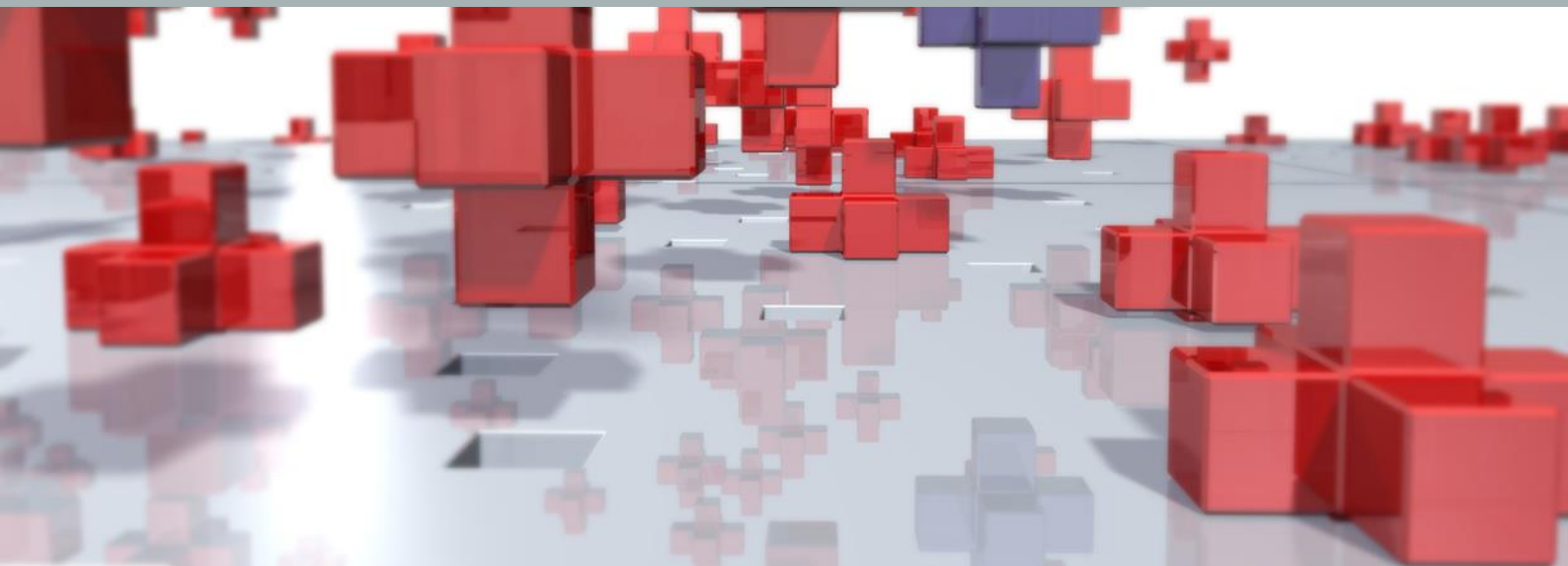


Bestemmingsplan Partiële herziening
Vaandriglaan 3a te Zeeland

Gemeente Maashorst

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Partiële herziening
Vaandriglaan 3a te Zeeland
Gemeente Maashorst
Vastgesteld**

Rapportnummer: P04611

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1991.BPVaandriglaan3a-VA01

Datum: juni 2023

Opdrachtgever: Gemeente Maashorst

Projectteam BRO: MvDn, T Au

Concept: 24 augustus 2021

Ontwerp: 25 januari 2023

Vaststelling: 8 juni 2023

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

Pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijks en provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
3.2.1 Structuurvisie Landerd	9
3.2.2 Woonvisie gemeente Landerd	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1 Verkeer en parkeren	12
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Kabels en leidingen	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Ecologie	16
4.8 Bodem	18
4.9 Water	18
4.10 Archeologie	20
4.11 Cultuurhistorie	20
4.12 Geur agrarisch	21
4.13 Gezondheid	22
4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	22
4.13.2 Spuitzones gewasbescherming	23
4.13.3 Hoogspanningslijnen	23
4.15 Duurzaamheid	23
4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24

5. JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Plansystematiek	25
5.3 Bestemmingen	27
 6. UITVOERBAARHEID	 28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1 Omgevingsdialoog	28
6.2.2 Vooroverleg	29

