgesteld. Daarnaast is door de toenemende vergrijzing sprake van een andere woningbehoefte. De gemeente wil en moet daarom sterkere regie gaan voeren bij het prioriteren van woningbouwplannen.

Gelet op het bovenstaande worden in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woonbestemmingen toegevoegd ten opzichte van het bestemmingsplan Kom Schaijk 2004, behoudens voor de locaties waarvoor in het verleden middels een afwijkingsprocedure of vrijstellingsprocedure de realisatie van een woning is vergund en de bouw ervan is gestart.

Het in stand laten van verouderde bouwplannen is op grond van kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsaspecten in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het intrekken van reeds lange tijd onbenutte vergunningen voor bouwplannen maakt een herprioritering en een herprogrammering van de woningbouwbehoefte mogelijk. De gemeenteraad van Landerd neemt hiertoe besluiten welke doorvertaald zullen worden in nieuw planologisch en stedenbouwkundig beleid.

Op 25 maart 2013 is het intrekkingsbeleid ("Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen") vastgesteld. Het beleid is op 10 april 2013 gepubliceerd.

Op 22 november 2013 is bekend gemaakt dat het college heeft besloten om de vrijstelling en de bouwvergunning van Schutsboomstraat 56 abc en De Spil 4-6 in te trekken. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende locaties een voorlopige bestemming "Tuin" gekregen voor de periode tot 3 januari 2016. Indien tijdig gestart wordt met de bouw van de woningen, conform de vergunning, kan de voorlopige bestemming worden omgezet naar een woonbestemming die aansluit bij de vergunning. Indien niet tijdig wordt gestart met bouwen en/of de woningen niet tijdig in één bouwstroom worden gerealiseerd wordt de tijdelijke bestemming tevens de eindbestemming.

De wijzigingsbevoegdheid om de maatschappelijke bestemming tussen de Imkerstraat en Brouwerstraat om te zetten in een woonbestemming is uit het bestemmingsplan Kom Schaijk 2004 overgenomen.

3.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Runstraat, Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat zijn de belangrijkste ontsluitingsroutes binnen het plangebied. De overige straten kunnen aangemerkt worden als woonstraten waar de nadruk op de verblijfsfunctie ligt. In het bestemmingsplan wordt hier geen onderscheid in gemaakt. Alle straten krijgen de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij leidend. Wanneer dit niet toereikend is kan een dynamische parkeerbalans worden opgesteld om te kijken of het probleem in de openbare ruimte kan worden opgelost.

Indien voor het oplossen van een (bestaand) parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij zouden ook groenvoorzieningen kunnen worden ingezet, mits deze binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" liggen. Binnen de bestemming "Groen" is parkeren namelijk niet mogelijk.

3.6 Groen en water

Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het bestaande groen krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

Water

Binnen het plangebied wordt het water conserverend bestemd. De leggerwatergangen van het waterschap en oppervlaktewater van enige omvang wordt specifiek bestemd. Het overige binnen het plangebied aanwezige water krijgt geen specifieke bestemming. Binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijf" en "Groen" zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd. Verder heeft het waterschap eigen instrumenten om water te beschermen, zoals ook wordt beschreven in paragraaf 6.2.

3.7 Duurzaamheid / zuinig ruimtegebruik

Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik zijn flexibele gebruiksregels voor bestaande gebouwen gewenst. Daarom geldt het uitgangspunt dat ruime bestemmingen worden opgenomen, waarbinnen verschillende (gelijkwaardige) functies zijn toegestaan. Voor de ingrijpendere functiewijzigingen geldt dat deze zo veel mogelijk via afwijkingsregels of bestemmingsplanherziening mogelijk moeten worden gemaakt. Bij zuinig ruimtegebruik hoort ook ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Kom Schaijk – 2014” is gekozen voor een gedetailleerde regeling.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 25), de algemene regels (artikelen 26 tot en met 32) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 33 en 34). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bedrijven binnen het plangebied opgenomen. In de regels wordt verwezen naar een milieuzoneringslijst die deel uitmaakt van het plan. Deze lijst wordt gebruikt als landelijke standaard en omvat de verschillende typen bedrijvigheid met de bijbehorende milieucategorie. De bedrijven binnen het plangebied vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 tenzij anders is aangegeven. Verschillende bedrijven binnen het plangebied worden alleen toegestaan op de bestaande locaties. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid.

Artikel 4: Centrum

Het centrum van Schaijk is bestemd als Centrum. Om hier een bundeling van voorzieningen te behouden is binnen de bestemming Centrum een diversiteit aan functies toegestaan zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Een omzetting naar wonen

mag alleen via bestemmingsplanwijziging. Gelet op de ruimtelijke impact, met name het parkeren, zijn de locaties ten behoeve van supermarkten specifiek aangeduid. Met een specifieke aanduiding wordt aangegeven wanneer een woning (sw-1) of een bovenwoning/appartement (sw-2) is toegestaan.

