

BESTEMMINGSPLAN

“Hoekstraat 2 Schaijk”

NL.IMRO.I685.BPXXYYZZ-ON01

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Hoekstraat 2 Schaijk"

IDN: NL.IMRO.1991.BPHoekstr2Schaijk-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 2 februari 2023

bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Plangebied en begrenzingen	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur.....	8
3. BEOOGDE SITUATIE	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
4. BELEIDSKADER.....	11
4.1 Rijksbeleid.....	11
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid.....	18
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1 Milieuaspecten.....	23
5.2 Kabels en leidingen.....	37
5.3 Ecologie.....	37
5.4 Waterhuishouding.....	40
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	43
5.6 Verkeer en parkeren.....	45
5.7 Volksgezondheid	46
6. JURIDISCHE ASPECTEN	49
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	49
6.2 Toelichting op de planregels	50
7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	51
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8. PROCEDURE	53

BIJLAGEN

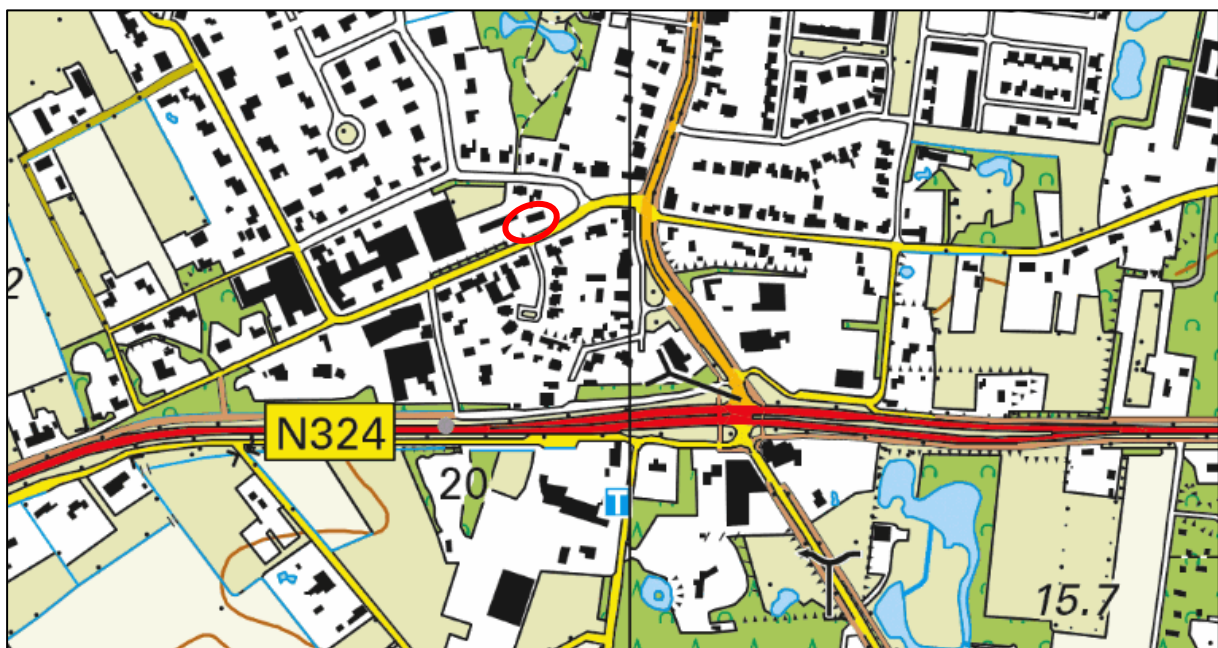
- Bijlage 1: Bodemonderzoek (HMB Groep)
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (HMB Groep)
- Bijlage 3: Aanvulling op het akoestisch onderzoek (HMB Groep)
- Bijlage 4: Geurberekening (voorgrondbelasting)
- Bijlage 5: Advies veiligheidsregio Brabant-Noord
- Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna (EQO)
- Bijlage 7: Aeriusberekening gebruiksfase
- Bijlage 8: Watertoets bestaande woning
- Bijlage 9: Watertoets nieuwe woning
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In het zuiden van de kern Schaijk, aan de Hoekstraat 2, staat de bedrijfswoning van de initiatiefnemers. Gezien de leeftijd van de initiatiefnemers is deze woning te ruim geworden. Daarnaast is de woning niet levensloopbestendig ingericht. De initiatiefnemers willen dan ook graag kleiner gaan wonen, in een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond. Initiatiefnemers zijn dan ook voornemens om op het perceel kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4755 een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren. Dit perceel ligt ten westen van de huidige woning van de initiatiefnemers.

Het initiatief heeft een dubbele werking ten eerste kunnen de initiatiefnemers blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Ten tweede zal de huidige bedrijfswoning vrij komen voor nieuwe bewoners; een van de kinderen van de initiatiefnemers. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan door (het huishouden van) een persoon die binding heeft met het bedrijf. Aangezien geen van de kinderen binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf is bewoning van de bedrijfswoning niet toegestaan. In dat kader wensen initiatiefnemers de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarmee bewoning door een van de kinderen wel mogelijk wordt.



Afbeelding 1. Locatie Hoekstraat 2 in Schaijk (rood omcirkeld)

Op basis van het bestemmingsplan “Kom Schaijk” is de realisatie van de nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning niet toegestaan. De locatie is namelijk bestemd als ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is bewoning uitsluitend toegestaan in de aangewezen bedrijfswoning en door (het huishouden van) een persoon die binding heeft met het bedrijf. Het gebruiken van de bestaande woning als burgerwoning is dan ook niet toegestaan. Daarnaast is een bedrijfsbestemming niet geschikt voor woondoeleinden en ter plaatse van de beoogde nieuwe woning ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Om het initiatief in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt een deel van de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt in dat kader omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt aan perceel 4755 een woonbestemming met bouwrecht toegekend.

I.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie is gelegen aan de Hoekstraat 2 in Schaijk. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie C en perceelnummers 3087, 3840 en 4755 en heeft in totaal een oppervlakte van circa 1.400 m². De betreffende percelen worden in onderhavig bestemmingsplan aangemerkt als “het plangebied”.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied en omgeving

De locatie is in de huidige situatie bebouwd met een woning en garage ter plaatse van perceel 3087 en een schuur met carport ter plaatse van perceel 4755. Zowel de garage als de schuur behoren bij de bedrijfswoning Hoekstraat 2. In het kader van het initiatief zal de schuur worden gesloopt zodat de nieuwe woning op dit perceel kan worden gerealiseerd.

Het plangebied grenst in het noorden aan twee burgerwoningen en in het oosten aan een grasveld dat in gebruik is als speeltuin. In het zuiden grenst het plangebied aan de Hoekstraat en in het westen aan een bedrijfskavel. In westelijke richting is sprake van een cluster van bedrijvigheid dat is gelegen aan de Burgemeester de Grootstraat en de Hoekstraat.

I.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- “Kom Schaijk”, vastgesteld op 3 juli 2014;
- “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”, vastgesteld op 27 juni 2019.

Conform het vigerende bestemmingsplan “Kom Schaijk” is de locatie bestemd als ‘Bedrijf’. Een deel van de bedrijfsbestemming is voorzien van een bouwvlak met de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 5 m’ en ‘maximum bouwhoogte: 8 m’. Ter plaatse van de bedrijfswoning is tevens de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. De locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Gebouwen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. De goothoogte en de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De gronden die voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn, naast de daar voorkomende enkelbestemming(en), ook bestemd voor het in standhouden en beschermen van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Indien gebouwd wordt op deze gronden zal eerst een rapport met de gemeente moeten worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Conform de bedrijfsbestemming is het voor een burger niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen omdat deze geen relatie heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning is derhalve niet mogelijk. Daarnaast is een bedrijfsbestemming niet geschikt voor woondoeleinden en tevens ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het oprichten van de nieuwe woning.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat, in het zuidelijke deel van de kern Schaijk. Schaijk maakt onderdeel uit van de gemeente Maashorst, gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant. Schaijk telt ongeveer 7.000 inwoners.



Afbeelding 4. Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

Schaijk is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, natte gronden naar lage, droge gronden. Het dorp heeft zich ontwikkeld langs een aantal wegen en paden. In noord-zuidrichting 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.

Ten zuiden van Schaijk ligt het gehucht Schaijkse Hoek waar het plangebied onderdeel van uit maakt. Door de groei van de kern Schaijk zijn de kern en het gehucht met elkaar verweven. Langzaam is de Schaijkse Hoek dan ook bij de kern getrokken, tot in de huidige situatie.