1. INLEIDING

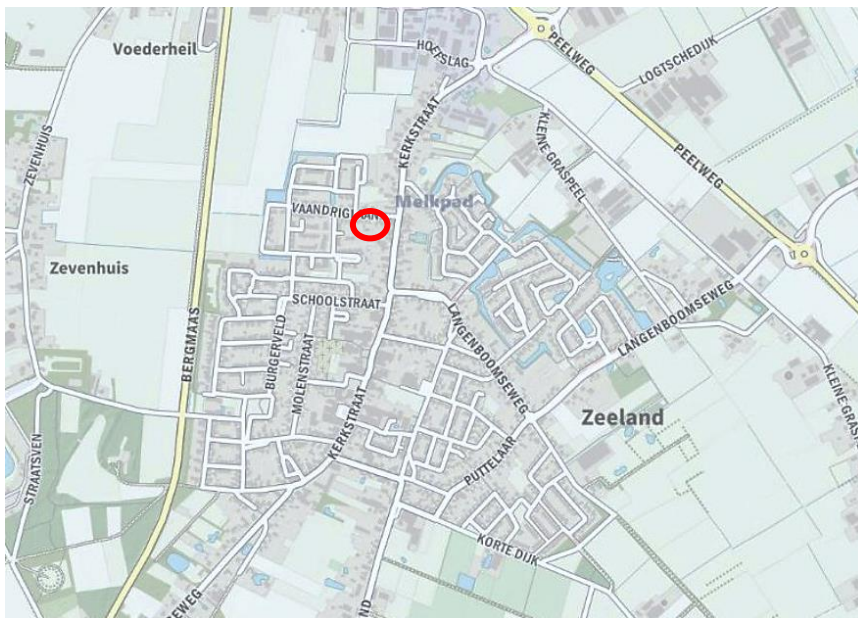
1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2010 is het bestemmingsplan “Repelakker” in Zeeland vastgesteld door de voormalige gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot realisatie van een nieuwe woonwijk in het noordwesten van de kern Zeeland. Inmiddels is deze wijk gerealiseerd. Hierbij gaat het om zowel rij-, patio-, twee-aaneen- en vrijstaande woningen.

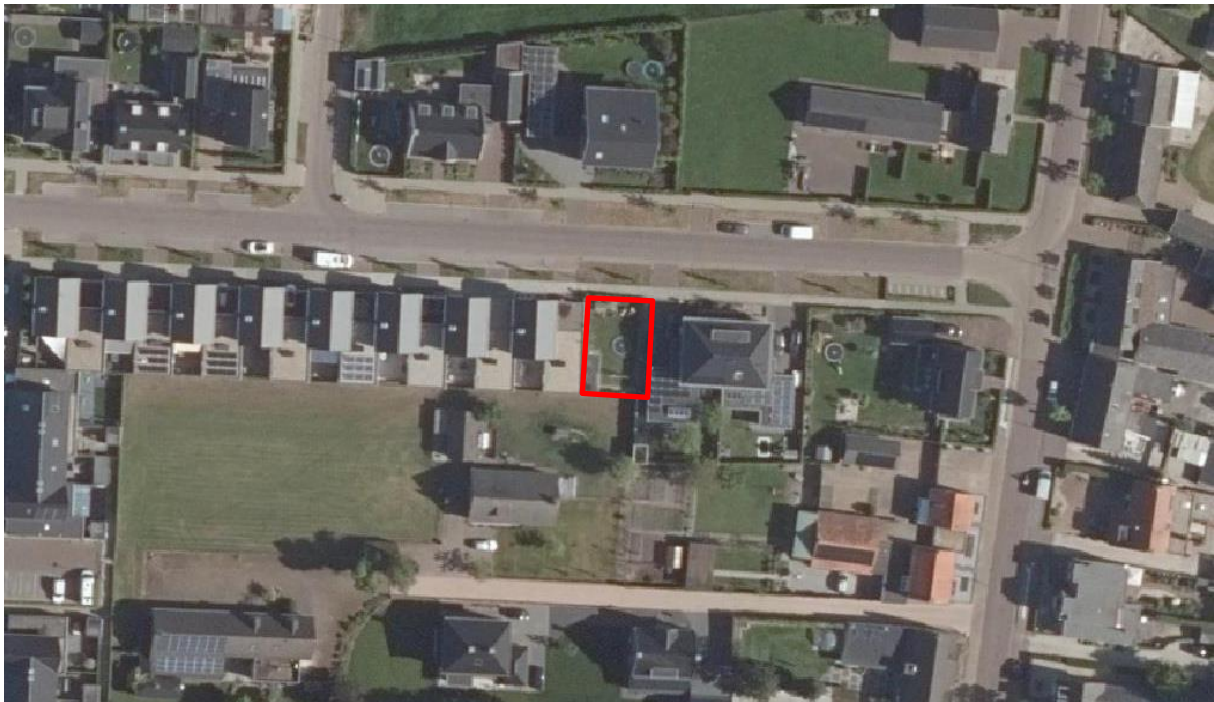
Aan de Vaandriglaan in Zeeland, gemeente Maashorst, bestaat nu het voornemen om een extra patio-woning te realiseren vergelijkbaar met het bestaande regime van de woningen aan de westzijde van het plangebied. Onderhavig document voorziet in de partiële herziening van het bestemmingsplan “Repelakker” ten behoeve van het realiseren van een extra woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vaandriglaan in het noordwesten van de kern Zeeland in de gemeente Maashorst. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Zeeland, sectie H en perceelnummers 4997 en (ged.) 4657 en heeft een totale oppervlakte van circa 200 m². De begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.2. Voor een gedetailleerde begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: opentopo.nl)