- Artikel 5: Detailhandel
Bestaande winkels buiten de bestemming Centrum zijn bestemd als Detailhandel. Omvangrijke uitbreidingen van deze winkels worden niet mogelijk gemaakt.
- Artikel 6: Gemengd
Evenals in de bestemming Centrum zijn in de bestemming Gemengd meerdere functies toegestaan. Bestaande winkels en horeca zijn binnen de bestemming Gemengd specifiek aangeduid. Nieuwe winkels en horeca wordt niet toegestaan om te voorkomen dat deze gronden concurrerend worden voor het centrum van Schaijk. Een omzetting naar wonen mag alleen via bestemmingsplanwijziging. Met een specifieke aanduiding wordt aangegeven wanneer een woning (sw-1) of een bovenwoning/appartement (sw-2) is toegestaan.
- Artikel 7: Groen
Binnen deze bestemming is het bestaande groen opgenomen.
- Artikel 8: Horeca
Bestaande horecabedrijven die buiten de bestemming Centrum en buiten de bestemming Gemengd liggen, krijgen een bestemming Horeca. Het gaat om horeca in de categorie 1 en 3. Grootchalige uitbreidingen worden hier niet toegestaan. Met een specifieke aanduiding wordt aangegeven wanneer een woning (sw-1) of een bovenwoning/appartement (sw-2) is toegestaan.
- Artikel 9: Kantoor
Binnen deze bestemming zijn twee kantoren in de woongebieden opgenomen.
- Artikel 10: Maatschappelijk
Onder deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan. Onder andere de kerk, de school en het verzorgingshuis zijn als zodanig bestemd.
- Artikel 11: Maatschappelijk - Begraafplaats
De begraafplaatsen bij de kerk en aan de Bossestraat hebben vanwege het bijzondere karakter een specifieke bestemming.
- Artikel 12: Sport
Binnen deze bestemming is de bestaande sportaccommodatie aan de Bossestraat opgenomen.
- Artikel 13: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.
- Artikel 14: Verkeer – Verblijf
De openbare ruimte is overwegend bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht.

- Artikel 15: Water
De watergangen die in de legger van het waterschap zijn opgenomen zijn bestemd als Water. Daarnaast zijn ook waterpartijen en sloten van enige omvang binnen deze bestemming opgenomen.
- Artikel 16: Wonen – Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 17: Wonen - Rijen
Binnen deze bestemming zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 18: Wonen – Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 19: Wonen – Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.
- Artikel 20: Wonen - Woonwagenstandplaats
Voor de woonwagens op het terrein aan 't Oliemeulen is de bestemming Wonen – Woonwagenstandplaatsen opgenomen.
- Artikel 21: Leiding Riool
De hoofdrioolleiding naar het rioolgemaal aan 't Oliemeulen is beschermd door deze specifieke bestemming.
- Artikel 22: Waarde – Archeologie 1
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 1' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 50 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.
- Artikel 23: Waarde – Archeologie 2
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 2' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 100 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.
- Artikel 24: Waarde – Archeologie 3
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 3' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 250 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.
- Artikel 25: Waarde – Archeologie 4
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 4' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 2.500 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

- Artikel 26: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.
- Artikel 27: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 28: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Artikel 29: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders met een wijzigingsbesluit de maatschappelijke functie op het perceel aan de Brouwerstraat kunnen omzetten in een woonfunctie.
- Artikel 30: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.
- Artikel 31: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.
- Artikel 32: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Artikel 33: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.
- Artikel 34: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.
- Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.
- Bijlage 2: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd. De regels regelen welke daarvan toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
- De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan Kom Schaijk – 2014 is een conserverend plan waarin de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatiewetgeving is derhalve niet van toepassing.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Land-bouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;

- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de kom van Schaijk:

- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de kom Schaijk is met name de titel met betrekking tot defensie (rechtstreeks) van belang. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 6.4.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

Schaijk ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Schaijk behoort tot de laatste categorie. Deze kern, met het bijbehorende zoekgebied voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het

omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters



Structurenkaart, Structuurvisie ruimtelijke ordening

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied

- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden.

Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Schaijk kan worden aangemerkt als een dorp. Het "Centrumplan Schaijk" betreft een verbeterproject binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling wordt in een apart bestemmingsplan vervat. Binnen het bestemmingsplan Kom Schaijk – 2014 worden geen ontwikkelingen in strijd met de structuurvisie mogelijk gemaakt.

5.3.2 Verordening ruimte 2012

In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2012 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: "gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1)".



Verordening ruimte 2012, kaartlaag stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Er wordt, behoudens bestaande bouwrechten, niet voorzien in de bouw van nieuwe woningen.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is een StructuurvisiePlus opgesteld voor de gehele gemeente waarin het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Landerd is uiteengezet.

5.4.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In de Structuurvisie gemeente Landerd zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen de geldende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang.

Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Bestaande bouwtitels worden in een aantal gevallen niet benut, terwijl tegelijkertijd andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege genoemde overprogrammering. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is al geruime tijd sprake van overleg met de provincie over het vanwege deze reden al dan niet verruimen van de harde plancapaciteit als het gaat om de bouw van extra woningen.

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

Economie

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

Voor de kern Schaijk zijn vooral de reguliere bedrijven en de op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen van belang.