2.2 Ruimtelijke structuur

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.



Afbeelding 5. en 6 Impressie bedrijfsgebouw en bedrijfswoning Hoekstraat 2

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke deel van de kern Schaijk, aan de Hoekstraat. Dit gedeelte van de kern kenmerkt zich door de zeer losse, informele stedenbouwkundige opzet met woningen in een lage dichtheid en een grote variatie in architectuur, bouwmassa, kapvorm, rooilijn, goot- en nokhoogte. Dit gedeelte van de kern wijkt dan ook sterk af van de andere planmatig opgezette woonwijken. Ook de aanwezigheid van een aantal bedrijven tussen de woonbebouwing geeft dit gebied een heel ander karakter dan de veelal monofunctionele woonbuurten ten noorden van het plangebied.

2.3 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie samen met de bedrijfsfunctie. De bedrijfsfunctie aan de Hoekstraat en Burgemeester de Grootstraat is de afgelopen jaren weliswaar verder naar de achtergrond getreden en heeft plaats gemaakt voor een woonfunctie. Echter tussen de Burgemeester de Grootstraat / Willevenstraat en de Hoekstraat zijn nog enkele bedrijven tussen de woningen in gelegen.



Afbeelding 7. Impressie kruising Hoekstraat / Burgemeester de Grootstraat

De centrumfuncties van Schaijk zijn gelegen in noordelijke richting, nabij de kruising van de Runstraat-Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. De centrumfuncties bestaande uit winkels en maatschappelijke voorzieningen. Aan de Runstraat, op de kruising met de Zusterstraat ligt basisschool “De Regenboog”.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' in dat kader wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning;
- Binnen het plangebied worden twee bouwvlakken opgenomen een ter plaatse van de bestaande woning en een ter plaatse van de nieuwe woning;
- Per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- Binnen het westelijk gelegen bouwvlak is uitsluitend een levensloopbestendige vrijstaande woning toegestaan;
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maashorst dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het meest recente bestemmingsplan "Kom Schaijk".

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het omzetten van de bedrijfswoning Hoekstraat 2, naar een burgerwoning en het planologisch mogelijk maken van één nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woning met bijgebouwen ten westen van deze woning.

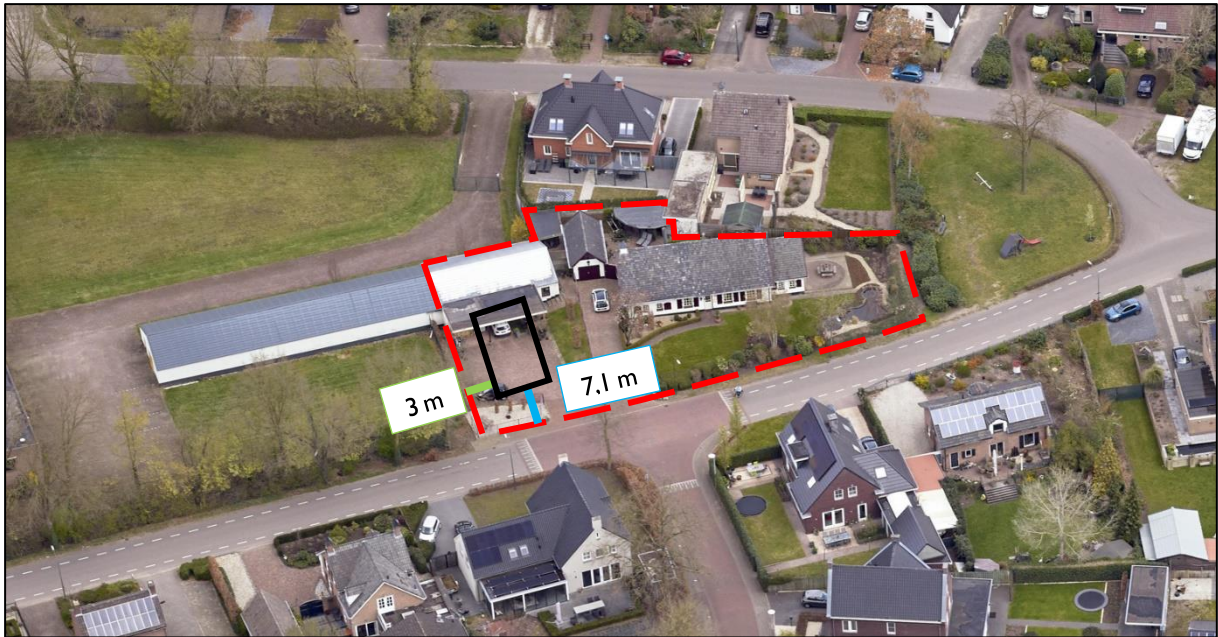
Het plangebied is bestemd als 'Wonen – Vrijstaand' en als 'Tuin'. Binnen de woonbestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Het westelijke bouwvlak mag uitsluitend worden bebouwd met een levensloopbestendige woning waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter. Het oostelijke bouwvlak is reeds bebouwd met een bestaande woning met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Aan het plangebied is daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.

De archeologische dubbelbestemming is voor het gehele plangebied opnieuw van toepassing verklaard.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning Hoekstraat 2 om te zetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast wenst initiatiefnemer een nieuwe woning op te richten aan de Hoekstraat in Schaijk. De nieuwe woning betreft een vrijstaande woning, gelegen ten westen van zijn huidige woning, Hoekstraat 2. De nieuwe woning zal levensloopbestendig worden ingericht, dit wil zeggen dat in de woning voorzieningen worden aangebracht die het mogelijk maken de woning een leven lang te bewonen.

Het omzetten van de bestaande woning naar een burgerwoning en het oprichten van een nieuwe woning is uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar. Ten aanzien van de bestaande woning wijzigt er niets en de nieuwe woning wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint opgericht. Het bestaande lint wordt gekenmerkt door de informele stedenbouwkundige opzet met een grote variatie in onder andere bouwmassa en rooilijn. De nieuwe woning wordt dicht bij de weg gesitueerd, op een afstand van 7,1 meter waardoor een ruimere achtertuin kan worden gewaarborgd. Door de verspringende rooilijn van woningen en andere gebouwen is de nieuwe woning dan ook passend in het straatbeeld van de Hoekstraat.



Afbeelding 8. Impressie situering nieuwe woning.

Bouwtekeningen voor de nieuwe woning zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet een specifieke woning geregeld, maar wordt een nieuw bouwrecht aan de locatie toegekend. Het bouwrecht kan worden ingevuld met een vrijstaande levensloopbestendige woning, zolang deze voldoet aan de bepalingen uit de planregels. Over de architectonische uitstraling van de nieuwe woning is momenteel dan ook nog niets bekend. Om een goede welstandelijke inpassing te garanderen wordt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag het bouwplan getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit zodat de op te richten woning qua vorm, geleding als gevel (uitstraling) past in het heersende straatbeeld en de woning ook kwalitatief past in de omgeving.

Het westelijk gelegen bouwvlak mag worden bebouwd met één vrijstaande levensloopbestendige woning. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter. Het is daarnaast mogelijk 80 m² aan bijgebouwen bij de woning op te richten met een maximale goot- en nokhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Qua maatvoering is aangesloten bij de gemeentelijke standaarden.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maashorst.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van de nieuwe woning worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Allereerst dient er sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Onderhavige ontwikkeling behelst het functioneel wijzigen van een bestaande woning en het oprichten van één nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van één woning aan de Hoekstraat, in de bebouwde kom van Schaijk, evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft in dit geval dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant” (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2023. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdpunten die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Daarnaast is herbestemmen het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (circa 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat de provincie Brabant de komende 10 jaar dé kans heeft om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoekt gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Conclusie