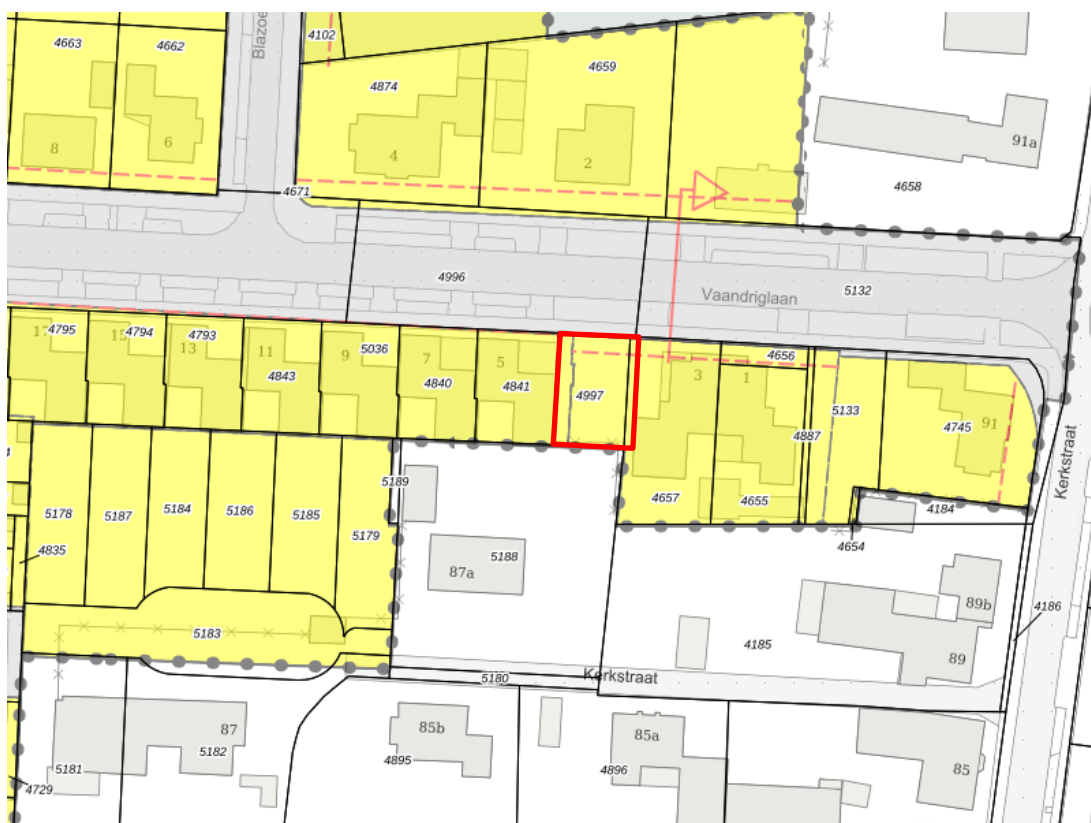


Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied (bron: pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Repelakker”, zoals vastgesteld op 1 juli 2010 door de voormalige gemeente Landerd vigerend. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van het plangebied (rood omkaderd). Voor het plangebied is in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Tevens gelden voor het oostelijke gedeelte van het plangebied de bouwaanduidingen ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ en de maatvoeringen ‘maximum bouwhoogte: 11m’; ‘maximum goothoogte: 7m’ en ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’ en de figuur ‘gevellijn’. Voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding patio’ en maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 8m’ en ‘maximum goothoogte: 5,7 m’.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie dus weliswaar een woonbestemming, maar het plangebied valt o.a. binnen een aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2. Binnen deze aanduiding zijn reeds 2 wooneenheden gerealiseerd, het realiseren van nog een (derde) wooneenheid is daarom niet mogelijk. Om de woningbouw mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan "Repelakker" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019 door de voormalige gemeente Landerd, van toepassing op onderhavig plangebied. Met het parapluplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen. Voor parkeren zijn de parkeernormen via dit bestemmingsplan geborgd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn / worden aangelegd.

1.4 Leeswijzer

De volgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Huidige situatie

Het plangebied is dichtbij het dorps hart van Zeeland gelegen. Daarmee zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Het plangebied is gelegen in de woonwijk Repelakker te Zeeland. Het betreft een woonwijk met circa 210 woningen. De woonwijk heeft een dorps uitstraling met woningen met maximaal twee bouwlagen met kap. Als moderne woonwijk heeft Repelakker een duurzame waterhuishouding. Het regenwater wordt opgevangen in wadi's: lagergelegen grasstroken, van waaruit het water langzaam wordt opgenomen in het grondwater of doorstroomt naar de omringende vijver aan de noordzijde. Het parkeren voor bewoners gebeurt voornamelijk op eigen terrein, tevens zijn er voor bezoekers parkeerplaatsen op openbaar terrein gerealiseerd.

In de woonwijk Repelakker zijn er 8 royale patiowoningen gerealiseerd met een inhoud variërend van 520 m³ tot 627 m³. Bij iedere woning zijn twee parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein en parkeerplaatsen voor bezoekers aan de straat. De patiowoningen zijn woningen met alle basisvoorzieningen op de begane grond, zogenaamde levensloopbestendige woningen. Op de eerste verdieping is ruimte voor extra slaapkamers, een tweede badkamer, berging en separaat toilet. De patiowoningen zijn ruim van opzet en direct voorzien van een passende erfafscheiding. Met een fietsberging aan de voorzijde en een tuinberging aan de patio. Figuur 2.1 en 2.2 tonen schetstekeningen van de patiowoningen.