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

De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen zullen primair in de kernen een plek vinden. Het gaat hierbij om functies als detailhandel, middenstand en kantoorfuncties. Voor de ontwikkeling van deze ondernemingen is voldoende functionele en ruimtelijke flexibiliteit gewenst, zodat bedrijven in staat zijn en blijven om te ontwikkelen. Primair vindt de sturing daarvan plaats via de bestemmingsplannen. Bij afweging van ontwikkelingen en initiatieven in de kernen stuurt de gemeente op het zo sterk mogelijk houden van de dorpscentra door:

- Voldoende ruimtelijke flexibiliteit te bieden om aan de noodzakelijke dynamiek voor verzorgende en dienstverlenende functies (ook op termijn) ruimte te kunnen bieden;
- Een mix van verzorgende en dienstverlenende functies in de centra van de kernen na te streven;
- Een beperkte mix van verzorgende en dienstverlenende functies in de linten / aanloopstraten na te streven;
- Een terughoudendheid naar verzorgende en dienstverlenende functies in de woongebieden te betrachten.

Voorzieningen

De publieke voorzieningen staan onder druk. De gemeente ziet een toenemend risico op leegstand over de volledige breedte: scholen, gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen. De gemeente Landerd richt zich voor wat betreft deze voorzieningen primair op:

- Het investeren in functies en niet in voorzieningen ('stenen').

- Het zo breed mogelijk invullen van leegkomende ruimtes om de gebouwelijk goede voorzieningen in ieder geval exploitabel te houden. Daarbij doet de gemeente echter ook een appèl op de gebruikers en verenigingen zelf. Verenigingen moeten meer zelfredzaam worden.
- Het stimuleren van een kanteling van het huidig consumptief gedrag naar een verenigingsdenken met bijbehorende eigen verantwoordelijkheden.
- Het invulling geven aan haar basisverantwoordelijkheid voor (accommodaties voor) basisonderwijs, voorzieningen voor bewegingsonderwijs, WMO, jeugd & jeugdzorg en openbare speelplekken. Overige sport-, zorg-, sociaal-culturele- en commerciële voorzieningen maken geen onderdeel uit van het basispakket waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.
- Het scheppen van randvoorwaarden voor en ondersteunen van de organisaties en instellingen die voorzieningen aanbieden voor zorggerelateerde voorzieningen, kinderopvang, culturele-, muziek- en andere verenigingen.
- Ondersteuning van vrijwilligerswerk en aandacht voor initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid en de zelfredzaamheid te vergroten. Eigen verantwoordelijkheid en zelfrealisatie spelen daarbij een belangrijke rol.

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit.

In de kernen stuurt de gemeente primair op de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en op een goede relatie tussen het functionele gebruik van de gebouwen en de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij worden in de centrumgebieden zwaardere eisen gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen. Deze gebieden vormen de centrale plekken van de kernen en dus van de gemeente. Daarmee zijn zij bepalend voor de identiteit. Daarnaast zijn de linten belangrijke dragers in dit ruimtelijk kwaliteitsbeeld.

Mobiliteit

De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. Op een aantal plekken verdient de hoofdstructuur nog wel de nodige aandacht. De N324 wordt binnen enkele jaren door de provincie aangepakt, waarbij er speciale aandacht is voor de aansluitingen bij Schaijk ter hoogte van de Schutsboomstraat, Palmstraat en Scheisestraat. In het plan is ook voorzien in een ongelijkvloerse oversteek (tunnel) voor fietsers bij de Schutsboomstraat.

In Landerd wordt de volledige gemeentelijke verkeersstructuur omgebouwd naar duurzaam veilig, te weten 60 km/u voor wegen in het buitengebied en 30 km/u voor wegen in de bebouwde kom. Er moeten op enkele wegen aanpassingen plaatsvinden om de inrichting (meer) in overeenstemming te brengen met de functie. De bebouwde kom zal de komende jaren verder aangepakt worden en zodoende duurzaam veilig worden gemaakt.

Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein.

Momenteel is er voldoende parkeerruimte in Schaijk. Onder invloed van de ontwikkelingen in het centrum kan echter aanpassing van de verkeersstructuur of uitbreiding van de parkeercapaciteit nodig blijken. Dit dient verder uitgewerkt te worden.

5.4.2 Woonvisie Landerd - woningbouwprioritering

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks woningbouw-afspraken over zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen mogen er worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering bestaande voorraad).

Voor de kwantitatieve afspraken vormt de prognose van de provincie het uitgangspunt. Jaarlijks stelt de provincie de kwantitatieve opgave per gemeente bij.

Voor Landerd betekent dit er 415 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd tot en met 2022. De huidige plancapaciteit is echter aanzienlijk hoger dan het aantal woningen dat door de provincie is vastgesteld.

De gemeente wil en moet daarom sterkere regie gaan voeren bij het prioriteren van woningbouwplannen. Dit moet uiteindelijk leiden tot een herprogrammering van de plannen. In dit kader heeft de gemeente adviesbureau Companen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte.

In de kwantitatieve rapportage wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de provinciale prognose (die het uitgangspunt vormt voor de kwantitatieve opgave van 415 woningen) en anderzijds een toekomstige ontwikkeling gebaseerd op de feitelijk voorgevallen demografische trend in Landerd van de afgelopen tien jaar. Daarmee wordt inzicht verkregen in de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar en het verschil tussen de provinciale prognose en de prognose gebaseerd op historische trends.