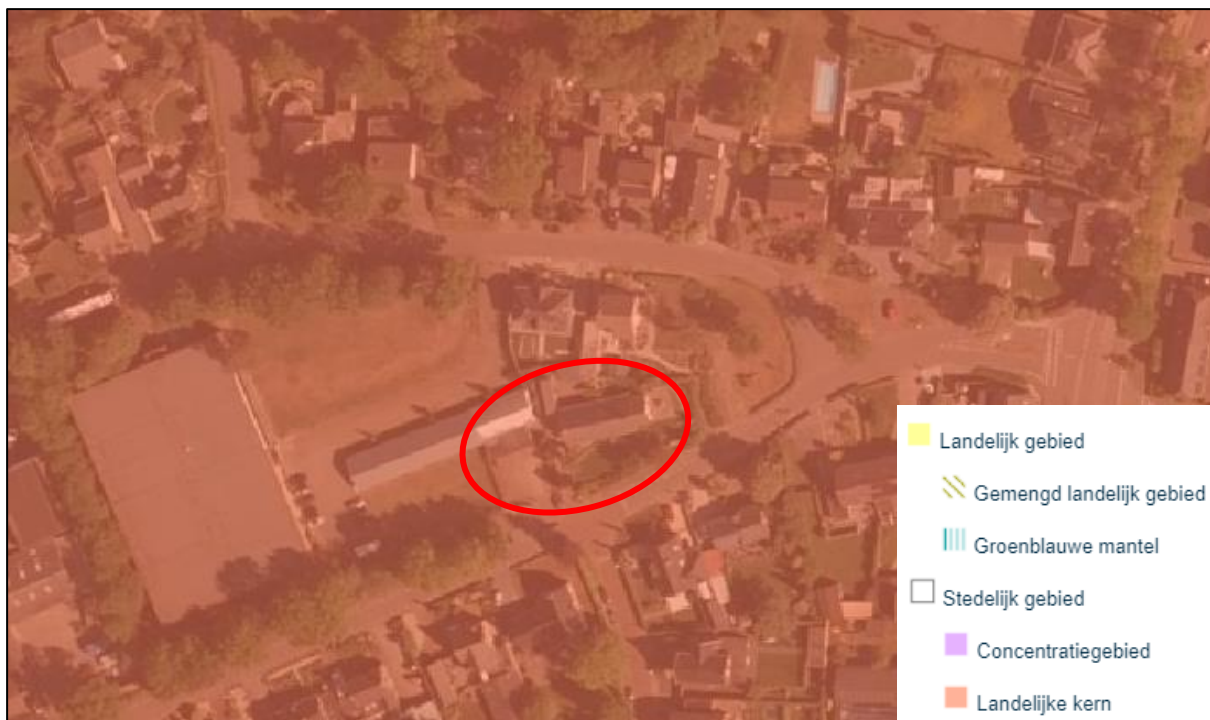
Onderhavig initiatief voorziet in het functioneel wijzigen van een bestaande woning en het realiseren van een nieuwe woning. Het oprichten van één nieuwe woning past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave voor de komende jaren.

4.2.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De overheid is bezig met het ontwikkelen van een nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2023 in gaat. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening (lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van de lov zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Afbeelding 9. Uitsnede basiskaart landelijk gebied van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt binnen het 'Stedelijk gebied' en is aangeduid als 'Landelijke kern'. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.1.3). Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving.

Stedelijk gebied, landelijke kern

Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt over het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De afspraken zoals vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn hiervoor leidend. Voor de onderbouwing van nieuwe woningen is het tevens nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Op basis van paragraaf 4.3.2 blijkt dat er binnen de gemeente Maashorst nog ruimte is voor nieuwe woningen, in het bijzonder seniorenwoningen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder is per 1 juli 2017 aangepast waarmee de ladderbenadering is losgelaten. Wel dient bij stedelijke ontwikkelingen nog te worden aangetoond dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkelingen. Op basis van jurisprudentie wordt de toevoeging van één woning niet gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Bovendien is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om het planvoornemen te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de volledigheid is in paragraaf 4.3.2 ingegaan op de woningbehoefte aan de hand van de woonvisie van de gemeente Landerd en blijkt dat het planvoornemen daar op aansluit.

Conclusie

Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van de nieuwe woning voldoet aan het beleidskader, zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening.

4.2.3 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant, actualiseert de provincie Noord-Brabant regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met de prognose-actualisering van 2020 wordt de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 vervangen.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden te maken met een geringe bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

Tot 2035 zal de woningvoorraad nog met bijna 160.000 woningen moeten toenemen, waarvan 120.000 in de eerstkomende 10 jaar. Dit betekent dat er tot 2030 jaarlijks zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de woningvoorraad. Aangezien de gemeente Maashorst is ontstaan op 1 januari 2022, door een fusie van de voormalige gemeentes Landerd en Uden, is deze gemeente niet meegenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In dat kader is gekeken naar de voormalige gemeentes Landerd en Uden en zijn de aantallen bij elkaar opgeteld. Uit tabel 1 kan worden afgelezen dat in de gemeente Maashorst tot aan 2030 nog 2.470 woningen benodigd zijn. Voor de periode 2030-2040 geldt een aanvullende behoefte van 965 woningen.

Tabel 1. Indicatie woningvoorraad

Gemeente	Feitelijke woningvoorraad (2020)	Prognose van de woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad (2020- 2030)
		2025	2030	2035	2040	
Landerd	6.405	6.680	6.880	6.920	6.785	475
Uden	19.020	20.060	21.015	21.590	22.075	1.995
Maashorst	25.425	26.740	27.895	28.510	28.860	2.470

De eerstkomende jaren kennen veel gemeenten nog altijd een toename van hun bevolking, al neemt deze groei wel af in de tijd. De afnemende groei en vervolgens krimp van de bevolking heeft voor vrijwel alle beleidsterreinen grote gevolgen. De provincie heeft dan ook een indicatie per gemeente gemaakt met de verwachte toe- en/of afname van de bevolkingsgroepen.

In tabel 2 is de toe- en/of afname van de bevolkingsgroepen binnen de gemeente Maashorst¹ te zien. Gesteld kan worden dat de gemeente Maashorst de komende jaren te maken krijgt met een verandering in de leeftijdssamenstelling van de bevolking. Verwacht wordt dat het aantal jongeren en jongvolwassenen lichtelijk afneemt en het aantal 65+'ers zal toenemen. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Maashorst te maken krijgt met vergrijzing de komende jaren.

¹ Aangezien de gemeente Maashorst is ontstaan op 1 januari 2022, door een fusie van de voormalige gemeentes Landerd en Uden, is deze gemeente niet meegenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In dat kader is gekeken naar de voormalige gemeentes Landerd en Uden.

Tabel 2. Indicatie toe/afname bevolkingsgroep

	Leeftijd (%)	2020	2025	2030	2035	2040	Indicatie toe/afname bevolkingsgroep (2020-2030)
Landerd	0-14 jaar	15,6	15,5	15,4	15,9	15,4	-0,2
	15-29 jaar	17,3	16,2	15,2	14,0	14,1	-2,1
	30-54 jaar	29,8	28,2	27,5	27,6	27,6	-2,3
	55-64 jaar	15,4	15,2	13,8	11,8	10,8	-1,6
	65-74 jaar	12,8	13,0	14,0	14,2	13,2	+1,2
	75+	9,0	11,9	14,1	16,4	18,9	+5,1
Uden	0-14 jaar	15,4	15,1	15,5	16,1	16,2	-0,1
	15-29 jaar	17,4	16,6	15,3	14,5	14,3	-2,1
	30-54 jaar	32,1	31,2	30,7	31,0	31,2	-1,4
	55-64 jaar	13,6	13,9	13,3	12,2	10,8	-0,3
	65-74 jaar	12,2	11,8	12,2	12,5	12,2	0,0
	75+	9,2	11,5	13,0	13,8	15,3	+3,8

Conclusie

Het initiatief heeft betrekking op een functionele wijziging van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe levensloopbestendige woning. Het initiatief heeft een dubbele werking ten eerste kunnen de initiatiefnemers wonen in hun nieuwe levensloopbestendige woning en ten tweede zal de huidige bedrijfswoning vrij komen voor nieuwe bewoners; een van de kinderen van de initiatiefnemers.

De gemeente Maashorst zal de komende jaren te maken krijgen met een vergrijzing waardoor extra behoefte is aan levensloopbestendige c.q. seniorenwoningen in de kern, dichtbij voorzieningen. Het initiatief heeft betrekking op het oprichten van een levensloopbestendige woning in de kern. Het plangebied ligt op korte afstand van het centrum van Schaijk, de voorzieningen zijn dan ook op korte gelegen.

De nieuwe woning past daarmee in de woningbehoefte en sluit nadrukkelijk aan op het beleid van de provincie om meer levensloopbestendige woningen te bouwen in de kernen.

De actuele gegevens uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormen belangrijke onderwerpen voor de Brabantse Agenda Wonen, zie hierna.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is in september 2017 vastgesteld. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten. De belangrijkste punten van de Brabantse Agenda Wonen zijn versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de eerstkomende 10 tot 15 jaar met zo'n 120.000 woningen toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Uit de provinciale prognose blijkt dat de groei van het totaal aantal huishoudens in Brabant voor het overgrote deel wordt bepaald door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Er is dan ook een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt blijft punt van aandacht.