Het plangebied is in 2017 door initiatiefnemer gekocht van de voormalige gemeente Landerd. Het plangebied is in gebruik als tuin door een naastgelegen woning.



Figuur 2.1 Schetstekening voorzijde patiowoningen Vaandriglaan Zeeland (bron: Reuvers ontwikkeling)

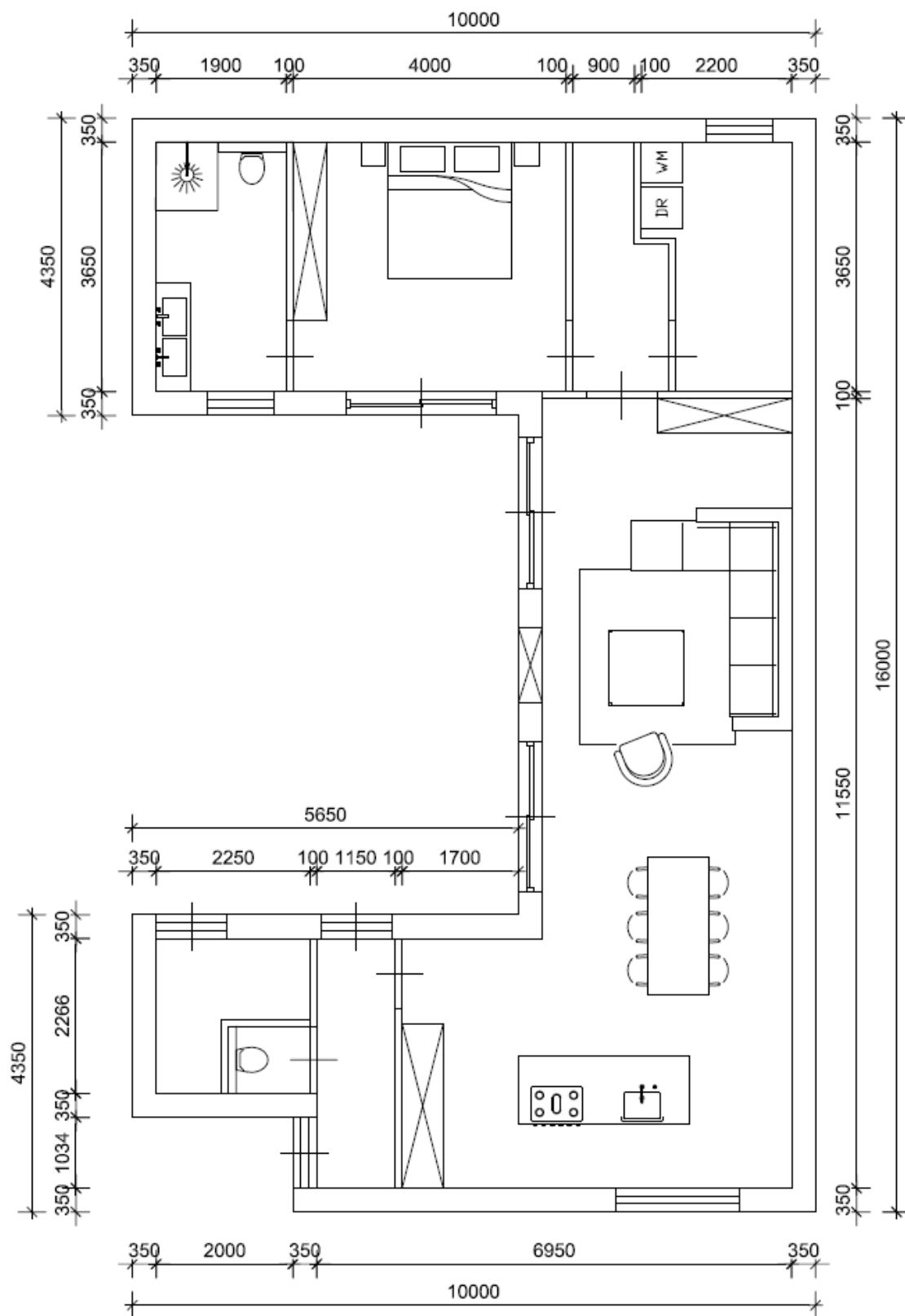


Figuur 2.2 Schetstekening achterzijde patiowoningen Vaandriglaan Zeeland (bron: Reuvers ontwikkeling & bouw)

Toekomstige situatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuwe patiowoning gerealiseerd conform de reeds bestaande woningen ten westen van het plangebied alleen dan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De nieuwe woning wordt grotendeels op dezelfde manier en met dezelfde materialen gebouwd als de bestaande patiowoningen. Zo sluit de nieuwe woning goed aan op het bestaande straatbeeld.

Figuur 2.3 toont een concept ontwerptekening van de begane grond. De woning wordt levensloopbestendig gebouwd, er is ruimte voor een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner, ook voor senioren die moeilijker te been zijn.