De conclusies uit het kwantitatieve onderzoek zijn:

- Het migratiesaldo van de gemeente Landerd over de laatste 10 jaar was hoger dan het huidige uitgangspunt van de provinciale prognose. Dit komt met name door het sterk positieve binnenlandse migratiesaldo in de laatste tien jaar.
- Uitgaand van een migratiesaldo waarbij de trend van de laatste tien jaar wordt voortgezet, zal het inwonertal langzamer afnemen dan volgens de huidige provinciale prognose. Het inwonertal ligt dan in 2023 op 15.075, tegenover 14.450 inwoners volgens de provinciale prognose.
- Op basis van deze trends zal ook de huishoudensgroei langer aanhouden in vergelijking met de provinciale prognose. In dat geval zal het aantal huishoudens t/m 2022 met 335 toenemen, tegenover een groei van 240 huishoudens volgens de provinciale prognose.
- Het Regeerakkoord zorgt ervoor dat de behoefte aan extramurale vormen van wonen met zorg hoger zal uitvallen dan is berekend ten tijde van de provinciale prognose. Het aanbod van zelfstandige woningen moet hierop worden aangepast (zowel bestaand als nieuwbouw).

Mede op basis van deze onderzoeken heeft het gemeentebestuur op 20 juni 2013 een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven.

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van uitrekken van fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft. Bij initiatieven waarbij sprake is van effecten op plannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft zullen de kosten via een fonds "Uitruil woningbouwopgave" worden verhaald (zie uitvoeringsparagraaf ontwerp Structuurvisie Landerd).

Het woningmarktonderzoek is richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma.

De gemeente Landerd kent twee grotere woningbouwlocaties: Akkerwinde (Schaijk) en Repelakker (Zeeland). De verkoop van woningen op deze locaties is tot en met 2011 nog goed verlopen. Sinds enige tijd ziet de gemeente dat de ontwikkelsnelheid omlaag gaat. Gezien de huidige marktomstandigheden sluit het bouwprogramma van de grote nieuwbouwlocaties in de gemeente in onvoldoende mate aan bij de wensen en mogelijkheden van woningzoekenden. Het is noodzakelijk om het programma hierop bij te stellen. Daarvoor bestaan verschillende mogelijkheden, welke in het onderzoek aan bod komen. Gedacht kan worden aan handhaving van huidige woningtypologie, maar met een lager prijs- en kwaliteitsniveau, het aanbrengen van meer variatie in woningtypen, prijscategorieën en huur/koopverhouding op de nieuwbouwlocaties en een langere fasering van het nieuwbouwprogramma.

Het gemeentelijke beleid, gevoed door het kwantitatieve onderzoek van Companen, richt zich op de volgende doelgroepen:

Specifieke doelgroep: het belang van jonge gezinnen

Het aandeel jonge gezinnen is de afgelopen 10 jaar behoorlijk afgenomen, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde, waar deze 'dip' minder zichtbaar is. Deze problematiek is bij veel kleinere, landelijke gemeenten terug te zien. Het ontstaan van deze 'dip' is een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid van de verschillende kernen. Immers, jonge gezinnen zorgen voor een 'vulling' van de

scholen en ondersteunen het verenigingsleven. Ze blijven over het algemeen, na de geboorte van hun kind(eren), langere tijd in de kern of gemeente woonachtig.

De gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen.

Specifieke doelgroep: de rol en positie van ouderen

De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen. Vitale ouderen dragen bij aan het verenigingsleven, zijn vaker geneigd om hun levensmiddelen bij lokale ondernemers te halen als onderdeel van hun sociale leven én bieden hun eigen kinderen de mogelijkheden om aan het arbeidsproces deel te nemen door een deel van de zorg voor de kleinkinderen op zich te nemen.

De gemeente ondersteunt de tendens dat ouderenzorg meer een eigen verantwoordelijkheid wordt. De tijd dat men bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een plaats aangeboden kreeg in een 'bejaardenhuis' ligt ver achter ons. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. De gemeente zal daarom bij toekomstige bestemmingsplannen mogelijkheden hiervoor scheppen, daar waar het niet strijdig is met andere afwegingen. Om ouderen beter in staat te stellen in de gemeente te blijven wonen en de bovenstaande 'rol' te vervullen zal de gemeente Landerd blijven inzetten op:

- Het stimuleren van levensloopbestendig maken van woningen. Onder meer door meer mogelijkheden te creëren om primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren of mogelijk te maken (in de bestemmingsplannen).
- Het opnemen van regels ten aanzien van mantelzorg in de nieuwe bestemmingsplannen.
- Een frequent overleg met ouderenorganisaties om tijdig te kunnen anticiperen op veranderende trends.

Wonen en zorg

Verschuivende ontwikkelingen maken dat het thema "Wonen en zorg" hoog op de agenda staat. De gemeenteraad heeft recent de "Visie op wonen, welzijn en zorg in Landerd 2013" vastgesteld.