In de Brabantse Agenda Wonen zijn zes principes opgesteld waar de provincie zich de komende jaren op gaat richten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- De provincie Brabant geeft ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- De provincie Brabant legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- De provincie Brabant ontwikkelt vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programming.
- De provincie Brabant versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. De provincie vernieuwt de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Inbreiding krijgt prioriteit

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van inbreidingslocaties. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij (onder andere) inbreidingen.

Conclusie

Het initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het oprichten van een vrijstaande levensloopbestendige woning in de kern van Schaijk. Met het planvoornemen is sprake van bouwen naar reële (eigen) behoefte. De levensloopbestendige woning voorziet in de eigen behoefte van de initiatiefnemer. Daarnaast komt de huidige woning van de initiatiefnemer vrij voor de volgende bewoners, een van de kinderen van de initiatiefnemer. Het initiatief is derhalve niet strijdig met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk beleid

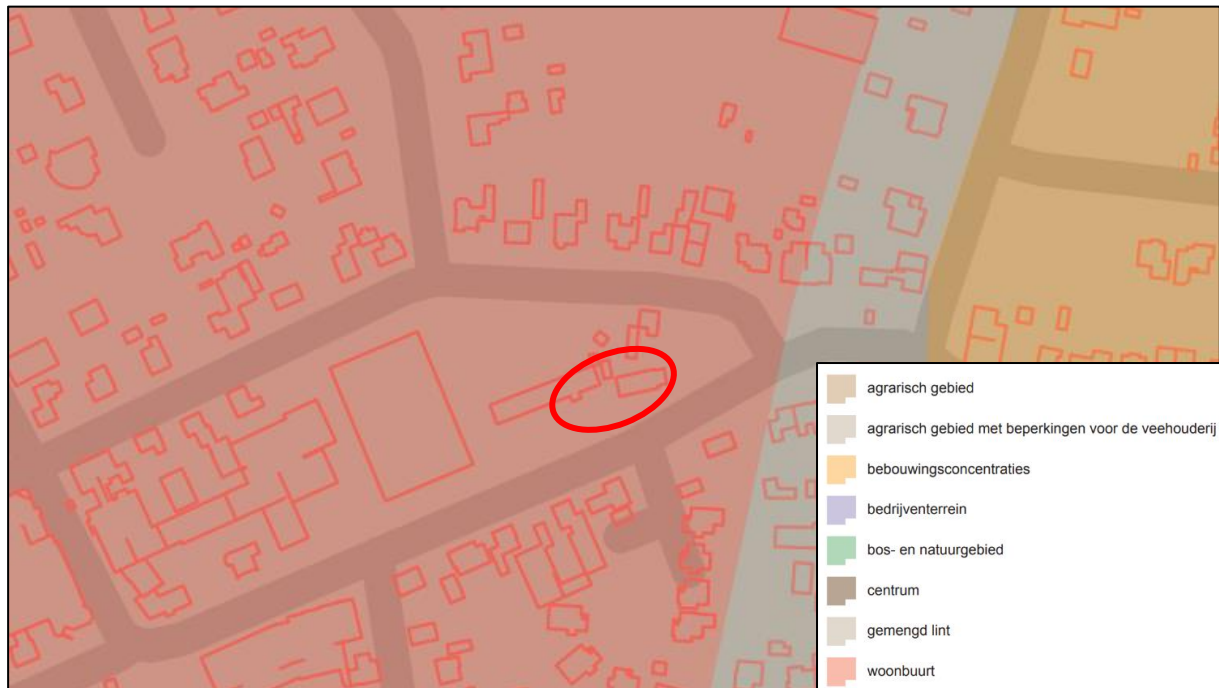
Gemeente Maashorst is op 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de gemeente Landerd en Uden. De gemeente Maashorst is bezig met het samenvoegen van de beleidsdocumenten van beide gemeenten.

Het plangebied is gelegen in Schaijk in de voormalige gemeente Landerd. Aangezien de gemeente Maashorst nog bezig is met het samenvoegen van de beleidsdocumenten wordt gekeken naar het beleid van de gemeente Landerd.

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In het kader van de Wro zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid.

In februari 2014 heeft de gemeente Landerd de structuurvisie gemeente Landerd opgesteld. In 2018 is de structuurvisie opnieuw opgesteld en op 28 februari 2019 is de nieuwe structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De structuurvisie geeft de ontwikkelingen aan die de gemeente de komende jaren voorziet op diverse beleidsterreinen zoals wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart structuurvisie met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangemerkt als 'woonbuurt'. De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. De kwaliteit van wonen gaat niet alleen over de woningen zelf maar ook over de voorzieningen en de inrichting van openbare ruimten.

De gemeente Landerd wil aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De gemeente Landerd schept hiervoor de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk, maar de gemeente legt de verantwoordelijkheid bij de bewoners zelf.

De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;
- 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 meer 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 inzetten op Collectief Particulier Opdrachtegeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Conclusie

Het initiatief geeft aanvulling aan de ambitie van de gemeente Landerd. In de structuurvisie is opgenomen '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 initiatief heeft voor ogen om binnen de kern Schaijk, één levensloopbestendige woning c.q. seniorenwoning op te richten. In casu is sprake van bouwen naar reële (eigen) behoefte. Initiatiefnemer wil graag kleiner wonen in een levensloopbestendige woning. Daarmee komt de huidige woning van de initiatiefnemer vrij wat doorstroming bevordert. Het initiatief levert een gezonde bijdrage aan het gemeentelijke woningaanbod en geeft invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

4.3.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

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

Op 19 februari 2019 stelde de gemeenteraad van Landerd de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vast. Deze woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen.

Het coalitieprogramma 2018-2022 "Krachtige kernen in de Maashorst" geeft een vertrekpunt aan voor de woonvisie. De essentie uit dit programma voor wonen, zijn tevens de drie leidende principes voor deze woonvisie:

- Alle inwoners, jong en oud, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal.
- Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.
- Zeeland, Reek en Schaijk behouden hun eigen kracht als kern en identiteit, we blijven investeren in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

Een trend die de gemeente Landerd ziet is dat doorstromers (vaak stellen of gezinnen met jonge kinderen) die al een koopwoning bezitten kunnen goed hun woonvoorkeur realiseren: meestal op enig moment een ruimere woning. De transactieprijs die doorstromers gemiddeld betalen is flink gestegen. Zij kunnen de prijsstijging met andere woorden goed opbrengen. Voor hen is er ook qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. Hierop hoeft in woonbeleid niet te worden bijgestuurd. Echter, voor starters en senioren ligt dat anders. Starters kunnen hun woonvoorkeur zeer moeilijk realiseren omdat de gewenste woningen niet beschikbaar of niet betaalbaar zijn.

In de Woonvisie 2019 geeft de gemeente aan niet kwantitatief te willen toetsen omdat dat niet nodig is. Dit maakt een kwalitatieve toets des te belangrijker, waarbij men wil sturen op de behoefte, voorkeurslocaties en prestatieafspraken.

Vergrijzing

De gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen en moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie te verbeteren. Naast het woonvraagstuk vraagt de vergrijzing ook aandacht voor het thema eenzaamheid. Er wordt een generatie ouder die niet graag een ander 'tot last is'. De ondersteuning door bijvoorbeeld familie en burens en deze mantelzorg verbinden aan professionele ondersteuning is essentieel.

De gemeente heeft als leidend principe aangenomen dat:

*Alle inwoners, **waaronder ouderen**, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.*

Vitale senioren: comfortabel en levensloopbestendig wonen

Er is in gemeente Landerd een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, duurzaam is en gelijkvloers ('nultreden') is. Dat is voor veel senioren een woonwens. Ook zijn er weinig levensloopbestendige woonvormen voor groepen of voor paren. Ook voor de reeds geplande nieuwbouw geldt: het accent ligt nog te veel op bouwen voor gezinnen (halfvrijstaande eengezinswoningen) en te veel op traditionele producten.

Makelaars zien senioren weer in beweging komen op de koopmarkt en hun grotere eengezinswoning verkopen om door te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, zoals een patiowoning of hofjeswoning, als deze beschikbaar is.

De belangrijkste opgaven rondom wonen voor vitale ouderen zijn:

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

Gemeente Landerd wil dan ook meer woningen realiseren voor vitale senioren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Senioren zijn voornamelijk op zoek naar grondgebonden woningen met een kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning met wonen, slapen en sanitair op begane grond. En daarnaast een ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment (koop tot € 300.000, -).

Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/dorpscentra. Gemeente Landerd zal dan ook openstaan voor innovatieve projectvoorstellen van initiatiefnemers/ondernemers en hier ruimte voor bieden in het nieuwe afwegingskader.