Figuur 2.3 concept ontwerptekening begane grond

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijks en provinciaal beleid

Gezien de aard en omvang van onderhavig bestemmingsplan is het Rijks- en provinciaal beleid niet van belang. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de beleidsuitgangspunten uit bijvoorbeeld de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Interim Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Landerd

Op 23 februari 2019 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Structuurvisie Landerd 2019 vastgesteld. Met deze structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn. Het thema 'wonen en zorg' staat hoog op de agenda. De voormalige gemeente Landerd hanteert een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

In deze structuurvisie is een 'beleidsmatrix' opgenomen, waarin het beleid is beschreven per functie op een bepaalde locatie in de gemeente. Een onderdeel van deze beleidsmatrix is een deelgebiedenkaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 3.1. Op deze kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het deelgebied 'woonbuurt'. Wanneer naar de beleidsmatrix wordt gekeken (zie tabel in figuur 3.1) is te zien dat de functie 'wonen' in principe past binnen het deelgebied 'woonbuurt'. Het volgende wordt beschreven over deze woonbuurten:

De woonbuurten in de kernen van de (voormalige) gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

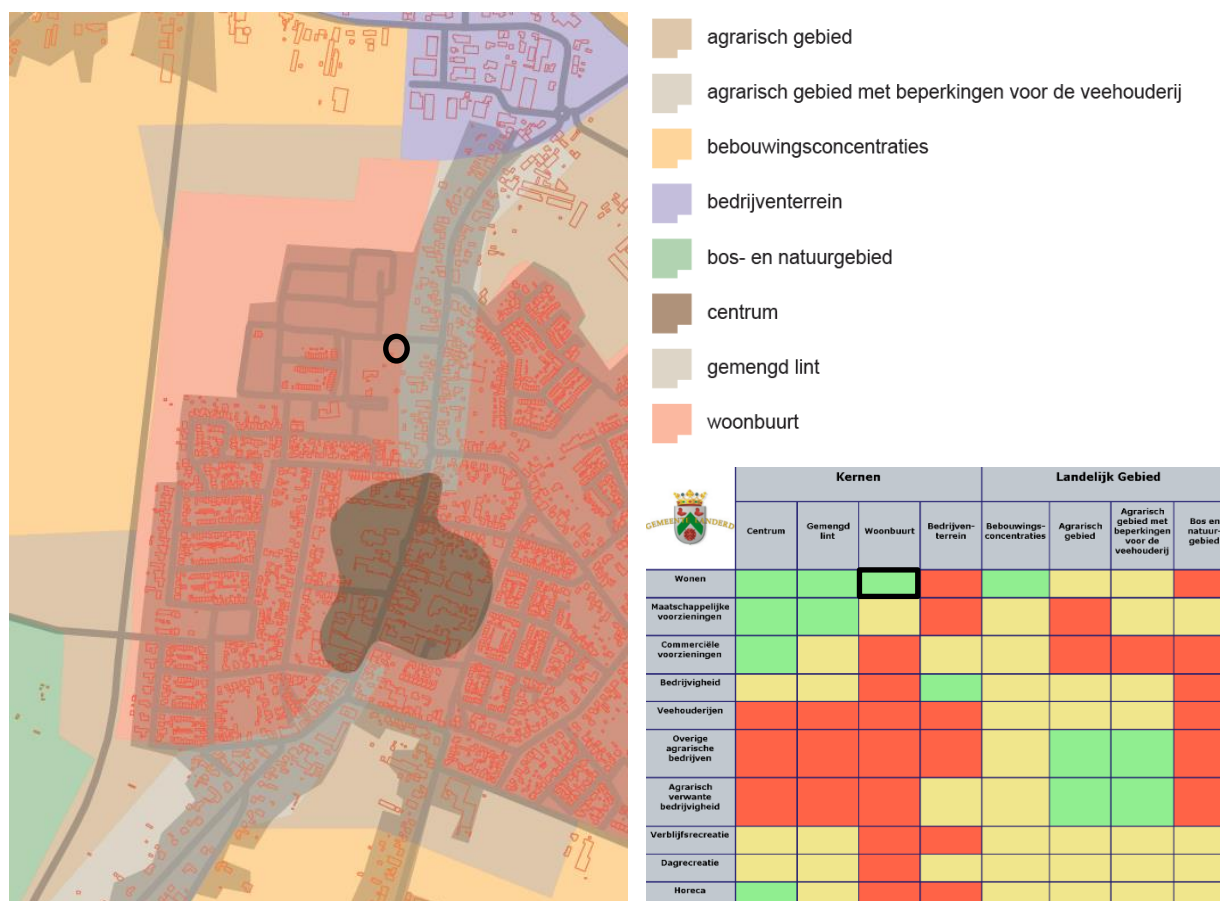
De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- *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 Opdrachtgeverschap (CPO);*
- *Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.*

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een 'woonbuurt', woningen zijn binnen een woonbuurt uiteraard toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt slechts één nieuwe woning mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan "Repelakker" zijn op deze locatie woningen voorzien en is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aangetoond. De toevoeging van slechts één woning aan het woningaanbod past hier

prima binnen. Gezien de aard en omvang van onderhavig bestemmingsplan zijn belemmeringen vanwege het gemeentelijk beleid uit te sluiten. Het plan sluit dan ook aan op de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente faciliteert een divers woningaanbod waarmee er voor inwoners meer mogelijkheden zijn om van jong tot oud in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. De woning wordt uitgevoerd als een levensloopbestendige woning, dit sluit aan op de structuurvisie. Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente.