Uitgangspunt van deze visie is een integrale aanpak op de terreinen wonen, welzijn en zorg. Inwoners en maatschappelijke organisaties voeren regie, waarbij de gemeente met name zorgt voor het bij elkaar brengen van partijen. Aan inwoners wordt uitgedragen dat zij hun eigen kracht moeten benutten.

In de kernen zijn verschillende locaties die zorg en wonen gecombineerd aanbieden. Daarbij gaat het niet alleen om zorg die gerelateerd is aan ouderen. De gemeente Landerd staat positief tegenover dergelijke initiatieven en spant zich in om deze mogelijk te maken op andere plekken, als hiervoor initiatieven worden ingediend. De gemeente Landerd kiest géén actieve rol in het zelf realiseren van dergelijke voorzieningen.

De gemeente Landerd ziet in geringe mate ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg in de vorm van zorgboerderijen en voert hier geen specifiek beleid op. De gemeente neemt in deze structuurvisie de zorgboerderijen mee bij de algemene functieveranderingen die toegestaan worden in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Gelet op de ligging in het buitengebied dient daarbij wel altijd een toets plaats te vinden op volksgezondheidsaspecten.

Algemeen: goed kunnen wonen binnen de kernen

De gemeente Landerd heeft aandacht voor de sociale structuur van een wijk, de aantrekkelijkheid van een (woon)gebied (waaronder het groen in en om de kern) en richt zich onder andere ook op het bieden van de juiste voorwaarden voor initiatiefnemers voor het vestigen van nieuwe voorzieningen. Gezien de demografische en ook economische ontwikkelingen zoals schaalvergroting, kunnen in kernen mogelijk bepaalde voorzieningen niet in stand gehouden worden. Door concentratie van functies en het slim omgaan met de beschikbare voorzieningen (dubbelgebruik van ruimtes) kunnen functies langer in de kernen behouden blijven. Een goede bereikbaarheid vanuit de kernen naar de functies en voorzieningen elders blijft daarbij van groot belang.

Algemeen: goed kunnen wonen buiten de kernen

De gemeente Landerd heeft in de afgelopen jaren een eerste, succesvolle, tranche BIO-woningen afgerond. Deze regeling is per 1 juli 2011 afgeschaft. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt ligt een nieuwe gestructureerde aanpak niet voor de hand. Individuele initiatieven op bestaande kavels zullen worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Aan initiatieven op nieuwe te realiseren bouwkavels wordt buiten de bebouwingsclusters in beginsel geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

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

5.4.3 Mantelzorg

Omdat de gemeente Landerd de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 22 februari 2005 het college van Burgemeester en Wethouders de "Mantelzorgregeling gemeente Landerd" vastgesteld. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is.

In dit bestemmingsplan is een regeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg opgenomen.

5.4.4 Beleidsplan Recreatie en Toerisme

In 2007 is de toeristische en recreatieve visie op Landerd geactualiseerd. Het geactualiseerde beleidsplan Recreatie en toerisme is op 25 juni 2008 door de raad vastgesteld.

Met betrekking tot verblijfsrecreatie is er in het beleidsplan Toerisme en recreatie een apart beleidskader opgenomen. Vanuit een ruimtelijke en functionele visie zijn de kenmerken van het gebied en de randvoorwaarden vanuit bestaand beleid in een ruimtelijke vertaling weergegeven in de toeristische visie. In de visie is onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden, waarbij de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn aangegeven.

Voor de dorpen, waaronder Schaijk, wordt gesteld dat de aantrekkelijkheid voor de recreant moet worden versterkt. De beeldkwaliteit van de dorpen is niet uitnodigend, bijvoorbeeld door het ontbreken van aantrekkelijke pleintjes met terrasjes waar men iets kan eten of drinken. Ook kunnen de dorpen versterkt worden door het ontwikkelen van kleinschalige dagattracties, zoals een museum, galerie of ruimte voor creatieve workshops.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten zoals bodem en grondwater, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid een aandachtspunt vormen. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Er is derhalve geen aanleiding om voor specifieke locaties onderzoek te doen naar genoemde milieuaspecten.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Het is van belang om inzicht te hebben in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden.

Externe veiligheid

In en nabij het plangebied zijn enkele inrichtingen met gevaarlijke stoffen gevestigd. Hierna is een overzicht van deze inrichtingen opgenomen. Bij elke inrichting is aangegeven op welke wijze met het aanwezige risico wordt omgegaan.

Benzinestation met LPG, Udensedreef 2

Net buiten het plangebied is één benzinestation gevestigd waar ook LPG wordt verkocht. Bepalend voor de aan te houden afstand in meters (plaatsgebonden risico) van een LPG-tankstation tot een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is de doorzet LPG in m³/jaar.

De doorzet van LPG van het benzinestation gelegen aan de Udensedreef 2 is < 1000 m³/jaar. Gemeten vanaf het vulpunt geldt, op basis van het Besluit, een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. De plaatsgebonden risicocontour valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

In de rapportage "berekening groepsrisico Tankstation Udense dreef 2 te Schaijk", d.d. 31 mei 2011 wordt ten aanzien van het groepsrisico geconcludeerd dat geen overschrijding van de oriëntatiewaarde berekend is. Er zijn na 2011 geen kwetsbare objecten meer toegevoegd binnen de 150 metercontour. De genoemde berekening en conclusie is daarom nog steeds van toepassing.