Kwetsbare senioren: wonen en zorg

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat deze groep (merendeels 75plussers) in toenemende mate een vraag heeft naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Bovendien leidt het scheiden van wonen en zorg tot een groeiende behoefte aan verzorgd wonen (een nultredenwoning met mogelijkheid tot ontmoeting en zorg op afroep). Zoals ook hierboven is genoemd, is eenzaamheid vooral onder kwetsbare, minder mobiele senioren met een klein sociaal netwerk een belangrijk aandachtspunt. Een zeer positieve ontwikkeling is dat in de drie kernen Reek, Zeeland en Schaijk per kern een Zorgcoöperatie actief is met actieve inwoners uit de kernen. Dit getuigt van veel kracht, 'Noaberschap' en betrokkenheid om samen te zorgen voor medebewoners die (enige) zorg en aandacht behoeven.

De belangrijkste opgaven rondom wonen voor kwetsbare ouderen zijn:

- Realiseren van gelijkvloerse woonzorgwoningen (huur en koop) en dit woningtype opnemen in nieuwbouwplannen op locaties in de nabijheid van zorg (diversiteit in zorgconcepten neemt toe).
- Realiseren van een toegankelijke woonomgeving waar gelegenheid voor onderlinge ontmoeting wordt geboden (voorzieningen, activiteiten voor verbinding en het terugdringen van eenzaamheid).
- Doorgaan met het bouwen van nieuwe structuren en verbindingen tussen samenleving en professionals in zorg en welzijn.

Gemeente Landerd wil meer woningen voor kwetsbare senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: woon-zorgvormen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, zoals vitale senioren (voorbeelden zie hierboven) dan wel andere doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden.

Conclusie

Met het initiatief wordt één levensloopbestendige c.q. seniorenwoning opgericht. De woning is beoogd om te voorzien in de eigen behoefte van de initiatiefnemer, die graag kleiner en levensloopbestendig wil wonen. Door de realisatie van de nieuwe woning komt de gezinswoning van de initiatiefnemer vrij voor de volgende bewoners. Het initiatief stimuleert dan ook de doorstroming.

Tot aan 2030 is de opgave om de woningvoorraad van de gemeente Maashorst te laten groeien met ca. 2.475 woningen (actualisatie september 2020 provinciale prognose). In 2020 en 2021 zijn er 391 woningen in aanbouw genomen. De plancapaciteit per 1 januari 2022 voor Maashorst is 3144 woningen waarvan ongeveer 30% harde plancapaciteit. Voor Schaijk zijn dit 430 woningen waarvan 23% harde plancapaciteit.

Het oprichten van de levensloopbestendige woning binnen het plangebied past perfect binnen de woonvisie van de gemeente Landerd. Ook de gemeente Landerd krijgt te maken met een vergrijzing, die de komende jaren zal toenemen. Een van de opgaves die de gemeente heeft opgesteld is het realiseren van middelgrote en kleine woningen en het realiseren van gelijkvloerse woonzorgwoningen die geschikt zijn voor senioren bij voorkeur grondgeboden en nabij voorzieningen. Het planvoornemen draagt dan ook bij aan het vitaliseren en toekomstbestendig maken van de kern Schaijk. Gezien de ruimte die de gemeente biedt voor initiatieven en de behoefte aan levensloopbestendige c.q. seniorenwoningen in de kern Schaijk is het initiatief passend binnen de woonvisie.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met het oprichten van de nieuwe woning dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria

een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van één nieuwe woning. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Bedrijf
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D I I.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie, in dit geval voor een woonfunctie.

Ter plaatse is derhalve een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd (zie bijlage I).

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. In verband met het decennia lange intensieve gebruik van de onderzoekslocatie is de bodem verdacht voor bodemverontreinigingen met metalen, minerale olie, PAK en PCB. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 waarbij de onderzoeksstrategie voor een verdachte heterogene niet-lijnvormige locatie (VED-HE-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters boven de achtergrondwaarden aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

² HMB Groep, verkennend bodemonderzoek Hoekstraat 2 Schaijk, 2 maart 2022, kenmerk: 21275702A

5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De bedrijfsfunctie aan de Hoekstaat en Burgemeester de Grootstraat is de afgelopen jaren naar de achtergrond getreden en heeft plaats gemaakt voor een woonfunctie. In de omgeving heerst daardoor de woonfunctie.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de nieuwe woning en de om te zetten woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de directe omgeving (250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 1).

Tabel 3. Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Producent van proces- en transportbanden ³	Burgemeester de Grootstraat 9	-	30 meter		0 meter
Constructiewerkplaats	Burgemeester de Grootstraat 11-13	251, 331	▪ Geur	30 meter	100 meter
			▪ Stof	30 meter	
			▪ Geluid	100 meter	
			▪ Gevaar	30 meter	

³ In het vigerende bestemmingsplan bestemd als een bedrijf van categorie 1 en 2, deze milieucategorie is aangehouden

<i>Bedrijf van categorie 1 en 2</i>	- Hoekstraat 4				- 105 meter
	- Hoekstraat 4a				- 125 meter
	- Hoekstraat 4b				- 145 meter
	- Burgemeester de Grootstraat 15	-	30 meter		- 140 meter
	- Burgemeester de Grootstraat 17				- 160 meter
	- Willevenstraat 18				- 250 meter
<i>Transportbedrijf</i>	- Schutsboomstraat 69	7712,	▪ Geur	10 meter	- 140 meter
	- Rijksweg 34a	7739	▪ Stof	0 meter	- 240 meter
			▪ Geluid	50 meter	
			▪ Gevaar	10 meter	
<i>Brandweerkazerne</i>	Schutsboomstraat 94	941, 942	▪ Geur	0 meter	150 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	10 meter	
			▪ Gevaar	0 meter	
<i>Sportcentrum</i>	Molenaarstraat 61	9313, 9604	▪ Geur	10 meter	180 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	30 meter	
			▪ Gevaar	0 meter	
<i>Restaurant en discotheek</i>	Schutsboomstraat 71-73	563	▪ Geur	0 meter	200 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	30 meter	
			▪ Gevaar	10 meter	
<i>Detailhandel in keukens en/of sanitair</i>	Willevensstraat 20-26 / Hoekstraat 8	47	▪ Geur	0 meter	220 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	10 meter	
			▪ Gevaar	0 meter	
<i>Tankstation</i>	Udensedreef 2	473	▪ Geur	30 meter	220 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	30 meter	
			▪ Gevaar	50 meter	
<i>Restaurant</i>	Rijksweg 36	561	▪ Geur	10 meter	240 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	10 meter	
			▪ Gevaar	10 meter	

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er zijn is één hindercontour die het plangebied overlapt namelijk die van het bedrijf aan de Burgemeester de Grootstraat 9. Dit bedrijf grenst namelijk tegen het plangebied aan waardoor de onderlinge afstand 0 meter bedraagt.

Aangezien niet aan de richtafstand voor dit bedrijf wordt voldaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.4 geluid). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor piekgeluiden hoger ligt dan de grenswaarden uit 'stap 2' van de VNG-brochure. Er wordt wel voldaan aan de eisen uit 'stap 3' en de eisen uit het Activiteitenbesluit. De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Gesteld kan worden dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is.

5.1.4 Geluid

Industrielawaai

In het westen grenst het plangebied aan een bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor bedrijven van milieucategorie 2 dient een richtafstand van 30 meter (in rustig woongebied) aangehouden te worden. In de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is in paragraaf 4.2 (en bijlage B5.3) een stappenplan opgenomen voor het realiseren van een woonfunctie nabij een bedrijf.

Indien niet aan de richtafstand wordt voldaan (stap 1), dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de gevel van de woning voldoet aan de geluidwaarden zoals opgenomen in bijlage B5.3 van de VNG-brochure. Deze geluidwaarden bedragen in een rustige woonwijk in eerste instantie 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking (stap 2).

Bij overschrijding van deze waarden is planologische inpassing in 'rustig woongebied' nog steeds mogelijk bij een geluidbelasting tot 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking. De raad dient dan te motiveren waarom deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht (stap 3). Indien ook laatstgenoemde waarden worden overschreden is planologische inpassing doorgaans niet mogelijk. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren (stap 4).

Omdat niet aan de richtafstand wordt voldaan is aanvullend onderzoek⁴ (bijlage 2) uitgevoerd naar de daadwerkelijk te verwachten geluidbelasting vanwege deze inrichting op de nieuwe woning en de bestaande woning.