Figuur 3.1: Deelgebiedenkaart uit structuurvisie Landerd (plangebied zwart omcirkeld)

3.2.2 Woonvisie gemeente Landerd

Het woonbeleid van de voormalige gemeente Landerd is beschreven in de Woonvisie 'Wonen in krachtige kernen 2019-2023'.

De gemeente wil dat alle inwoners, waaronder jongeren en ouderen, zo veel mogelijk in het dorp kunnen blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze groepen, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteert men zelfredzame gemeenschappen. Deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen.

Voor de periode 2018 t/m 2027 gaat de voormalige gemeente Landerd uit van een woningbehoefte van 500 extra woningen. Volgens de actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020 (sept. 2020) zijn in Landerd tot 2030 behoefte aan 475 woningen. Er is ruimte om

de zachte plancapaciteit verder te ontwikkelen, en ook voor nieuwe initiatieven. Wat betreft locaties constateert men in de woonvisie dat er in Zeeland relatief weinig plancapaciteit is, terwijl de vraagdruk er relatief hoog is. Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pre.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt er slecht één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het initiatief heeft daarmee weinig invloed op de woningbehoefte. Gezien de vraag naar woningen in Zeeland hoog is, is het realiseren van een nieuwe woning passend. Daarbij wordt de nieuwe woning als levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het plan speelt hiermee in op de woningbehoefte van vitale senioren, de te realiseren woningen worden duurzaam gebouwd. Het plan sluit, gezien haar aard en omvang, zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de uitgangspunten uit de woonvisie. Er worden geen nadere eisen gesteld aan het plan vanuit de woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

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

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381). Voor een woonhuis tussen/hoek is de verkeersgeneratie in rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied gemiddeld 7,4 motorvoertuigen per etmaal. De extra verkeersgeneratie bedraagt dus slechts 7,4 motorvoertuigen per etmaal.

De realisatie van de woning zal niet leiden tot onevenredig negatieve effecten op de verkeersdrukte. De Vaandriglaan en de omliggende infrastructuur kan de kleine toename aan verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte en verkeersontwikkeling verwacht. Het perceel kan worden ontsloten op de Vaandriglaan middels een bestaande inrit.

Parkeren

Wel moet voorzien worden in voldoende parkeerbehoefte. De voormalige gemeente Landerd heeft het parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Parapluplan wonen en parkeren Landerd’, vastgesteld op 27 juni 2019. Het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt. Voor de te hanteren parkeernormen sluit de gemeente aan bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte.

Conform de parkeernormen dienen er voor een patiowoning (koop, huis, tussen/hoek) 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (waarvan 0,3 bedoeld is voor bezoekers). In het kader van het bestemmingsplan “Repelakker” is beschreven dat de totale parkeerbehoefte van de woonwijk neerkomt op ongeveer 365 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan “Repelakker” is beschreven dat er 132 parkeerplaatsen bij de woningen worden gerealiseerd en 257 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee was sprake van een parkeeroverschot van 22 parkeerplaatsen. Bij de nieuwe patiowoning die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op de inrit op eigen terrein. Tevens kunnen bezoekers gebruik maken van het ‘parkeeroverschot’ van 22 parkeerplaatsen in de omgeving.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt (namelijk één woning). Er wordt niet gezorgd dat woningen dicht bij gezoneerde wegen (zoals de straat Vaandriglaan of Kerkstraat) gerealiseerd kunnen worden dan al was voorzien in het bestemmingsplan “Repelakker”. In het kader van het bestemmingsplan “Repelakker” is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op deze locatie in het kader van ‘geluid’. Het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek of het aanpassen van een bestaand akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Toetsingskader

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan wordt één woning gerealiseerd en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is niet noodzakelijk.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.1 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
224001	16.1	18.3	6.4	11.3	2020
224002	16.0	18.3	6.4	11.3	2020
224003	16.1	18.3	6.4	11.3	2020
224004	16.0	18.3	6.4	11.3	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan zorgt voor het toevoegen van één wooneenheid ter plaatse van een huidige woonbestemming. Woningen worden niet gezien als milieubelastende functies. De bestemmingsplanwijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen bij milieugevoelige functies in de omgeving in het kader van milieuzonering. Daarnaast worden bedrijven in de omgeving niet beperkt, omdat rondom het plangebied, aan alle zijden reeds woningen zijn toegestaan. Op basis van geldende bestemmingsplannen is achterhaald dat bedrijven in de omgeving geen richtafstanden hebben die tot aan het plangebied reiken. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Er is geen sprake van hoogspanningsleidingen in de omgeving. Dit aspect zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

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*', enz.