Gashandel Van Schaijk, Burgemeester De Grootstraat 22

Gashandel Van Schaijk vult flessen met propaan, butaan en industriële gassen. Er zijn op het bedrijf gasflessen opgeslagen. Conform de Wm-vergunning uit 1995 zijn aanwezig:

- propaan: in een voorraadtank van 3000 liter achter aan het bedrijf
- propaan/butaan: in totaal maximaal 12.000 liter, maximaal 500 flessen
- industriële gassen:
 - zuurstof: 2000 liter in circa 40 flessen
 - menggas: in 2000 liter in circa 40 flessen
 - acetyleen: 800 liter in circa 20 flessen

Op de locatie worden flessen met propaan gevuld. Dit vullen vindt plaats vanuit de voorraadtank die achteraan op het bedrijf staat. De tank wordt volgens de vergunningaanvraag circa 20 maal per jaar gevuld door middel van een vrachtwagen. Tijdens het zomerseizoen wordt de propaantank twee maal per week gevuld.

De activiteiten van het bedrijf betreffen dus het vullen en opslaan van gasflessen (gevuld met o.a. propaan, butaan en acetyleen). Er worden maximaal 500 flessen opgeslagen en er is een propaantank aanwezig van 3000 m³.

Het bedrijf is daarmee geen inrichting in het kader van het Besluit veiligheid externe veiligheid inrichtingen (Bevi), maar valt onder het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt een (interne) veiligheidsafstand van 20 meter en is geen externe veiligheidsafstand van toepassing.

Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" kunnen de bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder de volgende beschrijvingen:

- opslag van butaan, propaan LPG (in tanks), bovengronds 2-8 m3
- gasflessenvulinstallatie (butaan, propaan)

Beide bedrijfsactiviteiten worden in het boekje gekwalificeerd als milieucategorie 3.2 waarbij een indicatieve afstand van 100 meter is aangeduid.

De 100 meter uit het VNG-boekje betreft een indicatieve norm. De voorgenoemde veiligheidsafstand op basis van het Activiteitenbesluit van 20 meter is voor de specifieke bedrijfsactiviteiten van toepassing. Er behoeft geen veiligheidszone op de verbeelding van het bestemmingsplan te worden weergegeven.

In januari 2013 is er een overeenkomst gesloten over de herontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester De Grootstraat tot woningbouw en de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten (zonder gasvulpunt) naar een perceel aan De Louwstraat.

Er wordt een bestemmingsplan voorbereid waarin beide locaties zijn opgenomen.

Vuurwerkverkoop, Schutsboomstraat 9

Deze inrichting verkoopt vuurwerk in de periode rondom oud en nieuw. Gedurende deze periode vindt ook opslag van verpakt consumentenvuurwerk plaats. Op grond van het Vuurwerkbesluit dient gemeten vanaf de (buffer)bewaarplaats in voorwaartse richting tot een kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste acht meter in acht genomen te worden. Deze veiligheidsafstand dient bij vaststelling van een bestemmingsplan in acht genomen te worden.

De bescherming van de in acht te houden afstanden vanaf de vuurwerkopslag tot een kwetsbaar object wordt rechtstreeks in het kader van het vuurwerkbesluit (meldingsplicht) geregeld. De vuurwerkverkoop op de locatie Schutsboomstraat 9 voldoet dus aan het Vuurwerkbesluit.

6.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante

zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

6.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Schaijk is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Runstraat, Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en de Zandstraat aangemerkt als 'redelijk hoge, historisch geografische lijnen'. Deze straten vormen de historische routes binnen Schaijk.

De Runstraat en Pastoor van Winkelstraat met de aangrenzende bebouwing is aangemerkt als 'historische stedenbouw'. Dit gedeelte betreft de historische kern, de oorsprong van Schaijk.

Met betrekking tot genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan worden hiervoor geen specifieke beschermende bepalingen opgenomen.

Landschap

Schaijk is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. De Peelhorstrand vormt een goede bewoningslocatie. De landschappelijke diversiteit van de regio bood een aantrekkelijke leefomgeving aan de (pre)historische bewoners, zowel aan de jager-verzamelaar als aan de latere agrarische gemeenschappen.

Archeologie

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid van de gemeente Landerd wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied staat een aantal monumenten. In het bestemmingsplan hebben deze de aanduiding 'karakteristiek'. Het betreft:

Rijksmonument:

- Pastoor van Winkelstraat 1 pastorie

Gemeentelijke monumenten:

- Pastoor Van Winkelstraat 3	kerk, kerkhofmuur, toegangspoort
- Pastoor Van Winkelstraat 5	raadhuis
- Pastoor Van Winkelstraat 37	winkel/woonhuis
- Runstraat 5	voormalige brouwerij/herenhuis
- Runstraat 59/59a	voormalige boerderij (voor gemeentewerf)

In het bestemmingsplan zullen geen aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, omdat de bescherming plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 2006 en de Welstandsnota.