Op de bedrijfskavel is Ammeraal Beltech Manufacturing gevestigd. Dit betreft een producent van proces- en transportbanden. De locatie is bebouwd met twee bedrijfsgebouwen te weten een grote hal (hal 1) en een kleinere hal (hal 2). In hal 1 vindt productie plaats. Hier wordt normaliter gewerkt tussen 06.00 en 20.00 uur. In de hal 2 vinden momenteel geen luidruchtige activiteiten plaats (enkel opslag), maar mogelijk dat hier in de toekomst wel weer werkzaamheden worden hervat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor piekgeluiden hoger ligt dan de grenswaarden uit 'stap 2' van de VNG-brochure. Er wordt wel voldaan aan de eisen uit 'stap 3' en de eisen uit het Activiteitenbesluit. De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Op het akoestisch onderzoek zijn enkele opmerkingen geplaatst. Deze opmerkingen zijn vervolgens verwerkt in een aanvulling op het akoestisch onderzoek⁵ (bijlage 3). Uit de aanvullingen blijkt dat de geluidbelasting voor piekgeluiden hoger ligt dan de grenswaarden uit 'stap 2' van de VNG-brochure. Er wordt wel voldaan aan de eisen uit 'stap 3' en de eisen uit het Activiteitenbesluit.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de leefomgeving. In onderhavige situatie zijn alle relevante geluidbronnen in het onderzoek meegenomen, inclusief eventuele uitsluitingen uit het milieuspoor. Indien voldaan wordt aan deze grenswaarden kan gesteld worden dat een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Omdat alleen voor Industrielawaai een relevante geluidbijdrage wordt berekend is cumulatie van geluid niet aan de orde.

4 HMB Groep, Akoestisch onderzoek Hoekstraat 2 Schaijk, 23 november 2021, kenmerk: 21275701N

5 HMG Groep, Akoestisch onderzoek, Hoekstraat 2 Schaijk, 10 oktober 2022, kenmerk: B01_21275701N

Gesteld kan worden dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is.

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd. Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Rijksweg N324 en de Schutsboomstraat. In dat kader is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om de exacte gevolgen van wegverkeerslawaaï te bepalen. Voor het plangebied is dan ook een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De totale geluidbelasting (incl. 30 km-wegen) voldoet zelfs zonder correctie overal ruimschoots aan de maximale ontheffingswaarde. Daarmee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde en kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd als gevolg van wegverkeerslawaaï.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

⁶ HMB Groep, Akoestisch onderzoek Hoekstraat 2 Schaijk, 23 november 2021, kenmerk: 21275701N

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Het voorliggend initiatief voorziet in fors minder woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
<i>Stikstofdioxide (NO_2)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
<i>Fijn stof (PM_{10})</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
<i>Fijn stof ($PM_{2,5}$)</i>	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $9,0 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,9 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,2 \mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als bedrijfswoning- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woning en de om te zetten woning betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. De gemeente Maashorst beschikt over een eigen geurverordening, de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landerd, partiële wijziging 2021', als in werking getreden d.d. 8 februari 2021. Deze geurverordening is gebaseerd op de gemeentelijke 'Geurgebiedsvisie 2014'. Het doel van de gemeentelijke geurverordening is om geurhinder ten gevolge van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening bij veehouderijen. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per deelgebied een eigen geurnormering. Dit is weergegeven op een normenkaart, als toebehorende aan de geurverordening, de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd'.

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de normenkaart ligt de locatie in de bebouwde kom van Schaijk. Hier geldt een geurnorm van $2 OU/m^3$ (voorgrondbelasting).

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering worden beperkt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Binnen een straal van 1 kilometer rond het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Een schapenhouderij aan de Rijksweg 17, afstand tot het plangebied 600 meter;
- Een gemengde veehouderij aan het Munpad 2, afstand tot het plangebied 790 meter;

- Een melkveehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 64, afstand tot het plangebied 790 meter;
- Een melkveehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 49, afstand tot het plangebied 890 meter;
- Een vleesveehouderij aan de Pastoor van Winkelstraat 59a, afstand tot het plangebied 960 meter;
- Een vleesveehouderij (vrouwelijk jongvee en fokstieren) aan de Schansweg 1, afstand tot het plangebied 970 meter.

Een melkrundveehouderij betreft een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden. Daarnaast worden bij de vleesveehouderij ook dieren zonder geuremissiefactoren gehouden. De minimaal aan te houden onderlinge afstand bedraagt derhalve 50 meter. De afstand van de rand van het bouwvlak van deze veehouderijen tot de nieuwe en bestaande woning bedraagt meer dan 50 meter. Aan de minimale afstand wordt derhalve voldaan. Dit betekent dat in de nieuwe woning en in de bestaande woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft voorgrondbelasting. Tevens wordt de bedrijfsvoering van deze veehouderijen niet aangetast omdat andere, bestaande woningen reeds dichterbij zijn gelegen.

Op de locaties Rijksweg 17, Munpad 2 en Pastoor van Winkelstraat 59a worden wel dieren gehouden met geuremissiefactoren. Het effect van de vergunde geuremissie van deze veehouderijen op het plangebied is door middel van het programma V-stacks Vergunning berekend (worst-case benadering waarbij de vergunde geuremissie op de meest nabij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak wordt geëmitteerd), zie bijlage 4.

In tabel 3 is de voorgrondbelasting, afkomstig van deze bedrijven, op de hoekpunten van het plangebied weergegeven.

Tabel 4. Voorgrondbelasting op deel van het plangebied

Hoek	X-coördinaat	Y-coördinaat	Rijksweg 17	Munpad 2	Pastoor van Winkelstraat 59a
1	171 866	416 753	0,0	0,3	0,2
2	171 877	416 725	0,0	0,3	0,2
3	171 920	416 744	0,0	0,2	0,2
4	171 919	416 760	0,0	0,2	0,2
5	171 877	416 762	0,0	0,3	0,2
6	171 887	416 748	0,0	0,3	0,2

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 0,3 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 2,0 OU/m³. Aan de gestelde normen wordt ruimschoots voldaan. Gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Naast de voorgrondbelasting dient er in het kader van een goed woon- en leefklimaat tevens gekeken te worden naar de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Op basis van de achtergrondbelastingkaart van de ODZOB blijkt dat ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 11. Uitsnede achtergrondbelastingkaart van de ODZOB (uitsnede datum 13 september 2022)

Conclusie

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en het oprichting van de levensloopbestendige woning is wat dat betreft mogelijk. Daarnaast hebben de woningen geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen.

5.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een verplichting op de regionale brandweer in gelegenheid te stellen om advies uit te brengen. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of de toename minder is 2. dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Beleidsvisie externe veiligheid Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;

5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in van afbeelding 11 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 12. Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

De twee nabijgelegen risicovolle bedrijven betreffen:

- Gashandel Van Schaijk, Burgemeester de Grootstraat 22;
- Auto Maas Tankstation B.V., Udensedreef 2a.

Ongeveer 220 meter ten zuiden van het plangebied, aan de Udensedreef 2, is een LGP-tankstation gelegen. Op deze locatie zijn een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie aanwezig. Het plaatsgebonden risicocontour bedraagt 35 meter voor het vulpunt, 25 meter voor het reservoir en 15 meter voor de afleverinstallatie. Het invloedsgebied inzake het groepsrisico bedraagt 150 meter voor het vulpunt en de reservoir.

De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot aan het plangebied. Tevens valt het plangebied ook buiten het invloedsgebied verantwoording groepsrisico. Derhalve vormt de risicovolle inrichting geen belemmering voor onderhavig initiatief.

In het noordoosten van het plangebied, aan de Burgemeester de Grootstraat 22, was voorheen een gashandel gelegen waar gasflessen worden opgeslagen en waar een gasvulpunt aanwezig is. Deze risicovolle inrichting is in 2019 geamoveerd. Op deze locatie vinden dan ook geen risicovolle activiteiten meer plaats. Hiermee is deze risicobron komen te vervallen.

Daarnaast zijn op verdere afstand de Rijksweg N324 en de A50 gelegen. De Rijksweg N324 ligt op een afstand van circa 200 meter afstand en de A50 op een afstand van circa 3,5 kilometer. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N324 heeft een invloedsgebied van 355 meter en de A50 heeft een invloedsgebied van >4.000 meter. Het plangebied is dan ook gelegen binnen het invloedsgebied van beide wegen.

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording en toegevoegd als bijlage 5.

Scenario(s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast bevinden zich blijkens de kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Soortenbescherming

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de wijziging van de bestaande woning naar burgerwoning, de sloop van het bijgebouw en de bouw van de nieuwe woning hierop te onderzoeken is een quickscan flora- en fauna⁷ uitgevoerd (zie bijlage 6).