Doorwerking plangebied

In het kader van het bestemmingsplan "Repelakker" zijn de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied al in kaart gebracht. Geconcludeerd werd dat de risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen het plangebied niet overlappen. Dit is in de tussentijd niet veranderd. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.7 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Binnen een straal van 17 kilometer rondom het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning van één bouwlaag. Tijdens de bouwfase kunnen er tijdelijke deposities optreden. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Gezien het met de voorgenomen ontwikkeling om de bouw van slechts één enkele kleine levensloopbestendige woning gaat, de toename van verkeersbewegingen slechts 7,4 motorvoertuigen per etmaal is en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied op meer dan 17 kilometer afstand is gelegen, zijn er geen effecten op Natura2000-gebieden te verwachten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Binnen het plangebied bevinden zich niet binnen onderdelen van het NNB. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is te typeren als stedelijk gebied binnen een landelijke kern. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw op een locatie die reeds bestemd en geschikt is voor wonen en in gebruik is als tuin. Er is geen sprake van sloop van bestaande bebouwing. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Gezien de locatie al bouwrijp is en bestemd is als wonen komt er geen flora en fauna in het geding.

De waarde van het gehele plangebied zal door realisatie van de woning niet worden aangetast. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen,

wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. In de huidige bestemming is er reeds sprake van een woonbestemming, er is dus geen sprake van het mogelijk maken een 'gevoeligere' functie. Het plangebied heeft dus reeds een woonbestemming, daarnaast hebben er zich ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. De verwachte bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

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:

1. 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 klimaatrobuust 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.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid.

De drie Brabantse waterschappen hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een locatie berekend worden. Maatwerkoplossingen voor de waterberging (60 mm is het maximum en geldt als vertrekpunt) zijn alleen toegestaan als deze worden berekend en aangetoond volgens de rekenregels van de Brabantse waterschappen. Bij kleine plannen met een verhardingstoename van minder dan 500 m² is geen compensatie verplicht.

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.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling neemt het verhard met minder dan 500 m² toe waardoor er geen compensatie is vereist. Ook ligt het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen ligt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling onder de korte procedure valt.

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 19 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 80 – 140 centimeter beneden maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie. De bouw van de woning geeft een beperkte

significante toename aan afvalwater. Dit kan in het bestaande gescheiden stelsel verwerkt worden. Het realiseren van de woning heeft geen invloed op oppervlaktewater in de omgeving. Voor de aansluiting van het afvalwater op het gemeentelijk stelsel dient bij de gemeente Maashorst een aansluiting aangevraagd te worden (omgevingsvergunning). Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Op de site as50.klimaatatlas.net kan het effect van klimaatverandering op perceel worden bekeken en waar nodig op worden ingespeeld. De gemeente adviseert hier naar te kijken en onder andere rekening te houden met voldoende dorpelhoogte in geval van hevige regenval.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting per 1 juli 2023 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2023 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid met de archeologische verwachtingswaarde categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m². Het plangebied is al geheel bouwrijp gemaakt. Het terrein waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt is dan ook al geheel verstoord. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan “Repelaker” is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht om in onderhavig bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

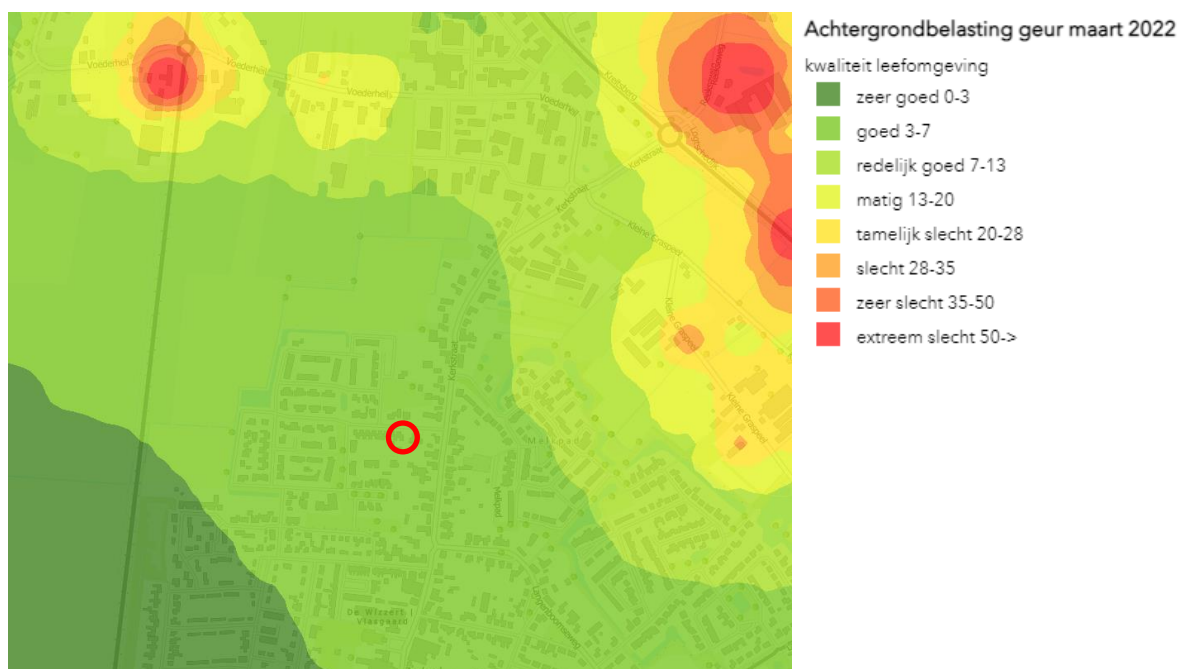
Het plan heeft geen invloed op Rijks- of gemeentelijke monumenten in de omgeving en ook niet op het historische dorpsgezicht van Zeeland of historische lijnstructuren. Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotop. Wel ligt het plangebied in het cultuurhistorisch waardevolle gebied de 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand uit te sluiten.