Molenbiotoop

Aan de Molenaarstraat staat een molen op een belt. Deze molen dient vanuit historisch perspectief en belevingswaarde beschermd te worden. Bij de bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen (vrije windtoetreding), zodat de molen kan blijven draaien.

In dit bestemmingsplan zijn echter geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen waardoor de windvang van de molen wordt beperkt. Het opnemen van een vrijwaringszone-molenbiotoop is niet nodig. Er gelden in dit bestemmingsplan geen nadere regels met betrekking tot bouwhoogtes ter bescherming van de windvang van de molen.

6.4 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een mer-beoordeling.

6.5 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming of overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal of planschade als gevolg van een ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

Verder komen de plankosten van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd. Het gaat namelijk om een conserverend plan zonder nieuwe ontwikkelingen.

Het besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat overleg met het Rijk, de provincie en het waterschap wél verplicht is. Daarom heeft de gemeente een concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies naar deze instanties gestuurd, en ook naar enkele andere instanties. De resultaten van dit overleg staan in de “Nota van vooroverleg conceptontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schaijk – 2014’”. Deze nota is een bijlage bij deze toelichting.

9.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad “De Omroeper”, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

BIJLAGE

Nota van vooroverleg conceptontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014'

Nota van vooroverleg conceptontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure voor het conceptontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014'
- een samenvatting van de reacties op het conceptontwerpbestemmingsplan
- ons besluit op de reacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

II. VOOROVERLEGPROCEDURE

Wij hebben het conceptontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

1. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
2. Ministerie van Defensie
3. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
4. Waterschap Aa en Maas

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

5. Veiligheidsregio Brabant-Noord
6. MKB Schaijk-Reek
7. Horeca Landerd
8. Kamer van Koophandel

Alleen het waterschap en MKB Schaijk-Reek hebben inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Van de overige instanties hebben wij geen reactie ontvangen, of deze instanties hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben.

Op 2 december 2013 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het conceptontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over het conceptontwerpbestemmingsplan krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een reactie in te dienen.

III. REACTIES

Hieronder vatten wij beide inhoudelijke reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop. Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Landerd

IV. REACTIES

Reactie 1: het dagelijks bestuur van waterschap Aa en Maas

Samenvatting reactie

- a. Aan 't Oliemeulen 2 ligt één van de rioolgemaal van het waterschap. Deze heeft in het conceptontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming. Dit wijkt af van de manier waarop andere rioolgemaal in Landerd zijn bestemd. Bovendien is de maximale maatvoering niet toereikend. Het dagelijks bestuur vraagt om een bedrijfsbestemming met een bebouwingsmogelijkheid van 80 m² en een bouwhoogte van 6 m. De in het concept opgenomen goothoogte hoeft niet te worden gewijzigd.
- b. Het dagelijks bestuur vraagt om een rioolpersleiding in het bestemmingsplan op te nemen. Deze leiding loopt vanaf 't Oliemeulen 2 in noordelijke richting. Het dagelijks bestuur vraagt om een dubbelbestemming 'Leiding-riool' die reikt tot 3,5 m aan weerszijden vanaf het hart van de leiding. Binnen deze bestemming dienen bebouwing en werken die geen bouwwerk zijn, gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning, waarbij het waterschap om advies gevraagd moet worden.
- c. Het dagelijks bestuur vraagt om een leggerwatergang langs het perceel Hoekstraat 16 in het bestemmingsplan op te nemen met de bestemming 'Water'.
- d. Het dagelijks bestuur vraagt om langs leggerwatergangen aan beide zijden een beschermings-/vrijwaringszone op te nemen met een breedte van 5 m, gemeten vanaf de insteek. Deze zone moet de aanduiding 'vrijwaringszone waterloop' krijgen. Het bestemmingsplan dient te bepalen dat de betreffende gronden mede zijn bestemd voor beheer en onderhoud van de aangrenzende waterloop. Dit alles is niet nodig aan de noordkant van de wijk Molengraaf. Daar is de zone al vastgelegd in de bestemming 'Water'.

Besluit

Wij vinden de reactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een rioolgemaal, een rioolpersleiding en een leggerwatergang op zoals het dagelijks bestuur vraagt. Bij het rioolgemaal nemen wij een aangepaste bouwregeling op.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Bij punt a

Wij nemen het rioolgemaal in het ontwerpbestemmingsplan op met een bestemming 'Bedrijf', voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Wij laten daarbij de gevraagde bouw mogelijkheden toe.

Bij punt b

Wij nemen de rioolpersleiding in het bestemmingsplan op zoals het dagelijks bestuur dat vraagt.

Bij punt c

Wij nemen de leggerwatergang in het bestemmingsplan op zoals het dagelijks bestuur dat vraagt.

Bij punt d

De bedoelde zone wordt beschermd via de waterschapskeur. Wij zien, mede ter voorkoming van dubbele regelgeving, geen reden om deze zone ook in het bestemmingsplan te regelen. De regeling in het conceptontwerpbestemmingsplan verzet zich niet tegen beheer en onderhoud van watergangen. Beheer en onderhoud hoeven dan ook niet expliciet geregeld te worden in het bestemmingsplan.