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

In de te slopen bebouwing zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. De te slopen bebouwing is ongeschikt. Met de geplande sloopwerkzaamheden is een overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming uit te sluiten. Een nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten vogels is niet noodzakelijk. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn niet aanwezig.

Overige vogelrichtlijnsoorten

Het plangebied vormt matig geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Met de sloop van de bebouwing en het eventueel verwijderen van groen zullen nest- en foerageergelegenheid voor algemene vogelrichtlijnsoorten mogelijk afnemen. De tuin ten oosten in het plangebied heeft verschillende nestkastjes en blijft in de huidige vorm behouden en bieden verschillende nest en foerageergelegenheid.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied

Vaste vliegroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. In de huidige situatie vormt het plangebied geschikt foerageergebied. Met de beoogde sloop en de oprichting van de woning verdwijnen enkele groenelementen. De geschikte groene tuin ten oosten blijft gehandhaafd in de huidige situatie waardoor jachtmogelijkheden behouden blijven. Ook zijn in de directe omgeving voldoende foerageergebieden ter beschikking, zoals het Moesbos ten noorden van het plangebied. In het nieuwe plan wordt aanbevolen om lichtbelasting op de directe omgeving te beperken. Voor aanbevelingen zie paragraaf 10 blz. 26.

Vleermuizen: verblijfplaatsen in gebouwen

De te slopen bebouwing biedt geen potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. Met de sloop van de bebouwing is geen overtreding van art. 3.5 lid 1,4 en lid 2 Wnb aan de orde. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet aan te bevelen. Vleermuizen: verblijfplaatsen in bomen Door het ontbreken van potentiële vleermuisbomen is de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen voor vleermuizen uitgesloten.

⁷ EQO, QuickScan Flora en Fauna, Hoekstraat 2 te Schaijk, 28 januari 2022

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Een voorkomen uit deze categorie die mogelijk gebruik maken van het plangebied zoals gewone pad, bruine kikker, egel en enkele algemene spits- en woelmuizen is niet uit te sluiten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

5.3.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft de Rijntakken, gelegen op een afstand van 16,3 kilometer van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van bijna 16 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

In het kader van dit initiatief is gekeken naar de Handreiking woningbouw en AERIUS die is opgesteld door de Rijksoverheid. Met behulp van de handreiking kan een beeld worden gegeven van de totale stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In de handreiking wordt voor 50 woningen op een afstand van minimaal 10 km van een Natura2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase en 0,00 mol/ha/jaar in de aanlegfase. Omdat er in dit geval slechts één woning wordt gerealiseerd, op een afstand van meer dan 10 km van de Natura2000-gebieden kan worden aangenomen dat negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase zijn uit te sluiten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn wordt een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken. In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

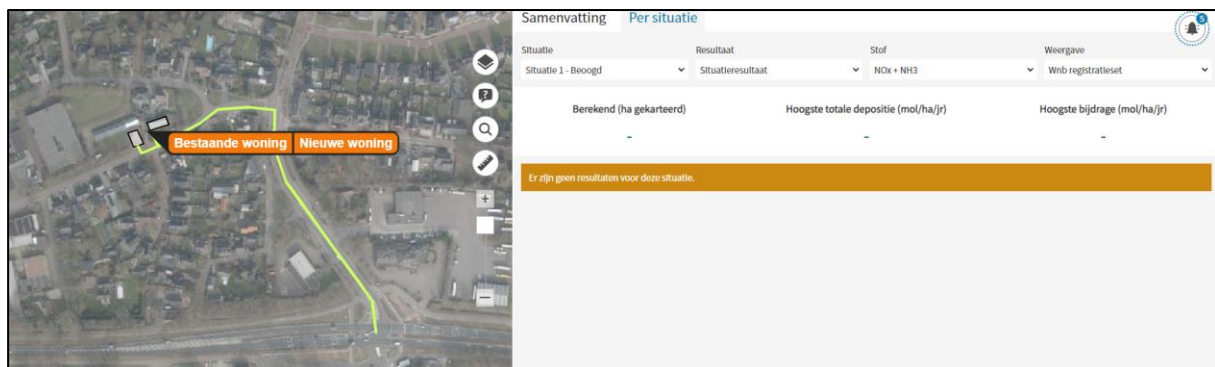
De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om de stikstofdepositie tijdens de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfase) te bepalen.

In het kader van de realisatie van de woning hoeft de emissie van stikstof dan ook niet berekend te worden. Het exacte effect van het gebruik van de bestaande en nieuwe woningen dient wel berekend te worden. Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot vanuit de nieuwe woning uitsluitend plaats door verkeer van en naar de woningen. Het gebruiken van de bestaande woning leidt tot een emissie NO_x van 3,0 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand
- Gebiedstype: schil centrum in niet stedelijk gebied

Op basis van de kencijfers genereert één dergelijke woning per etmaal minimaal 7,7 en maximaal 8,5 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 17 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,5 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 0,4 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.



Afbeelding 13. Uitsnede berekening gebruiksfase AERIUS Calculator

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 3,4 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (zie bijlage 7). Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Op circa 280 meter ten zuiden, 680 meter ten westen en 825 meter ten zuidoosten van het plangebied liggen de dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het betreffen bosgebieden met natuurbeheertype N16.03 'Droog bos met productie'.

Door de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom en op ruime afstand tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied zal geen sprake zijn van aantasting van wezenlijke waarden of kenmerken het NNB-gebied.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.4.1 Beleidskader

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Waterbeheerplan 2022-2027

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

I. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water;

In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Brabant Keur

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

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

1. In de keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie.
2. In de keur zijn ontwikkelingen met een afkoppeling van maximaal 10.000 m² aan verhard oppervlak vrijgesteld van compensatie.
3. In de keur zijn ontwikkelingen die leiden tot een toename van verhard oppervlak die bestaan uit een groen dak vrijgesteld van compensatie.
4. In de keur is voor een ontwikkeling groter dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² opgenomen dat compenserende maatregelen getroffen moeten worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).
5. Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan:

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

7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

Gemeente Maashorst

De gemeente Maashorst heeft nog geen eigen waterbeleid. Hierom wordt ingegaan op het beleid van de gemeente Landerd. Het beleid van de gemeente Landerd voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Landerd te kunnen bereiken. De gemeente Landerd heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is: "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord". Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt. Voor het plangebied zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later", het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid

De bodem op de locatie bestaat uit holtpodzolgronden welke bestaan uit grof zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is dieper dan 70 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas is in de omgeving van het plangebied een primaire watergang gelegen en enkele secundaire watergangen. De primaire watergang ligt 470 meter ten oosten van het plangebied. De dichtstbijzijnde secundaire watergang ligt op 460 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het oprichten van de nieuwe woning heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de watergangen, de afstand van het plangebied tot de watergangen is daarvoor te groot.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Waterschapsbelangen

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

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Hemelwater

Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

Het waterschap stelt geen verdere eisen voor de verwerking van het hemelwater bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m², hiervoor geldt dan het gemeentelijk beleid. De gemeente Maashorst conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap maar stelt dat een ontwikkeling te allen tijde hydrologisch neutraal dient plaats te vinden (HNO).

Met onderhavig initiatief wordt enerzijds een bestaande woning omgezet naar burgerwoning en anderzijds wordt een bestaand bijgebouw gesloopt zodat ter plaatse een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Aangezien bij de bestaande woning slechts sprake is van een functionele wijziging en het initiatief betrekking heeft op bestaande bebouwing is dit gedeelte van het plangebied uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

Bij de nieuwe woning zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. De benodigde bergingscapaciteit is berekend uitgaande van een bui van 60 mm (eis waterschap Aa en Maas). Onderhavig plan resulteert in een verhard oppervlak van circa 96 m² (hoofdvolume woning 96 m² + bijgebouw 50 m² + verhard oppervlakte 10 m² – te slopen bijgebouw 60 m²). Voor onderhavig plan betekent dat een watervolume van $96 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m}^1 = 5,8 \text{ m}^3$ geborgen/geïnfiltreerd dient te worden.

Het hemelwater wordt conform het beleid afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het is nog niet exact bekend hoe deze afkoppeling exact plaatsvindt. Dit kan door middel van een open dan wel een gesloten infiltratievoorziening worden gerealiseerd in de vorm van een vijver, verlaging in het erf (wadi) of bijvoorbeeld door een grindkoffer of -krat.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te tonen dat er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Voor beide initiatieven is op voorhand een watertoets uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 8 voor de bestaande woning en bijlage 9 voor de nieuwe woning.