4.12 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Zeeland, rondom het plangebied zijn reeds bestaande woningen gelegen, derhalve kan verondersteld worden dat het aspect geur geen hinder veroorzaakt. In figuur 4.1 is een uitsnede van de geurkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter ($\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (maart 2022). Het plangebied is rood omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt $3\text{--}7 \text{ OU}_\text{E}/\text{m}^3$. Dat komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2022)

4.13 Gezondheid

4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Het stappenplan uit de handreiking veehouderij en volksgezondheid is doorlopen. Er wordt voldaan aan de endotoxinen richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). Op circa 1.400 meter is een geitenhouderij gelegen: Schaijkseweg 10. Hiermee is de planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). De locatie is eveneens gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven: Reekseweg 2 (vleeskuikens) en Kleine Graspeel 9 (leghennen) (stap 5b) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt:

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om

een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.12 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Als gevolg van het stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (stap 5a) wordt geconcludeerd dat door het bevoegd gezag advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Echter wordt in onderhavig geval een woning opgericht op gronden die reeds bestemd zijn als wonen. Ook zijn er in de huidige situatie reeds meerdere woningen veel dichterbij de geitenhouderij gelegen. Door het toevoegen van deze woning komen er geen woningen dichterbij de geitenhouderij te liggen. Het toevoegen van een woning zal er niet voor zorgen dat er meer kans is op een longontsteking. Dit omdat de bron (geiten) niet word geïntensiveerd als gevolg van deze ontwikkeling.

Gezien vorenstaande wordt de realisatie van de woning passend gezien op deze locatie in relatie tot de aanwezige geitenhouderij en zal deze geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de wijk. Er ontstaan geen onevenredige volksgezondheidsrisico's met het toevoegen van één woning.

4.13.2 Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.13.3 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.14 Duurzaamheid

De gemeente voormalige Landerd heeft het belang van duurzaam bouwen doorvertaald in de Woonvisie. De gemeente streeft naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO₂) en daarom zijn de maatregelen die de gemeente wil nemen vooral gericht op het verminderen hiervan.

Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn. Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw let de gemeente bij de verdere ontwikkeling van zachte plannen en bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score van het initiatief op de verschillende duurzaamheidsthema's. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van een zonnepanelen installatie (PV-panelen).

4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r., aangezien de realisatie van één woning in een bestaande woonwijk niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld onder D11.2. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemming is met een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: deze regels geven de procedureregels aan wanneer gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid.
- overige regels: de regels uit het parapluplan 'Wonen en Parkeren Landerd' zijn hierin verwerkt.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan is slechts één enkelbestemming opgenomen, namelijk **'Wonen'**.

Bij het opstellen van de bestemming 'Wonen' is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Repelakker'. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor het oprichten van een levensloopbestendige patiowoning met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en de daarbij behorende voorzieningen zoals verwoord in de regels. Voor het plangebied is een gevellijn en de bouwaanduiding 'patio-woning' opgenomen.

Gelet op de recent vastgestelde regels voor 'wonen' en 'parkeren' zijn de daarbij behorende regels in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de bouw van de extra woning, de ruimtelijke procedure, bijbehorende onderzoeken en de gemeentelijke leges. De ontwikkelende partij, zal deze kosten op zich nemen.

Het betreft gronden welke in privaat eigendom zijn. Eventuele planschadeclaims zijn voor rekening van de grondeigenaar / initiatiefnemer, hiervoor is een planschadeovereenkomst getekend met de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog een brief gestuurd naar omwonenden inzake de voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van het realiseren van een patiowoning, waarbij de rij bestaande patiowoningen zou worden doorgezet. Tevens is de mogelijkheid geboden om op het gemeentehuis de plannen in te zien. Vervolgens zijn er fysieke besprekingen geweest met een omwonende. Hieruit bleek dat er bezwaar was tegen het realiseren van een nieuwe patiowoning tegen de rij bestaande patiowoningen aan. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn de plannen veranderd. Zo wordt er nu een patiowoning gebouwd op de perceelgrens, maar wordt deze uitgevoerd als een gelijkvloerse woning (zonder verdieping) met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Dit is geborgd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Zowel de omwonende als de gemeente zijn akkoord met dit gewijzigde plan.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven akkoord te zijn met dit bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Brabant-Noord heeft de milieuaspecten beoordeeld en akkoord bevonden.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. De gemeente Maashorst heeft een inspraakverordening. Gezien de schaal van de ontwikkeling is de inspraakverordening niet van toepassing. Bovendien heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken, van donderdag 9 februari 2023 tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.