Reactie 2: MKB Schaijk-Reek

Samenvatting reactie

- a. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat bepaalde ontwikkelingen alleen via zware procedures tot stand kunnen worden gebracht. Bijvoorbeeld bouwvlakvergroting. Deze procedures kosten veel tijd en geld. MKB vindt dat onwenselijk. Het vraagt om bouwvlakvergroting via een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Hetzelfde geldt voor 'niet al te grote afwijkingen' van de bouwregels.
- b. MKB ondersteunt de gedachte om het centrumgebied te versterken door nieuwvestiging van detailhandel en horeca in de gebieden met de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen' onmogelijk te maken. Het vraagt om de omschakeling van bestaande horeca, dienstverlening en detailhandel naar wonen binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk te maken. Zo wordt het 'wegbestemmen' van deze functies voor de betrokken ondernemers financieel haalbaar, en kan de concentratie van dit soort voorzieningen vorm krijgen. Hetzelfde geldt binnen de bestemming 'Detailhandel' en voor bedrijven.
- c. Het bestemmingsplan laat binnen de bestemming 'Centrum' de omschakeling van bestaande functies naar wonen niet toe. MKB vraagt hoe dit zich verhoudt tot de wens om bij de ontwikkeling van het Centrumplan op grote schaal woningen toe te voegen.

Besluit

Wij vinden de reactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Bij punt a

Om te beginnen merken wij op dat anders dan MKB kennelijk veronderstelt, tal van bouwvlakken nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden. In die gevallen hoeft de gemeente voor eventuele uitbreiding dus geen aparte planologische procedure te volgen.

Bouwvlakvergroting kan, zeker in de bebouwde kom, grote invloed hebben op de omgeving. Men kan daarbij bijvoorbeeld denken aan overlast door

- beperking van lichtinval
- aantasting van uitzicht
- negatieve milieugevolgen op het gebied van bijvoorbeeld geluid en trillingen

Of bouwvlakvergroting in een concrete situatie aanvaardbaar is, is dan ook afhankelijk van veel factoren. Dit vereist maatwerk.

Buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning kunnen wij per definitie niet in het bestemmingsplan regelen. De wet regelt zelf dergelijke afwijkingen.

Binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning vinden wij niet het juiste instrument voor het vereiste maatwerk. Met een binnenplanse afwijking kunnen wij namelijk geen passende beheersregeling opleggen. Dit is wel nodig om recht te doen aan de belangen van de omgeving.

De gemeente kan een bouwvlakvergroting verder regelen via óf een wijzigingsbevoegdheid óf een bestemmingsplanherziening.

Een wijzigingsbevoegdheid moet objectieve criteria bevatten om een onbeperkte toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid te voorkomen. Voor wat MKB wenst kunnen wij echter geen objectieve criteria vaststellen. Het gaat hier immers om bouwvlakvergroting binnen het hele plangebied, voor een aantal bestemmingen en zonder nadere beperking. Daarom vinden wij een wijzigingsbevoegdheid geen geschikt instrument. Bouwvlakvergroting kan dus alleen als de gemeenteraad het bestemmingsplan herzielt.

Het conceptontwerpbestemmingsplan laat op tal van plaatsen afwijking van de bouwregels toe. Daarnaast laat ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op een aantal punten vergunningsvrij bouwen dan wel afwijking van de bouwregels uit het bestemmingsplan toe. Wij zien geen reden om nog verdergaande afwijkingen van het bestemmingsplan toe te laten.

Overigens hoeft een extra procedure niet onevenredig veel extra geld te kosten. Een groot deel van de kosten voor nieuwe ontwikkelingen zijn onderzoekskosten. Deze kosten, die veelal voor rekening komen van de initiatiefnemer, zijn voor een bestemmingsplanherziening of voor een omgevingsvergunning veelal ongeveer even hoog.

Bij punt b

De gemeente Landerd is beperkt in haar woningbouwopgave. Er is een woningbouwcontingenteringsvraagstuk ontstaan. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen. De gemeente wil sturing hebben op het al dan niet toestaan van nieuwe woningen

Daarom laat het concept-ontwerpbestemmingsplan niet toe dat andere functies dan wonen omschakelen naar wonen. De gemeente zou dan immers niet meer kunnen sturen op het aantal woningen. Wij zien geen reden om dit in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Bij punt c

Wij verwijzen naar wat wij schreven bij punt b. Verder merken wij nog het volgende op.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat het de bestaande situatie zo goed mogelijk vastlegt, en deze voorziet van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. Voor nieuwe ontwikkelingen volgen wij, als wij daar reden voor zien, een aparte procedure. Zo voorkomen wij dat nieuwe ontwikkelingen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' vertragen.

Dit geldt ook voor het Centrumplan. Dit is een nieuwe ontwikkeling, waarvoor de gemeenteraad een apart besluit neemt. Bij dat besluit kan de gemeenteraad ook een beslissing nemen over eventuele woningbouw in het centrum. Mocht de gemeenteraad dit besluit nemen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014', dan kan de gemeenteraad het Centrumplan overnemen in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014'.