Afvalwater

De bestaande woning is reeds aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor de nieuwe woning een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van slechts één nieuwe woning zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk aan het bestaande riool.

Waterkwaliteit

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

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Maashorst beschikt nog niet over een eigen archeologisch beleid. Hierom is gekeken naar het beleid van de gemeente Landerd. Samen met de gemeenten Sint Anthonis, Mill, Sint Hubert en Grave heeft de gemeente Landerd haar archeologiebeleid verankerd in het rapport “Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert, Grave en Landerd”.

Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (oranje). De hoge archeologische verwachtingswaarde kent een onderzoeksplicht wanneer de bodem voor een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,5 m verstoord wordt. In het vigerende bestemmingsplan is dan ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ aan de locatie toegekend.

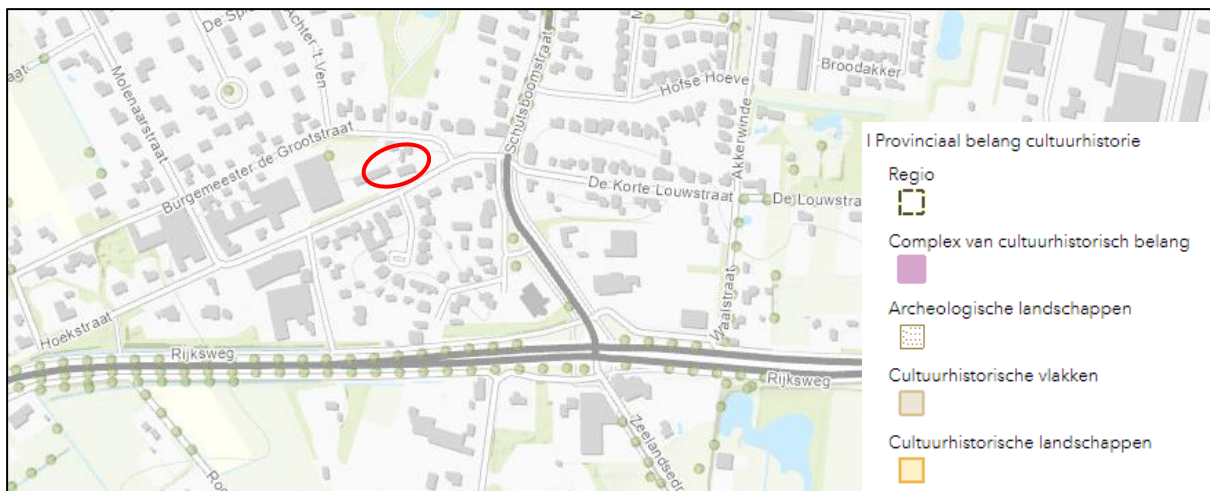


Afbeelding 15. Uitsnede Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd met het plangebied rood omrand

De archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd. Als de gestelde ondergrenzen worden overschreden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.5.2 Cultuurhistorie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Brabant is te zien waar belangrijk Brabants erfgoed ligt. Dit erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit van de provincie. De CHW is in 2010 opgesteld en in 2016 herzien.



Abbeelding 16. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied rood omrand

Conform de CHW liggen er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Met het initiatief kan derhalve gesteld worden dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie.

Voor de nieuwe woning wordt een ontsluiting gemaakt aan de Hoekstraat. Vanuit de Hoekstraat kan, middels de Schutsboomstraat, de N324 worden bereikt. Het plangebied is dan ook goed ontsloten. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gekeken wordt naar een vrijstaande koopwoning in de rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied. De nieuwe woning zal 7,8 – 8,6 motorvoertuigen per etmaal genereren. Gezien het profiel van de Hoekstraat en de omliggende wegen zullen deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts één nieuwe woning goed kunnen verwerken.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Landerd. De gemeente Maashorst heeft nog geen eigen parkeerbeleid hierom is gekeken naar het parkeerbeleid van de gemeente Landerd. Gemeente Landerd heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', d.d. 27 juni 2019.

Voor eengezinswoningen (dure sector) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit wil zeggen dat bij de bestaande en nieuwe woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij de bestaande woning zijn reeds twee parkeerplaatsen aanwezig. Voor de nieuwe woning worden twee parkeerplaatsen aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd (zie afbeelding 17).



Afbeelding 17. Inrichting perceel met parkeerplaatsen.

5.7 Volksgezondheid

5.7.1 Veehouderijen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen. In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij die te berekenen is, is gelegen aan de Willibrordusweg 9. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM10: 67 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 21 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 1,5 kilometer.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij (leghennen) is gelegen aan de Busstraat 1. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM10: 3.616 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 187 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 1,4 kilometer.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van pluimvee- en varkenshouderijen.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van één vrijstaande levensloopbestendige woning. Het initiatief leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorground of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar bovenstaande combinaties worden gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen aan de Haagstraat 19, op een afstand van 2,2 kilometer. Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van een verhoogde incidentie op longontstekingen; ter plaatse kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ten aanzien van geitenhouderijen in de omgeving.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen (overige) veehouderijen gelegen. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.2 Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en de te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

De afstand tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden bedraagt ruim meer dan 50 meter zodat redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toelichting
- Planregels
- Verbeelding

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maashorst is qua systematiek aangesloten bij het meest recente bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schaijk; “Kom Schaijk”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd als ‘Wonen – Vrijstaand’ en als ‘Tuin. Binnen de woonbestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Het westelijke bouwvlak mag uitsluitend worden bebouwd met een levensloopbestendige woning waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter. Het oostelijke bouwvlak is reeds bebouwd met een bestaande woning met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Aan het plangebied is daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ toegekend.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de VVro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Schaijk; bestemmingsplan “Kom Schaijk”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bouw van de bouw van een woning mogelijk.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELGS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEELGS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en daarmee het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van de nieuwe woning geschiedt voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Maashorst en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin verhaal van de ambtelijke kosten wordt meegenomen. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Maashorst komt maar voor rekening van initiatiefneemster.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Op 15 april 2022 is het initiatief voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van één nieuwe woning aan de Hoekstraat 2 besproken met de directe omwonenden. Het initiatief is besproken aan de hand van een brief (zie bijlage 10). Het initiatief is aan de hand van de brief door de initiatiefnemer toegelicht aan de omwonenden. Na het gesprek is de brief afgegeven aan de omwonenden om te laten ondertekenen dat het gesprek is gevoerd.

De omgevingsdialoog is gevoerd met de bewoners van de Burgemeester de Grootstraat 1, 1a en 3 en de bewoners van de Hoekstraat 1b, 1c, 3 en 5. De plannen zijn in een eerder stadium al besproken met het bedrijf dat is gevestigd aan de Burgemeester de Grootstraat 9.

De omwonenden gaven aan dat het initiatief duidelijk was en hadden verder geen vragen over het planvoornemen. Daarnaast hebben alle omwonenden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Ter uitvoering daarvan zijn provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd:

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoekstraat 2' te Schaijk aangeleverd bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevings-verordening Noord-Brabant (IOV).

Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Waterschap Aa en Maas

Naar verwachting zal het verhard oppervlak niet toenemen met meer dan 500 m², daarnaast raakt de ontwikkeling geen verdere bijzondere waterbelangen. Vandaar dat het waterschap, op basis van het huidige beleid, geen inhoudelijke opmerkingen zal hebben.

Wel wil het waterschap enkele tekstuele opmerkingen maken. In paragraaf 5.4.1 wordt verwezen naar het waterbeheerplan voor de periode 2016 – 2021. Inmiddels is het nieuwe waterbeheerplan vastgesteld, vandaar het verzoek om de verwijzing aan te passen. Hierbij kan indien gewenst gebruik gemaakt worden van het tekstvoorbeeld in de bijlage. Daarnaast wordt er in dezelfde paragraaf verwezen naar ons beleid m.b.t. afstromend hemelwater. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. Meer informatie is te vinden op Keur - Waterschap Aa en Maas. Graag zie ik ook deze beleidswijziging terug in de waterparagraaf.

Op basis hiervan is paragraaf 5.4 aangepast.

Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant Noord is in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Hoekstraat 2, Schaijk'. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de rijksweg A50, de N324 en het LPG-tankstation Lukoil dient conform art 7 BEVT en art 10 BEVI het groepsrisico te worden verantwoord.

In het advies voor de omgevingsdienst wordt de verantwoording gegeven voor het scenario toxische wolk. De veiligheidsregio onderschrijft deze beoordeling en gaat om deze reden in dit advies niet nader in op het scenario toxische wolk.

Zienswijzen

PM

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;

- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.